

KUNGSLEDEN

möjligheternas fastighetsbolag

1
2
3
4

Delårsrapport **Januari-september 2013**

Utfall i korthet

TREDJE KVARTALET (JULI–SEPTEMBER)

- Nettoomsättningen ökade till 550 Mkr (499) och bruttoresultatet steg till 353 Mkr (322).
- Förvaltningsresultatet förbättrades och uppgick till 179 Mkr (128), motsvarande 1,31 kronor (0,94) per aktie.
- Resultat före skatt uppgick till 231 Mkr (–29) och periodens resultat till 214 Mkr (–13), motsvarande 1,57 kronor (–0,10) per aktie. Ökningen av periodens resultat beror främst på att tredje kvartalet 2012 belastades av värdenedgång i räntederivat.
- Kassaflödet från rörelsen uppgick till 154 Mkr (–156), motsvarande 1,13 kronor (–1,14) per aktie.

DELÅRSPERIODEN (JANUARI–SEPTEMBER)

- Nettoomsättningen minskade till 1 601 Mkr (1 616) medan bruttoresultatet förbättrades till 947 Mkr (935).
- Förvaltningsresultatet ökade till 400 Mkr (355), motsvarande 2,93 kronor (2,60) per aktie.
- Resultat före skatt uppgick till 799 Mkr (353) och periodens resultat till 683 Mkr (–571), motsvarande 5,00 kronor (–4,18) per aktie. Ökningen av periodens resultat beror främst på att andra kvartalet 2012 belastades av reserveringar för skatterisker om –985 Mkr.
- Kassaflödet från rörelsen uppgick till 426 Mkr (67), motsvarande 3,12 kronor (0,49) per aktie.
- Fastighetsbeståndet exklusive modulbyggnader bestod per 30 september 2013 av 279 (275) förvaltningsfastigheter med ett bokfört värde om 14 479 Mkr (14 247).

Viktiga händelser

TREDJE KVARTALET (JULI–SEPTEMBER)

- Biljana Pehrsson tillträdde som VD den 1 september.
- Fem (–) fastigheter köptes för 125 Mkr och en (41) fastighet i Tyskland såldes för 93 Mkr (1 022) med ett resultat om 0 Mkr (0).
- Kammarrätten meddelade negativa domar i ett antal av de så kallade BV-processerna. Kungsleden har dock sedan tidigare gjort tillräckliga reserveringar för dessa utfall och avser att söka prövningstillstånd för fortsatt process.

DELÅRSPERIODEN (JANUARI–SEPTEMBER)

- Sju (–) fastigheter köptes för 194 Mkr och fyra (44) fastigheter såldes för 108 Mkr (1 115) med ett resultat om 4 Mkr (17). Därutöver avtalades om köp av en fastighet i Lund om 173 Mkr som tillträds under fjärde kvartalet.
- I februari slutfördes försäljningen av Hemsö till Tredje AP-fonden varigenom Kungsledens likviditet förstärktes avsevärt och stora amorteringar på lån kunde genomföras.

EFTER PERIODENS UTGÅNG

- 21 oktober tecknades ett bindande avtal med GE Capital Real Estate om köp av 84 fastigheter för cirka 5,5 miljarder kronor. Tillträde av fastigheterna är avhängig Konkursverkets prövning och beräknas ske i december.
- Kungsleden inrättade från och med 1 oktober en ny affärsledning som ersätter den tidigare koncernledningen.

UTFALL OCH NYCKELTAL

	2013 juli-sept	2012 juli-sept	2013 jan-sept	2012 jan-sept
FÖRVALTNINGSRESULTAT				
Bruttoresultat	353	322	947	935
Försäljnings- och administrationskostnader	–27	–38	–111	–131
Finansnetto	–147	–156	–436	–449
Förvaltningsresultat, Mkr	179	128	400	355
FINANSIELLA				
Förvaltningsresultat, kr per aktie	1,31	0,94	2,93	2,60
Periodens resultat, kr per aktie	1,57	–0,10	5,00	–4,18
Eget kapital, kr per aktie ¹	60,61	49,63	60,61	49,63
Avkastning på eget kapital, %	10,5	–0,8	11,4	–10,5
FASTIGHETSRELATERADE				
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,0	89,4	90,4	89,6
Snitthyra, kr per kvm	210	197	608	609
Drift- och underhållskostnad, kr per kvm	50	49	179	184

¹ Per 30 september.

Kommentar från VD

Det har nu gått knappt två månader sedan jag tillträdde som VD för Kungsleden den 1 september och påbörjade mitt operativa arbete att leda bolaget till en position som marknadens mest lönsamma och framgångsrika fastighetsbolag. Det tredje kvartalet kan beskrivas som intensivt där vi levererar ett starkt kvartalsresultat som visar att vi ligger väl i linje med tidigare kommunicerade mål. Efter kvartalets utgång har vi dessutom ingått köpeavtalet för GE:s fastighetsportfölj.

Som ny VD har jag ägnat tid åt att lära mig bolaget mer i detalj. Jag har träffat alla medarbetare och besökt alla regionkontor och ett stort antal fastigheter i varje region. Jag har mött tjugotalet investerare och aktieägare i Stockholm, Amsterdam och London, träffat tioalet aktieanalytiker samt haft möten med ett flertal av våra viktiga banker och andra marknadsaktörer. Min inskolning har varit mycket lärorik och givande. Mina intryck är över förväntan. Jag märker att det finns ett pånyttfött intresse för Kungsleden som företag och som aktie och att förväntningarna på oss stiger. Sådant inspirerar!

RESULTATUTFALL

Förvaltningsresultatet för kvartalet ökade med närmare 40 procent till 179 Mkr, bland annat som en följd av att kostnaderna var drygt 10 Mkr lägre. Nettoomsättningen ökade med 50 Mkr, varav intäkter från modulförsäljningen utgjorde 20 Mkr. Direktavkastningen uppgick till 8,7 procent (8,4) för kvartalet.

Efter rapportperiodens utgång ingick vi ett bindande avtal om förvärv av GE Capital Real Estates fastighetsportfölj i Sverige. Det känns fantastiskt att kunna teckna detta avtal särskilt som portföljen om 84 fastigheter passar så väl in

i vår nya strategi. Genom detta förvärv kommer vi i ett slag upp i den portföljvolym som vi annars hade beräknat skulle ta ett till två år att bygga upp. Geografiskt är cirka 70 procent av den portfölj vi förvärvar belägen i Stockholm och Göteborg. Förvärvet innebär att andelen fastigheter i de tre storstadsregionerna ökar från 30 till 50 procent av Kungsledens totala portfölj, samtidigt som andelen kontor ökar från 39 till 50 procent. Detta är helt i enlighet med vår nya strategi som innebär en ökad koncentration av fastighetsbeståndet med fokusering på tillväxtregioner och kontor, industri/lager samt handel.

Jag vill passa på att redan nu välkomna de medarbetare som vi övertar från GE till Kungsleden. Jag ser fram emot att tillsammans med dem och alla medarbetare på Kungsleden fortsätta vår gemensamma resa att genomföra den nya strategin.

NY ORGANISATION

Som ett viktigt steg i implementeringen av den nya strategin har vi infört en ny organisationsstruktur och affärsmodell. Vi tydliggör vår kärnverksamhet i tre affärsområden – Förvaltning, Utveckling samt Transaktion & analys – som stötts av viktiga företagsövergripande funktioner. För att framgångsrikt leverera som aktiva och skickliga ägare, förvaltare och utvecklare av våra fastigheter är det viktigt att vi har lokal närvaro och närhet till våra kunder och hyresgäster. Från den 1 oktober gäller därför en nybildad affärsledning som ersätter den tidigare koncernledningen. I den nya affärsledningen ingår affärsområdeschefer och regionchefer, förutom de hittillsvarande medlemmarna i koncernledningen. Förändringen gör att vi får kortare beslutsvägar som ökar

vår flexibilitet och tar oss ännu närmare kunderna och affären. Vi tydliggör dessutom det regionala resultatansvaret.

Ett av de kommunicerade finansiella målen har varit att spara cirka 10 procent på centrala och administrativa kostnader med full effekt från 2014. Vi ser att målet kan uppnås redan under det fjärde kvartalet i år.

UTBLICK

Den ekonomiska och politiska osäkerheten kvarstår på många håll i världen, men i Sverige är de ekonomiska utsikterna fortsatt goda. Vi ser en något förbättrad fastighetsmarknad. Transaktionsvolymen uppgick i tredje kvartalet till cirka 21 miljarder kronor, vilket var 50 procent mer än motsvarande period förra året. Ökad aptit hos investerare och banker att finansiera fastighetsaffärer inger förhoppning om positiv värdeutveckling.

Avslutningsvis konstaterar jag att genom den nya strategin och förvärvet av GE:s fastigheter tar Kungsleden steget fullt ut och går från att vara ett transaktionsdrivet bolag till ett bolag som aktivt äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i syfte att maximera driftnetto och långsiktigt bygga fastighetsvärde. Ett starkt resultat under det tredje kvartalet 2013 i kombination med potentialen i GE Capitals fastighetsportfölj gör att jag är optimistisk om Kungsledens fortsatta utveckling.



Biljana Pehrsson
VD

Fastighetsköpet från GE Capital

Kungsleden AB (publ) har undertecknat ett bindande köpeavtal med GE Capital Real Estate om förvärv av en portfölj med 84 kommersiella fastigheter, i enlighet med den avsiktsförklaring som meddelades den 15 augusti. Köpeskillingen uppgår till 5,5 miljarder kronor.

Beståndet är till största delen beläget i Stockholm och Göteborg och merparten

utgörs av kontorsfastigheter. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 567 000 kvm. Tillträde kommer att ske före årsskiftet. Förvärvet beräknas öka driftnettot med 380 Mkr.

Cirka 70 procent av fastighetsportföljen finns i Stockholm och Göteborg vilket innebär att Kungsledens andel av fastigheter i Stockholm, Göteborg och Malmö

ökar från dagens 30 procent till 50 procent. Andelen kontorsfastigheter kommer att öka från dagens 39 procent till 50 procent.

Affären föranleder inte Kungsleden att anskaffa ytterligare riskkapital. Förvärvet finansieras av befintliga kreditramar samt ny lånefinansiering som erhålls från fyra ledande nordiska banker.

Resultat

RESULTAT FÖR TREDJE KVARTALET (JULI – SEPTEMBER)

Nettoomsättningen under tredje kvartalet uppgick till 550 Mkr (499), fördelat på hyresintäkter från fastigheter 419 Mkr (389) och modulbyggnader 64 Mkr (64) samt försäljningsintäkter från tillverkade moduler om 66 Mkr (47). Bruttoresultatet förbättrades till 353 Mkr (322), en ökning som främst kom från fastighetsförvaltningen.

Förvaltningsresultatet ökade med 39 procent till 179 Mkr (128). 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 11 Mkr till 27 Mkr. Beroende på vissa tillfälliga faktorer var kostnaderna under tredje kvartalet särskilt låga. Finansnettot om -148 Mkr var 8 Mkr bättre än föregående år i och med lägre räntebärande skulder.

Resultat före skatt uppgick till 231 Mkr (-29). Det högre utfallet beror främst på att de orealiserade värdeförändringarna på finansiella instrument var 223 Mkr bättre under tredje kvartalet 2013 än för samma period 2012.

Periodens resultat uppgick till 214 Mkr (-13). Ökningen om 227 Mkr hänförs sig främst till den högre orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument.

Tredje kvartalets förvaltningsresultat på 179 Mkr var 34 procent högre än andra kvartalet. Andra kvartalet belastades inledningsvis med högre uppvärmningskostnader, medan tredje kvartalet påverkats av lägre aktivitet under sommarmånaderna, vilket innebar lägre drift- och underhållskostnader och lägre administrationskostnader. Därtill har en tvist om en försäkringsersättning slutligen reglerats, vilket påverkat intäkterna positivt med 11 Mkr.

RESULTAT FÖR DELÅRSPERIODEN (JANUARI – SEPTEMBER)

Nettoomsättningen under delårsperioden uppgick till 1 601 Mkr (1 616), fördelat på hyresintäkter från fastigheter 1 209 Mkr (1 209) och från modulbyggnader 196 Mkr (191) samt försäljningsintäkter från tillverkade moduler om 196 Mkr (216). Nedgången i försäljningsintäkter i modultillverkningen kom av att betydande produktion skedde för uthyrning istället för direktförsäljning.

Bruttoresultatet förbättrades med 1 procent till 947 Mkr (935) trots ett något mindre fastighetsbestånd och den kalla vintern i början av året. Ekono-

misk uthyrningsgrad uppgick vid kvartalets utgång till 90,4 procent att jämföras med 89,6 procent för samma period föregående år. Ökningen beror på låg vakans i förvärvade fastigheter.

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till 111 Mkr (131). Av dessa kostnader kom 29 Mkr (28) från Nordic Modular och 82 Mkr (103) från gemensamma verksamhetskostnader och central administration i Kungsleden. Kostnadsminskningen är resultatet av genomförda besparingsåtgärder.

Finansnettot förbättrades något och uppgick till -436 Mkr (-449). Med hjälp av likviditet från försäljningen av Hemsö 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.

Förvaltningsresultatet visar resultatet från den löpande verksamheten efter finansieringskostnader och uppgick för delårsperioden till 400 Mkr (355). Såväl bruttoresultat, försäljnings- och administrationskostnader som finansnettot uppvisar förbättring mot samma period föregående år.

RESULTATRÄKNING

Mkr	Fastigheter		Nordic Modular		Övrigt/koncern-gemensamt		Totalt Kungsleden	
	2013 jan-sept	2012 jan-sept	2013 jan-sept	2012 jan-sept	2013 jan-sept	2012 jan-sept	2013 jan-sept	2012 jan-sept
Hyresintäkter	1 209	1 209	196	191			1 405	1 400
Försäljningsintäkter modultillverkning			196	216			196	216
Nettoomsättning	1 209	1 209	392	407			1 601	1 616
Fastighetskostnader	-394	-405	-82	-72			-476	-477
Kostnader för modultillverkning			-178	-204			-178	-204
Bruttoresultat	815	804	132	131			947	935
Försäljnings- och administrationskostnader	-82	-103	-29	-28			-111	-131
Finansnetto	-420	-427	-16	-22			-436	-449
Förvaltningsresultat	313	274	87	81			400	355
Värdeförändringar fastigheter								
Resultat från fastighetsförsäljningar	4	17	0	0			4	17
Orealiserade värdeförändringar	-23	47	-	-15			-23	32
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	418	-51	-	-			418	-51
Resultat före skatt	712	287	87	66			799	353
Skatt	-155	-59	-19	-15	34	-985	-140	-1 059
Resultat från kvarvarande verksamheter	557	228	68	51	34	-985	659	-706
Avvecklad verksamhet: Hemsö-innehav efter skatt					24	135	24	135
Periodens resultat	557	228	68	51	58	-850	683	-571



Mälaren 17. Fastighet i Örebro (region Mälardalen och Norr).
Kategori: Industri/lager. Yta: 9 300 kvadratmeter.

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 –23 Mkr (32).

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 418 Mkr (–51). 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 190 Mkr.

Skatt på periodens resultat uppgick till –140 Mkr (–1 059). Skatt utgår med den gällande skattesatsen 22 procent med undantag från att 34 Mkr kunnat lösas upp av reserven för negativt utfall i de så kallade BV-processerna sedan en del av domarna erhållits från Kamrätten. Föregående års skatt innehöll reserveringar för skatterisker om –985 Mkr.

Resultat från Hemsö-innehavet, 24 Mkr (135), redovisas 2013 som avveck-

lad verksamhet längst ned i resultaträkningen i enlighet med gällande redovisningsprinciper.

Periodens resultat uppgick till 683 Mkr (–571). Det förbättrade utfallet beror främst på att förra året belastades med reserveringar för skatterisker om –985 Mkr medan en värdeökning på finansiella instrument skedde i år.

KUNDER

Kungsledens framgång bygger på nöjda kunder. Kunderna är ett tvärsnitt av svenskt näringsliv och offentlig service. Hyresgästerna är både småföretagare och storbolag och är aktiva inom branscher som industrivaror, transport och detaljhandel.

Största hyresgästen är ABB som svarar för 16 procent av den totala hyresintakten. I hela beståndet var återstående kontraktslängd i snitt 4,6 år. Nettouthyrningen under delårsperioden var 14 Mkr i årshyra baserat på signerade kontrakt minus uppsägningar.

NORDIC MODULAR

Nordic Modulars verksamhet omfattar uthyrning och försäljning av modulbyggnader. Cirka 75 procent av modulbyggnaderna hyrs ut till kommuner och landsting.

Modulbyggnaderna hade per 30 september en totalyta om 232 tkvm (231) och ett bokfört värde om 1 515 Mkr (1 509).

Hyresintäkterna för modulbyggnader uppgick under perioden till 196 Mkr (191) med ett bruttoreultat om 114 Mkr (119). Intäktsökningen kunde inte väga upp ökade kostnader för återinvesteringar i beståndet som 2012 tillfälligtvis var lägre. Uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 79,7 procent (79,1).

Försäljningen av moduler uppgick till 196 Mkr (216) sedan betydande produktion skett för uthyrning istället för försäljning. Bruttoreultatet ökade till 18 Mkr (12). Fabrikenas orderläge vid utgången av kvartalet var bättre än vid årsskiftet. De i början av delårsperioden uppsagda 20 anställda i Gråbo har lämnat bolaget vid utgången av kvartalet.

Region Mälardalen och Norr

Region Mälardalen och Norr förvaltade vid utgången av tredje kvartalet 88 fastigheter med ett sammanlagt värde om 5 681 Mkr. Mälardalens andel motsvarade 3 942 Mkr, varav 3 407 Mkr i Västerås där åtta av regionens tio största fastigheter är belägna. Fastigheter i andra tillväxtorter finns främst i Umeå, Luleå och Östersund.

Fastigheterna i regionen består av kontor, lager/logistik och handelslokaler med tonvikt på kontor. Beståndet motsvarar totalt 947 000 kvadratmeter med ett hyresvärde om 799 Mkr, där regionens tio största fastigheter motsvarar 56 procent av ytan respektive 62 procent av hyresvärdet. Största hyresgäst inte bara för regionen utan för hela Kungsleden är ABB som står för 16 procent av koncernens hyresintäkter. Bland övriga stora hyresgäster i regionen finns tryckerikoncernen V-Tab, ICA Fastigheter, Posten samt Ö&B.

MÄLARDALEN OCH NORR SOM TILLVÄXTREGIONER

Tillväxttakten på flera orter kring Mälardalen hör till de högsta i landet efter de tre storstadsregionerna. Fortsatta satsningar på infrastruktur har bidragit till tillväxten, där närheten till motorvägar och järnvägar utgör viktiga konkurrensfördelar. Örebro har dessutom tillgång till Sveriges fjärde största fraktflygplats där fortsatt utbyggnad av kapaciteten planeras. Flygplatsen i kombination med närheten till motorvägar och järnvägar gör att Örebro växer som logistiknav.

I Västerås pågår arbete för att bygga ut stationsområdet med bland annat ett nytt resecentrum för att kunna hantera den ökade trafikantströmmen. Kungsleden har ett stort fastighetsbestånd i några av Västerås bästa lägen och utbyggnaden i anslutning till järnvägsstationen kommer att göra dessa lägen ännu attraktivare. Utbyggnaden av E18 gynnar också Kungsleden vars kontor och större lagerfastigheter är lättillgängliga från motorvägen.

Mälardalens Högskola i Eskilstuna/ Västerås samt Örebro Universitet bidrar till kompetensförsörjningen i regionen. Undersökningar har visat att många av de cirka 12 000 studenter som årligen läser vid Mälardalens högskola väljer att stanna kvar i regionen efter avslutad examen.

Till tillväxtorterna i Norrland hör Umeå, Luleå och Östersund där Kungsledens bestånd till övervägande del består av industri- och logistiklokaler. I Hudiksvall och Umeå finns handelslokaler.

HYRESMARKNADEN

I Mälardalsområdet visade hyresnivåerna trots en relativt avvaktande efterfrågan en svagt positiv trend under perioden. I Östersund och Umeå noterades en generellt hög efterfrågan på lokaler. Den 30 september var den ekonomiska uthyrningsgraden 92,8 procent för regionen, jämfört med 92,0 procent för koncernen exklusive modulbyggnader. Driftnettot i förhållande till hyresintäkterna (överskottsgraden) var 65,5 procent för regionen, mot 70,1 procent för koncernen.

NYA KUNDER OCH INVESTERINGAR

Bland annat mot bakgrund av Örebros utveckling som logistiknav köptes en lagerfastighet i staden under tredje kvartalet om drygt 6 300 kvadratmeter med Systembolalet som hyresgäst.

Om inte lokalefterfrågan kan tillmötesgåas kan nybyggnation i vissa fall utgöra ett alternativ. Tidigare under året tecknades ett tioårigt avtal med AA Logistik i Västerås om cirka 15 000

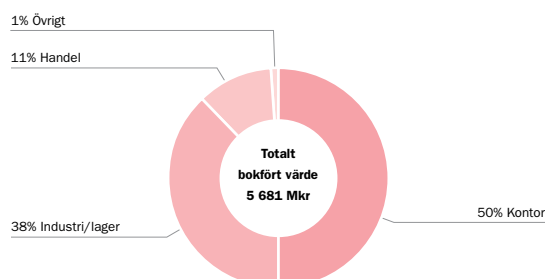
kvm. I anslutning till dessa lokaler arbetar Kungsleden med en utbyggnad för att inrymma en godshanteringshall, vilket innebär att den totalytan kommer att uppgå till 18 600 kvm.

I Västerås pågår även en ombyggnation av kontor för Postens logistikverksamhet på knappt 3 000 kvm.

Genom verksamhetsförvärv har Posten Logistik utökat sin närvaro i Luleå och i samband med det övertagit ett hyresavtal på cirka 10 000 kvadratmeter med tillträde under tredje kvartalet.



FASTIGHETSBESTÅND PER KATEGORI, REGION MÄLARDALEN OCH NORR





” I Mälardalsområdet visade hyresnivåerna trots en relativt avvaktande efterfrågan en svagt positiv trend under perioden.

– Nina de Besche,
Regionchef Mälardalen och Norr.



Tillgångar och skulder

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	30 sept 2013	31 dec 2012
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter – fastigheter	14 479	14 247
Förvaltningsfastigheter – modulbyggnader	1 515	1 509
Rörelsefastigheter	21	21
Övriga anläggningstillgångar	514	666
Fordran på Tredje AP-fonden	–	3 363
Övriga kortfristiga tillgångar	195	373
Kassa och bank	298	721
Summa tillgångar	17 022	20 900
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8 273	7 726
Räntebärande skulder	7 255	9 704
Derivat	707	1 125
Övriga ej räntebärande skulder	787	2 345
Summa eget kapital och skulder	17 022	20 900

NYCKELTAL

	30 sept 2013	31 dec 2012
Belåningsgrad, %	45	62
Soliditet, %	49	37

EGET KAPITAL OCH FINANSIELL STÄLLNING

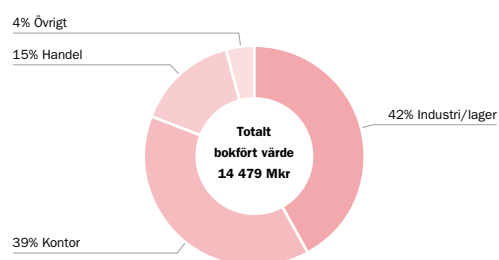
Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 8 273 Mkr (7 726) eller 61 kronor (50) per aktie, motsvarande en soliditet på 49 procent (37).

Låneamorteringar efter försäljningen av Hemsö medförde att belåningsgraden under 2013 minskat från 62 procent till 45 procent. Den mindre lånevolymen gav även lägre räntekostnader och ökade de outnyttjade kreditramarna till över 4 miljarder kronor. Situationen var dock tillfällig inför förvärvet av GE:s fastighetsportfölj.

FASTIGHETSBESTÅNDET

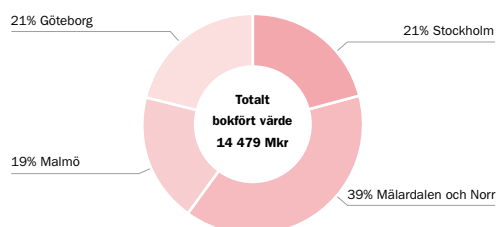
Fastighetsbeståndet exklusive modulbyggnader bestod per den 30 september 2013 av 279 fastigheter (275). Den totala ytan uppgick till 2 225 tkvm (2 211) och fastigheterna hade ett bokfört värde om 14 479 Mkr (14 247).

FASTIGHETSBESTÅND PER KATEGORI, 30 SEPTEMBER 2013¹



¹ Exklusive modulbyggnader

FASTIGHETSBESTÅND PER REGION, 30 SEPTEMBER 2013¹



¹ Exklusive modulbyggnader

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING¹

Mkr	2013 juli-sept	2013 jan-sept
Fastigheter vid periodens ingång	14 408	14 247
Köp	125	194
Investeringar	46	168
Försäljningar	-93	-108
Valutakursförändringar	-3	0
Värdeförändringar	-4	-22
Fastigheter vid periodens utgång	14 479	14 479

¹ Exklusive modulbyggnader

Ökningen av fastigheternas bokförda värde beror främst på investeringar i befintliga fastigheter som uppgick till 168 Mkr (163), varav drygt hälften i sju fastigheter i Västerås, Värnamo, Stockholm 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 har under 2013 visat klara tecken på ökad aktivitet. Under tredje kvartalet uppgick transaktionsvolymen till 21 miljarder kronor (källa: JLL), exklusive den gjorda GE-affären. Detta är 52 procent mer än tredje kvartalet 2012.

Sju (-) fastigheter köptes för 194 Mkr under delårsperioden. Det rörde sig om sex lager- och kontorsfastigheter samt en handelsfastighet. Tre mindre (tre) fastigheter om 4 tkvm och en fastighet i Tyskland såldes för 108 Mkr (93) som tillsammans med slutavräkningar för tidigare försäljningar gav ett resultat om 4 Mkr (17). Utöver dessa till- och frånträdde fastigheter ingicks avtal om

köp av en handelsfastighet i Lund för ett värde av 173 Mkr. Fastigheten omfattar totalt 41 tkvm och tillträds och under fjärde kvartalet.

Dessa köp på sammanlagt 194 Mkr är en del i att bygga den långsiktigt större och attraktiva fastighetsportfölj som den nya affärsstrategin redogör för. Kungsleden ska äga, förvalta och förädla kommersiella fastigheter av god kvalitet i utvalda svenska storstads- och tillväxtregioner inom segmenten kontor, industri/lager och handel som genererar långsiktigt hög och stabil avkastning.

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 ren-

odling skedde under tredje kvartalet när en äldreboendefastighet i Tyskland har sålts och frånträtts.

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 september 2013 hade ägts under de senaste tolv månaderna och den ger därmed också en prognos om framtida intjäningsförmåga vid oförändrade förutsättningar.

INTJÄNINGSKAPACITET¹ PER KATEGORI

	Industri/lager	Kontor	Handel	Övrigt	Summa fastigheter	Modulbyggnader	Totalt
Antal fastigheter, st	118	84	56	21	279	-	279
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 229	667	267	62	2 225	232	2 457
Bokfört värde, Mkr	6 220	5 606	2 108	545	14 479	1 515	15 994
Hyresvärde, Mkr	759	708	229	66	1 762	328	2 090
Hyresintäkter, Mkr	700	648	213	61	1 622	261	1 883
Driftnetto, Mkr ^{2,3}	523	425	154	35	1 137	167	1 304
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,2	91,6	93,0	91,3	92,0	79,7	90,1
Direktavkastning, % ^{2,3}	8,4	7,6	7,3	6,4	7,9	11,0	8,2
Överskottsgrad, % ^{2,3}	74,8	65,6	72,2	57,3	70,1	63,9	69,2

INTJÄNINGSKAPACITET¹ PER REGION

	Stockholm	Mälardalen och Norr	Göteborg	Malmö ⁴	Summa fastigheter	Modulbyggnader	Totalt
Antal fastigheter, st	48	88	82	61	279	-	279
Uthyrningsbar yta, tkvm	354	947	481	443	2 225	232	2 457
Bokfört värde, Mkr	3 001	5 681	2 996	2 801	14 479	1 515	15 994
Hyresvärde, Mkr	335	799	327	301	1 762	328	2 090
Hyresintäkter, Mkr	316	741	298	267	1 622	261	1 883
Driftnetto, Mkr ^{2,3}	235	486	209	207	1 137	167	1 304
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,4	92,8	90,8	88,6	92,0	79,7	90,1
Direktavkastning, % ^{2,3}	7,8	8,5	7,0	7,4	7,9	11,0	8,2
Överskottsgrad, % ^{2,3}	74,4	65,5	70,4	77,4	70,1	63,9	69,2

1 Intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per 30 september 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 46 Mkr för fastighetsförvaltningen och 12 Mkr för modulbyggnader.

3 Driftnettet 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.

4 En Tyskland fastighet ingår i region Malmö.

FINANSIERING

Låneportföljen vid periodens utgång uppgick till 7 255 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. Under tredje kvartalet minskade upplåningen något bland annat som en konsekvens av senarelagd fastighetsförvärv och löpande amorteringar.

Genomsnittlig konverteringstid för utnyttjade lån uppgick vid utgången av tredje kvartalet till 1,9 år (2,3).

Finansieringskostnader

Jämfört med de första tre kvartalen 2012 förbättrades finansnettot under delårsperioden med 13 Mkr till -436 Mkr (-449). Detta beror främst på att lånevolymen under 2013 varit lägre efter de amorteringar som gjordes i början av året. Att ränteswappportföljen omstrukturerades under 2012 hade också en positiv inverkan på finansnettot under delårsperioden. Högre uppläggningsavgifter från de refinan-

sieringar av bankkrediter som genomfördes under 2012 och löftesprovision på större utnyttjade kreditlöften tyngde dock utfallet. Återbetalning av en revers från Sveareal medförde minskade räntetäkter jämfört med motsvarande period föregående år.

Den genomsnittliga upplåningskostnaden (snitträntan) uppgick per 30 september 2013 till 8,1 procent jämfört med 6,8 procent vid årsskiftet. Förändringen under 2013 beror främst på effekten av låneamorteringarna under första kvartalet. Amorteringarna medför att de räntekostnader som belastar resultatet minskar, men samtidigt ökar snitträntan, eftersom den högre bundna räntekostnaden för Kungsledens ränteswappar fördelas på ett mindre lånebelopp. Snitträntan lämpar sig inte för prognoser om Kungsledens kommande finansieringskostnad, eftersom den automatiskt kommer att sjunka när planerade fastighetsköp sker och finansieras med lån till rörlig ränta.

Den vägda, genomsnittliga återstående räntebindningstiden för lån och

ränteswappar har sedan årsskiftet ökat till 5,8 år (5,1). Också denna förändring är en effekt av låneamorteringarna.

Åtaganden har gjorts till kreditgivarna avseende räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Samtliga sådana åtaganden var uppfyllda per 30 september 2013. Räntetäckningsgraden, inklusive avvecklad verksamhet, uppgick till 2,2 gånger (2,7). För lån där säkerheter ställts, det vill säga alla lån förutom obligationslånen, var belåningsgraden 35 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) förbättrades kraftigt under delårsperioden och var per 30 september -706 Mkr att jämföra med -1 121 Mkr vid årets början. Av denna minskning på 415 Mkr avsåg 57 Mkr det tredje kvartalet. Förändringen av undervärdet redovisas som realiserade värdeförändringar på finansiella instrument i resultaträkningen. Förbättringen av undervärdet under 2013 beror dels på att marknadsräntorna på långa löptider stigit, vilket givit en effekt på 225 Mkr, dels på att undervärdet successivt minskar genom de löpande räntebetalningarna i ränteswappkontrakten, vilket givit den resterande effekten om 190 Mkr. Värdet på övriga finansiella instrument (aktieswap) förbättrades med 3 Mkr, vilket resulterade i att de totala realiserade värdeförändringarna i resultaträkningen under perioden uppgick till 418 Mkr.

Likviditet

Per 30 september uppgick kassan och utnyttjade beviljade kreditramar till 4 434 Mkr (1 881), varav utnyttjade krediter 4 135 Mkr (1 160). Kungsleden håller en likviditetsberedskap för de pågående skatteprocesserna.

RÄNTEKOSTNADER OCH SNITTRÄNTA¹

Lån, derivat och avgifter per bokslutsdag	Årlig kostnad, Mkr		Snittränta, %	
	2013 30 sept	2012 31 dec	2013 30 sept	2012 31 dec
Ränta på bank- och obligationslån ² (Stibor 90-dagar, räntemarginal och uppläggningsavgifter)	-285	-402	3,9	4,1
Skillnad mellan Stibor 90-dagar och fast ränta i räntederivat	-262	-242	3,6	2,5
Löftesprovision för extra likviditetsreserv p.g.a. skatterisker	-29	-	0,4	-
Löftesprovision övrig likviditetsreserv	-12	-11	0,2	0,1
Räntekostnader och snittränta	-588	-655	8,1	6,8

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 september 2013 till 7 255 Mkr och per 31 december 2012 till 9 704 Mkr.

FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER (INKL OUTNYTTJADE KREDITRAMAR)

Per 30 september 2013, Mkr	Utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter
2013	-	260	260
2014	1 483	-	1 483
2015	2 685	3 800	6 485
2016	3 087	75	3 162
Summa	7 255	4 135	11 390
Genomsnittlig konverteringstid, år	1,9	1,7	

Övrig information

SKATTESITUATIONEN

Skatteverket och domstolarna har de senaste åren ändrat uppfattning om hur lagar och praxis ska tolkas på flera skatteområden. Skatteverket har gjort en annan bedömning än Kungsleden av vissa genomförda transaktioner, något som har medfört ett antal processer i domstol.

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 tredje kvartalet meddelade Kammarrätten dom i sex av de elva skattemålen i de så kallade BV-processerna. Domarna var negativa för Kungsleden och innebar att skatteflyktslagen ansetts vara tillämplig. Resultateffekten för Kungsleden bedöms uppgå till -290 Mkr. Mot resultateffekten står den reservering för dessa skatteprocesser som gjordes under 2012. Då denna reservering översteg den nu bedömda resultateffekten av BV-domarna påverkades resultaträkningen positivt i det tredje kvartalet med 34 Mkr i samband med att överskjutande del av reserven upplöstes. Likviditetseffekten bedöms uppgå till omkring 145 Mkr att jämföra med tidigare uppskattning på 160 Mkr. Kungsleden avser att ansöka om prövningstillstånd i Högsta förvaltningsdomstolen. I de andra skatteprocesserna har inget framkommit under kvartalet som ändrar bolagets bedömning i sak, och därför har ingen förändring av övriga reserveringar gjorts.

Det går inte att idag ge en säker bedömning av utfallet i skatteprocesserna. Om processerna skulle leda till slutgiltigt negativ utgång bedömer Kungsleden att upptaxeringarna delvis kan mötas av skattemässiga underskottsavdrag, vilket medför att den skatt som ska betalas (bolagsskatt, samt i vissa fall skattetillägg och ränta) blir lägre än de upptaxeringar som Skatteverket yrkar. Härigenom begränsas den negativa likviditetseffekten för Kungsleden. Vidare har koncernen skattemässiga, ännu ej aktiverade underskottsavdrag, som kan begränsa den negativa effekten på eget kapital.



Malin Evertsson, Förvaltare, Peter Versén, Teknisk förvaltare och Ingrid Ljungqvist, Förvaltningsassistent

Uppskattning av maximalt negativa effekter

Vid utgången av tredje kvartalet 2013 uppgick den bokförda reserven för kvarvarande skatteprocesser till 658 Mkr.

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 maximalt negativa effekten på eget kapital uppgå till 2 980 Mkr utöver kvarvarande reserveringar på 658 Mkr. Maximal negativ likviditetseffekt, inklusive skattetillägg och ränta, uppskattas samtidigt uppgå till 2 915 Mkr, utöver de 160 Mkr som redan inbetalats i väntan på slutligt avgörande. Uppskattningarna av maximalt negativ resultat- respektive likviditetseffekt har minskat med 10 Mkr respektive 15 Mkr

jämfört med föregående delårsrapport och hänför sig till de erhållna domarna i BV-processerna. Reserveringen från andra kvartalet 2012 har minskats med 50 Mkr från 383 Mkr till 333 Mkr. Samtidigt har effekten på eget kapital för ej reserverade skattekrav ökat 40 Mkr till 2 980 Mkr, eftersom stora delar av den nu upplösta reserven i föregående delårsrapport beaktats i utestående belopp för ej reserverade ärenden.

Ifrågasatta situationer

De olika skatteprocesserna är hänförliga till tre områden: försäljningar av fastigheter, köp av fastigheter samt omstruktureringar inom Kungsledenkoncernen. Ytterligare beskrivning av processerna 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	Likviditetseffekt
Reservering kvartal 2 2009	325	0
Reservering kvartal 2 2012	333	145
Inbetalt i väntan på avgörande	-	-
Summa reserverade skatteärenden	658	145
Ej reserverade skatteärenden	2 980	2 930
Inbetalt i väntan på avgörande	-	-160
Summa	3 638	2 915

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Kungsleden är organiserad i fastighetsförvaltande regioner och Nordic Modular. Regionerna är Stockholm, Mälardalen och Norr, Göteborg och Malmö.

Medelantalet anställda var under delårsperioden 82 (83) inom fastighetsförvaltningen och koncerngemensamma funktioner och 174 (189) i Nordic Modular.

Den 1 september tillträdde Biljana Pehrsson som ny VD för Kungsleden. Hon har sedan 2011 varit styrelseledamot i Kungsleden, men avgick ur styrelsen i samband med tillträdet som VD. Hon kommer närmast från East Capital Private Equity AB där hon varit Head of Real Estate och vVD.

En ny affärsledning inrättades från och med 1 oktober och ersätter den tidigare koncernledningen. Affärsledningen består av affärsområdescheferna för Förvaltning, Transaktion & analys, Utveckling, de fyra regioncheferna, vVD/Ekonomi- och finansdirektör samt VD. Förändringen är ett viktigt steg i att implementera Kungsledens nya strategi. Med den nya ledningsstrukturen skapas bättre förutsättningar att styra bolaget med kortare beslutsvägar, ökad flexibilitet och tydligare resultatansvar.

MODERBOLAGET

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till 206 Mkr (-118). Resultatet kom främst från återförda reserveringar för koncernens ränteswapkontrakt vars undervärde minskat då räntorna på längre löptider stigit under perioden. Omsättningen uppgick till 32 Mkr (51) och avsåg intäkter från koncernbolag.

AKTIEÄGARE

Per 30 september 2013	Antal aktier	% av röster och kapital
Welandson Gösta och bolag	17 880 595	13,1
Länsförsäkringar fonder	5 714 549	4,2
Norges Bank Investment Management	5 277 289	3,9
Florén Olle och bolag	3 594 250	2,6
SHB fonder	3 438 728	2,5
BlackRock fonder (USA)	2 031 041	1,5
Andra AP-fonden	1 835 324	1,3
Fjärde AP-fonden	1 740 579	1,3
Danske Invest fonder (Sverige)	1 621 429	1,2
Swedbank Robur fonder	1 339 108	1,0
Summa tio största aktieägarna	44 472 892	32,6
Styrelse och ledning	143 372	0,1
Utländska aktieägare, övriga	31 917 970	23,4
Övriga aktieägare	59 967 830	43,9
Totalt	136 502 064	100,0

Källa: SIS Ägarservice



Malin Sloan, Förvaltningsassistent och
Hanna Tomasson, Förvaltningsassistent

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 6 000 Mkr (5 931) innebärande en soliditet om 40 procent (43).

AKTIEN OCH ÄGARNÄ

Senaste betalkurs för aktien per 30 september 2013 var 42,90 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2012, som var 35,40 kronor, steg kursen med 21 procent. Antalet aktieägare per 30 september uppgick till 19 529 stycken, vilket är ungefär samma antal som vid årsskiftet.

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

21 oktober tecknades ett bindande avtal med GE Capital Real Estate om köp av 84 fastigheter för cirka 5,5 miljarder kronor. Tillträde av fastigheterna är avhängig Konkurrensverkets prövning och beräknas ske i december.

Ekonomisk redovisning 1 jan – 30 sept 2013

RESULTATRÄKNING¹

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2013 juli–sept	2012 juli–sept	2013 jan–sept	2012 jan–sept	2012/2013 okt–sept	2012 jan–dec
Hysesintäkter – fastigheter	419,1	388,6	1 209,5	1 209,3	1 583,3	1 583,1
Hysesintäkter – modulbyggnader	64,4	64,2	195,7	191,0	261,3	256,6
Försäljningsintäkter modul tillverkning	66,4	46,6	196,2	215,9	250,6	270,3
Nettoomsättning	549,9	499,4	1 601,4	1 616,2	2 095,2	2 110,0
Fastighetskostnader – fastigheter ¹	-109,6	-108,5	-394,3	-404,8	-527,1	-537,6
Fastighetskostnader – modulbyggnader ¹	-26,3	-22,7	-81,5	-72,3	-106,0	-96,7
Kostnader för modul tillverkning ¹	-60,6	-46,2	-178,6	-204,0	-232,7	-258,1
Bruttoresultat	353,4	322,0	947,0	935,1	1 229,5	1 217,6
<i>varav driftnetto – fastigheter</i>	<i>309,5</i>	<i>280,1</i>	<i>815,2</i>	<i>804,5</i>	<i>1 056,2</i>	<i>1 045,5</i>
<i>varav driftnetto – modulbyggnader</i>	<i>38,1</i>	<i>41,5</i>	<i>114,2</i>	<i>118,7</i>	<i>155,4</i>	<i>159,9</i>
<i>varav bruttoresultat – modul tillverkning</i>	<i>5,8</i>	<i>0,4</i>	<i>17,6</i>	<i>11,9</i>	<i>17,9</i>	<i>12,2</i>
Försäljnings- och administrationskostnader¹	-27,3	-37,9	-111,3	-130,9	-167,7	-187,3
Finansnetto						
Finansiella intäkter ²	4,2	5,7	12,7	24,0	19,7	31,0
Räntekostnader ²	-136,3	-150,5	-403,5	-444,2	-538,0	-578,7
Övriga finansiella kostnader	-15,3	-11,0	-45,0	-28,5	-54,3	-37,8
	-147,4	-155,8	-435,8	-448,7	-572,6	-585,5
Förvaltningsresultat	178,7	128,3	399,9	355,5	489,1	444,8
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter						
Resultat från fastighetsförsäljningar	-0,1	-0,2	4,2	16,5	3,9	16,2
Orealiserade värdeförändringar ¹	-4,3	9,6	-22,6	31,5	-74,4	-20,3
	-4,4	9,4	-18,4	48,0	-70,5	-4,1
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	56,9	-166,5	417,7	-50,6	398,5	-69,9
Resultat före skatt²	231,2	-28,8	799,2	352,9	817,1	370,8
Skatt	-17,3	28,6	-140,6	-1 058,9	105,0	-813,3
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter	213,9	-0,3	658,6	-706,0	922,1	-442,5
Avvecklad verksamhet²						
Resultat från Hemsö-innehav, netto efter skatt	-	-13,1	24,0	134,8	683,6	794,4
Periodens resultat³	213,9	-13,4	682,6	-571,2	1 605,7	351,9
Resultat per aktie⁴	1,57	-0,10	5,00	-4,18	11,76	2,58
Resultat per aktie från kvarvarande verksamheter⁴	1,57	0,00	4,82	-5,17	6,75	-3,24

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, ränteutgifter 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 juli-sept	2012 juli-sept	2013 jan-sept	2012 jan-sept	2012/2013 okt-sept	2012 jan-dec
Periodens resultat	213,9	-13,4	682,5	-571,2	1 605,6	351,9
Övrigt totalresultat (poster som kan omföras till periodens resultat)						
Omräkningsdifferenser överfört till periodens resultat	-	-	-	-	16,9	16,9
Andel i Hemsös övrigt totalresultat (avvecklad verksamhet)	-	-6,6	-	-10,1	4,6	-5,5
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-2,0	-5,7	0,6	-6,5	6,1	-1,0
Periodens totalresultat¹	211,9	-25,7	683,1	-587,8	1 633,2	362,3

1 Hela periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	13-09-30	12-12-31
TILLGÅNGAR		
Goodwill	201,4	201,4
Förvaltningsfastigheter – fastigheter	14 479,4	14 246,7
Förvaltningsfastigheter – modulbyggnader	1 514,8	1 509,3
Rörelsefastigheter	20,8	21,1
Inventarier	13,4	13,9
Uppskjuten skattefordran	65,3	206,7
Andra långfristiga fordringar	234,2	244,0
Summa anläggningstillgångar	16 529,3	16 443,1
Varulager	16,0	17,1
Fordran på Tredje AP-fonden	-	3 362,9
Kortfristiga fordringar	178,6	355,4
Kassa och bank	298,5	721,2
Summa omsättningstillgångar	493,1	4 456,6
SUMMA TILLGÅNGAR	17 022,4	20 899,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8 273,0	7 726,4
Räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	5 656,1	8 104,7
Obligationslån (ej säkerställt)	1 599,2	1 599,2
Räntebärande skulder	7 255,3	9 703,8
Ej räntebärande skulder		
Avsättningar	59,0	57,7
Derivat ¹	706,8	1 124,5
Skatteskuld	-	20,5
Övriga ej räntebärande skulder	728,3	2 266,8
Ej räntebärande skulder	1 494,1	3 469,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 022,4	20 899,7

1 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. Derivaten värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbara marknadsdata (nivå 2).

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	13-09-30	12-12-31
Vid periodens början	7 726,4	7 719,0
Utdelning	-136,5	-354,9
Periodens totalresultat	683,1	362,3
Vid periodens slut	8 273,0	7 726,4

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2013 juli-sept	2012 juli-sept	2013 jan-sept	2012 jan-sept	2012/2013 okt-sept	2012 jan-dec
Rörelsen						
Resultat före skatt	231,2	-28,8	799,2	352,9	816,9	370,8
Resultat från fastighetsförsäljningar	0,1	0,2	-4,2	-16,5	-3,9	-16,2
Orealiserade värdeförändringar	-52,5	156,9	-395,1	19,1	-324,0	90,2
Utdelning och kassaflöde avseende Hemsö (avvecklad verksamhet)	-	-	24,0	52,1	24,0	52,1
Övriga justering för poster som inte ingår i kassaflöde från rörelsen	-24,6	-22,3	1,9	6,7	-36,7	-32,1
Betald skatt	-	-261,6	-	-347,6	5,6	-342,0
Kassaflöde från rörelsen	154,2	-155,6	425,8	66,7	481,9	122,8
Förändringar i rörelsekapital	72,0	608,2	-259,5	285,2	-148,2	396,5
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital	226,2	452,6	166,3	351,9	333,7	519,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-81,8	617,9	2 744,5	587,2	3 024,1	836,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-272,5	-1 034,1	-3 335,5	-1 285,6	-3 363,0	-1 313,1
Periodens kassaflöde	-128,1	36,4	-424,7	-346,5	-5,2	43,0
Likvida medel vid periodens början	427,3	297,9	721,2	683,9	329,7	683,9
Kursdifferens i likvida medel	-0,7	-4,6	2,0	-7,7	4,0	-5,7
Likvida medel vid periodens slut	298,5	329,7	298,5	329,7	328,5	721,2

SEGMENTSRAPPORTERING

Mkr	Fastigheter ¹		Nordic Modular ¹		Övrigt/koncern-gemensamt		Totalt Kungsleden	
	2013 jan-sept	2012 jan-sept	2013 jan-sept	2012 jan-sept	2013 jan-sept	2012 jan-sept	2013 jan-sept	2012 jan-sept
Hyresintäkter	1 209,5	1 209,3	195,7	191,0			1 405,2	1 400,3
Försäljningsintäkter modul tillverkning			196,2	215,9			196,2	215,9
Nettoomsättning	1 209,5	1 209,3	391,9	406,9			1 601,4	1 616,2
Fastighetskostnader ²	-394,3	-404,8	-81,5	-72,3			-475,8	-477,1
Kostnader för modul tillverkning ²			-178,6	-204,0			-178,6	-204,0
Bruttoresultat	815,2	804,5	131,8	130,6			947,0	935,1
Försäljnings- och administrationskostnader ²	-82,6	-103,0	-28,7	-27,9			-111,3	-130,9
Finansnetto	-420,1	-427,0	-15,7	-21,7			-435,8	-448,8
Förvaltningsresultat	312,5	274,5	87,4	81,0			399,9	355,5
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter								
Resultat från fastighetsförsäljningar	4,2	16,5	-	-			4,2	16,5
Orealiserade värdeförändringar	-22,6	46,5	-	-15,0			-22,6	31,5
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	417,7	-50,6	-	-			417,7	-50,6
Resultat före skatt	711,8	286,9	87,4	66,0			799,2	352,9
Skatt	-155,4	-59,4	-19,2	-14,5	34,0	-985,0	-140,6	-1 058,9
Resultat från kvarvarande verksamheter	556,4	227,6	68,2	51,5	34,0	-985,0	658,6	-706,0
Avvecklad verksamhet: Hemsö-innehav efter skatt					24,0	134,8	24,0	134,8
Periodens resultat	556,4	227,6	68,2	51,5	58,0	-850,2	682,6	-571,2
Fastigheter	14 479,4	13 268,4	1 535,6	1 510,6			16 015,0	14 779,0
Köp och investeringar av fastigheter	162,3	358,2	5,7	7,8			168,0	366,0

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 juli-sept	2012 juli-sept ¹	2013 jan-sept	2012 jan-sept ¹	2012/2013 okt-sept ¹	2012 jan-dec ¹
Fastighetsrelaterade						
<i>Intjäningskapacitet</i>						
Direktavkastning, % ¹					8,2	8,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					90,1	89,3
Överskottsgrad, % ¹					69,2	70,7
<i>Utfall</i>						
Direktavkastning, % ¹	8,7	8,4	7,8	8,1	7,9	7,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,0	89,4	90,4	89,6	90,2	89,6
Överskottsgrad, % ¹	71,9	71,0	66,1	65,9	65,7	65,5
Finansiella						
Förvaltningsresultat, Mkr	179	128	400	355	489	445
Periodens resultat, Mkr	214	-13	683	-571	1 606	352
Avkastning på totalt kapital, % ¹	7,6	5,7	6,1	6,5	9,9	8,8
Avkastning på eget kapital, %	10,5	-0,8	11,4	-10,5	21,3	4,6
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹	8,5	6,5	7,1	7,5	11,0	10,5
Räntetäckningsgrad, ggr ¹	2,2	1,6	1,9	1,9	2,9	2,7
Soliditet, %					48,6	37,0
Skuldsättningsgrad, ggr					0,9	1,3
Belåningsgrad, %					45,3	61,5
Kassaflöde från rörelsen, Mkr	154	-156	426	67	482	123
Data per aktie						
Börskurs, kr					42,90	35,40
Utdelning, kr					1,00	2,60
Totalavkastning, %					19,9	-17,4
Direktavkastning, %					2,3	7,3
P/E-tal, ggr					3,6	13,7
Bruttoresultat, kr ¹	2,59	2,36	6,94	6,85	9,01	8,90
Förvaltningsresultat, kr	1,31	0,94	2,93	2,60	3,58	3,26
Periodens resultat, kr	1,57	-0,10	5,00	-4,18	11,76	2,58
Fastigheternas bokförda värde, kr					117,32	115,60
Eget kapital, kr					60,61	56,60
Kassaflöde från rörelsen, kr	1,13	-1,14	3,12	0,49	3,53	0,90
Utestående och genomsnittligt antal aktier ²	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 utspädningsseffekt föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer.

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Rapportperiod		Delårsperiod		12 månader	
	2013 juli-sept	2012 juli-sept	2013 jan-sept	2012 juli-sept	2012/2013 okt-sept	2012 jan-dec
Koncerninterna intäkter	3,3	20,5	31,6	51,1	41,9	61,4
Administrationskostnader	-5,7	-14,5	-32,6	-38,1	-50,9	-56,4
Rörelseresultat	-2,4	6,0	-1,0	13,0	-9,0	5,0
Resultat från finansiella poster	-8,9	-213,6	264,7	-173,2	758,4	320,5
Resultat före skatt	-11,3	-207,6	263,7	-160,2	749,4	325,5
Skatt på periodens resultat	2,5	56,0	-58,0	42,1	-126,9	-26,8
Periodens resultat	-8,8	-151,6	205,7	-118,1	622,5	298,7

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	13-09-30	12-12-31	12-09-30
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	8 083,1	7 800,9	7 945,8
Fordringar hos koncernföretag	6 163,2	4 904,0	5 292,1
Externa fordringar och övrigt	556,2	615,3	615,5
Likvida medel	213,1	540,9	540,9
SUMMA TILLGÅNGAR	15 015,6	13 861,1	14 394,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 999,7 ¹	5 930,5	5 930,3
Långfristiga skulder	1 600,9	1 600,8	1 600,6
Skulder till koncernföretag	6 675,2	4 727,1	5 260,3
Övriga skulder	739,8	1 602,7	1 603,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 015,6	13 861,1	14 394,3

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.

Stockholm den 25 oktober 2013

Göran Larsson
Ordförande

Magnus Fernqvist
Styrelseledamot

Joachim Gahm
Styrelseledamot

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

Peter Gustafson
Styrelseledamot

Lars Holmgren
Styrelseledamot

Kia Orback Pettersson
Styrelseledamot

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

Charlotta Wikström
Styrelseledamot

Biljana Pehrsson
Verkställande direktör

Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2013			2012				2011
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Nettoomsättning	550	564	487	494	499	561	556	550
Bruttoresultat	353	313	281	282	322	308	305	304
varav driftnetto – fastigheter	310	266	240	241	280	268	257	266
varav driftnetto – modulbyggnader	38	39	37	41	42	38	39	30
varav bruttoresultat – modulutliverkning	6	8	4	0	0	2	9	8
Försäljnings- och administrationskostnader	-27	-32	-52	-56	-38	-45	-48	-41
Finansnetto	-147	-148	-141	-137	-156	-153	-140	-132
Förvaltningsresultat	179	133	88	89	128	110	117	131
Resultat från andelar i Hemsö	-	-	-	-	-	-	-	118
Resultat från fastighetsförsäljningar	0	5	0	0	0	-3	20	22
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-4	-2	-16	-52	10	11	11	167
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	56	196	164	-19	-167	-111	226	-90
Resultat före skatt	231	332	236	18	-29	7	374	348
Skatt	-17	-72	-52	246	29	-742	-345	-45
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter	214	261	184	264	0	-735	29	303
Avvecklad verksamhet – resultat från Hemsö-innehav	-	-	24	660	-13	64	84	-
Periodens resultat	214	261	208	924	-13	-671	113	303

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2013			2012				2011
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
TILLGÅNGAR								
Goodwill	201	201	201	201	201	201	201	201
Fastigheter	16 015	15 854	15 823	15 777	14 779	14 838	14 627	14 788
Inventarier	13	13	14	14	14	14	15	15
Andelar i Hemsö	-	-	-	-	1 157	1 177	1 167	1 084
Långfristiga fordringar Hemsö	-	-	-	-	1 500	1 500	1 500	1 500
Uppskjuten skattefordran	65	82	162	207	-	-	766	1 020
Andra långfristiga fordringar	234	230	220	244	241	251	439	443
Summa anläggningstillgångar	16 529	16 380	16 420	16 443	17 892	17 981	18 715	19 051
Varulager	16	14	15	17	16	21	16	17
Fordran på Tredje AP-fonden	-	-	-	3 363	-	-	-	-
Kortfristiga fordringar	179	200	228	355	244	438	410	240
Tillgångar som innehas för försäljning – fastigheter	-	93	-	-	-	912	906	905
Tillgångar som innehas för försäljning – övriga tillgångar	-	-	-	-	-	18	117	14
Kassa och bank	298	427	331	721	330	298	434	684
Summa omsättningstillgångar	493	734	574	4 457	590	1 687	1 883	1 860
SUMMA TILLGÅNGAR	17 022	17 114	16 994	20 900	18 482	19 668	20 598	20 911
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	8 273	8 061	7 929	7 726	6 774	6 800	7 828	7 719
Räntebärande skulder								
Skulder till kreditinstitut	5 656	5 919	5 785	8 105	8 165	8 267	8 037	8 154
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
Räntebärande skulder	7 255	7 518	7 384	9 704	9 764	10 767	10 537	10 654
Ej räntebärande skulder								
Avsättningar	59	59	59	58	110	109	432	431
Uppskjuten skatteskuld	-	-	-	-	53	82	1	1
Derivat	707	764	960	1 125	1 100	944	915	1 156
Övriga ej räntebärande skulder	728	712	662	2 287	681	937	813	890
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	-	-	-	29	72	60
Ej räntebärande skulder	1 494	1 535	1 681	3 470	1 944	2 101	2 233	2 538
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 022	17 114	16 994	20 900	18 482	19 668	20 598	20 911

NYCKELTAL

Mkr	2013			2012			2011	
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Fastighetsrelaterade								
<i>Utfall</i>								
Direktavkastning, %	8,7	7,7	7,0	7,4	7,5	7,7	7,6	7,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,0	90,6	90,5	89,7	89,3	89,5	89,9	90,0
Överskottsgrad, %	71,9	64,1	62,0	64,2	63,6	64,0	62,3	62,1
Finansiella								
Förvaltningsresultat, Mkr	179	133	88	89	128	110	117	131
Periodens resultat, Mkr	214	261	208	923	-13	-671	113	303
Avkastning på totalt kapital, %	7,6	6,7	5,3	18,0	5,7	6,4	7,0	7,6
Avkastning på eget kapital, %	10,5	13,0	10,6	50,9	-0,8	-36,7	5,8	16,0
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,5	7,5	6,6	23,5	6,5	8,0	8,6	9,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,9	1,7	5,5	1,7	1,9	2,3	2,6
Soliditet, %	48,6	47,1	46,7	37,0	36,7	34,6	38,0	36,9
Belåningsgrad, %	45,3	47,1	46,7	61,5	66,1	68,4	67,8	67,9
Data per aktie								
Förvaltningsresultat, kr	1,31	1,00	0,60	0,70	0,90	0,80	0,90	1,00
Periodens resultat, kr ¹	1,57	1,90	1,50	6,80	-0,10	-4,90	0,70	2,20
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).

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.

För samtliga definitioner se kungsleden.se/definitioner

kungsleden.se

Följ oss
på nätet:



Läsa och prenumerera på
pressmeddelanden

	2013	2012	2011	2010
Nettomsättning	211,8	206,2	208,3	209,7
Nettomsättning per område	201,2	196,2	198,2	200,2
Finansiell resultat	23,2	22,4	22,4	22,4
Finansiell resultat per område	22,4	21,6	21,6	21,6
Finansiell resultat per produkt	23,2	22,4	22,4	22,4
Finansiell resultat per region	23,2	22,4	22,4	22,4
Finansiell resultat per land	23,2	22,4	22,4	22,4

Ladda ner finansiella tabeller
i Excel



För mer information besök oss på vår webbplats

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2013
12 februari 2014

Delårsrapport
1 januari–31 mars 2014
28 april 2014

Årsstämma
29 april 2014

Kontakt

KUNGSLEDEN AB (PUBL)
ORG NR 556545-1217
SÄTE STOCKHOLM

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