

Delårsrapport januari-mars 2013

Kommentar från Anders

Under det första kvartalet tog Kungsleden de första stegen i implementeringen av den nya strategin. Försäljningen av Hemsö-engagemanget slutfördes och Kungsledens likviditet förstärktes därmed avsevärt. Samtidigt tillträdde bolaget de elva fastigheter med ett värde av 1,5 miljarder kronor som köpts från Hemsö. Det pågår nu ett målmedvetet arbete att identifiera och utvärdera lämpliga ytterligare förvärvsmöjligheter. Kungsleden har kapacitet att köpa fastigheter för 4 miljarder kronor under de närmaste tolv månaderna, men vi låter sök- och köpprocessen ta den tid som krävs för att slutresultatet skall bli bra. Under tiden har den frigjorda likviditeten placerats genom amortering av banklån, vilket under tiden leder till lägre räntekostnader.

KVARTALET RESULTAT

Fastighetsbeståndet var mindre än första kvartalet förra året till följd av försäljningar av fastigheter under loppet av 2012.

Under det första kvartalet minskade därför nettoomsättningen med 12 procent till 487 Mkr. Däremot höll sig hyrorna i jämförbart bestånd uppe väl, och vakanserna fortsatte att minska något.

Nedgången i hyresintäkterna på grund av mindre bestånd slog också igenom i bruttoresultatet som sjönk med 8 procent till 281 Mkr. Till nedgången bidrog den långa och kalla vintern som drev upp kostnaderna för främst uppvärmning.

Med Kungsledens nya strategi är numera förvaltningsresultatet det viktigaste resultatmåttet då det på ett bra sätt fångar det långsiktiga värdeskapandet och det grundläggande kassaflödet. Förvaltningsresultat består av bruttoresultat minus kostnader för central administration och finansnetto. Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 88 Mkr, vilket var 29 Mkr lägre än förra året, främst till följd av nedgången i bruttoresultatet.

Kungsleden påbörjade under kvartalet sitt kostnadsreduktionsprogram. Målet är att med full verkan år 2014 sänka den centrala kostnadsmassan med cirka 10 procent jämfört med år 2012. Bolaget är på god väg efter det första kvartalet om man ser till den underliggande trenden. Försäljnings- och administrationskostnader för första kvartalet uppgick till 52 Mkr, vilket visserligen är 4 Mkr mer än i fjol men då inkluderas i år en engångskostnad om

9 Mkr för lön och övriga personalkostnader för avgående VD.

Finansnettot ligger i nivå med motsvarande period föregående år. Lägre räntekostnader efter amorteringar och minskning av swapporföljen har påverkat kostnaden i positiv riktning medan bland annat högre bankmarginaler från refinansieringar under förra året hade en negativ inverkan.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 208 Mkr att jämföra med 113 Mkr för motsvarande period 2012. Resultatet under första kvartalet 2012 belastades av reserveringar för skatterisker.

HYRESMARKNAD

Kungsledens hyresmarknad är fortsatt stabil. Bolaget fokuserar på industri/lager, kontor och handel i Storstockholm, Mälardalen, sydvästra Sverige och i tillväxtorter i Norrland. Detta är segment och regioner som historiskt visar på en hög totalavkastning och en låg marknadsrisk. Kungsleden har under de senaste åren haft en positiv nettouthyrning. Under årets första kvartal hade vi dock en negativ nettouthyrning om -5 Mkr, men vi ser fortsatt optimistiskt på uthyrningsverksamheten. Utfallsmässigt är trenden fortsatt positiv eftersom de tidigare kvartalens positiva nettouthyrning är större än detta kvartals negativa tal och det är en tidsförskjutning mellan nytecknade/upsagda kontrakt och själva hyresperioden.

SKATTESITUATIONEN OCH FINANSIELL KAPACITET

Under kvartalet har inga större förändringar inträffat på skattefronten. Kungsledens bedömning av riskerna i bolagets pågående skatteprocesser är oförändrad i förhållande till förra kvartalet. I mars erhöles negativa domar från förvaltningsrätten i skattemålen om nedskrivningar av lagerandelar, se vidare sidorna 10–11. I ett annat fall där kamarrätten under 2012 dömde emot Kungsleden vann domen i april 2013 laga kraft sedan Högsta förvaltningsdomstolen avslagit ansökan om prövningstillstånd.

Genom Hemsö-försäljningen frigjordes medel som gör det möjligt att hålla en beredskap för att kunna hantera eventuella likviditetsbehov från de pågående skatteprocesserna. Likviditeten har temporärt använts för att amortera lån men Kungsleden har avtalat med sina banker att bankkrediterna åter kan

dras vid behov. Likviditetsberedskapen för detta ändamål är för närvarande 2,9 miljarder kronor.

UTSIKTER

Allt fokus i Kungsleden ligger nu på att förverkliga den nya strategin. Inom företaget är vi fyllda av tillförsikt att Kungsleden långsiktigt ska kunna skapa värden för aktieägarna genom förvaltning, förädling och köp av fastigheter. Bolaget har sedan en tid tillbaka en stark huvudägare. Detta borgar för stabilitet och långsiktighet.

Vi inriktar oss nu på att investera i fastigheter på delmarknader som uppvisar en uthållig och stabil omsättning över tid. Över en horisont på ett par år kan det bli tal om 5–6 miljarder kronor i investeringar. Utbudet i marknaden bedömer vi som fullt tillräckligt, och vi ser bra investeringsmöjligheter i fastigheter med måttliga risker och en direktavkastning mellan 7,0–8,5 procent.

Vi ska jobba med vårt finansnetto och reducera administrationskostnaderna. Genom dessa åtgärder och utfallet från ett större fastighetsbestånd ska vi nå målet att inom 18–24 månader återställa kassaflödet från tiden då Kungsleden ägde halva Hemsö.

Anders Kvist
Tillförordnad VD



Utfall i korthet

DELÅRSPERIODEN (JANUARI-MARS)

- Nettoomsättningen minskade 12 procent till 487 Mkr (556) och bruttoresultatet sjönk 8 procent till 281 Mkr (305) i och med ett mindre fastighetsbestånd.
- Förvaltningsresultatet blev 88 Mkr (117), motsvarande 0,60 kronor (0,85) per aktie.
- Resultat före skatt uppgick till 236 Mkr (374) och till 208 Mkr (113) efter skatt, motsvarande 1,50 kronor (0,80) per aktie. Resultatökningen efter skatt beror främst på att första kvartalet 2012 belastades av en stor reservering för skatterisker.
- Kassaflödet från rörelsen uppgick till 131 Mkr (120), motsvarande 1,00 kronor (0,90) per aktie.
- Fastighetsbeståndet per 31 mars 2013 bestod av 278 fastigheter (278) med ett bokfört värde om 15 823 Mkr (15 777).

Viktiga händelser

DELÅRSPERIODEN (JANUARI-MARS)

- Den 15 februari 2013 frånträdde aktierna i Hemsö till Tredje AP-fonden som även löste aktieägarlån. Härigenom förstärktes Kungsledens likviditet avsevärt. Samtidigt tillträdde Kungsleden elva fastigheter som köpts från Hemsö för 1 549 Mkr.
- Inga fastigheter köptes eller såldes under första kvartalet.
- I avvaktan på planerade fastighetsköp amorterades Kungsleden kraftigt på räntebärande lån.

- Thomas Erséus sade upp sig från sin tjänst som verkställande direktör för Kungsleden och lämnade bolaget i samband med årsstämman den 18 april.

EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Anders Kvist har utsetts till tillförordnad verkställande direktör för Kungsleden från och med den 19 april.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Mkr	2013 jan-mars	2012 jan-mars
Bruttoresultat	281	305
Försäljnings- och administrationskostnader	-52	-48
Finansnetto	-141	-140
Förvaltningsresultat	88	117

8,2%

Fastigheternas direktavkastning
per 31 mars 2013 (inklusive modulbyggnader)

90,5%

Ekonomisk uthyrningsgrad
januari-mars 2013

Kungsleden – möjligheternas fastighetsbolag

Möjligheternas fastighetsbolag beskriver på vilket sätt som vi vill särskilja oss i fastighetsbranschen. Det våra kunder framhåller handlar om vårt entreprenörskap. Att vi är närvarande, nyskapande och enkla att ha att göra med. Som möjligheternas fastighetsbolag ser vi möjligheter med fastigheter, platser och lokaler som inte andra gör. Utgångspunkten är en långsiktigt hög och stabil avkastning med riskspridning och stabila kassaflöden som viktiga ingredienser.

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.

STRATEGI

Kungsleden ska skapa värde genom att tillgodose kunders lokalbehov, förvalta och förädla fastigheterna samt optimera bolagets fastighetsportfölj.

Tillgodose kunders lokalbehov

- Tillhandahålla lokaler där kunder kan verka och utvecklas.
- Skapa starka kundrelationer genom lyhördhet, flexibelt agerande och korta beslutsvägar.

Förvalta och förädla fastigheterna

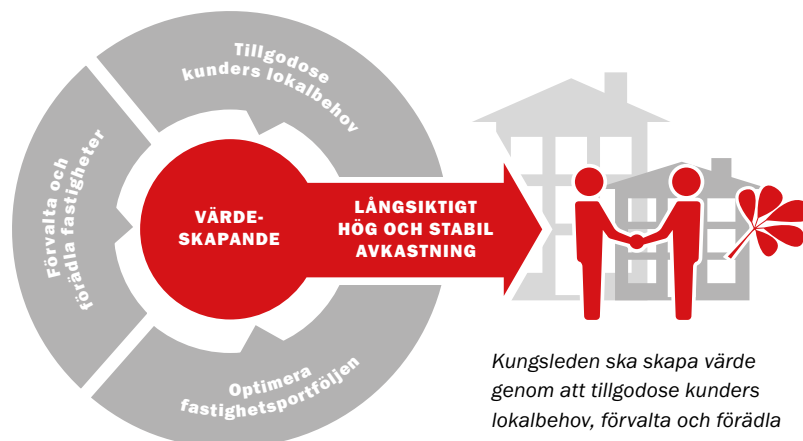
- Aktivt förvalta och förädla fastigheterna för att öka de stabila kassaflödena och därmed värdet av fastighetsbeståndet.
- Attrahera bra hyresgäster och verka för långa hyresavtal, hög uthyrningsgrad och en balanserad kostnadsnivå.

Optimera fastighetsportföljen

- Med god marknadskunskap och starka relationer med marknadens aktörer identifiera och utnyttja möjligheter till köp och försäljning för att öka den riskjusterade avkastningen.

En grund för att skapa värde för ägare, kunder, medarbetare och samhälle är en stark företagskultur där medarbetare trivs, utvecklas och presterar.

KUNGSLEDENS STRATEGI



Kungsleden ska skapa värde genom att tillgodose kunders lokalbehov, förvalta och förädla fastigheterna samt optimera bolagets fastighetsportfölj.

AFFÄRSMODELL

Kungsledens affärsmodell handlar om att äga, förvalta och förädla fastigheter som ger en hög riskjusterad avkastning inom kategorierna:

- Industri/lager
- Kontor
- Handel

Genom att fokusera på tre fastighetstyper uppnås bättre kompetens kring kundbehov och marknadsförutsättningar. Det bidrar till stärkta kundrelationer och en bättre förmåga att förvalta och förädla fastigheterna. En viktig förutsättning för värdeskapande är fokuseringen på tillväxtregionerna:

- Storstockholm
- Mälardalen
- Sydvästra Sverige
- Tillväxtorter i Norrland

Långsiktigt värdeskapande och förbättring av de stabila kassaflödena sker genom aktiv förvaltning och förädling. Samtidigt optimeras fastighetsportföljen genom köp och försäljningar för att på så sätt öka den riskjusterade avkastningen.

FINANSIELLA MÅL

Det övergripande målet är att maximera tillväxten i kassaflödet inom ramen för de finansiella restriktioner som ställs upp för att trygga en sund balansräkning på kort och lång sikt:

- Likviditetsberedskap på 2,9 Mdr
- Belåningsgrad på 60 procent på nya krediter
- Soliditet över 30 procent

Genom Kungsledens strategi som sätter värdeskapande i fokus kommer bolaget att styras mot hela koncernens förvaltningsresultat för 2015 med etappmål 2013 och 2014.

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 under nuvarande förhållanden bedöms aktiemarknadens avkastningskrav på Kungsleden inte understiga 10–12 procent.

1 januari – 31 mars 2013

RESULTAT FÖR JANUARI-MARS

Periodens resultat efter skatt uppgick till 208 Mkr (113). Det högre utfallet beror främst på att förra året belastades med reserveringar för skatterisker.

Nettoomsättningen under perioden uppgick till 487 Mkr (556), fördelat på hyresintäkter från fastigheter 382 Mkr (412) och modulbyggnader 64 Mkr (63) samt försäljningsintäkter från tillverkade moduler om 41 Mkr (81). Minskningen i hyresintäkter beror på att fastighetsbeståndet under 2013 är mindre än under samma period föregående år som en konsekvens av att fastigheter såldes under 2012. Vidare har de fastigheter som Kungsleden köpte från Hemsö vid årsskiftet 2012/2013 givit intäkter först från och med 15 februari i år då tillträdet skedde.

Bruttoresultatet minskade med 8 procent till 281 Mkr (305) i och med fastighetsförsäljningarna under 2012. Vakanserna minskade men den positiva effekten av detta kunde inte väga upp ökade uppvärmningskostnader från den långa och kalla vintern 2013.

Två redovisningsprinciper har ändrats från och med 1 januari 2013 för att öka jämförbarheten med andra fastighetsbolag, vilket påverkat bruttoresultatets storlek. Dels redovisas fastighetsadministration och administration i modulproduktion som fastighetskostnad respektive kostnad för modultill-

verkning och inte som tidigare som försäljnings- och administrationskostnad. Dels belastas fastighetskostnader för modulbyggnader av en kostnad för återinvesteringar. Utfallet för jämförelseperioder har räknats om på motsvarande sätt, vilket för helåret 2012 innebär 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. Resultat före skatt för 2012 har inte påverkats av dessa ändringar.

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till 52 Mkr (48). Av dessa kostnader kom 10 Mkr (10) från Nordic Modular och 42 Mkr (38) från gemensamma verksamhetskostnader och central administration i Kungsleden. Kostnadsökningen är väsentligen hänförlig till reservering för personalkostnader för avgående verkställande direktörs uppsägningstid, vilket har belastat kvartalet då anställningen upphört i mitten av april.

Finansnettot var i stort sett oförändrat och uppgick till -141 Mkr (-140). Med hjälp av likviditet från försäljningen av Hemsö-aktierna amorterades räntebärande skulder. Därmed sjönk räntekostnaderna, vilket vägde upp högre räntemarginaler och uppläggningsavgif-

ter efter refinansiering av merparten av banklånen under 2012.

Kungsleden anger från och med 2013 förvaltningsresultatet direkt i resultaträkningen. Förvaltningsresultatet uppgick för delårsperioden till 88 Mkr (117) och visar resultatet från den löpande verksamheten efter finansieringskostnader. Att resultatet blev 29 Mkr lägre än föregående år beror på det mindre fastighetsbeståndet, kostnader till följd av den kallare vintern och kostnadsreserveringen för VD-avgången. Resultatbidraget från modulförsäljningen minskade eftersom en större tillverkning för kommande leasinguthyrning skedde, vilket gav ett lägre bidrag till de fasta kostnaderna denna period. I gengäld ökar hyresintäkterna från och med april när modulbyggnaderna levererats.

Resultatet från fastighetsförsäljningar blev 0 Mkr (20).

Periodens värdeförändringar på förvaltningsfastigheter var små och uppgick till -16 Mkr (11).

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 164 Mkr (226). Värdeförändringen kom främst av stigande långräntor hittills i år. Även periodens betalning av den högre, bundna räntan minskar undervärdet på ränteswapkontrakt, vilket påverkat värdeförändringar med 59 Mkr.

Skatt på periodens resultat uppgick till -52 Mkr (-345). Skatten motsvarar

RESULTATRÄKNING

Mkr	Fastigheter		Nordic Modular		Övrigt/koncern-gemensamt		Totalt Kungsleden	
	2013 jan-mars	2012 jan-mars	2013 jan-mars	2012 jan-mars	2013 jan-mars	2012 jan-mars	2013 jan-mars	2012 jan-mars
Hyresintäkter	382	412	64	63			446	475
Försäljningsintäkter modultillverkning			41	81			41	81
Nettoomsättning	382	412	105	144			487	556
Fastighetskostnader	-142	-155	-28	-24			-170	-179
Kostnader för modultillverkning			-37	-72			-37	-71
Bruttoresultat	240	257	41	48			281	305
Försäljnings- och administrationskostnader	-42	-38	-10	-10			-52	-48
Finansnetto	-135	-134	-6	-6			-141	-140
Förvaltningsresultat	63	85	25	32			88	117
Värdeförändringar fastigheter								
Resultat från fastighetsförsäljningar	0	20					0	20
Orealiserade värdeförändringar	-16	11					-16	11
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	164	226					164	226
Resultat före skatt	211	342	25	32			236	374
Skatt	-47	-78	-5	-7	-	-260	-52	-345
Resultat från kvarvarande verksamheter	164	264	20	25	-	-260	184	29
Avvecklad verksamhet: Hemsö-innehav efter skatt					24	84	24	84
Periodens resultat	164	264	20	25	24	-176	208	113

den nu lägre bolagsskattesatsen, 22,0 procent.

Resultat från Hemsö-innehavet redovisas 2013 som utvecklade verksamhet längst ned i resultaträkningen i enlighet med gällande redovisningsprinciper. Resultatet avser främst andelen av Hemsös resultat. Även ränteintäkter från aktieägarlånet till Hemsö samt Kungslidens räntekostnad för finansiering av innehavet redovisas netto på denna rad. Detta har dock netto inte givit någon påverkan eftersom ränteintäkter mot-

svarat Hemsö-innehavets andel av historisk räntekostnad. Resultatposten uppgick till 24 Mkr (84) motsvarande Kungslidens andel av beräknat resultat för Hemsö fram till frånträdet av aktierna till Tredje AP-fonden den 15 februari 2013.

FASTIGHETSBESTÄNDET

Fastighetsbeståndet per den 31 mars 2013 bestod av 278 fastigheter (278). Den totala ytan för fastigheter och modulbyggnader uppgick till 2 439 tkvm

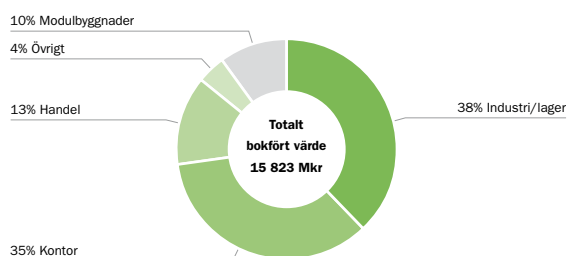
(2 442) och hade ett bokfört värde om 15 823 Mkr (15 777). Värdeökningen beror främst på investeringar i befintliga fastigheter. Av det bokförda värdet var 90 procent (90) hänförligt till fastigheter och 10 procent (10) till modulbyggnader.

Kungsliden 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.

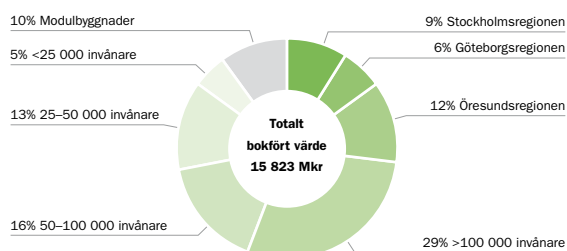
Av fastigheternas bokförda värde återfanns 56 procent i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Öresund samt i städer med fler än 100 000 invånare.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 69 Mkr (50), varav drygt hälften i tre fastigheter i Västerås respek-

FASTIGHETSBESTÄND PER KATEGORI, 31 MARS 2013



FASTIGHETSBESTÄND PER ORTSSTORLEK, 31 MARS 2013



FASTIGHETSBESTÄNDETS UTVECKLING

Mkr	2013 jan–mars	2012 jan–mars
Fastigheter vid periodens ingång	15 777	15 693
Köp	–	–
Investeringar	69	40
Försäljningar	–2	–210
Valutakursförändringar	–5	–1
Värdeförändringar	–16	11
Fastigheter vid periodens utgång	15 823	15 533



Malin Sloan, Förvaltningsassistent.

tive Nyköping. Investeringar sker främst som om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter och i samråd med hyresgästen för att dennes 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, även om antalet genomförda affärer ännu är lågt.

I enlighet med sin nya affärsstrategi utvärderar Kungsleden aktivt förvävs-

möjligheter. Inga fastigheter köptes dock under första kvartalet. Inte heller skedde några försäljningar.

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 31 mars 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 1 293 Mkr jämfört med 1 303 Mkr vid årets ingång. Minskningen var främst en följd av en längre och kallare vinter än förra året. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 89,8 procent (89,3) och den genomsnittliga direktavkastningen var 8,2 procent (8,3).

NORDIC MODULAR

Nordic Modular utgör en enhet inom Kungsleden vid sidan av vanliga fastigheter. Verksamheten omfattar uthyrning och försäljning av modulbyggnader. Flexibla respektive tillverknings- och kostnadseffektiva modulbyggnader är ett starkt alternativ till traditionella lokaler. Cirka 75 procent av modulbyggnaderna hyrs ut till kommuner och landsting.

Modulbyggnaderna hade per 31 mars en totalyta om 230 tkvm (231) och ett bokfört värde om 1 509 Mkr (1 509).

Hyresintäkterna för modulbyggnader uppgick under perioden till 65 Mkr (63) med ett bruttoreultat om 37 Mkr (39). Uthyrningsgraden har under den senaste perioden varierat men har befunnit sig i en uppåtgående trend och uppgick vid periodens slut till 80 procent (80).

Värdenedgången på grund av försäkring är över tiden större för modulbyggnader inom uthyrningsverksamheten än för byggnader på fast grund, alternativt krävs återinvesteringar. Resultaträkningen har belastats med kostnader om

INTJÄNINGSKAPACITET¹

	2013 31 mars	2012 31 dec
Antal fastigheter	278	278
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 439	2 442
Bokfört värde, Mkr	15 823	15 777
Hyresvärde, Mkr	2 067	2 063
Hyresintäkter, Mkr	1 857	1 843
Driftnetto, Mkr ^{2,3}	1 293	1 303
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,8	89,3
Direktavkastning, % ^{2,3}	8,2	8,3
Överskottsgrad, % ^{2,3}	69,6	70,7

INTJÄNINGSKAPACITET¹ PER KATEGORI

	Industri/lager	Kontor	Handel	Övrigt	Modulbyggnader	Totalt
Antal fastigheter, st	116	84	56	22	–	278
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 197	667	266	79	230	2 439
Bokfört värde, Mkr	6 079	5 527	2 078	630	1 509	15 823
Hyresvärde, Mkr	738	706	228	73	322	2 067
Hyresintäkter, Mkr	675	643	213	68	258	1 857
Driftnetto, Mkr ^{2,3}	504	422	153	43	171	1 293
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,5	91,1	93,4	92,8	80,1	89,8
Direktavkastning, % ^{2,3}	8,3	7,6	7,4	6,8	11,3	8,2
Överskottsgrad, % ^{2,3}	74,6	65,6	71,9	63,3	66,2	69,6

INTJÄNINGSKAPACITET¹ PER ORTSSTORLEK

	Stockholms- regionen	Göteborgs- regionen	Öresunds- regionen	Övriga städer per invånare, tusental				Modul- byggnader	Totalt
				>100	50–100	25–50	<25		
Antal fastigheter, st	31	25	40	53	40	50	39	–	278
Uthyrningsbar yta, tkvm	155	147	244	683	306	414	260	230	2 439
Bokfört värde, Mkr	1 482	990	1 890	4 512	2 558	2 053	829	1 509	15 823
Hyresvärde, Mkr	161	110	193	625	306	242	108	322	2 067
Hyresintäkter, Mkr	154	89	165	587	283	219	102	258	1 857
Driftnetto, Mkr ^{2,3}	109	52	126	387	191	173	84	171	1 293
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,5	80,5	85,8	93,8	92,6	90,6	94,6	80,1	89,8
Direktavkastning, % ^{2,3}	7,3	5,3	6,6	8,6	7,5	8,4	10,2	11,3	8,2
Överskottsgrad, % ^{2,3}	70,5	58,7	75,9	65,9	67,5	79,3	82,8	66,2	69,6

1 Intjäningskapaciteten visar hur resultaträkningen skulle ha sett ut om fastigheterna per 31 mars 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

Mkr	2013 jan-mars	2012 jan-mars
Hyresintäkter	64	63
Fastighetskostnader	-28	-24
Bruttoresultat moduluthyrning	37	39
Försäljningsintäkter	41	81
Kostnader för modultillverkning	-37	-72
Bruttoresultat modultillverkning	4	9
Försäljnings- och administrationskostnader	-10	-10
Finansnetto ¹	-6	-6
Förvaltningsresultat	25	32
Värdeförändringar fastigheter		
Resultat från fastighetsförsäljningar	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-	-
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument ¹	-	-
Resultat före skatt	25	32
Skatt	-5	-7
Periodens resultat¹	20	25
Fastigheter	1 509	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.

12,5 Mkr motsvarande de återinvesteringar som görs i modulbeståndet. Att på detta sätt redovisa en kostnad i driftnettot för återinvesteringar i modulbyggnader är en ändrad redovisningsprincip från och med 2013 i syfte att öka jämförbarheten med konventionella fastigheter på driftnettonivå. En belastning för högre förslitning som kräver återinvesteringar i beståndet beaktas nu i driftnettot istället för att annars i det längre perspektivet riskera att komma som negativ värdeförändring. För helåret 2012 har ett belopp om -40 Mkr av de -60 Mkr som redovisades som realiserade värdeförändringar bokats om till fastighetskostnad. Första kvartalet 2013 har belastats med 12,5 Mkr motsvarande 25 procent av årets förväntade kostnadsbelopp och inga realiserade värdeförändringar bedöms ha skett under perioden. Även administrativa kostnader har förts om till att redovisas som fastighetskostnad i den mån kostnaderna är hänförliga till uthyrning. Vid omräkning av 2012 minskar därmed överskottsgraden i resultaträkningen från 83 procent till 62 procent och direktavkastningen per 31 december 2012 från 14,1 procent till 10,1 procent.

Försäljningen av moduler minskade jämfört med första kvartalet 2012 som kännetecknades av hög aktivitet. Försäljningen uppgick till 41 Mkr (81) med ett bruttoresultat om 4 Mkr (9). Resultatbidraget från modulförsäljningen minskade eftersom en större tillverkning för kommande leasinguthyrning skedde, vilket gav ett lägre bidrag till de fasta kostnaderna denna period. I gengäld ökar hyresintäkterna från och med april när modulbyggnaderna levererats. Fabrikeras orderläge är bättre vid utgången av kvartalet än både vid årsskiftet och för ett år sedan. Det uppsägningar av 54 anställda i Anneberg som skedde under föregående kvartal drogs tillbaka och vissa återanställningar från en tidigare neddragning har till och med skett. Under kvartalet har 20 anställda sagts upp i Gråbo, men ingen har ännu slutat.

FINANSIELL STÄLLNING

I mitten av december 2012 sålde Kungsleden resterande 50 procent av sitt aktieinnehav i Hemsö. Detta var ett viktigt inslag i den strategiska renodling med fokus på egna direktägda fastigheter som Kungsleden aviserade under hösten 2012. Försäljningen av det resterande aktieinnehavet i Hemsö



Christoffer Högberg, Projektledare utvecklingsfastigheter och Karin Hedvall, Förvaltningsassistent.



Tobias Nilsson, Förvaltare.

ökar Kungsledens finansiella flexibilitet och påverkar den finansiella ställningen både på kort och lång sikt.

I samband med frånträdet den 15 februari 2013 erhöles från Tredje AP-fonden betalning om 3 400 Mkr som till stora delar var bokförd som en fordran vid årsskiftet. Samtidigt betalade Kungsleden 1 549 Mkr i köpeskilling vid tillträdet av elva fastigheter från

Hemsö. Dessa fastigheter gav Kungsleden en utökad belåningskapacitet på drygt 1 000 Mkr som delvis utnyttjades genom upptagande av nya lån på 714 Mkr. Efter dessa transaktioner kvarstod en betydande överlikviditet. Denna likviditet användes till att amortera befintliga bankkrediter så att räntebärande skulder vid periodens slut uppgick till 7 384 Mkr, en minskning med 2 320

Mkr jämfört med årsskiftet. Resultatet blev lägre lånevolym och lägre räntekostnader i kombination med utnyttjade kreditramar på över 4 miljarder kronor.

Den finansiella ställningen visar därmed en mycket hög soliditet och en låg belåningsgrad vid utgången av perioden. Det är dock en tillfällig situation i avvaktan på att planerade fastighetsköp sker.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	31 mars 2013	31 dec 2012
TILLGÅNGAR		
Fastigheter	15 823	15 777
Övriga anläggningstillgångar	597	666
Fordran på Tredje AP-fonden	–	3 363
Övriga kortfristiga tillgångar	243	373
Kassa och bank	331	721
Summa tillgångar	16 994	20 900
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7 929	7 726
Räntebärande skulder	7 384	9 704
Derivat	960	1 125
Övriga ej räntebärande skulder	721	2 345
Summa eget kapital och skulder	16 994	20 900

NYCKELTAL

	31 mars 2013	31 dec 2012
Belåningsgrad, ggr	47	62
Soliditet, %	47	37

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 industrivaror, transport och detaljhandel.

Största hyresgästen är ABB som svarar för 16 procent av den totala hyresintäkten.

Snabbfakta kunder

- Nettouthyrning 2013: –5 Mkr i årshyra (signerade kontrakt minus påskrivna uppsägningar).
- Återstående kontraktslängd: i snitt 4,8 år.

FINANSIERING

Kungsledens upplåning bygger på bilaterala låneavtal med banker, två syndikerade bankkrediter och obligationslån. Låneavtalen har normalt en löptid på ett till fem år. Räntebindningen i lånen är kortfristig (rörlig), och Kungsleden hanterar ränterisk på koncernövergripande nivå. Önskad risknivå i räntebindningsstrukturen uppnås genom användning av derivatinstrument (ränteswappar).

Räntebärande skulder

Låneportföljen vid periodens utgång uppgick till 7 384 Mkr (9 704). Av upplåningen var 1 599 Mkr (1 599) icke säkerställda obligationslån. Under perioden har betydande belopp amorterats främst med den likviditet som frigjordes vid försäljningen av andelarna i Hemsö. Amorteringarna ökade det outnyttjade disponibla kreditutrymmet med motsvarande belopp. Kungsleden hade vid utgången av perioden 4 160 Mkr i beviljade, outnyttjade krediter.

Finansieringskostnader

Under första kvartalet 2013 var räntekostnaderna i finansnettot lägre än under samma period 2012 främst tack vare en lägre genomsnittlig lånevolym under 2013 efter de gjorda amorteringarna. Att ränteswappar hade lösts respektive förlängts under 2012 påverkade även positivt. Högre uppläggningsavgifter från 2012 och löftesprovision på de större outnyttjade kreditramarna bidrog

RÄNTEKOSTNADER OCH SNITTRÄNTA¹

Lån, derivat och avgifter per bokslutsdag	Årlig kostnad, Mkr		Snittränta, %	
	2013 31 mars	2012 31 dec	2013 31 mars	2012 31 dec
Ränta på bank- och obligationslån ² (Stibor 90-dagar, räntemarginal och uppläggningsavgifter)	-294	-402	4,0	4,2
Skillnad mellan Stibor 90-dagar och fast ränta i räntederivat	-260	-242	3,5	2,5
Löftesprovision för extra likviditetsreserv pga skatterisker	-29	-	0,4	-
Löftesprovision övrig likviditetsreserv	-12	-11	0,2	0,1
Räntekostnader och snittränta	-595	-655	8,1	6,8

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

2 Räntebärande skulder uppgick per 31 mars 2013 till 7 384 Mkr och per 31 december 2012 till 9 704 Mkr.

däremot negativt. Sammantaget var finansnettot ungefär oförändrat gentemot första kvartalet föregående år.

För att få en allsidig bild av finansnettot bör utfallsiffrorna kompletteras med en översikt över den aktuella underliggande finansieringskostnaden. Denna består av några olika komponenter, se ovanstående tabell. För några år sedan band Kungsleden räntan på i princip hela sin upplåning med hjälp av ränteswappar. Härigenom låste bolaget fast en räntenivå på drygt fyra procent för flera år framåt. Genom denna räntebindning har Kungsledens finansieringskostnader inte gynnats av att korträntorna sedan dess fallit och förblivit på låga nivåer. Å andra sidan påverkas Kungsledens räntekostnader inte negativt om den korta räntan skulle stiga. I tillägg till räntan betalar bolaget en marginal till banker och övriga finansörer på sina lån. Dessutom tillkommer upp-

läggningsavgifter när nya lån tas upp. Dessa avgifter periodiseras över lånens löptid. Slutligen betalas löftesprovisioner för outnyttjade beviljade kreditlöften från banker.

I tabellen visas också den så kallade snitträntan som är ett förenklat sätt att beskriva finansieringskostnaderna och kan beräknas genom att sätta samtliga räntekostnader från lån och ränteswappar, periodiserade uppläggningsavgifter samt kostnader för outnyttjade kreditramar, i förhållande till utestående lånevolym per en viss dag. Kungsledens snittränta uppgick per 31 mars 2013 till 8,1 procent jämfört med 6,8 vid årets början. Av tabellen framgår även att den underliggande räntekostnaden har gått ned under perioden men snitträntan har gått upp. Den betalade räntekostnaden minskar och finansnettot förbättras när lånevolymen sjunker tack vare de gjorda låneamorteringarna. Snitträntan



Andreas Norberg, Projektledare transaktioner.

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBINDNING

Per 31 mars 2013	Lån, Mkr	Räntederivat, Mkr ¹	Snittränta derivat, %	Snittränta lån och derivat, %	Genomsnittlig räntebindningstid, år
2013	7 384				
2014		800	3,9		
2015		1 400	4,2		
2016		500	3,9		
2017		500	4,1		
2018		3 650	4,2		
2019		800	3,5		
2020		800	3,7		
2021		400	3,8		
2022		500	3,8		
Summa	7 384	9 350		8,1²	6,3
Marknadsvärdering av derivat	959				
Summa	8 343				

1 Kungsledens räntederivat innebär att bolaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta under längre löptider. Den rörliga räntan som erhålls i derivatet möter den rörliga räntan som betalas i underliggande banklån och därmed skapas en fast räntebindning.

2 Koncernens snittränta om 8,1 procent beror på att Kungsleden bundit räntor i ett marknadsläge där räntan var högre än idag samt att ränteswappar efter amorteringen under första kvartalet överstigit utestående lån. Snitträntan i tabellen visar räntekostnader för lån, uppläggningsavgifter samt derivat i förhållande till aktuell lånevolyum per balansdagen.

i procent ökar i och med att den högre, bundna räntekostnaden för ränteswapparna fördelas på en lägre lånevolyum.

Snitträntan ger endast en ögonblicksbild av finansieringskostnaderna och är känslig för den exakta lånevolyumen. Snitträntan lämpar sig därför inte alls för prognoser om kommande finansieringskostnad, eftersom den automatiskt kommer att sjunka när upplåningen återigen ökar i takt med att Kungsleden köper fastigheter som lånefinansieras. När nya lån med kort räntebindning tas upp för att finansiera de planerade fastighetsförvärven tillkommer i princip endast en räntekostnad motsvarande aktuell Stibor-ränta och lånemarginal. De givna swapräntebetalningarna fördelas då ut på en allt större lånevolyum.

Den vägda, genomsnittliga återstående räntebindningstiden för lån och derivat har sedan årsskiftet ökat till 6,3 år (5,1). Förändringen är också en effekt av låneamorteringarna, och räntebindningstiden kommer återigen att sjunka när nya lån med kort räntebindning tas upp för att finansiera de planerade fastighetsförvärven.

Gentemot sina kreditgivare har Kungsleden gjort åtaganden avseende räntetäckningsgrad och belåningsgrad, vilka samtliga var uppfyllda per 31 mars. Räntetäckningsgraden uppgick, inklusive avvecklad verksamhet, till 1,7 gånger (2,7). Belåningsgraden för säkerställda krediter, det vill säga utestående lån exklusive obligationslånen, uppgick till 37 procent (57) på koncernnivå. Belåningsgraden har kraftigt förbättrats jämfört med utgången av föregående år vilket förklaras av de amorteringar som gjorts under perioden. När de planerade fastighetsköpen kommit igång kommer belåningsgraden återigen att öka men

ska för nya krediter som riktvärde inte ligga över 60 procent.

Värdeutveckling finansiella instrument

Det negativa marknadsvärdet (undervärdet) på finansiella instrument (ränteswappar) har under perioden förbättrats och var per 31 mars -959 Mkr jämfört med -1 121 Mkr årets början. Förbättringen av undervärdet beror både på att marknadsräntor med långa löptider sti-

git under perioden och att Kungsleden hittills i år har betalat den högre, fasta räntan som avtalats i swappkontraktet. Förändringen av undervärdet redovisas som realiserade värdeförändringar på finansiella instrument. Värdet på övriga finansiella instrument (aktieswap) förbättrades med 2 Mkr, vilket resulterade i att de totala realiserade värdeförändringarna i resultaträkningen under perioden uppgick till 164 Mkr.

FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER (INKL OUTNYTTJADE KREDITAMAR)

Per 31 mars 2013, Mkr	Utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter
2013	613	260	873
2014	1 496		1 496
2015	2 595	3 900	6 495
2016	2 680		2 680
Summa	7 384	4 160	11 544
Genomsnittlig konverteringstid, år	2,2		2,0

KÄNSLIGHETSANALYS RÄNTEFÖRÄNDRINGAR

Påverkan på finansnetto, Mkr	31 mars 2013
Låneportföljens snittränta förändras, +/- 1 %-enhet	-/+ 74
Kort marknadsränta (< sex månader) förändras, +/- 1 %-enhet	+/- 17
Påverkan på realiserad värdeförändring/reserv verkligt värde, Mkr	31 mars 2013
Marknadsräntan förändras på samtliga löptider, +/- 1 %-enhet ¹	+448/-486

1 Värdering av räntederivat innebär att framtida kassaföden diskonteras till nutid med aktuell marknadsränta för respektive löptid. För att bedöma portföljernas räntekänslighet har beräkning gjorts utifrån en förändring i marknadsräntorna med en procentenhet på samtliga löptider.

Genom den löpande betalningen av den höga bundna räntan, som redovisas som räntekostnad, minskar successivt undervärdet på ränteswapparna. Detta innebär att det sker en värdeökning över tiden som positivt påverkar resultat före skatt och eget kapital och därmed motverkar den betalda räntekostnaden som belastar förvaltningsresultatet. Eftersom swapkontrakten löpande marknadsvärderas kommer denna positiva värdeförändring att ibland gå fortare, ibland långsammare eller till och med temporärt gå bakåt. Trenden är dock en positiv värdeförändring och när alla ränteswappar med tiden löpt ut har all bunden ränta betalats och i resultaträkningen mötts av en återföring av det undervärde som tidigare belastat eget kapital.

Förfallostruktur

Kungsleden ser kontinuerligt över förfallostrukturen i upplåningen för att vid behov förlänga löptiden i låneportföljen. Detta sker i löpande diskussioner om låneavtalens löptider med befintliga och potentiella långgivare samt genom att använda alternativa finansieringskällor som upplåning via kapitalmarknaden, till exempel obligationer. Genomsnittlig konverteringstid för utnyttjade lån uppgick till 2,2 år (2,3).

Under de närmaste tolv månaderna förfaller krediter med sammanlagt lånebelopp om 1 257 Mkr. Diskussioner med kreditgivare har inletts och Kungsleden bedömer att dessa krediter kan refinansieras till marknadsmässiga villkor.

Likviditet

Per 31 mars uppgick kassan och outnyttjade beviljade kreditramar till cirka 4 491 Mkr (1 881). Härav utgjorde outnyttjade krediter 4 160 Mkr (1 160). En likviditetsreserv kommer att hållas till ett belopp som motsvarar worst-case i de pågående skatteprocesserna till dess att klarhet har nåtts om utfallen. Detta belopp är 2 920 Mkr per 31 mars 2013.

SKATTESITUATIONEN

Skatteverket och domstolarna har de senaste åren ändrat uppfattning om hur lagar och praxis ska tolkas på flera skatteområden. 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.

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
Summa reserverade skatteärenden	708	160
Ej reserverade skatteärenden	2 930	2 920
Inbetalat i väntan på avgörande	-	-160
Summa	3 638	2 920

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 görs en bedömning av effekterna av relevanta skattemål som löpande avgörs i domstolarna. De samlade reserveringarna för pågående processer uppgick vid utgången av första kvartalet till totalt 1 050 Mkr. Under det första kvartalet framkom inget som ändrar bolagets bedömning i sak av pågående processer, och därför har ingen förändring av reserveringar gjorts. Efter kvartalets utgång blev en för Kungsleden negativ dom i kammarrätten slutlig genom att Högsta förvaltningsdomstolen inte medgav prövningstillstånd. Kungsleden gjorde redan 2012 en reservering för detta befarade utfall, se ytterligare sidan 12.

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 skattetillägg och ränta) blir lägre än de upptaxeringar som Skatteverket yrkar. Härigenom begränsas den negativa likviditetseffekten för Kungsleden. Vidare har koncernen skattemässiga underskottsavdrag som inte aktiverats i koncernredovisningen. Bakgrunden är bestämmelserna i IFRS om uppskjutna skatter. Dessa underskottsavdrag kan också möta en del av belastningen från negativa utfall av skatteprocesserna, och begränsar 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 till följd av en negativ utgång i samtliga transaktioner som Skatteverket ifrågasätter. Om samtliga utestående proces-

ser skulle utfalla till bolagets nackdel bedöms den maximala negativa effekten på eget kapital uppgå till 2 930 Mkr utöver de gjorda reserveringarna på 708 Mkr. Maximal negativ likviditetseffekt, inklusive skattetillägg och ränta, uppskattas samtidigt uppgå till 2 920 Mkr utöver de 160 Mkr som redan inbetalats i väntan på slutligt avgörande. Kungsleden bedömer att uppskattningen av den maximala negativa effekten omfattar samtliga fall som Skatteverket skulle kunna ifrågasätta. Uppskattningen är oförändrad sedan föregående delårsrapport. Totalbeloppen och tabellen över samtliga processer ovan har dock justerats i och med att en process avslutats i april 2013 och därmed inte längre är en utestående process. Ärendet, som reserverades för 2012 om 342 Mkr och för vilket 100 Mkr inbetalts i förväg, fastställdes i enlighet med bedömning, se avslutade processer nedan.

Ifrågasatta situationer

De olika skatteprocesserna är hänförliga till tre områden: försäljningar av fastigheter, köp av fastigheter samt omstruktureringar inom Kungsledenkoncernen. I det följande ges en översikt av de pågående skatteprocesserna per område:

Försäljningar av fastigheter

Försäljning av handelsbolagsandelar
Under räkenskapsåret 2006 sålde Kungsleden indirekt 172 fastigheter genom försäljning av handelsbolagsandelar. Försäljningen skedde från två nederländska koncernbolag och kapitalvinsten var skattefri i Nederländerna. Skatteverket har i ett beslut uttryckt att det istället ska anses vara två svenska koncernbolag som varit part i transaktionen och att kapitalvinsten därmed ska beskattas i Sverige. Kungsleden har överklagat beslutet till förvaltningsrätten där process påbörjats. Skulle Skatteverket vinna processen, uppskattas Kungsledens likviditetseffekt till 1 360 Mkr (inklusive skattetillägg och ränta om 350 Mkr) och resultat-effek-

ten till 1 400 Mkr. Skatteverket har även inkommit med ett andrahandsyrkande där man anser att skatteflyktslagen ska prövas på förfarandet. Vid en negativ utgång i en process som istället gäller skatteflykt blir den beräknade resultat- och likviditetseffekten för Kungsleden cirka 500 Mkr lägre än ovan angivna belopp. Kungsledens bästa bedömning, baserat på rådgivning av externa skattespecialister, är att det slutliga utfallet av processen enligt de två alternativa yrkandena kommer att bli positivt och mot denna bakgrund har inte någon reservering gjorts.

BV-processer

Under 2005 och 2006 såldes ett antal fastigheter via nederländska så kallade BV-bolag. Skatteverket initierade process i saken och förvaltningsrätten fann att ersättningen för försäljning av handelsbolagsandelar från nederländska bolag ska omfördelas. Domarna har överklagats, process pågår i Kammarrätten i Stockholm och dom väntas inom kort. En reservering för dessa processer gjordes under 2012 uppgående till 340 Mkr. För det fall förvaltningsrättens

domar står sig, innebär det en likviditetseffekt om 160 Mkr inklusive skatte-tillägg och ränta.

Köp av fastigheter

Nedskrivning av lagerandelar vid externa förvärv

I mars 2013 avkunnade Förvaltningsrätten i Stockholm dom i mål rörande nedskrivning av lagerandelar vid externa förvärv. Målen avsåg transaktioner som Kungsleden genomfört under åren 2005–2007 då handlande bolag inom koncernen förvärvade ett flertal fastigheter som paketerats i bolagsform av säljaren. Fastigheterna flyttades efter köpet till andra bolag inom koncernen, vilket medförde ett nedskrivningsbehov av de köpta andelarna enligt god redovisningssed. Dessa nedskrivningar yrkades även skattemässigt.

Domstolen fann att avdrag för nedskrivningen inte skulle medges med stöd av skatteflyktslagen. Kungsleden menar att transaktionerna genomfördes helt i enlighet med gällande praxis från Högsta förvaltningsdomstolen. Denna praxis bekräftades under hösten 2011 av Kammarrätten i Stockholm i det så

kallade "Steen & Ström-fallet" (detta fall har vunnit laga kraft i och med att Skatteverket nekades prövningstillstånd i Högsta förvaltningsdomstolen i januari 2013). Mot denna bakgrund har inte någon reservering gjorts.

Kungsleden har överklagat sina mål till Kammarrätten i Stockholm. För det fall Kungsleden skulle förlora målen i sista instans, uppskattas likviditetseffekten till 1 400 Mkr. Resultateffekten skulle uppgå till 1 580 Mkr.

Övriga processer

Under 2012 avgjorde förvaltningsrätten tre mål som avsåg transaktioner som Kungsleden genomfört beskattningsåren 2004 och 2006. Förvaltningsrätten fann att skatteflyktslagen skulle tillämpas och att avdrag därmed inte skulle medges för nedskrivningar som erhållits till följd av omstruktureringar. År 2009 hade Kungsleden gjort reserveringar för en av dessa processer, motsvarande 325 Mkr. Domarna medförde att Kungsleden reserverade ytterligare 48 Mkr under 2012. Uptaxeringen kunde till största delen mötas av underskottsavdrag, varför den likviditetseffekt



Frida Stannow Lind, Chef utvecklingsfastigheter och Urban Zackrisson, Controller.

som uppstod begränsades till 18 Mkr. Domarna har överklagats till Kammarrätten i Stockholm där process pågår.

Avslutade processer

Kammarrätten i Stockholm meddelade under 2012 dom avseende nedskrivning av lagerandelar, liknande förfarande som ovan, med skillnaden att domstolen tillämpade övergångsbestämmelserna vid ny lagstiftning 2008 på ett sätt som Kungsliden inte instämde i. I april 2013 avlog Högsta förvaltningsdomstolen bolagets ansökan om prövningstillstånd. Kammarrättens dom vann därmed laga kraft. Detta medför att tidigare gjord reservering om 342 Mkr från 2012 tas i anspråk. Den skatt Kungsliden blir skyldig att betala om 100 Mkr inklusive ränta och skattetillegg betalades in redan under 2012. Ingen ytterligare resultat- eller likvidetsbelastning uppstår därmed i detta fall.

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 7 929 Mkr (7 726) eller 58 kronor (57) per aktie, motsvarande en soliditet på 47 procent (37).

SÄSONGSVARIATIONER

Det finns säsongsvariationer i fastighetsbranschen. Vinterhalvåret, särskilt första kvartalet, har högre fastighetskostnader för exempelvis uppvärmning och snöskottning. Sommarmånaderna har på motsvarande sätt lägre kostnader, samtidigt som aktiviteten generellt sett är lägre inom drift och administration.

Transaktionsaktiviteten är normalt högre i andra och fjärde kvartalet än i första och tredje.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Thomas Erséus sade upp sig från sin tjänst som verkställande direktör för Kungsliden under kvartalet och lämnade bolaget i samband med årsstämman den 18 april. VVD och CFO Anders Kvist tillträdde den 19 april 2013 som tillförordnad VD.

Som ett led i Kungslidens ansträngningar att förenkla sin organisation reducerades antalet regioner inom fastighetsförvaltningen från fem till fyra vid ingången av kvartalet. Dessa är Syd, Väst, Mellan och Nord, där Stockholm ingår i region Nord.

Medelantalet anställda under delårsperioden uppgick till 265 personer (272). Av dessa hade Nordic Modular 179 medarbetare (189), varav 145 inom tillverkning av moduler (158).

Årsstämman 2013 omvalde Joachim Gahm, Lars Holmgren, Biljana Pehrs-son, Kia Orback Pettersson och Charlotta Wikström som styrelseledamöter i Kungsliden AB (publ). Som nya ledamöter valdes Göran Larsson, Magnus Fernqvist och Peter Gustafson. Göran Larsson valdes till ny ordförande för styrelsen. Håkan Bryngelson och Magnus Meyer hade meddelat valberedningen att de inte stod till förfogande för omval.

MODERBOLAGET

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till 95 Mkr (151). Resultatet för koncernens räntederivat som fått minskade undervärden i och med att räntorna med längre löptider stigit under perioden. Omsättningen uppgick till 12 Mkr (21) och avsåg intäkter från koncernbolag.

Tillgångarna vid periodens utgång bestod i huvudsak av aktier i dotterbolag om 8 044 Mkr (7 801). Finansieringen skedde främst genom eget kapital som vid periodens slut uppgick till 6 026 Mkr (5 931) innebärande en soliditet om 41 procent (43).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Senaste betalkurs för aktien per 31 mars 2013 var 42,00 kronor. Jämfört med betalkursen vid utgången av 2012, som var 35,40 kronor, steg kursen med 19 procent. Under samma period steg OMX Stockholm Real Estate PI med 8 procent. Antalet aktieägare per 31 mars uppgick till 20 027 stycken, en ökning med 1 procent sedan årsskiftet.

Antalet utestående aktier uppgick vid periodens utgång till 136 502 064 stycken, vilket är samma antal som vid årets början.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kungslidens verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar.

Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till förändringar i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden.

Den finansiella ställningen domineras av fastigheter och finansiering. Den sammantagna risken i fastigheter- nas värde är beroende av geografisk spridning, fastighetstyp, fastigheter- nas storlek, längd på hyreskontrakt, hyresgäststruktur, teknisk standard med mera. Fastigheterna värderas individuellt löpande under året utifrån ett stort antal bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en transaktion. Tillvägagångssättet vid internvärdering beskrivs i årsredovisningen för 2012 not 18.

De finansiella riskerna avser främst likviditetsrisk, refinansieringsrisk och ränterisk och hanteras med utgångspunkt i koncernens finanspolicy. Mer information om hantering av finansiella risker finns under finansieringsavsnittet på sidorna 8–10 samt i årsredovisningen för 2012 på sidorna 68–69.

Redovisningen av skatter följer redovisningsreglerna men noterbart är att den betalda skatten över tiden vanligen skiljer sig från den redovisade. Skatteregler är därtill komplicerade och svårtolkade. Reglernas tillämpning kan dessutom ändras över tiden, se även

AKTIEÄGARE

Per 31 mars 2013	Antal aktier	% av röster och kapital
Welandson Gösta och bolag	17 861 810	13,1
Länsförsäkringar fonder	5 043 017	3,7
Norges Bank Investment Management	3 733 783	2,7
Florén Olle och bolag	3 489 250	2,6
SHB fonder	2 875 050	2,1
Andra AP-fonden	2 759 730	2,0
Danske Invest fonder (Sverige)	2 204 429	1,6
BlackRock fonder (USA)	2 120 021	1,6
Fjärde AP-fonden	1 784 160	1,3
Swedbank Robur fonder	1 609 791	1,2
Summa tio största aktieägarna	43 481 041	31,9
Styrelse och ledning	277 800	0,2
Utländska aktieägare, övriga	31 539 949	23,1
Övriga aktieägare	61 203 274	44,8
Totalt	136 502 064	100,0

Källa: SIS Ägarservice



Gunilla Virdeborn, Fastighetscontroller.

beskrivning av skattesituationen på sidorna 10–12 samt i årsredovisningen för 2012 på sidorna 68–69.

För ytterligare beskrivning av Kungsledens risker och osäkerhetsfaktorer se not 2 och 3 i årsredovisningen för 2012.

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Kungsleden följer de av EU antagna IFRS och tolkningsuttalanden från IFRIC. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats.

Resultaträkningen har kompletterats med delresultatet förvaltningsresultat som visar resultatet från den löpande verksamheten efter finansieringskostnader. Vidare redovisas resultat från fastighetsförsäljningar netto på en rad jämfört med tidigare bruttoredovisning på flera rader som summerade till handelsnetto. Kungsleden redovisar från och med detta bokslut kostnader för fastighetsadministration och återinvesteringar för modulbyggnader som fast-

ighetskostnad. På motsvarande sätt redovisas administration inom modulproduktion som kostnad för modultillverkning (se respektive avsnitt ovan). Jämförelseperioderna har räknats om på motsvarande sätt och har endast inneburit omföringar mellan olika resultatrader och inte påverkat resultat före eller efter skatt.

IFRS 13 Värderingar till verkligt värde tillämpas för första gången 2013 och innebär nya upplysningar i delårsrapporten avseende vilka finansiella instrument som innehas och hur de värderas. Denna information anges nedan. 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).

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

UTDELNINGSPOLICY

Styrelsen har från och med 2013 antagit en ny utdelningspolicy som bättre ska återspegla det långsiktiga värdeskapandet i Kungsleden. På några års sikt, när Kungsledens slutgiltiga skattesituation har klarnat, är målet att utdelningen ska uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet. Under de närmaste åren kommer dock utdelningen att vara lägre och anpassas till behovet av likviditetsberedskap och investeringar i fastigheter för framtida intjäning.

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Anders Kvist har utsetts till tillförordnad verkställande direktör för Kungsleden från och med den 19 april.

Utvecklingen i region Syd

Region Syd förvaltade knappt 60 fastigheter vid utgången av första kvartalet, vilket motsvarar cirka 17 procent av Kungsledens totala bestånd. Regionen ansvarar för Kungsledens fastigheter i Skåne, Blekinge och delar av Småland.

Regionens bestånd motsvarar totalt cirka 420 000 kvadratmeter med ett hyresvärde om 279 Mkr. Bring Frigos-candia var största hyresgäst både till yta och hyresvärde. Region Syd förvaltas av ett team om åtta medarbetare.

HYRESMARKNADEN

Säsongsmönstret med en lite lugnare inledning på året upprepades även i år. I några enstaka fall noterade hyresgäster en något tuffare marknad men samtidigt förekom flera ljusglimtar. Vid behov arbetade Kungsleden förebyggande och i samförstånd med hyresgästerna för att finna alternativa lösningar, inklusive eventuell minskning av lokalytor.

Den 31 mars var den ekonomiska uthyrningsgraden 88,3 procent för regio-

nen, jämfört med 89,8 procent för koncernen. Överskottsgraden var 76,8 procent, mot 69,6 procent för koncernen. Att överskottsgraden är högre beror främst på den stora andelen industri- och lagerfastigheter i regionen som ofta har lägre driftkostnader.

NYA KUNDER

Till de större uthyrningarna under kvartalet hör Skatteverket som tecknade kontrakt för cirka 1 700 kvadratmeter. Hyresgästanpassningarna fortsätter in i andra kvartalet inför inflyttningen.

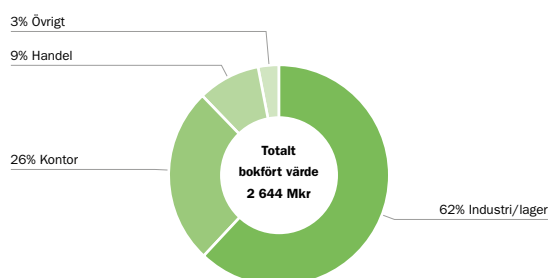
Hyresgästanpassningar gjordes även inför det att Inspecta Sweden AB flyttade in i lokaler om cirka 1 500 kvadratmeter i Malmö den 1 februari. I Växjö är ögonkliniken Memira ny hyresgäst från

1 mars på ett kontrakt om cirka 300 kvadratmeter.

Därtill gjordes ett antal lageruthyrningar i Burlöv och Tågarp under kvartalet.



FASTIGHETSBESTÅND PER KATEGORI, REGION SYD



Gert Ternström, Regionchef Syd.

Malmö



Brännaren 8 Bra läge nära område under utveckling där främst nya bostäder tillkommer.

Kategori: **Kontor** Yta: **5 395** kvm



Påskbuketten 8 Bra fastighet nära inre- och yttre ringvägen.

Kategori: **Kontor och lager** Yta: **1 796** kvm



Långhuset 1 Välbelägen handelsfastighet i bra handelsområde.

Kategori: **Handel** Yta: **894** kvm



Vi kan bygga om snabbt och till bra pris vilket gör att nya hyresgäster kan få fräscha ytor efter sina önskemål och fortfarande landar det på attraktiva hyresnivåer för kunden. Det är en av våra styrkor i denna region.

– Gert Ternström, Regionchef Syd.

Ekonomisk redovisning 1 jan – 31 mars 2013

RESULTATRÄKNING¹

Mkr	Delårsperiod/rapportperiod		12 månader	
	2013 jan–mars	2012 jan–mars	2012/2013 april–mars	2012 jan–dec
Hysesintäkter - fastigheter	381,9	411,8	1 553,2	1 583,1
Hysesintäkter - modulbyggnader	64,7	63,1	258,2	256,6
Försäljningsintäkter modul tillverkning	40,8	80,8	230,3	270,3
Nettoomsättning	487,4	555,7	2 041,7	2 110,0
Fastighetskostnader - fastigheter ¹	-141,7	-155,2	-524,1	-537,6
Fastighetskostnader - modulbyggnader ¹	-27,9	-23,7	-100,9	-96,7
Kostnader för modul tillverkning ¹	-36,9	-71,5	-223,5	-258,1
Bruttoresultat	281,0	305,3	1 193,3	1 217,6
<i>varav driftnetto - fastigheter</i>	<i>240,2</i>	<i>256,6</i>	<i>1 029,0</i>	<i>1 045,4</i>
<i>varav driftnetto - modulbyggnader</i>	<i>36,9</i>	<i>39,4</i>	<i>157,5</i>	<i>159,9</i>
<i>varav bruttoresultat - modul tillverkning</i>	<i>4,0</i>	<i>9,3</i>	<i>6,8</i>	<i>12,2</i>
Försäljnings- och administrationskostnader¹	-52,4	-48,1	-191,6	-187,3
Finansnetto				
Finansiella intäkter ²	4,5	8,9	26,6	31,0
Räntekostnader ²	-131,1	-142,9	-566,9	-578,7
Övriga finansiella kostnader	-14,1	-6,0	-45,9	-37,8
	-140,7	-140,0	-586,2	-585,5
Förvaltningsresultat	87,8	117,2	415,4	444,8
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter				
Resultat från fastighetsförsäljningar	-0,4	19,5	-3,7	16,2
Orealiserade värdoförändringar ¹	-16,2	10,7	-47,2	-20,3
	-16,6	30,2	-50,9	-4,1
Orealiserade värdoförändringar finansiella instrument	164,4	226,5	-132,0	-69,9
Resultat före skatt²	235,6	373,9	232,5	370,8
Skatt	-51,8	-345,4	-519,7	-813,3
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter	183,8	28,5	-287,2	-442,5
Avvecklad verksamhet²				
Resultat från Hemsö-innehav, netto efter skatt	24,0	84,2	734,2	794,4
Periodens resultat efter skatt³	207,8	112,7	447,0	351,9
Resultat per aktie⁴	1,50	0,80	3,30	2,60
Resultat per aktie från kvarvarande verksamheter⁴	1,30	0,20	-2,10	-3,20

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 orealiserade värdoförändringar. 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 redovisas 2013 i resultaträkningen som avvecklad verksamhet längst ned i resultaträkningen. Jämförelsetalen är omräknade, utan påverkan på periodens resultat efter skatt.

3 Hela periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Delårsperiod/rapportperiod		12 månader	
	2013 jan-mars	2012 jan-mars	2012/2013 april-mars	2012 jan-dec
Periodens resultat efter skatt	207,8	112,7	447,0	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)	–	–1,9	–5,5	–5,5
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	–5,2	–1,5	–6,2	–1,0
Periodens totalresultat¹	202,6	109,3	452,2	362,3

1 Hela periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	13-03-31	12-12-31
TILLGÅNGAR		
Goodwill	201,4	201,4
Förvaltningsfastigheter – fastigheter	14 292,7 ¹	14 246,7 ¹
Förvaltningsfastigheter – modulbyggnader	1 509,4 ¹	1 509,3 ¹
Rörelsefastigheter	21,1 ¹	21,1 ¹
Inventarier	13,7	13,9
Uppskjuten skattefordran	161,5	206,7
Andra långfristiga fordringar	220,4	244,0
Summa anläggningstillgångar	16 420,3	16 443,1
Varulager	15,3	17,1
Fordran på Tredje AP-fonden	–	3 362,9
Kortfristiga fordringar	226,4	355,4
Kassa och bank	331,4	721,2
Summa omsättningstillgångar	573,2	4 456,6
SUMMA TILLGÅNGAR	16 993,5	20 899,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7 929,0	7 726,4
Räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	5 784,4	8 104,7
Obligationslån (ej säkerställt)	1 599,2	1 599,2
Räntebärande skulder	7 383,5	9 703,8
Ej räntebärande skulder		
Avsättningar	59,3	57,7
Derivat	960,1	1 124,5
Skatteskuld	11,8	20,5
Övriga ej räntebärande skulder	649,7	2 266,8
Ej räntebärande skulder	1 680,9	3 469,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 993,5	20 899,7

1 Det totala fastighetsinnehavet uppgick 31 mars 2013 till 15 823,2 Mkr (15 777,2).

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	13-03-31	12-12-31
Vid årets början	7 726,4	7 719,0
Utdelning	–	–354,9
Periodens totalresultat	202,6	362,3
Vid periodens slut	7 929,0	7 726,4

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	Delårsperiod/rapportperiod		12 månader	
	2013 jan-mars	2012 jan-mars	2012/2013 april-mars	2012 jan-dec
Rörelsen				
Resultat före skatt	235,6	373,9	232,5	370,8
Resultat från fastighetsförsäljningar	0,4	-19,5	3,7	-16,2
Orealiserade värdeförändringar	-148,1	-227,2	209,0	129,9
Utdelning och kassaflöde avseende Hemsö (avvecklad verksamhet)	24,0	-	76,1	52,1
Övriga justering för poster som inte ingår i kassaflöde från rörelsen	19,5	-2,1	-10,5	-32,1
Betald skatt	0,0	-5,0	-337,0	-342,0
Kassaflöde från rörelsen	131,4	120,1	173,8	162,5
Förändringar i rörelsekapital	-429,0	-120,6	88,1	396,5
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital	-297,6	-0,5	261,9	559,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 946,6	4,6	3 739,1	797,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 034,3	-117,4	-4 230,0	-1 313,1
Periodens kassaflöde	-385,3	-113,3	-229,0	43,0
Likvida medel vid periodens början	721,2	683,9	570,5	683,9
Kursdifferens i likvida medel	-4,5	-0,1	-10,1	-5,7
Likvida medel vid periodens slut	331,4	570,5	331,4	721,2

SEGMENTSRAPPORTERING

Mkr	Fastigheter ¹		Nordic Modular ¹		Totalt Kungsleden	
	2013 jan-mars	2012 jan-mars	2013 jan-mars	2012 jan-mars	2013 jan-mars	2012 jan-mars
Hysesintäkter	381,9	411,8	64,7	63,1	446,6	474,9
Försäljningsintäkter modul tillverkning			40,8	80,8	40,8	80,8
Nettoomsättning	381,9	411,8	105,5	143,9	487,4	555,7
Fastighetskostnader ²	-141,7	-155,2	-27,9	-23,7	-169,6	-178,9
Kostnader för modul tillverkning ²			-36,9	-71,5	-36,9	-71,5
Bruttoresultat	240,1	256,6	40,8	48,7	280,9	305,3
Försäljnings- och administrationskostnader ²	-42,3	-38,3	-10,2	-9,8	-52,4	-48,1
Finansnetto	-135,0	-133,1	-5,7	-6,9	-140,7	-140,0
Förvaltningsresultat	62,8	85,1	25,0	32,0	87,8	117,2
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter						
Resultat från fastighetsförsäljningar	-0,4	19,5	-	-	-0,4	19,5
Orealiserade värdeförändringar	-16,2	10,7	-	-	-16,2	10,7
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	164,4	226,5	-	-	164,4	226,5
Resultat före skatt	210,6	341,9	25,0	32,0	235,6	373,9
Fastigheter	14 313,8	14 023,4	1 509,4	1 509,3	15 823,2	15 532,7
Köp och investeringar i fastigheter	69,1	48,8	0,1	1,3	69,2	50,1

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

	Delårsperiod/rapportperiod		12 månader	
	2013 jan-mars	2012 jan-mars	2012/2013 april-mars	2012 jan-dec
Fastighetsrelaterade				
<i>Intjäningskapacitet</i>				
Direktavkastning, % ¹			8,2	8,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			89,8	89,3
Överskottsgrad, % ¹			69,6	70,7
<i>Utfall</i>				
Direktavkastning, % ¹	7,0	7,6	7,6	7,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,5	89,9	89,8	89,6
Överskottsgrad, % ¹	62,0	62,3	65,5	65,5
Finansiella				
Förvaltningsresultat, Mkr	88	117	415	445
Periodens resultat efter skatt, Mkr	208	113	447	352
Avkastning på totalt kapital, % ¹	5,3	7,0	9,2	8,8
Avkastning på eget kapital, %	10,6	5,8	5,7	4,6
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹	6,6	8,6	11,0	11,0
Räntetäckningsgrad, ggr ¹	1,7	2,3	2,6	2,7
Soliditet, %			46,7	37,0
Skuldsättningsgrad, ggr			0,9	1,3
Belåningsgrad, %			46,7	61,5
Kassaflöde från rörelsen, Mkr	131	120	174	163
Data per aktie				
Börskurs, kr			42,00	35,40
Utdelning, kr			1,00	2,60
Totalavkastning, %			-6,5	-17,4
Direktavkastning, %			2,4	7,3
P/E-tal, ggr			12,8	13,7
Bruttoresultat, kr ¹	2,10	2,20	8,70	8,90
Förvaltningsresultat, kr	0,60	0,90	3,00	3,30
Periodens resultat efter skatt, kr	1,50	0,80	3,30	2,60
Fastigheternas bokförda värde, kr			115,90	115,60
Eget kapital, kr			58,10	56,60
Kassaflöde från rörelsen, kr	1,00	0,90	1,30	1,20
Utestående och genomsnittligt antal aktier ²	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	Delårsperiod/rapportperiod		12 månader	
	2013 jan-mars	2012 jan-mars	2012/2013 april-mars	2012 jan-dec
Koncerninterna intäkter	11,7	21,4	51,7	61,4
Administrationskostnader	-18,9	-11,8	-63,5	-56,4
Rörelseresultat	-7,2	9,6	-11,8	5,0
Resultat från finansiella poster	129,5	195,2	254,8	320,5
Resultat före skatt	122,3	204,8	243,0	325,5
Skatt på periodens resultat	-26,9	-53,9	0,2	-26,8
Periodens resultat	95,4	150,9	243,2	298,7

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	13-03-31	12-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	8 044,1	7 800,9
Fordringar hos koncernföretag	5 851,9	4 904,0
Externa fordringar och övrigt	605,2	615,3
Likvida medel	115,0	540,9
SUMMA TILLGÅNGAR	14 616,2	13 861,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 025,9	5 930,5
Långfristiga skulder	3 009,0	1 600,8
Skulder till koncernföretag	5 527,4	4 727,1
Övriga skulder	53,9	1 602,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 616,2	13 861,1

Stockholm den 26 april 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

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

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



Bönavägen 55, Gävle

Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2013		2012			2011		
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Nettoomsättning	487	494	499	561	556	550	554	536
Bruttoresultat	281	282	327	302	305	304	354	297
<i>varav driftnetto - fastigheter</i>	240	241	280	268	257	266	311	263
<i>varav driftnetto - modulbyggnader</i>	37	41	45	34	39	30	37	32
<i>varav bruttoresultat - modulutveckling</i>	4	0	2	0	9	8	5	1
Försäljnings- och administrationskostnader	-52	-56	-43	-39	-48	-41	-38	-53
Finansnetto	-141	-137	-156	-153	-140	-132	-153	-150
Förvaltningsresultat	88	89	128	110	117	131	163	94
Resultat från andelar i Hemsö	-	-	-	-	-	118	70	75
Resultat från fastighetsförsäljningar	0	0	0	-3	20	22	11	20
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-16	-52	10	11	11	167	27	57
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	164	-19	-167	-111	226	-90	-518	-146
Resultat före skatt	236	18	-29	7	374	348	-247	100
Skatt	-52	246	29	-742	-345	-45	74	2
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter	184	264	0	-735	29	303	-173	102
Avvecklad verksamhet - resultat från Hemsö-innehav	24	660	-13	64	84	-	-	-
Periodens resultat efter skatt	208	924	-13	-671	113	303	-173	102

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2013		2012			2011		
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
TILLGÅNGAR								
Goodwill	201	201	201	201	201	201	201	201
Fastigheter	15 823	15 777	14 779	14 838	14 627	14 788	16 395	16 497
Inventarier	14	14	14	14	15	15	15	15
Andelar i Hemsö	-	-	1 157	1 177	1 167	1 084	1 004	932
Långfristiga fordringar Hemsö	-	-	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
Uppskjuten skattefordran	162	207	-	-	766	1 020	981	943
Andra långfristiga fordringar	220	244	241	251	439	443	550	546
Summa anläggningstillgångar	16 420	16 443	17 892	17 981	18 715	19 051	20 646	20 634
Varulager	15	17	16	21	16	17	17	15
Fordran på Tredje AP-fonden	-	3 363	-	-	-	-	-	-
Kortfristiga fordringar	228	355	244	438	410	240	311	407
Tillgångar som innehas för försäljning - fastigheter	-	-	-	912	906	905	-	-
Tillgångar som innehas för försäljning - övriga tillgångar	-	-	-	18	117	14	-	-
Kassa och bank	331	721	330	298	434	684	753	698
Summa omsättningstillgångar	574	4 457	590	1 687	1 883	1 860	1 081	1 120
SUMMA TILLGÅNGAR	16 994	20 900	18 482	19 668	20 598	20 911	21 727	21 754
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	7 929	7 726	6 774	6 800	7 828	7 719	7 426	7 604
Räntebärande skulder								
Skulder till kreditinstitut	5 785	8 105	8 165	8 267	8 037	8 154	9 852	9 603
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	7 384	9 704	9 764	10 767	10 537	10 654	11 451	11 202
Ej räntebärande skulder								
Avsättningar	59	58	110	109	432	431	556	558
Uppskjuten skatteskuld	-	-	53	82	1	1	1	1
Derivat	960	1 125	1 100	944	915	1 156	1 108	594
Övriga ej räntebärande skulder	662	2 287	681	937	813	890	1 185	1 795
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	-	29	72	60	-	-
Ej räntebärande skulder	1 681	3 470	1 944	2 101	2 233	2 538	2 850	2 948
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 994	20 900	18 482	19 668	20 598	20 911	21 727	21 754

NYCKELTAL

Mkr	2013		2012			2011		
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Fastighetsrelaterade								
<i>Utfall</i>								
Direktavkastning, %	7,0	7,4	7,5	7,7	7,6	7,4	8,5	7,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,5	89,7	89,3	89,5	89,9	90,0	89,0	87,9
Överskottsgrad, %	62,0	64,2	63,6	64,0	62,3	62,1	72,1	64,1
Finansiella								
Förvaltningsresultat, Mkr	88	89	128	110	117	131	163	94
Periodens resultat efter skatt, Mkr	208	923	-13	-671	113	303	-173	102
Avkastning på totalt kapital, %	5,3	18,0	5,7	6,4	7,0	7,6	7,3	6,1
Avkastning på eget kapital, %	10,6	50,9	-0,8	-36,7	5,8	16,0	-9,2	5,3
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,6	23,5	6,5	8,0	8,6	9,5	9,2	7,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	4,0	1,7	1,9	2,3	2,6	2,3	2,0
Soliditet, %	46,7	37,0	36,7	34,6	38,0	36,9	34,2	35,0
Belåningsgrad, %	46,7	61,5	66,1	68,4	67,8	67,9	69,8	67,9
Data per aktie								
Förvaltningsresultat, kr	0,60	0,70	0,90	0,80	0,90	1,00	1,20	0,70
Periodens resultat efter skatt, kr ¹	1,50	6,80	-0,10	-4,90	0,70	2,20	-1,30	0,70
Utdelning, kr	-	-	-	2,60	-	-	-	2,00

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 hyresvarde.

Överskottsgrad, driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital, periodens resultat efter skatt 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

Fastighetsförteckning 1 jan – 31 mars 2013

KÖPTA FASTIGHETER

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm					Hysesvärde, Mkr	Hysesintäkt, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
					Industri/lager	Kontor	Handel	Övrigt	Total yta			

Inga fastigheter har köpts under perioden januari-mars 2013

SÅLDA FASTIGHETER

Fastighetsbeteckning	Kommun	Ort	Adress	Byggår	Uthyrningsbar yta, kvm					Hysesvärde, Mkr	Hysesintäkt, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
					Industri/lager	Kontor	Handel	Övrigt	Total yta			

Inga fastigheter har sålts under perioden januari-mars 2013

Kontakter

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



Anders Kvist
Tillförordnad VD,
Ekonomi/Finansdirektör
 08-503 052 11



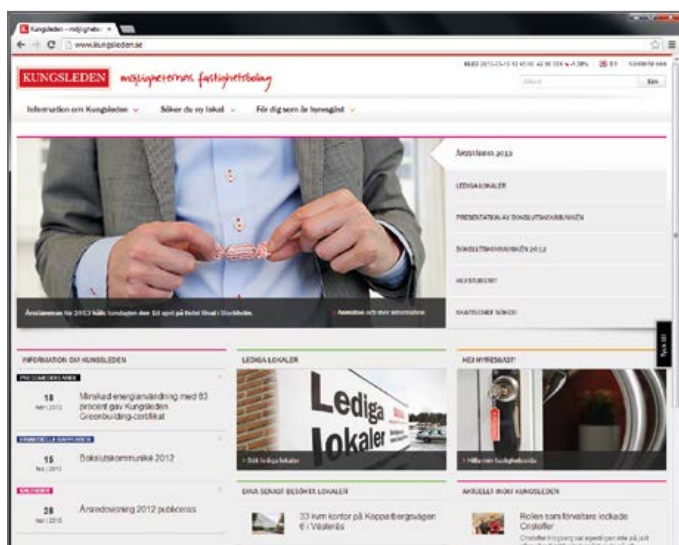
Cecilia Gannedahl
HR & Kommunikationsdirektör
 08-503 052 15

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

Kalendarium

Delårsrapport 1 januari–30 juni 2013
16 augusti 2013

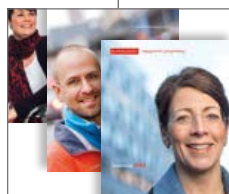
Delårsrapport 1 januari–30 september 2013
25 oktober 2013



För mer information besök oss på vår webbplats

kungsleden.se

Följ oss
 på nätet:



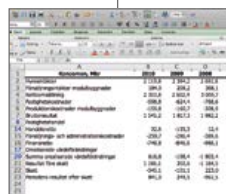
Ladda ner rapporter



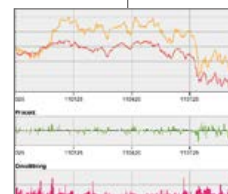
Läsa och prenumerera på
 pressmeddelanden



Ta del av finansiell
 information



Ladda ner finansiella
 tabeller i Excel



Följa aktiens utveckling

