

Bokslutskommuniké januari-december 2014

Q4:2014

”

”Det har varit ett händelserikt år för Kungsleden och vi är idag ett helt annat bolag. Med ett gott årsresultat i ryggen är vi nu redo för nästa steg.”

BILJANA PEHRSSON, VD



FJÄRDE KVARTALET

524

Hysesintäkten ökade med 14 procent till 524 Mkr (460) och driftnettot steg till 338 Mkr (316).

154

Förvaltningsresultatet förbättrades med 19 procent och uppgick till 154 Mkr (129), motsvarande 0,90 kronor (1,09) per aktie.

3

Nettouthyrningen blev 3 Mkr (12).

HELÅRSPERIODEN

2 193

Hysesintäkten ökade med 31 procent till 2 193 Mkr (1 669) och driftnettot steg till 1 491 Mkr (1 131).

730

Förvaltningsresultatet förbättrades med 66 procent och uppgick till 730 Mkr (441), motsvarande 5,02 kronor (4,02) per aktie.

6

Nettouthyrningen blev 6 Mkr (26).

SIFFRORNA I DENNA RAPPORT ÄR GENOMGÅENDE EXKLUSIVE NORDIC MODULAR OM INGET ANNAT ANGES.

KOMMENTARER TILL HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Under kvartalet genomfördes ett viktigt strategisk förvärv av Kista portföljen. Total tillförs 74 000 kvm modern kontorsyta med flaggskeppet Kista One till våra existerande kontorshus i Kista. Förvärvet innebär att Kungsleden blir en tongivande aktör på en av landets viktigaste arbetsplatser - Kista Science City. Under och efter kvartalet förvärvades strategiska fastigheter för totalt 2,4 miljarder. Renodlingen av fastighetsportföljen fortsatte med försäljningar av icke-strategiska fastigheter för 300 Mkr med en vinst om 11 Mkr.
- Årsskiftesvärdering av samtliga fastigheter genomfördes och resultatet blev en värdeökning om knappt 600 Mkr eller drygt 3 procent. Störst positiv värdejustering skedde i kontorssegmentet i Stockholm och Västerås till följd av förbättrade driftnetton, gjorda investeringar och lägre direktavkastningskrav i marknaden.
- Driftnettot och förvaltningsresultatet ökade med 7 procent till 338 Mkr (316) respektive med 19 procent till 154 Mkr (129) på grund av ett större fastighetsbestånd och lägre fastighets- och finansieringskostnader.
- 65 procent av dotterbolaget Nordic Modular Group såldes till Inter IKEA Investments med frånträde i januari 2015.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,50 (1,25) kr per aktie.

NYCKELTAL ¹	2014 okt-dec	2013 okt-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
FINANSIELLA				
Förvaltningsresultat, kr per aktie ²	0,90	1,09	5,02	4,02
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet, kr per aktie ²	2,91	1,20	-4,53	5,52
Periodens resultat, från kvarvarande och avvecklad verksamhet, kr per aktie ²	2,16	1,31	-5,18	6,31
Eget kapital, kr per aktie ²	50,01	61,93	50,01	61,93
Avkastning på eget kapital, %	18,2	8,6	Neg.	10,7
Driftnetto - fastigheter, Mkr	338	316	1 491	1 131
Räntetäckningsgrad ³	2,2	1,9	2,2	1,9
FASTIGHETSRELATERADE				
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,2	90,5	90,2	90,9
Snitthyra, kr per kvm	231	206	921	790
Drift- och underhållskost. kr per kvm	70	59	256	228

1. Kungsledens policy avseende nyckeltal är att tidigare publicerat tal gäller.

2. Före och efter utspädningseffekt. Genomsnittligt antal aktier är 145 352 883 (136 502 064) under helåret 2014 respektive 171 616 725 (136 502 064) under det fjärde kvartalet.

3. Definitionen för räntetäckningsgrad har ändrats. Se kungsleden.se för aktuella definitioner.

BILJANA PEHRSSON, VD KOMMENTERAR

2014 var ett bra och väldigt händelserikt år för Kungsleden. Ett omfattande arbete har genomförts i den fortsatta omstruktureringen av fastighetsbeståndet. Under året har vi köpt och sålt fastigheter till ett värde av drygt 5 miljarder kronor. Det är en imponerande bedrift av organisationen och det är glädjande att notera att samtliga försäljningar gjorts med vinst. En röd tråd i den pågående omstruktureringen av beståndet är en successiv koncentration till kluster i utvalda regioner och lägen. I till exempel Danderyd Kontor, där vakansgraden minskat från 10 till 5 procent på ett år, har vi under året sett prov på styrkan i strategin.

KISTAFÖRVÄRV VIKTIG DEL AV STRATEGIN

Under fjärde kvartalet genomförde Kungsleden ett viktigt strategiskt förvärv i Kista på 2 miljarder kronor. Därmed skapar vi ett kluster på en av Sveriges viktigaste arbetsplatser, Kista Science City. Under kvartalet förvärvade vi därutöver en modern kontorsfastighet under uppförande i Hyllie, Malmö. Genom årets köp och försäljningar passerar vi målet att koncentrera mer än 50 procent av beståndet till storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö, med merparten i Stockholm. Det är värt att komma ihåg att detta är en stor förändring från det Kungsleden som för bara något år sedan hade 25 procent av beståndet i storstadsområden. Under kvartalet har vi även renodlat verksamheten ytterligare genom försäljningen av Kungsledens sista utlandsfastighet och avyttrat en majoritetsandel av Nordic Modular Group.

ÖKAT VÄRDE I BESTÅNDET

Vid årsskiftet genomfördes en värdering av alla våra fastigheter. Värdeökningen under kvartalet blev knappt 600 Mkr vilket motsvarar drygt 3 procent. Noterbart är att värdet har ökat mest i kontorsbeståndet i Stockholm och Västerås. På helårsbasis blev den totala värdeökningen drygt 1 miljard kronor varav 186 Mkr är realiserade vinster från försäljningar. Vid utgången av året var värdet av fastighetsportföljen 19,6 miljarder kronor. Med den nyemission som slutfördes under kvartalet har vi finansiell flexibilitet för att som ett första delmål växa fastighetsportföljen till 25 miljarder kronor. Den långsiktiga ambitionen är att växa portföljen till 30 miljarder kronor.

ETT STARKT KVARTAL

Den operativa verksamheten fortsatte att utvecklas positivt under fjärde kvartalet. Driftnettet uppgick till 338 Mkr, en ökning med 7 procent från samma period föregående år. I jämförbart bestånd har driftnettet ökat med 3,6 procent. Även förvaltningsresultatet ökade, med 19 procent från föregående år, och uppgick till 154 Mkr. Räntekostnaderna fortsatte att utvecklas väl och snitträntan uppgick till 5 procent att jämföra med 5,8 procent vid årets början. Under kvartalet tecknades nya hyresavtal om totalt cirka 50 000 kvm. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 procent. Resultatet före skatt steg med 204 procent, till 642 Mkr.



”Förvaltningsresultatet ökade med 19 procent till 154 Mkr (129)”

POSITIV UTBLICK

Under 2015 bedömer jag att vi på åtminstone tre sätt kommer att fortsätta märka av den goda utvecklingen i Kungsleden. För det första gäller det potentialen att öka driftnettet genom att fortsätta ligga nära våra kunder och aktivt arbeta med fastigheternas utveckling och profilering. För det andra vill vi växa genom fastighetsförvärv i linje med vår strategi. För det tredje kommer vi att se fortsatta förbättringar i Kungsledens finansieringskostnader. Under 2015 förväntar vi oss också att kunna sätta punkt för Kungsledens skatteprocesser. Oavsett utfall ser vi fördelar i att den uppmärksamhet skattefrågorna har fått istället kan riktas fullt ut mot vår affärsverksamhet.

Tack vare det goda resultatet föreslår styrelsen för 2014 en utdelning om 1,50 (1,25) kr per aktie.

Med ett gott årsresultat i ryggen känner vi oss trygga med Kungsledens nya strategi. Vi ser med tillförsikt på 2015.

Stockholm 17 februari 2015

Biljana Pehrsson, VD

Kungsledens affärsidé är att långsiktigt äga, aktivt förvalta och utveckla kommersiella fastigheter i tillväxtregioner i Sverige och generera attraktiv totalavkastning.

RESULTAT

RESULTAT FÖR FJÄRDE KVARTALET (OKTOBER-DECEMBER)

Hyresintäkten under fjärde kvartalet uppgick till 524 Mkr (460). Driftnettot förbättrades till 338 Mkr (316), en ökning hänförlig till ett större fastighetsbestånd och lägre fastighetskostnader.

Förvaltningsresultatet steg 25 Mkr till 154 Mkr (129). Driftnettot ökade utan att kostnaderna för administration och finansiering steg i motsvarande grad, vilket ledde till att förvaltningsresultatet steg med 19 procent.

Resultat före skatt ökade med 431 Mkr till 642 Mkr (211). I enlighet med årsvärderingen av fastigheter har de orealiserade värdeförändringarna i portföljen ökat med 524 Mkr till 595 Mkr (71). Orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -107 Mkr, varav 172 Mkr avser lägre utfall i räntor på längre löptid vilket till viss del motverkas av löpande räntebetalningar om 65 Mkr.

Hela aktieinnehavet i Nordic Modular Group har per årsskiftet värderats till det pris som avtalats för försäljningen av 65 procent av aktierna till Inter IKEA Investments som slutfördes i januari 2015. Härigenom uppstod en nedskrivning på 157 Mkr.

Periodens resultat ökade med 192 Mkr till 371 Mkr (179).

RESULTAT FÖR HELÅRSPERIODEN (JANUARI-DECEMBER)

Hyresintäkten under perioden uppgick till 2 193 Mkr (1 669). Driftnettot förbättrades till 1 491 Mkr (1 131), en ökning hänförlig till ett större fastighetsbestånd och lägre fastighetskostnader.

Förvaltningsresultatet steg 289 Mkr till 730 Mkr (441). Driftnettot ökade utan att kostnaderna för finansiering steg i motsvarande grad efter refinansiering till lägre upplåningskostnader, omstrukturering av ränteswappportföljen samt lägre Stibor. Samtidigt sjönk administrationskostnaderna, vilket medförde att förvaltningsresultatet steg med 66 procent.

Resultat före skatt ökade med 384 Mkr till 1 306 Mkr (922). Ökningen beror framför allt på ett förbättrat förvaltningsresultat och att värdeförändringar i förvaltningsfastigheter, efter den interna årsvärderingen, uppgick till 1 003 Mkr jämfört med 56 Mkr motsvarande period föregående år. Periodens orealiserade värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till -427 Mkr mot 425 Mkr föregående år.

Periodens resultat uppgick till -753 Mkr (862). Resultatförsämringen beror främst på reservering under andra kvartalet för skattedomar om -1 640 Mkr.

RESULTAT NORDIC MODULAR

I denna bokslutskommuniké redovisas Nordic Modular som till försäljning, vilket innebär redovisning på raden Avvecklad verksamhet, sist i resultaträkningen. Eftersom Kungsleden ägt Nordic Modular under hela 2014 omfattar redovisade uppgifter 100 procent av Nordic Moduls resultat.

Hyresintäkter för modulbyggnader uppgick under perioden till 275 Mkr (262) med ett driftnetto om 152 Mkr (145). Försäljningen av moduler minskade till 291 Mkr (293). Bruttoresultatet uppgick till 180 Mkr (170).

Mer information om Nordic Modular finns i tabellen Rörelsesegment på sidan 16.

RESULTATRÄKNING¹

Mkr	Kvartal		Helår	
	2014 okt-dec	2013 okt-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Hyresintäkter	524	460	2 193	1 669
Fastighetskostnader	-185	-144	-703	-538
Driftnetto	338	316	1 491	1 131
Försäljnings- och administrationskostnader	-33	-32	-101	-115
Finansnetto	-151	-155	-660	-575
Förvaltningsresultat från kvarvarande verksamhet	154	129	730	441
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter				
Resultat från fastighetsförsäljningar	0	4	73	8
Orealiserade värdeförändringar	595	71	930	48
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-107	8	-427	425
Resultat före skatt	642	211	1 306	922
Skatt	-144	-47	-1 965	-169
Resultat från kvarvarande verksamhet	499	164	-659	754
Avvecklad verksamhet				
Resultat från Nordic Modular, netto efter skatt	29	16	63	108 ²
Nedskrivning Nordic Modular	-157	-	-157	-
Periodens resultat från kvarvarande och avvecklad verksamhet	371	179	-753	862
Förvaltningsresultat, koncernen³	193	149	849	549

1. Resultaträkningens uppställning har ändrats i och med att Nordic Modular redovisas som tillgång till försäljning på separat rad.

2. Resultatet inkluderar resultat från Hemsö-innehavet om 24 Mkr under jan-mars 2013.

3. Koncernens totala förvaltningsresultat inkluderar förvaltningsresultatet i Nordic Modular.

INTJÄNINGSKAPACITET

Kungsledens fastighetsbestånd bestod per den 31 december 2014 av 305 fastigheter (366) och är indelat i fyra geografiska områden: region Stockholm, region Mälardalen och Norr, region Göteborg samt region Malmö. Nedan presenteras intjäningskapacitet per region.

Intjäningskapaciteten visar hur resultatet skulle sett ut om det fastighetsbestånd som ägdes per 31 december 2014 hade ägts de

senaste tolv månaderna. Två fastigheter som inte är frånträdade ingår i beloppen per 31 december. Dessa fastigheter är bokförda till 99 Mkr. Fyra fastigheter har förvärvats i Kista till ett förvärvspris om drygt 2 miljarder kronor och en fastighet har förvärvats i Malmö till förvärvspriset 165 Mkr. Dessa fem fastigheter ingår inte i beloppen per den 31 december.

REGION STOCKHOLM



Antalet nytecknade hyresavtal för helåret är 104, med en total area om 46 682 kvm till ett hyresvärde om 54 Mkr.

INTJÄNINGSKAPACITET¹ PER 31 DECEMBER 2014

Antal fastigheter, st	71
Uthyrningsbar yta, tkvm	566
Bokfört värde, Mkr	6 225
Hyresvärde, Mkr	655
Hyresintäkter, Mkr	587
Driftnetto, Mkr ²	420
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,5
Direktavkastning, % ²	6,8
Överskottsgrad, % ²	71,6

REGION GÖTEBORG



Antalet nytecknade hyresavtal för helåret är 63, med en total area om 29 488 kvm till ett hyresvärde om 27 Mkr.

INTJÄNINGSKAPACITET¹ PER 31 DECEMBER 2014

Antal fastigheter, st	106
Uthyrningsbar yta, tkvm	655
Bokfört värde, Mkr	3 973
Hyresvärde, Mkr	490
Hyresintäkter, Mkr	433
Driftnetto, Mkr ²	318
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,4
Direktavkastning, % ²	8,0
Överskottsgrad, % ²	73,5

REGION MÄLARDALEN OCH NORR



Antalet nytecknade hyresavtal för helåret är 67, med en total area om 36 189 kvm till ett hyresvärde om 43 Mkr.

INTJÄNINGSKAPACITET¹ PER 31 DECEMBER 2014

Antal fastigheter, st	62
Uthyrningsbar yta, tkvm	869
Bokfört värde, Mkr	5 868
Hyresvärde, Mkr	776
Hyresintäkter, Mkr	718
Driftnetto, Mkr ²	493
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,5
Direktavkastning, % ²	8,4
Överskottsgrad, % ²	68,6

REGION MALMÖ



Antalet nytecknade hyresavtal för helåret är 61, med en total area om 21 064 kvm till ett hyresvärde om 15 Mkr.

INTJÄNINGSKAPACITET¹ PER 31 DECEMBER 2014

Antal fastigheter, st	66
Uthyrningsbar yta, tkvm	502
Bokfört värde, Mkr	3 546
Hyresvärde, Mkr	386
Hyresintäkter, Mkr	332
Driftnetto, Mkr ²	252
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	85,9
Direktavkastning, % ²	7,1
Överskottsgrad, % ²	76,0

1. Intjäningskapaciteten visar hur resultatet skulle ha sett ut om fastigheterna per 31 december 2014 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 82 Mkr för fastighetsförvaltningen.

INTJÄNINGSKAPACITET ^{1,2} PER SEGMENT	Kontor	Industri/ lager	Handel	Övrigt	Summa fastigheter	Modul- byggnader	Totalt
Antal fastigheter, st	112	121	55	17	305	-	305 ⁴
Uthyrningsbar yta, tkvm	984	1 257	310	41	2 592	235	2 827
Bokfört värde, Mkr	10 715	6 186	2 351	360	19 612	1 561	21 173
Hysesvärde, Mkr	1 165	812	283	47	2 307	349	2 656
Hysesintäkter, Mkr	1 044	730	252	44	2 070	274	2 344
Driftnetto, Mkr ³	719	566	168	30	1 483	165	1 648
Ekonomiskt uthyrningsgrad, %	89,5	89,9	89,0	93,0	89,7	78,7	88,2
Direktavkastning, % ³	6,7	9,1	7,1	8,4	7,6	10,6	7,8
Överskottsgrad, % ³	69,0	77,5	66,8	67,7	71,7	60,2	70,3

1. Intjäningskapaciteten visar hur resultatet skulle ha sett ut om fastigheterna per 31 december 2014 hade ägts de senaste tolv månaderna.

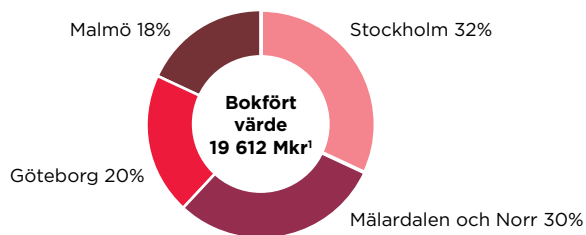
2. Exklusive rörelsefastigheter.

3. I resultaträkningen belastas koncernens driftnetto även med kostnader för fastighetsadministration, vilket inte ingår i de enskilda fastigheternas driftnetto i intjäningskapaciteten.

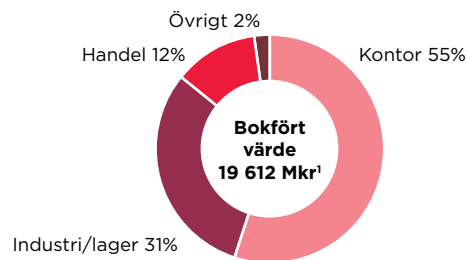
De senaste tolv månaderna har fastighetsadministrationen uppgått till 82 Mkr för fastighetsförvaltningen och 21 Mkr för modulbyggnader.

4. En fastighetsreglering har skett under året.

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



FASTIGHETSVÄRDE PER SEGMENT



1. Exklusive rörelsefastigheter och modulbyggnader

PÅGÅENDE FASTIGHETSUTVECKLINGSPROJEKT

Att utveckla, förädla eller förändra fastigheternas användningsområde eller planlösning samt utveckla obebyggd mark och byggrätter är viktiga inslag i Kungsliden värdeskapande.

Fastighetsutvecklingen hos Kungsliden bedrivs i tre steg – *Projektutveckling*, *Projektuthyrning* och *Projektgenomförande* och det görs i ett nära samarbete mellan projektledare, förvaltare, projektgenomförare och externa konsulter. En viktig förutsättning är förståelse och respekt för lokalsamhällets behov och önskemål. Arbetet syftar till att lyfta fram fastigheternas fulla potential och värde.

En viktig aspekt i utvecklingsarbetet är att attrahera långsiktiga hyresgäster i ett tidigt skede för att bland annat säkerställa att fastigheternas lokaler förädlas utifrån kundens specifika behov. På detta sätt får våra hyresgäster effektiva och väl fungerande lokaler i

enlighet med sina önskemål, medan Kungsliden får nöjda hyresgäster och minskad risk i utvecklingsarbetet och projektets genomförande.

Under sista kvartalet har fem av sju av Kungsliden projekt i genomförandeskede färdigställts. Samtidigt har vår projektlista vuxit och per den 31 december 2014 pågår fem projekt i utvecklings- och uthyrningsskede. Bedömd investeringsvolym i dagsläget för de prioriterade projekten är 700–1 000 Mkr på 2–3 års sikt. Därutöver finns ett 20-tal projekt i tidiga skeden eller i detaljplane-process.

Till höger visualiseras flera av de projekt runt om i Sverige som är i ett tidigt skede eller som är under projektutvecklingens tre faser.

Projektutveckling



Projektuthyrning



Projektgenomförande



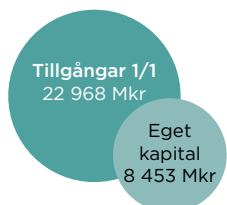
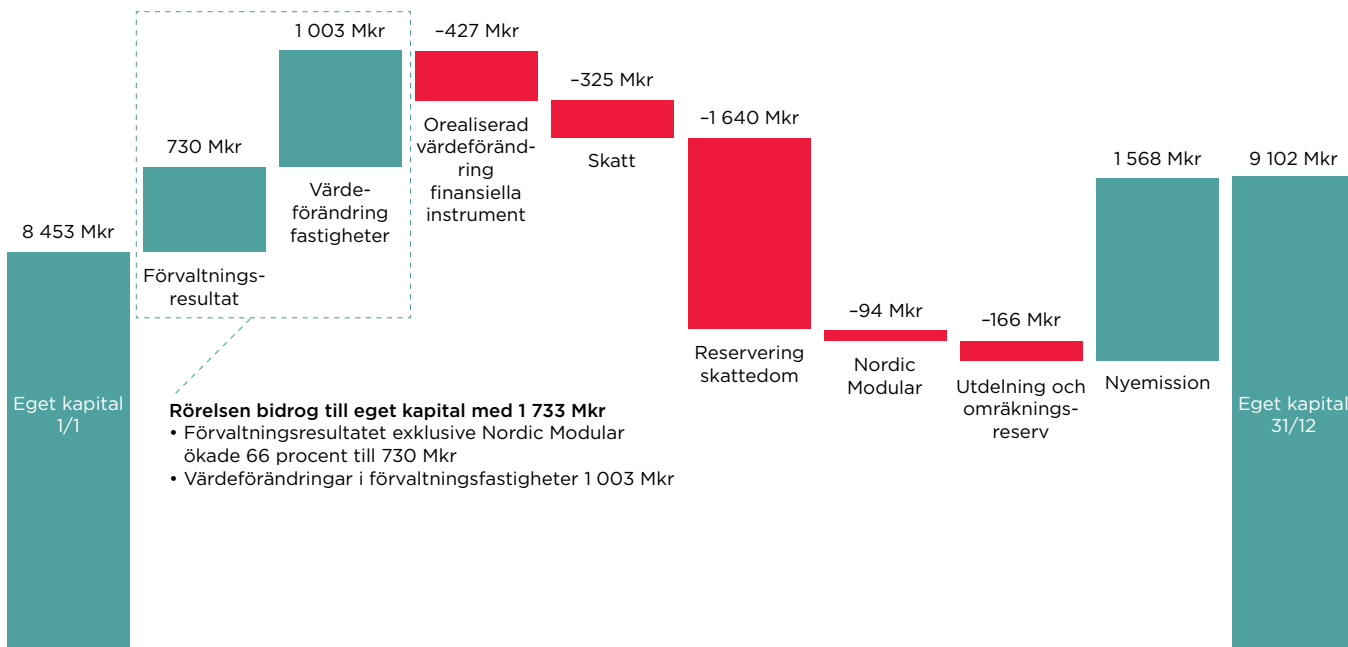


TILLGÅNGAR OCH SKULDER

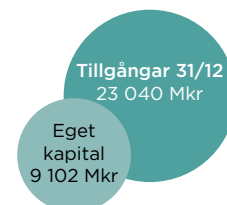
EGET KAPITAL OCH FINANSIELL STÄLLNING

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 9 102 Mkr (8 453) eller 50 kronor (62) per aktie, efter nyemissionen under hösten 2014 som ökade antalet aktier med 33 procent. Detta motsvarar en soliditet på 40 procent (37). Soliditetsmålet är >30 procent.

ÅR 2014



Soliditet 37%



Soliditet 40%

FASTIGHETSBESTÄNDET

Fastighetsbeståndet exklusive modulbyggnader bestod per den 31 december 2014 av 305 fastigheter (366). Den totala ytan uppgick till 2 592 tkvm (2 820) fördelat på fastighetssegmenten Kontor, Industri/lager, Handel samt Övrigt. Fastighetsbeståndet är indelat i fyra geografiska områden: region Stockholm, region Mälardalen och Norr, region Göteborg samt region Malmö, där region Stockholm är störst i förhållande till fastighetsvärde.

Fastigheterna hade ett bokfört värde om 19 612 (20 338) Mkr. Minskningen under året beror främst på genomförda försäljningar. Tillträdde förvärv om 386 Mkr med investeringar i befintliga fastigheter om 334 Mkr (212) och realiserade värdeförändringar har ökat det bokförda värdet.

Återstående hyreskontraktslängd i fastighetsbeståndet var i snitt 3,9 år (4,0).

Värdering av fastighetsportföljen

Inför årsbokslutet har samtliga fastigheter värderats. Värderingarna baseras på en kassaflödesanalys där den enskilda fastighetens framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav bedöms. Under året har fastighetsportföljens värde ökat med drygt 1 000 Mkr, varav 595 Mkr hänförs till fjärde kvartalet. Värdeökningen beror på förbättrade driftnetton och kassaflöden, gjorda investeringar och sänkta direktavkastningskrav i starka tillväxtmarknader med god lokalefterfrågan.

Det genomsnittliga direktavkastningskrav som använts i värderingarna har justerats ned från 7,8 procent till 7,4 procent under 2014. Kungsledens värderingar har kvalitetssäkrats av extern värderare. Den externa värderingen ligger väl i linje med Kungsledens värdering.

FASTIGHETSBESTÄNDETS UTVECKLING Mkr	2014 okt-dec	2014 jan-dec
Fastigheter vid periodens ingång	18 982	20 338
Köp ¹	320	386
Investeringar i ägda fastigheter	65	334
Bokfört värde sålda fastigheter	-351	-2 379
Valutakursförändringar	1	3
Orealiserade värdeförändringar	595	930
Fastigheter vid periodens utgång	19 612	19 612

1. Under helårsperiod jan-dec har förvärv om 2 666 Mkr genomförts varav 2 280 ej har tillträtts.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

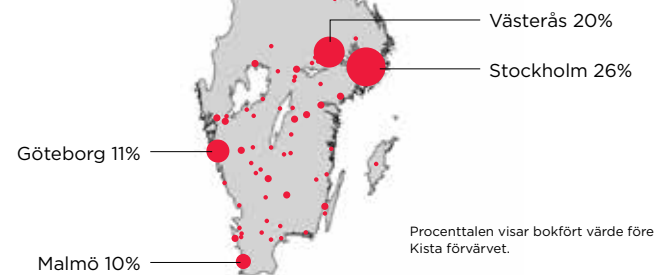
Aktiviteten på transaktionsmarknaden har fortsatt i högt tempo med ett exceptionellt starkt sista kvartal då 69 miljarder kronor omsattes. Tack vare den starka avslutningen på året blev 2014 ett av de bästa transaktionsåren på fastighetsmarknaden någonsin med en omsättning på 160 miljarder kronor.

För Kungslédens del har åtta fastigheter frånträtts under kvartalet för 361 Mkr och två fastigheter har tillträtts till ett värde av 320 Mkr. Totalt under året har 66 fastigheter frånträtts till ett värde av 2 529 Mkr och fyra fastigheter tillträtts till ett värde av 386 Mkr.

Fem fastigheter har förvärvats under fjärde kvartalet till ett värde av 2 215 Mkr: fyra fastigheter i Kista med tillträde i slutet av första kvartalet 2015 och en fastighet i Malmö med tillträde i januari 2016. Två fastigheter har sålts men inte frånträtts till ett värde av 104 Mkr. Totalt har under året fastigheter förvärvats för 2 666 Mkr och sålts för 2 601 Mkr.

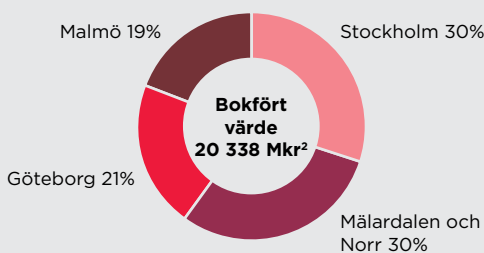
FORTSATT GEOGRAFISK KONCENTRATION - FRÅN 141 TILL 91 KOMMUNER

Bokfört värde

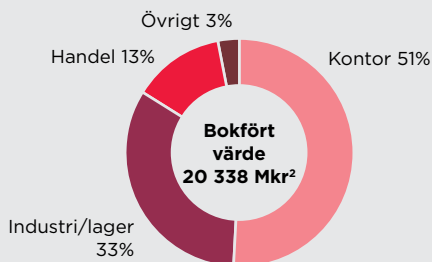


FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING

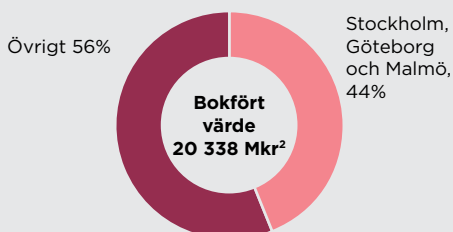
Per region, per den 31 december 2013



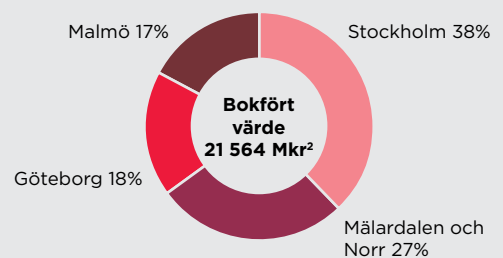
Per segment, per den 31 december 2013



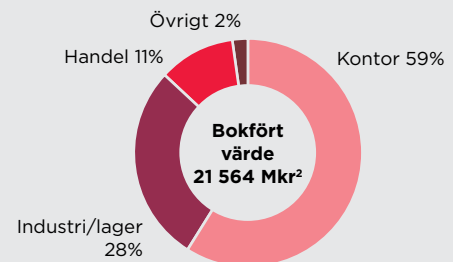
Storstadskoncentration, per den 31 december 2013



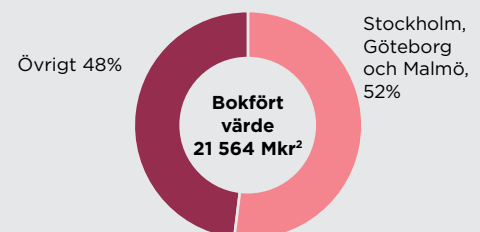
Per region, pro forma, per den 31 december 2014¹



Per segment, pro forma, per den 31 december 2014¹



Storstadskoncentration, pro forma, per den 31 december 2014¹



1. Pro forma (förvärv fyra fastigheter i Kista och avyttring två fastigheter i region Göteborg)
2. Exklusive rörelsefastigheter och modulbyggnader

UPPLÅNING OCH KASSAFLÖDE¹

Kungsledens likviditetsställning förbättrades under det fjärde kvartalet främst som ett resultat av nettoförsäljning av fastigheter och likvid från nyemissionen om 1 568 Mkr. Kungsledens upplåning uppgick vid fjärde kvartalets slut till 11 675 Mkr att jämföra med 12 254 Mkr vid kvartalets ingång. Den goda likviditetspositionen gjorde det möjligt att amortera krediter om 579 Mkr under kvartalet i syfte att sänka koncernens räntekostnader. Härav avsåg 506 Mkr förfallande lån som tills vidare inte refinansierats. Restande 73 Mkr avser låneåterbetalning vid försäljningar och kontraktsslenlig amortering. Vidare erlades skatt om 423 Mkr hänförlig till den skattedom som reserverades i andra kvartalet 2014.

Likvida medel vid kvartalets utgång uppgick till 1 437 Mkr jämfört med 918 Mkr vid dess början. Försäljningen av 65 procent av Nordic Modular Group, som slutfördes i början av 2015, ledde till att likviditet om ytterligare ca 700 Mkr netto frigjordes efter helårsperiodens utgång. Utöver likvida medel har Kungsleden utnyttjade kreditlöften om 1 793 Mkr. Kungsleden håller vid var tid tillgänglig likviditet, i form av kassa eller utnyttjade kreditlöften, för att möta eventuella skattekrav inom de närmaste 12 månaderna samt för likviditetsbehovet i verksamheten. Den maximala likviditetseffekten av kvarvarande skatteprocesser bedöms uppgå till 1 325 Mkr.

Efter det fjärde kvartalets utgång amorterades ytterligare 147 Mkr med anledning av fastighetsförsäljningar, samt återbetalades investeringskrediter om 362 Mkr vid frånträdet av Kungsledens direktägande i Nordic Modular Group i januari 2015.

Refinansiering och nyupplåning

2014 års stora finansieringsoperation för Kungsleden var refinansieringen och utvidgningen av koncernens stora syndikerade kredit. Genom det nya låneavtalet har Kungsleden tryggt finansiering om sammanlagt 6,5 miljarder kronor fördelat på 4,5 miljarder kronor i kredit till juni 2019 och kreditlöften avsett för fastighetsförvärv om 2 miljarder kronor med en löptid om tre år. Den årliga upplåningskostnaden sjunker med närmare 22 Mkr vid aktuellt utnyttjande trots att den genomsnittliga löptiden i det nya låneavtalet är längre och att kreditutrymmet utökats med 2 miljarder kronor.

Finansieringskostnader

Finansnettot för helåret 2014 uppgår till -660 Mkr (-575). Räntekostnaderna steg eftersom lånevolymen i genomsnitt varit högre under 2014 än under föregående år till följd av nyupplåning vid de stora fastighetsförvärven i slutet av 2013.

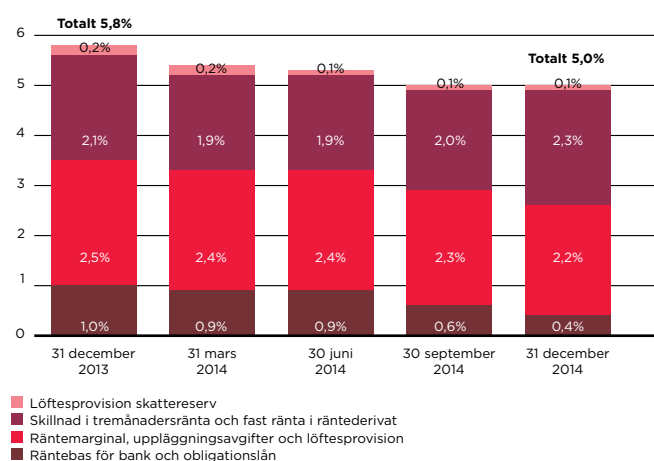
Trenden för finansieringskostnaderna är dock positiv. Finansnettot under det fjärde kvartalet uppgår till -151 Mkr att jämföra

med -155 Mkr under motsvarande kvartal föregående år. Denna förbättring är resultatet av refinansiering och amortering av krediter till lägre upplåningskostnad, omstrukturering av ränteswapportföljen samt lägre Stibor.

Dessa åtgärder har sänkt Kungsledens genomsnittliga upplåningskostnad (snitträntan) som vid kvartalets utgång uppgår till 5,0 procent att jämföra med 5,8 procent vid årets början. De återbetalningar av lån som nyligen skett i samband med fastighetsförsäljningar och låneförfall har inneburit att snitträntans nedåtgående trend temporärt stannat av under det fjärde kvartalet trots att upplåningskostnaden gått ned. Detta är en rent matematisk effekt av att räntekostnaden i ränteswapparna fördelas över en mindre utestående lånevolym. Av snitträntan avser 2,3 procentenheter kostnaden för befintliga ränteswappar, uttryckt som skillnaden mellan aktuell Stibor 90-dagarsränta och fast ränta i swapparna.

Exklusive swappar har Kungsledens snittränta sjunkit från 3,7 procent vid årets början till 2,7 procent vid dess slut.

SNITTRÄNTA¹



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

I takt med att Kungsleden refinansierar gamla lån, finansierar fastighetsförvärv med nya lån och befintliga swappar förfaller eller förlängs till aktuella samt lägre räntenivåer kommer snitträntan att sjunka ytterligare med dagens marknadsförutsättningar.

Den vägda genomsnittliga återstående räntebindningstiden för lån och ränteswappar har sedan årsskiftet minskat till 2,8 år (3,1), vilket är en nettoeffekt av en lägre lånevolym och att tiden har gått.

FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER OCH RÄNTEDERIVAT¹

Per 31 december 2014, Mkr	Utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat, Mkr ²	Snittränta derivat, %	Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år
2015	2 512	250	2 762	1 400	4,2	
2016	3 323	100	3 423	500	3,9	
2017		338	338	200	3,5	
2018	2 639		2 639	700	3,8	
2019	3 201	1 105	4 306	600	3,4	
2020				800	3,7	
2021				725	4,5	
2022				1 900	4,8	
Summa	11 675	1 793	13 468	6 825		2,8
Genomsnittlig konverteringstid, år	2,6		2,7			

1. Inklusive Nordic Modular Group

2. Kungsledens räntederivat innebär att bolaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta på längre löptider.

1. Inklusive Nordic Modular Group

Kungsleden har gjort åtaganden gentemot sina kreditgivare avseende räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Samtliga sådana åtaganden var uppfyllda per 31 december 2014. Räntetäckningsgraden har stigit till 2,2 (1,9) gånger på rullande 12 månaders basis. För lån där säkerheter ställts, det vill säga alla lån förutom obligationslånen, var belåningsgraden 49 procent (48) på koncernnivå.

Ränteswappportföljen

Ränteswappportföljens nominella belopp uppgick vid årets utgång till 6 825 Mkr (9 350). Det nominella beloppet minskade under året efter den omstrukturering av portföljen som gjordes under första kvartalet och sedan 800 Mkr i ränteswappar förfallit under året.

Det negativa marknadsvärdet (undervärdet) på ränteswappportföljen ökade under kvartalet och var per 31 december -1 134 Mkr att jämföra med -707 Mkr vid årets början. Av värdeförändringen om -427 Mkr är -683 Mkr en effekt av nedgången i de längre marknadsräntorna, vilket till viss del motverkas av de löpande räntebetalningar i swapparna som minskade undervärdet med 256 Mkr under perioden.

ÖVRIG INFORMATION

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Kungsleden är organiserad i fastighetsförvaltande regioner och Nordic Modular. Medelantalet anställda var 92 (82) under 2014 inom fastighetsförvaltningen och koncerngemensamma funktioner och 181 (171) i Nordic Modular.

MODERBOLAGET

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till -782 Mkr (349). Det negativa resultatet är främst hänförligt till reserveringar för koncernens ränteswapkontrakt vars undervärde ökat i och med att räntorna på längre löptider fallit under perioden, samt nedskrivning av aktier i dotterbolag.

Tillgångarna vid periodens utgång bestod i huvudsak av andelar i koncernföretag om 6 596 Mkr (7 806). Finansieringen skedde främst genom eget kapital som vid periodens slut uppgick till 6 758 Mkr (6 143), innebärande en soliditet om 38 procent (39).

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kungsledens verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering.

Mer information om Kungsledens risker och hantering av dessa finns i årsredovisningen för 2013 på sidorna 26-30 och 51-52.

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

En del redovisade poster i denna bokslutskommuniké är framåtriktade och det faktiska utfallet kan komma att se väsentligt annorlunda ut. Förutom de faktorer som uttryckligen har kommenterats kan även andra faktorer väsentligt påverka det faktiska utfallet, exempelvis ekonomiska tillväxt, räntenivå, finansieringsvillkor, avkastningskrav på fastighetstillgångar och politiska beslut.

UTESTÅENDE SKATTEFRÅGOR

Sedan flertalet av Kungsledens skattemål avgjorts det senaste året återstår processer kring en situation från 2006 som avser försäljning av fastigheter via utländska dotterbolag.

Förvaltningsrätten meddelade i juni 2014 domar till nackdel för Kungsledens koncernbolag i dessa processer. Förvaltningsrätten ansåg att två av koncernens svenska bolag varit säljande parter i en transaktion under 2006 som genomförts av två koncernbolag i Nederländerna. Domstolen menade därmed att den kapitalvinst som uppkom med anledning av transaktionen är skattepliktig i Sverige. Kungsleden har överklagat förvaltningsrättens domar till kammarrätten. Vid ett eventuellt negativt slutligt utfall beräknas den maximala resultateffekten utifrån förvaltningsrättens domar uppgå till 1 360 Mkr med en maximal likviditetseffekt om 1 325 Mkr.

Skatteverket har även andrahandsyrkanden som innebär att skatteflyktlagen ska prövas på förarandet. Dessa yrkanden är vilandeförklarade och kan komma att återupptas i det fall Skatteverket inte vinner den redan pågående processen. Vid en negativ utgång i en process som istället gäller skatteflykt blir den beräknade maximala negativa resultat- och likviditetseffekten cirka 500 Mkr lägre än ovan angivna belopp. Då Kungsleden inte bedömer att slutligt utfall i kommande instanser blir negativt, har ingen reservering gjorts för någon av de två alternativa processerna. För redan avgjorda skatteprocesser återstår 19 Mkr att betala.

UTDELNINGSFÖRSLAG

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,50 kronor (1,25) per aktie för räkenskapsåret 2014.

ÅRSREDOVISNING OCH ÅRSSTÄMMA

Kungsledens årsredovisning publiceras på www.kungsleden.se den 26 mars. Vi vill också önska våra aktieägare välkomna till årsstämman som hålls i Stockholm den 23 april. Styrelsen avser att föreslå årsstämman att inrätta preferensaktier som nytt aktieslag och be- myndiga styrelsen att besluta om utgivning av preferensaktier.

SIFFRORNA I DENNA RAPPORT ÄR
GENOMGÅENDE EXKLUSIVE NORDIC MODULAR
OM INGET ANNAT ANGES.

EKONOMISK REDOVISNING

1 JANUARI-31 DECEMBER 2014

RESULTATRÄKNING¹

Mkr	Kvartal		Helår	
	2014 okt-dec	2013 okt-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Hysesintäkter	524	460	2 193	1 669
Fastighetskostnader	-185	-144	-703	-538
Driftnetto	338	316	1 491	1 131
Försäljnings- och administrationskostnader	-33	-32	-101	-115
Finansiella intäkter	6	6	11	18
Räntekostnader	-148	-150	-630	-554
Övriga finansiella kostnader	-9	-11	-41	-40
Finansnetto	-151	-155	-660	-575
Förvaltningsresultat, exklusive Nordic Modular	154	129	730	441
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter				
Resultat från fastighetsförsäljningar	0	4	73	8
Orealiserade värdeförändringar	595	71	930	48
	595	74	1 003	56
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-107	8	-427	425
Resultat före skatt	642	211	1 306	922
Skatt	-144	-47	-1 965	-169
Resultat från kvarvarande verksamhet	499	164	-659	754
Avvecklad verksamhet				
Resultat från Nordic Modular, netto efter skatt	29	16	63	108 ²
Nedskrivning Nordic Modular	-157	-	-157	-
Periodens resultat från kvarvarande och avvecklad verksamhet³	371	179	-753	862
Förvaltningsresultat, koncernen²	193	149	849	549
Resultat per aktie, från kvarvarande verksamhet⁴	2,91	1,20	-4,53	5,52
Resultat per aktie, från kvarvarande och avvecklad verksamhet⁴	2,16	1,31	-5,18	6,31

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Kvartal		Helår	
	2014 okt-dec	2013 okt-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Periodens resultat från kvarvarande och avvecklad verksamhet	371	179	-753	862
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferenser överfört till periodens resultat	-	-	-	-
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	2	1	4	1
Periodens totalresultat⁵	373	180	-749	863

1. Resultaträkningens uppställning har ändrats i och med att Nordic Modular redovisas som tillgång till försäljning på separat rad längst ned i resultaträkningen.

2. Resultatet inkluderar resultat från Hemsö-innehavet om 24 Mkr under jan-mars 2013.

3. Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

4. Före och efter utspädningseffekt. Genomsnittligt antal aktier per december 2014 helår är 145 352 883 (136 502 064) och kvartal är 171 616 725 (136 502 064).

5. Hela periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

RAPPORT ÖVER FINANSIELLA STÄLLNINGAR¹

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
Goodwill	-	201
Fastigheter - fastigheter	19 612	20 338
Fastigheter - modulbyggnader	-	1 509
Rörelsefastigheter	-	22
Maskiner och inventarier	8	15
Uppskjuten skattefordran	31	35
Andra långfristiga fordringar	9	239
Summa anläggningstillgångar	19 661	22 359
Varulager	-	15
Kortfristiga fordringar	141	272
Tillgångar som innehas för försäljning - modulbyggnader och rörelsefastigheter	1 428	-
Tillgångar som innehas för försäljning - övrigt	372	-
Kassa och bank	1 437	323
Summa omsättningstillgångar	3 379	610
SUMMA TILLGÅNGAR	23 040	22 968
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	9 102	8 453
Räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	9 613	10 579
Obligationslån (ej säkerställt)	1 699	2 299
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	362	-
Summa räntebärande skulder	11 675	12 879
Ej räntebärande skulder		
Avsättningar	5	60
Derivat ²	1 134	708
Skatteskulder	13	-
Övriga ej räntebärande skulder	645	869
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	467	-
Summa ej räntebärande skulder	2 264	1 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 040	22 968

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Vid periodens början	8 453	7 726
Utdelning	-171	-137
Nyemission	1 568	-
Periodens totalresultat	-749	863
Vid periodens slut	9 102	8 453

1. Nordic Modular redovisas enligt IFRS 5 som tillgångar som innehas för försäljning, vilket innebär att tillgångar och skulder redovisas på separata rader.

2. Kungsleden använder derivatinstrument för att säkra ränterisker, främst ränteswappar. Därutöver fanns vid årets ingång en aktieswap. Dessa finansiella instrument värderas till verkligt värde i rapport över finansiell ställning på raden derivat och värderingen redovisas i resultaträkningen. Derivaten värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar marknadsdata (nivå 2).

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	Kvartal		Helår	
	2014 ¹ okt-dec	2013 okt-dec	2014 ¹ jan-dec	2013 jan-dec
RÖRELSEN				
Resultat före skatt	642	211	1 306	922
Resultat från fastighetsförsäljningar	0	-4	-73	-8
Orealiserade värdeförändringar	-488	-78	-504	-473
Kassaflöden avseende Nordic Modular och Hemsö	14	20	94	132
Övriga justeringar som inte ingår i kassaflöden från rörelsen	-9	29	-1	31
Betald skatt	-458	-124	-1 483	-124
Kassaflöde från rörelsen	-300	54	-660	480
Förändringar i rörelsekapital	-137	-4 869	727	-5 128
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital	-437	-4 815	67	-4 648
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-34	-784	852	1 961
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	989	5 623	194	2 288
Periodens kassaflöde	518	25	1 112	-400
Likvida medel vid periodens början	918	299	323	721
Kursdifferens i likvida medel	1	-1	3	1
Likvida medel vid periodens slut	1 437	323	1 437	323

1. Kassaflöde från Nordic Modular redovisas på separat rad.

NYCKELTAL¹

	Kvartal		Helår	
	2014 okt-dec	2013 okt-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Fastighetsrelaterade				
<i>Intjäningskapacitet</i>				
Direktavkastning, %			7,6	7,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			89,7	88,9
Överskottsgrad, %			71,7	67,6
<i>Utfall</i>				
Direktavkastning, % ²	7,0	7,3	7,5	7,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,2	90,5	90,2	90,9
Överskottsgrad, %	64,6	66,0	68,0	66,1
Finansiella				
Avkastning på totalt kapital, %	5,9	6,3	6,6	5,4
Avkastning på eget kapital, %	18,2	8,6	Neg.	10,7
Räntetäckningsgrad, ggr ²	2,2	1,9	2,2	1,9
Soliditet, %			39,5	36,8
Skuldsättningsgrad, ggr			1,3	1,5
Belåningsgrad, %			57,7	58,9
Data per aktie³				
Utdelning, kr			1,25	1,00
Aktiens totalavkastning, %			33,7	24,9
Aktiens direktavkastning, %			2,2	2,3
Förvaltningsresultat, kr	0,90	1,09	5,02	4,02
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet, kr	2,91	1,20	-4,53	5,52
Periodens resultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet, kr	2,16	1,31	-5,18	6,31
Eget kapital, kr			50,01	61,93
EPRA NAV (substansvärde), kr ⁴			56,07	66,86
Kassaflöde från rörelsen, kr	-1,75	0,39	-4,54	3,51
Utestående aktier vid periodens slut	182 002 752	136 502 064	182 002 752	136 502 064
Genomsnittligt antal aktier	171 616 725	136 502 064	145 352 883	136 502 064

1. Kungslidens policy avseende nyckeltal är att tidigare publicerat tal gäller. Dotterbolaget Nordic Modular Group ingår därför i årets nyckeltal som särredovisade.

2. Definitionen för direktavkastning och räntetäckningsgrad har ändrats. Se kungleden.se för aktuella definitioner.

3. Före och efter utspädningseffekt. Genomsnittligt antal aktier per december 2014 helår är 145 352 883 (136 502 064) och kvartal är 171 616 725 (136 502 064).

4. Definition för EPRA NAV (substansvärde) är eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt, i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

RÖRELSESEGMENT

Mkr	Fastigheter		Nordic Modular		Övrigt/ koncerngemensamt		Totalt Kungsleden	
	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Hysesintäkter	2 193	1 669	275	262			2 467	1 931
Försäljningsintäkter moduler			291	293			291	293
Nettoomsättning	2 193	1 669	565	555			2 758	2 224
Fastighetskostnader	-703	-538	-123	-117			-825	-655
Kostnader för moduler			-262	-268			-262	-268
Bruttoresultat	1 491	1 131	180	170			1 671	1 301
Försäljnings- och administrationskostnader	-101	-115	-45	-42			-146	-157
Finansnetto	-660	-575	-16	-21			-676	-596
Förvaltningsresultat	730	441	119	108			849	549
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter								
Resultat från fastighetsförsäljningar	73	8	-	-			73	8
Orealiserade värdeförändringar	930	48	-	-			930	48
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-427	425	-	-			-427	425
Resultat före skatt	1 306	922	119	108			1 426	1 030
Skatt	-325	-203	-57	-24	-1 640	34	-2 022	-192
Resultat	981	720	63	84	-1 640	34	-596	838
Resultat från Hemsö						24		24
Nedskrivning Nordic Modular					-157		-157	
Periodens resultat	981	720	63	84	-1 797	58	-753	862
Fastigheter	19 612	20 338	1 585	1 531			21 197	21 869

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

Mkr	Kvartal		Helår	
	2014 okt-dec	2013 okt-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Koncerninterna intäkter	6	7	28	39
Administrationskostnader	-7	-12	-30	-45
Rörelseresultat	-1	-5	-2	-6
Resultat från finansiella poster	-138	-45	-1 027	220
Bokslutsdispositioner	151	223	151	223
Resultat före skatt	12	174	-878	437
Skatt på periodens resultat	2	-31	96	-89
Periodens resultat	14	143	-782	349

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	6 596	7 806
Fordringar hos koncernföretag	9 387	7 146
Övriga fordringar	398	538
Likvida medel	1 257	152
SUMMA TILLGÅNGAR	17 638	15 641
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 758 ¹	6 143
Långfristiga skulder	1 702	1 701
Skulder till koncernföretag	8 018	6 435
Övriga skulder	1 160	1 362
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 638	15 641

1. Utdelning har minskat eget kapital med 171 Mkr.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna bokslutskommuniké är för koncernen upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget enligt ÅRL 9 kap.

Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen med undantag av nedan beskrivna ändrade redovisningsprinciper som träder i kraft 1 januari 2014.

IFRS 10 Koncernredovisning tillämpas av koncernen sedan 1 januari 2014. Det har inneburit att principen för att bedöma om bestämmande inflytande föreligger avseende investeringar har ändrats. Modellen i IFRS för bedömning av när bestämmande inflytande föreligger baseras på (i) vilket inflytande som föreligger, (ii)

vilken exponering mot variationer i innehavets avkastning som föreligger samt (iii) möjligheter att utöva inflytandet över innehavet för att påverka den egna avkastningen.

IFRS 11 Samarbetsarrangemang tillämpas sedan 1 januari 2014.

Ändringar i *IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering*. Är förtydliganden avseende reglerna för när kvittning av finansiella tillgångar och skulder är tillåten. Ändringen ska tillämpas på räkenskapsår som inleds den 1 januari 2014 eller senare med retroaktiv tillämpning.

IFRIC 12 Levies anger att statliga avgifter, för Kungsledens del fastighetsskatt, skall skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår.

Införandet av IFRS 10 Koncernredovisning, IFRS 11 Samarbetsarrangemang och IAS 32 Finansiella instrument har inte inneburit några förändringar.

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 den senaste årsredovisningen.

STOCKHOLM DEN 16 FEBRUARI 2015

Göran Larsson
Ordförande

Charlotte Axelsson
Styrelseledamot

Joachim Gahm
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Lars Holmgren
Styrelseledamot

Kia Orback Pettersson
Styrelseledamot

Charlotta Wikström
Styrelseledamot

Biljana Pehrsson
Verkställande direktör

Kungsleden offentliggör information till denna bokslutskommuniké i enlighet med lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnas för offentliggörande den 17 februari 2015, kl 07.00

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer.

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2014				2013			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Nettoomsättning	524	552	551	567	460	419	409	382
Driftnetto	338	404	383	366	316	310	266	240
Försäljnings- och administrationskostnader	-33	-23	-23	-22	-32	-18	-23	-42
Finansnetto	-151	-164	-168	-176	-155	-143	-143	-135
Förvaltningsresultat, kvarvarande verksamhet	154	217	191	168	129	149	100	63
Resultat från fastighetsförsäljningar	0	7	86	-21	4	0	5	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	595	169	126	41	71	-4	-2	-16
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-107	-70	-125	-124	8	57	196	164
Resultat före skatt	642	322	278	64	211	202	299	211
Skatt	-144	-72	-1 732	-17	-47	-11	-64	-47
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet	499	250	-1 454	46	164	191	235	164
Resultat från Nordic Modular och Hemsö-innehav, netto efter skatt	-128	23	-11	21	16	23	25	44
Periodens resultat från kvarvarande och avvecklad verksamhet	371	274	-1 465	68	179	214	261	208

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG¹

Mkr	2014				2013			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
TILLGÅNGAR								
Goodwill	-	-	172	201	201	201	201	201
Förvaltningsfastigheter - fastigheter	19 612	18 982	19 971	20 410	20 338	14 480	14 315	14 296
Förvaltningsfastigheter - modulbyggnader	-	-	1 512	1 509	1 509	1 515	1 519	1 509
Rörelsefastigheter	-	-	24	24	22	21	21	17
Inventarier	8	9	14	15	15	13	13	14
Uppskjuten skattefordran	31	147	-	-	35	65	82	162
Andra långfristiga fordringar	9	10	11	11	239	234	229	220
Summa anläggningstillgångar	19 661	19 148	21 704	22 170	22 359	16 529	16 380	16 420
Varulager	-	-	14	17	15	16	14	15
Kortfristiga fordringar	141	124	213	286	272	179	200	228
Tillgångar som innehas för försäljning - modulbyggnader och rörelsefastigheter	1 428	1 528	-	-	-	-	93	-
Tillgångar som innehas för försäljning - övriga tillgångar	372	381	-	-	-	-	-	-
Kassa och bank	1 437	896	433	400	323	298	427	331
Summa omsättningstillgångar	3 379	2 929	660	703	610	493	734	574
Summa tillgångar	23 040	22 077	22 364	22 873	22 968	17 022	17 114	16 994
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	9 102	7 161	6 888	8 521	8 453	8 273	8 061	7 929
Räntebärande skulder								
Skulder till kreditinstitut	9 613	10 182	11 279	10 857	10 579	5 656	5 919	5 785
Obligationslån (ej säkerställt)	1 699	1 699	1 699	1 699	2 299	1 599	1 599	1 599
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	362	373	-	-	-	-	-	-
Summa räntebärande skulder	11 675	12 254	12 978	12 556	12 879	7 255	7 518	7 384
Ej räntebärande skulder								
Avsättningar	5	5	14	15	60	59	59	59
Uppskjuten skatteskuld	-	-	114	2	-	-	-	-
Derivat	1 134	1 026	956	833	708	707	764	960
Skatteskuld	13	410	-	-	-	-	-	-
Övriga ej räntebärande skulder	645	710	1 414	946	869	728	712	662
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	467	469	-	-	-	-	-	-
Summa ej räntebärande skulder	2 264	2 662	2 498	1 796	1 637	1 494	1 535	1 681
Summa eget kapital och skulder	23 040	22 077	22 364	22 873	22 968	17 022	17 114	16 994

1. Nordic Modular redovisas från och med tredje kvartalet enligt IFRS 5 som tillgång som innehas för försäljning.

NYCKELTAL¹

Mkr	2014				2013			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
<i>Utfall</i>								
Direktavkastning, % ²	7,0	8,6	8,6	7,3	7,3	8,7	7,7	7,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,2	87,5	88,0	91,2	90,5	90,0	90,6	90,5
Överskottsgrad, %	64,6	70,5	68,0	63,7	66,0	71,9	64,1	62,0
Finansiella								
Avkastning på totalt kapital, %	5,9	7,4	8,4	6,2	6,3	7,6	6,7	5,3
Avkastning på eget kapital, %	18,2	15,6	Neg.	3,2	8,6	10,5	13,0	10,6
Räntetäckningsgrad, ggr ²	2,2	2,5	2,7	1,9	1,9	2,2	1,9	1,7
Soliditet, %	39,5	32,4	30,8	37,3	36,8	48,6	47,1	46,7
Belåningsgrad, %	57,7	59,7	60,3	57,2	58,9	45,3	47,1	46,7
Data per aktie³								
Förvaltningsresultat, kr	0,90	1,81	1,58	1,43	1,09	1,31	0,98	0,60
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet, kr	2,91	1,83	-10,65	0,34	1,20	1,40	1,72	1,20
Periodens resultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet, kr	2,16	2,00	-10,73	0,50	1,31	1,57	1,91	1,50
Utdelning, kr	-	-	1,25	-	-	-	1,00	-

1. Kungslédens policy avseende nyckeltal är att tidigare publicerat tal gäller. Dotterbolaget Nordic Modular Group ingår därför i årets nyckeltal som särredovisade.

2. Definitionen för direktavkastning och räntetäckningsgrad har ändrats. Se kungsleden.se för aktuella definitioner.

3. Före och efter utspädningseffekt. Genomsnittligt antal aktier per december 2014 helår är 145 352 883 (136 502 064) och kvartal är 171 616 725 (136 502 064).

För samtliga definitioner, se årsredovisningen för 2013 samt www.kungsleden.se

kungsleden.se

För mer information besök oss på vår webbplats
Läsa och prenumerera på pressmeddelanden
Ladda ner finansiella tabeller i Excel

Följ oss
även på:



Kalendarium

Årsredovisning 2014
26 mars 2015

Årsstämma 2015
23 april 2015

Delårsrapport
1 jan-31 mars 2015
23 april 2015

Delårsrapport
1 jan-30 jun 2015
17 juli 2015

Delårsrapport
1 jan-30 sept 2015
20 oktober 2015

Kontakt

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

Marie Mannholt Marknads- och kommunikationschef

08-503 052 20

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