

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2015

Q1:2015

”Fokus på aktiv förvaltning och fortsatt omstrukturering av fastighetsportföljen”

BILJANA PEHRSSON, VD

KUNGSLEDEN

BOKFÖRT
VÄRDE, MKR:

21 700

NÄRVARO
I ANTAL
KOMMUNER:

90

ANTAL
FASTIGHETER:

308

TOTAL UTHYR-
NINGSBAR YTA,
MILJONER KVM:

2,7

NYA KUNGSLEDEN

- *Ökad kvalitet i fastighetsbeståndet med tonvikt på kontor – idag står kontor för 58 procent*
- *Effektivare förvaltning genom minskad geografisk spridning, från 141 till färre än 70 kommuner*
- *Storstadsregionerna ska representera minst halva fastighetsportföljen*
- *Klustrade fastigheter ger ett förbättrat kund-erbjudande samt operationella och ekonomiska fördelar – halva vårt fastighetsbestånd ligger i kluster*

AFFÄRSIDÉ

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

KUNDERBJUDANDE

Kungsleden ska tillhandahålla attraktiva och funktionella lokaler i rätt lägen och till rätt pris.

LÅNGSIKTIGT MÅL

Kungsleden ska vara Sveriges mest lönsamma och framgångsrika fastighetsbolag.

FÖRSTA KVARTALET

KOMMENTARER TILL HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Under och direkt efter kvartalet har vi expanderat tre av våra kluster – Kista Science City, Västerås City och Högsbo – genom fastighetsköp på totalt 1,3 miljarder kr. Samtidigt har vi fortsatt att optimera och sålt icke-strategiska fastigheter för 552 Mkr. Därmed lämnar vi 19 kommuner vid frånträdet i maj.
- Vi har kommit överens med vår största kund och hyresgäst ABB om att ersätta det gamla Master lease-avtalet med 17 marknadsmässiga hyresavtal. De nya avtalen ger både Kungsleden och ABB en ökad trygghet och flexibilitet.
- Kungsledens fastighetsportfölj uppvisar under kvartalet en positiv värdeförändring om 243 Mkr. Värdeökningen beror i första hand på sänkta direktavkastningskrav där det genomsnittliga avkastningskravet har sedan årsskiftet sjunkit från 7,4 procent till 7,3 procent. Inklusive de nyttillträdda Kista-fastigheterna uppgår avkastningskravet i genomsnitt till 7,2 procent per 31 mars.
- Driftnettot minskade med 9 procent till 333 Mkr (366) på grund av en mindre fastighetsportfölj jämfört med samma period föregående år. Förvaltningsresultatet ökade med 4 procent till 175 Mkr (168) tack vare bättre finansnetto till följd av mindre upplåningsvolym och lägre räntor.

FÖRSTA KVARTALET

HYRESINTÄKT, MKR

525

Hyresintäkten minskade med 7 procent till 525 Mkr (567) och driftnettot sjönk till 333 Mkr (366).

FÖRVALTNINGS-
RESULTAT, MKR

175

Förvaltningsresultatet förbättrades med 4 procent och uppgick till 175 Mkr (168), motsvarande 0,96 kronor (1,43¹) per aktie.

OREALISERADE
VÄRDEFÖRÄN-
DNINGAR, MKR

243

Värdeökningen beror i huvudsak på sänkta direktavkastningskrav i starka tillväxtmarknader med god lokalefterfrågan.

NYCKELTAL ¹	2015 jan-mar	2014 jan-mar	2014/2015 apr-mar	2014 jan-dec
FINANSIELLA				
Förvaltningsresultat, kr per aktie ³	0,96	1,43	4,70	5,02
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet, kr per aktie ³	1,63	0,34	Neg.	Neg.
Periodens resultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet, kr per aktie ³	1,63	0,49	Neg.	Neg.
Eget kapital, kr per aktie ³	51,64	62,42	51,64	50,01
Avkastning på eget kapital, %	12,8	3,2	Neg.	Neg.
Driftnetto – fastigheter, Mkr	333	366	1 458	1 491
Räntetäckningsgrad, ggr ²	2,2	1,9	2,2	2,2
FASTIGHETSRELATERADE				
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,9	91,2 ⁴	89,2	90,2
Snitthyra			918	921
Drift- och underhållskostnad			256	256

1. Kungsledens policy avseende nyckeltal är att tidigare publicerat tal gäller. Dotterbolaget Nordic Modular Group ingår därför som avvecklad verksamhet respektive som helägt dotterbolag.

2. Kungsledens policy avseende nyckeltal är att tidigare publicerat tal gäller. Definitionen för räntetäckningsgrad har ändrats. Se årsredovisning 2014 för aktuella definitioner.

3. Efter respektive före utspädningsseffekt. Genomsnittligt antal aktier för kvartal 1 2015 är 182 002 752 (136 502 064) och för perioden april – mars 2014/2015 är 156 572 230 (145 352 883).

4. Se sid 6.

OPTIMERINGEN EN FRAMGÅNG

På Kungsleden har vi under det första kvartalet fortsatt att implementera vår strategi med full kraft. Optimeringen av fastighetsportföljen har gått vidare och förvaltningsorganisationen har stärkts med nya medarbetare och nya arbetssätt.

Under och direkt efter kvartalet har vi förstärkt tre av våra kluster genom fastighetsköp på totalt 1,3 miljarder kronor. I Kista Science City kompletterar vi kunderbudandet med förvärvet av Hornafjord 1, en moderniserad kontorsfastighet som profilmässigt ligger mitt emellan Kista One som är i ett klart A-läge och Kungsledens traditionella Kistafastigheter som tilltalar en mer kostnadsmedveten kundgrupp. Kungsledens fastighetskluster Västerås City kompletteras med förvärvet av Skrapan, en fullt uthyrd prestigefastighet i bästa läge. I Högsbo i Göteborg har fem fastigheter förvärvats för 293 Mkr.

LÅGA VAKANSER RESULTAT AV ETT KONCENTRERAT BESTÄND

En positiv effekt av Kungsledens strategi är att vi genom en stark marknadsnärvaro kan uppnå särskilt låga vakansgrader för fastigheter belägna i kluster. Det syns tydligt i Danderyd och Västerås där vi arbetat med klusterstrategin under längst tid. Därför ser vi en extra potential i att vissa av nyförvärven i Högsbo idag har vakansgrader över 30 procent samtidigt som de passar mycket väl in i vårt Högsbokluster där den genomsnittliga vakansgraden är 6 procent.

Samtidigt som vi har fördjupat närvaron på våra största marknader har Kungsleden under kvartalet sålt icke-strategiska fastigheter för 552 Mkr. Genom försäljningarna är vi nära vårt mål för 2017 – att äga och förvalta fastigheter i mindre än 70 kommuner. Redan nu är vi nere i 71 kommuner.

Nu fortsätter vårt arbete med att expandera fastighetsportföljen genom förvärv och med investeringar i om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter. Med en soliditet på drygt 40 procent och god tillgång till finansiering har vi utmärkt kapacitet att fortsätta växa. Som ett komplement till detta söker Kungsledens styrelse vid årets bolagsstämman mandat att utge preferensaktier. En preferensaktieemission kan bli aktuellt om Kungsleden behöver finansiera ett större förvärv, och om preferensaktier då är det mest gynnsamma finansieringsalternativet.

STÄRKT KUNDRELATION OCH ÖKAD FLEXIBILITET

En viktig milstolpe passerades under kvartalet. Efter mer än två års förhandling kom vi överens med vår största kund och hyresgäst ABB om att ersätta det stora Master lease-avtalet med 17 nytecknade och marknadsmässiga hyresavtal som omfattar alla Kungsledens ABB-fastigheter i Västerås. Genom omstruktureringen ökar flexibiliteten och den genomsnittliga avtalstiden förlängs från 3 till 7,6 år. Den initiala hyresintäkten i de nya hyresavtalen blir något lägre efter marknadsanpassningen men det kompenseras mer än väl av att vi erhåller en tydligare och mer flexibel avtalsstruktur. Den totala effekten är enligt både Kungsleden och externa värderare att fastighetsvärdet ökar. De nya hyresavtalen innebär också ett avstamp för en fördjupad och starkare kundrelation, och vi ser fram emot ett långsiktigt samarbete med ABB.

OPTIMERINGSARBETET EN FRAMGÅNG

Drifnettot för det första kvartalet uppgick till 333 Mkr, en minskning med 9 procent jämfört med samma period föregående år på grund av en mindre fastighetsportfölj till följd av försäljningar under 2014 om 2,6 miljarder kr. Samtidigt ökade förvaltningsresultatet med 4 procent från föregående år till 175 Mkr tack vare väsent-



”Vi har gått från att äga fastigheter i 141 kommuner till att efter gjorda köp och försäljningar äga fastigheter i 71 kommuner.”

ligt bättre finansnetto som ett resultat av mindre upplåningsvolym och lägre räntor.

Totalt redovisar Kungsleden en orealiserad värdeförändring i fastighetsportföljen om 243 Mkr för första kvartalet. De positiva värdeförändringarna beror i första hand på sänkta direktavkastningskrav och i andra hand på driftnettoförbättringar i Kungsledens fastigheter belägna i de starkaste hyresmarknaderna. Direktavkastningskraven som används i värderingen är som lägst 5,25 procent och som högst 13 procent. Det genomsnittliga avkastningskravet har sedan årsskiftet sänkts från 7,4 procent till 7,3 procent. Om vi inkluderar de nytillträdde Kistafastigheterna uppgår avkastningskravet i genomsnitt till 7,2 procent per 31 mars.

Det nya Kungsleden är en långsiktig ägare med aktiv förvaltning och fastighetsutveckling. Vi har idag en större och framför allt en mer koncentrerad fastighetsportfölj med högre kvalitet. Mer än 70 procent av fastigheterna är belägna i de fyra strategiskt viktigaste tillväxtmarknaderna – Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås – och av det totala fastighetsbeståndet är cirka hälften samlade i kluster. Fastigheter i kluster ger kunderna större valfrihet och högre effektivitet i förvaltningen. Slutresultatet blir bättre värdeskapande. Vårt fokus är att arbeta för att ha nöjda kunder, nöjda medarbetare och nöjda aktieägare.

Vi startade vår omvandlingsresa för knappt två år sedan och vi har kommit en bra bit på väg. Jag vill tacka alla mina medarbetare på Kungsleden för mycket gott arbete och jag ser fram emot vår fortsatta resa framöver!

Stockholm 23 april 2015
Biljana Pehrsson, VD

RESULTATRÄKNING

Mkr	Kvartal		12 månader	
	2015 jan-mar	2014 jan-mar	2014/2015 apr-mar	2014 jan-dec
Hysesintäkter	525	567	2 152	2 193
Fastighetskostnader	-192	-201	-694	-703
Driftnetto	333	366	1 458	1 491
Försäljnings- och administrationskostnader	-24	-22	-103	-101
Finansnetto				
Finansiella intäkter	3	5	9	11
Räntekostnader	-132	-168	-594	-630
Resultatandelar i intressebolag	6	-	6	-
Övriga finansiella kostnader	-11	-13	-39	-41
	-134	-176	-618	-660
Förvaltningsresultat	175	168	737	730
Värdeförändringar fastigheter				
Resultat från fastighetsförsäljningar	4	-21	97	73
Orealiserade värdeförändringar	243	41	1 133	930
	247	20	1 230	1 003
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-45	-124	-348	-427
Resultat före skatt	377	64	1 619	1 306
Skatt	-81	-17	-2 028	-1 965
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	296	47	-409	-659
Avvecklad verksamhet				
Resultat från Nordic Modular efter skatt	-	21	42	63
Nedskrivning Nordic Modular	-	-	-157	-157
Periodens resultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet	296	68	-525	-753
Resultat per aktie, kvarvarande verksamhet	1,63	0,34	-2,61	-4,53
Resultat per aktie, kvarvarande och avvecklad verksamhet	1,63	0,49	-3,35	-5,18

KOMMENTAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

RESULTAT FÖR FÖRSTA KVARTALET (JANUARI-MARS)

Hysesintäkten under det första kvartalet minskade med 42 Mkr och uppgick till 525 Mkr (567). Samtidigt sjönk fastighetskostnaderna med 9 Mkr till -192 Mkr, medan driftnettot sjönk till 333 Mkr (366). Dessa rörelser beror på nettoförsäljningar under 2014.

Förvaltningsresultatet steg 7 Mkr till 175 Mkr (168), framför allt beroende på ett förbättrat finansnetto på -134 Mkr (-176). I förvaltningsresultatet ingår även resultatandelar från intressebolag med 6 Mkr (-).

Resultat före skatt ökade med 313 Mkr till 377 Mkr (64).

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter i portföljen ökade till 243 Mkr (41), i huvudsak till följd av sänkta direktavkastningskrav i starka tillväxtmarknader med god lokalefterfrågan. Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -45 Mkr, varav -113 Mkr beror på fallande räntor på längre löptid vilket till viss del motverkas av löpande räntebetalningar om 68 Mkr.

Periodens resultat för kvarvarande och avvecklad verksamhet ökade med 228 Mkr till 296 Mkr (68).

FASTIGHETSFÖRVALTNING

RESULTAT OCH INTJÄNINGSKAPACITET

Kungsledens fastighetsbestånd bestod per den 31 mars 2015 av 308 fastigheter (366) och är indelat i fyra geografiska områden: region Stockholm, region Mälardalen, region Göteborg samt region Malmö. Nedan presenteras resultat och intjäningskapacitet per fastighetskategori och region.

Driftnettot i Kungsledens fastighetsförvaltning gick tillbaka till 333 Mkr (366) under det första kvartalet 2015. En viktig orsak till nedgången var att fastighetsportföljen hittills i år varit lägre på grund av de nettoförsäljningar som skedde under senare delen av 2014. En viss minskning kom i jämförbart bestånd till följd av att omförhandlingen av ABB-avtalet medförde något lägre nettohyresintäkt och även av att kostnaderna för uppvärmning och snöröjning var högre än under den mycket milda vintern 2014.

Utfallet för den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 88,9 procent att jämföra med 91,3 procent för samma period 2014. Orsaken till nedgången är att arbetet med integrationen av den

förvärvade GE-portföljen i början av 2014 medförde att vakanser bokfördes under det tredje kvartalet 2014. Härigenom kom den ekonomiska uthyrningsgraden att rapporteras drygt 3 procentenheter för högt under de två första kvartalen 2014. Rensat för detta förhållande har den ekonomiska uthyrningsgraden under det första kvartalet 2015 ökat med cirka en procentenhet jämfört med samma period föregående år.

Intjäningskapaciteten baseras på fastighetsbeståndet per 31 mars och visar vilket driftnetto dessa fastigheter skulle ha givit om de ägts de senaste tolv månaderna. Kostnader för fastighetsadministration ingår därmed inte i driftnettot. I koncernens redovisade resultat belastas däremot driftnettot även med kostnader för fastighetsadministration. Under de senaste tolv månaderna uppgick kostnaden för fastighetsadministration till 85 Mkr. 30 fastigheter som är sålda men ej frånträdna ingår i beloppen per 31 mars. Dessa fastigheter är bokförda till 547 Mkr.

INTJÄNINGSKAPACITET PER FASTIGHETSKATEGORI	Kontor	Industri/lager	Handel	Övrigt	Summa fastigheter
Antal fastigheter, st	114	122	55	17	308
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 040	1 265	311	41	2 657
Bokfört värde, Mkr	12 612	6 351	2 370	367	21 700
Hyresvärde, Mkr	1 329	825	284	49	2 487
Hyresintäkter, Mkr	1 187	740	251	45	2 223
Driftnetto, Mkr ¹	822	570	167	31	1 590
Ekonomiskt uthyrningsgrad, %	89,3	89,6	88,4	93,0	89,4
Direktavkastning, % ¹	6,5	9,0	7,0	8,5	7,3
Överskottsgrad, % ¹	69,3	77,1	66,1	69,5	71,5

1. Intjäningskapaciteten baseras på fastighetsbeståndet per 31 mars och visar vilket driftnetto dessa fastigheter skulle ha givit om de ägts de senaste tolv månaderna. Kostnader för fastighetsadministration ingår därmed inte i driftnettot. I koncernens redovisade resultat belastas däremot driftnettot även med kostnader för fastighetsadministration. Under de senaste tolv månaderna uppgick kostnaden för fastighetsadministration till 85 Mkr.

AKTIV FÖRVALTNING

Under kvartalet slutfördes den omfattande hyresavtalsförhandlingen med Kungsledens största hyresgäst ABB gällande drygt 230 000 kvm i Västerås. Det 13 år gamla Master lease-avtalet har nu ersatts med 17 nya hyresavtal som ger både Kungsleden och ABB en ökad flexibilitet och trygghet. Samtidigt stärktes Kungsledens ledande position i Mälardalen genom att nya medarbetare rekryterades och att Mats Eriksson tillträdde som ny regionchef.

Nyuthyrningen uppgick till 21 000 kvm under kvartalet och nettouthyrningen blev 1 Mkr som ett resultat av större uppsägningar i beståndet

Delar av Kungsledens kluster har under kvartalet med nya fastigheter i bland annat Kista och Högsbo. Ambitionen med våra kluster är att ge våra kunder ett bättre samlat erbjudande av service och kvalitet. Därför har ett lokalkontor öppnats i Kista med två nya medarbetare som ska ta hand om våra kunder i området och öka beståndets synlighet.

Vidare har förvaltningens arbete under första kvartalet haft särskilt fokus på nyuthyrning, bland annat genom rekrytering av nya uthyrare i samtliga regioner och ett utökat antal kundmöten.

HÅLLBARHET

Kungsleden har under föregående år arbetat med att kartlägga miljörisker i det befintliga beståndet samt genomföra större energibesparingsprojekt i utvalda fastigheter. Detta arbete har fortsatt under första kvartalet samtidigt som uppföljningsmöjligheterna för energiförbrukningen i fastighetsbeståndet har förbättrats. Enskilda handlingsplaner för de fastigheter med störst förbrukning är på plats och en energicontroller har utnämnts för att leda uppföljningsarbetet. Ambitionen är att märkbart sänka den totala energi-användningen i jämförbart bestånd.

Parallellt genomförs miljöstatusbedömningar på befintliga och nya fastigheter. Detta arbete följer tidplanen för värderingsarbetet av fastighetsbeståndet.

REGION STOCKHOLM



REGIONRESULTAT PER 31 MARS 2015

Hysesintäkter, Mkr	174
Driftnetto, Mkr	112

INTJÄNINGSKAPACITET PER 31 MARS 2015

Antal fastigheter, st	80
Uthyrningsbar yta, tkvm	715
Bokfört värde, Mkr	8 674
Hysesvärde, Mkr	886
Hysesintäkter, Mkr	793
Driftnetto, Mkr	573
Ekonomiskt uthyrningsgrad, %	89,5
Direktavkastning, %	6,6
Överskottsgrad, %	72,2

REGION MÄLARDALEN



REGIONRESULTAT PER 31 MARS 2015

Hysesintäkter, Mkr	168
Driftnetto, Mkr	97

INTJÄNINGSKAPACITET PER 31 MARS 2015

Antal fastigheter, st	57
Uthyrningsbar yta, tkvm	793
Bokfört värde, Mkr	5 492
Hysesvärde, Mkr	735
Hysesintäkter, Mkr	677
Driftnetto, Mkr	452
Ekonomiskt uthyrningsgrad, %	92,2
Direktavkastning, %	8,2
Överskottsgrad, %	66,8

REGION GÖTEBORG



REGIONRESULTAT PER 31 MARS 2015

Hysesintäkter, Mkr	103
Driftnetto, Mkr	67

INTJÄNINGSKAPACITET PER 31 MARS 2015

Antal fastigheter, st	106
Uthyrningsbar yta, tkvm	663
Bokfört värde, Mkr	4 124
Hysesvärde, Mkr	502
Hysesintäkter, Mkr	442
Driftnetto, Mkr	322
Ekonomiskt uthyrningsgrad, %	88,2
Direktavkastning, %	7,8
Överskottsgrad, %	72,8

REGION MALMÖ



REGIONRESULTAT PER 31 MARS 2015

Hysesintäkter, Mkr	80
Driftnetto, Mkr	56

INTJÄNINGSKAPACITET PER 31 MARS 2015

Antal fastigheter, st	65
Uthyrningsbar yta, tkvm	486
Bokfört värde, Mkr	3 410
Hysesvärde, Mkr	364
Hysesintäkter, Mkr	311
Driftnetto, Mkr	243
Ekonomiskt uthyrningsgrad, %	85,3
Direktavkastning, %	7,1
Överskottsgrad, %	78,3

FASTIGHETSBESTÄNDET

Fastighetsbeståndet har fortsatt att utvecklas i strategisk riktning mot högre kvalitet och ökad geografisk koncentration med närvaro i 90 kommuner per den 31 mars. När sålda fastigheter har frånträtts kommer Kungsliden att äga fastigheter i 71 kommuner.

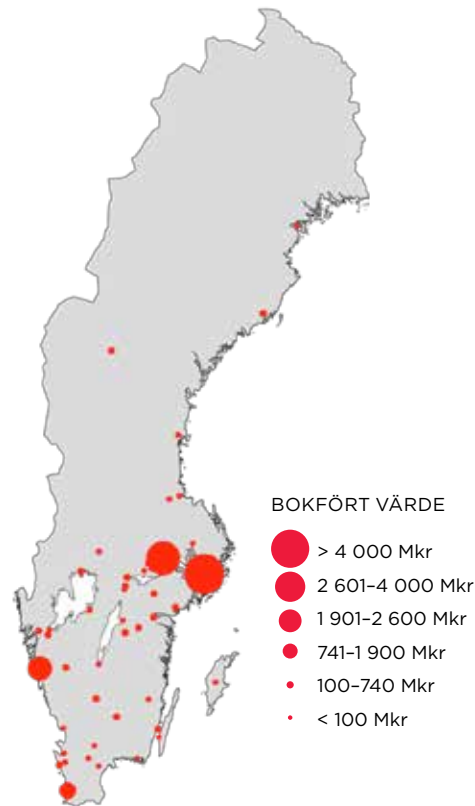
Den totala ytan uppgick till 2 657 tkvm (2 823) uppdelat på fastighetskategorierna Kontor, Industri/lager, Handel samt Övrigt och fördelat på fyra geografiska områden: region Stockholm, region Mälardalen, region Göteborg samt region Malmö. Region Stockholm är störst i förhållande till fastighetsvärde. Andelen fastigheter belägna i de tre storstadsregionerna har ökat under kvartalet i enlighet med strategin.

Arbetet med att öka Kungslidens klustrade bestånd löper på och andelen fastigheter i våra storstadskluster är nu 49 procent. Att samla fastigheter i kluster ger oss möjlighet att snabbt möta kundernas lokalbehov, stärka servicen i området, bli en tongivande röst i samhället samt uppnå en effektivare förvaltning. Sammantaget ger klustren fördel för både våra kunder och oss.

Beståndet har ett bokfört värde om 21 700 (20 410) Mkr. Under kvartalet tillträdde fastigheter om 1 799 Mkr och investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 54 Mkr (32).

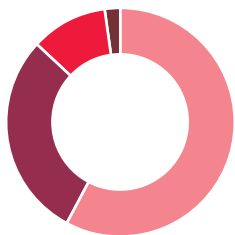
Återstående hyreskontraktslängd i fastighetsbeståndet var i snitt 4,5 år (4,2).

FASTIGHETSPORTFÖLJENS GEOGRAFISKA FÖRDELNING, PRO FORMA¹



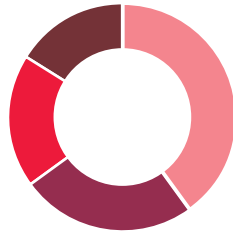
Antal kommuner per sista mars 2015: 90
Antal kommuner per sista mars 2015 (pro forma): 71

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI PER 31/3



Kontor 58%
Industri/lager 29%
Handel 11%
Övrigt 2%

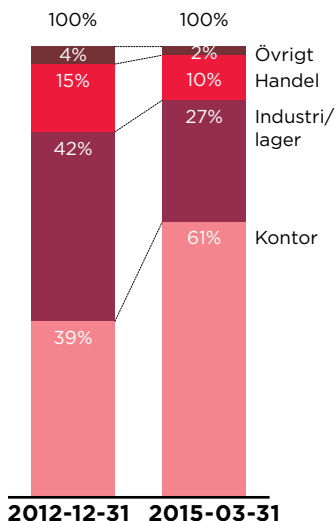
FASTIGHETSVÄRDE PER REGION PER 31/3



Stockholm 40%
Mälardalen 25%
Göteborg 19%
Malmö 16%

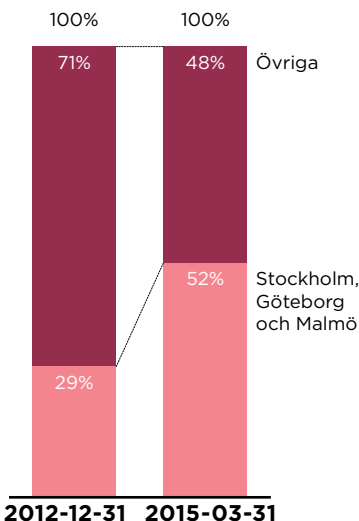
FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING PER KATEGORI, PRO FORMA¹

Bokfört värde 22 344 Mkr



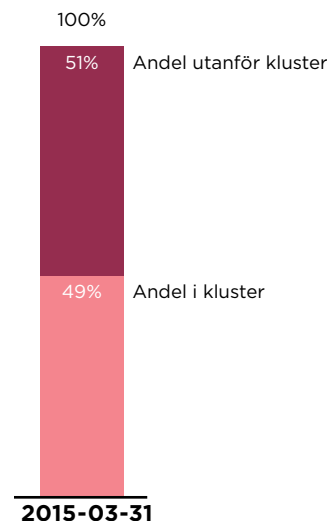
FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING STORSTADSKONCENTRATION, PRO FORMA¹

Bokfört värde 22 344 Mkr



ANDEL FASTIGHETER BELÄGNA I ETT KLUSTER, PRO FORMA¹

Bokfört värde 22 344 Mkr



1. Pro forma avser de 30 fastigheter som sålts men ej frånträtts samt förvärv av 6 fastigheter som ej tillträtts.

FÖRÄNDRINGAR I PORTFÖLJEN

Kungsleden har under årets första kvartal fortsatt renodlingsarbetet och expanderat fastighetsportföljen i de utvalda tillväxtregionerna. Bland annat har våra kluster i Kista och Högsbo utökats med nya fastigheter.

Under kvartalet har 4 fastigheter tillträtts för 1 799 Mkr och en fastighet frånträtts till ett värde av 9 Mkr. Samtidigt har fem fastigheter förvärvat men inte tillträtts till ett värde av 676 Mkr – en fastighet i Kista och fyra fastigheter i Högsbo utanför Göteborg. Dessutom har 30 fastigheter sålts men inte frånträtts till ett värde av 547 Mkr.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER PER 31 MARS 2015

Förvärvade	Tillträdde	Ej tillträdde
Antal	4	5
Värde, Mkr	1 799	676
Avyttrade	Frånträdde	Ej frånträdde
Antal	1	30
Värde, Mkr	9	547

VÄRDERING AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Samtliga fastigheter har värderats under kvartalet vilket resulterat i positiva realiserade värdeförändringar på 243 Mkr. Värdeökningen beror i huvudsak på sänkta direktavkastningskrav i starka tillväxtmarknader med god lokalefterfrågan. Värderingarna baseras på en kassaflödesanalys där den enskilda fastighetens framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav bedöms.

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING	2015 jan-mar	2014 jan-mar
Fastigheter vid periodens ingång	19 612	20 338
Köp	1 799	-
Investeringar	54	32
Försäljningar	-9	-
Valutakursförändringar	0	0
Värdeförändringar	243	41
Fastigheter vid periodens utgång	21 700	20 410

UTVECKLINGSPROJEKT

En bärande del av Kungsledens strategi är att utveckla, förädla eller förändra fastigheternas användningsområde samt utveckla obebyggd mark och byggrätter. Arbetet syftar till att lyfta fram fastigheternas fulla potential och värde. Utvecklingsarbetet – som sker i de tre stegen Projektutveckling, Projektuthyrning och Projektgenomförande – sker i nära samspel med förvaltningsorganisationen för att uppnå en effektiv process. På detta sätt uppnår vi även att projekten drivs med en god förståelse för övriga intressenters önskemål och behov, bland andra kunder och lokala beslutsfattare. Målsättningen är att attrahera långsiktiga kunder i ett tidigt skede av projekten för att bland annat säkerställa att fastigheternas lokaler förädlas

utifrån kundens specifika behov. På detta sätt får våra kunder effektiva och väl fungerande lokaler i enlighet med sina önskemål. Kungsleden får nöjda kunder och minskad risk i utvecklingsarbetet och projektets genomförande.

Under första kvartalet har två projekt närmast sig ett slutförande – en vårdcentral i Eskilstuna och en skolbyggnad i Umeå. Per den 31 mars 2015 pågår dessutom fem projekt i utvecklings- och uthyrningsskede. Den bedömda investeringsvolymen är för de prioriterade projekten i dagsläget 700–1 000 Mkr på 2–3 års sikt. Därutöver finns ett 20-tal projekt i tidiga skeden eller i detaljplaneprocess.

Projektutveckling



Projektuthyrning



Projektgenomförande



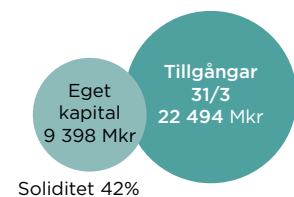
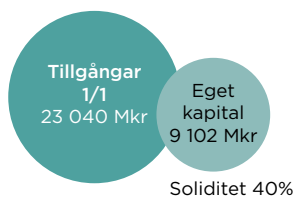
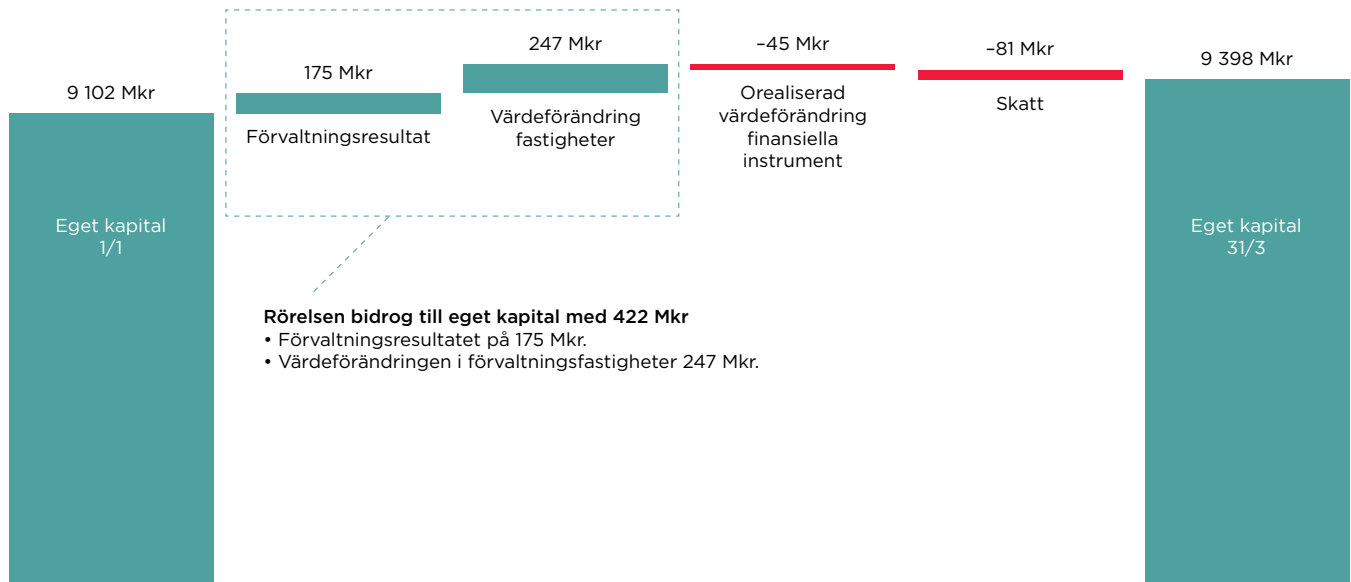
NÅGRA PRIORITERADE PROJEKT

Fastighet, ort	Projekttyp	Fastighetskategori	ca yta, kvm	Beskrivning	Beräknas färdigt, år
Blästern 14, Stockholm	Om- och tillbyggnad	Hotell/kontor	15 000	Projekt- och konceptutveckling samt projektuthyrning av ett kvarter vid nya Hagastaden.	2017/2018
Gallerian, Vårblomman 8 mfl, Eskilstuna	Ombyggnad	Butik	20 000	Projekt- och konceptutveckling samt projektuthyrning av befintliga handelsytor i centrala Eskilstuna. Omfattar fem fastigheter.	2017
Skiftinge 1:3, Eskilstuna	Nybyggnad (Rivning)	Butik	25 000	Projekt- och konceptutveckling av en ny handelsplats utmed E20. Pågående detaljplanearbete.	2016
Sveaplan, Speditören 1, Eskilstuna	Ombyggnad	Butik/vårdcentral	2 000	Pågående projektgenomförande. Konvertering av handelsyta till vårdcentral i köpcentrumet Sveaplan.	2015
Aspgärdan 18, Umeå	Om- och tillbyggnad, nybyggnad	Skola/bostäder	25 000	Pågående projektgenomförande. Konvertering av lager- och industribyggnad till skola. Pågående detaljplanearbete för att till skapa nya byggrätter.	2015 2016
Laven 6, Umeå	Nybyggnad	Butik	2 500	Projektuthyrning med mål att uppföra en ny butik i handelsområdet Ersboda.	2016/2017
Enen 10, Södertälje	Ombyggnad	Kontor/butik	6 000	Projektutveckling och projektuthyrning av kontorsfastighet i centrala Södertälje.	2017
Verkstaden 7, Västerås	Om- och tillbyggnad	Bostäder	50 000	Detaljplanearbete för att konvertera ett gammalt industrihus och till skapa nya byggrätter i Kopparlunden.	2016

FINANSIERING

EGET KAPITAL OCH FINANSIELL STÄLLNING

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 9 398 Mkr (9 102) eller 52 kronor (50) per aktie. Detta motsvarar en soliditet på 42 procent (40). Soliditetsrestriktionen är > 30 procent.



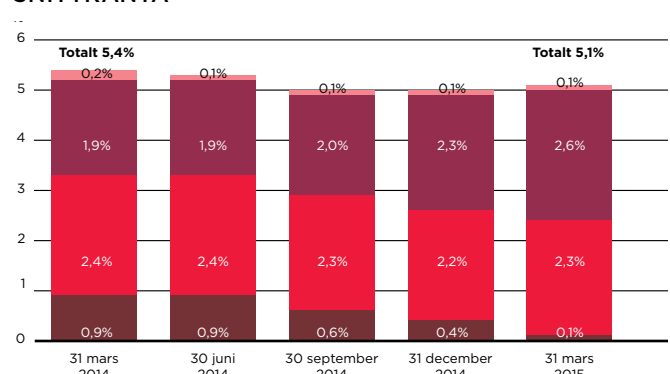
FINANSIERINGSKOSTNADER

Kungsledens finansiella kostnader fortsatte att sjunka under det första kvartalet. Finansnettot uppgick till -140 Mkr (-176) exklusive resultat från intressebolag. Finansiella kostnader minskade med 38 Mkr jämfört med samma period föregående år som en konsekvens av lägre genomsnittlig lånevoly, refinansiering till reducerad lånemarginal, omstrukturering i ränteswappportföljen och lägre utfall i räntan för Stibor 90-dagar. Jämfört med föregående kvartal har finansnettot förbättrats från -151 Mkr till -140 Mkr.

Kungsledens snittränta exklusive ränteswappar sjönk ytterligare från 2,7 procent vid ingången av kvartalet till 2,5 procent vid dess slut. Snitträntan inklusive ränteswappar låg kvar strax över 5 procent som en rent matematisk effekt av att räntekostnaden i ränteswapparna fördelas över en mindre bruttolånevoly till följd av låneamorteringarna.

I takt med att Kungsleden refinansierar gamla lån, finansierar fastighetsförvärv med nya lån och befintliga ränteswappar förfaller eller förlängs till aktuella eller lägre räntenivåer kommer snitträntan med dagens marknadsförutsättningar att sjunka. Senare under året kommer 1,4 miljarder i ränteswappar med höga räntekostnader att förfalla.

SNITTRÄNTA



- Löftesprovision skattereserv
- Skillnad i tremånadersränta och fast ränta i räntederivat
- Räntemarginal, uppläggningsavgifter och löftesprovision
- Räntebas för bank och obligationslån

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

RÄNTESWAPPORTFÖLJEN

Ränteswapportföljens nominella belopp uppgick vid kvartalets utgång till 6 825 Mkr (6 825). Den vägda genomsnittliga återstående räntebindningstiden för lån och ränteswappar är oförändrad sedan årsskiftet och belöpte sig till 2,8 år. Att inte räntebindningstiden minskat sedan årsskiftet förklaras av den minskade lånevoly-men som också ledde till att säkringsgraden (ränteswapvoly m i för-

hållande till upplåningsvolym) ökade till 61 procent (58). Det negativa marknadsvärdet (undervärdet) på ränteswapportföljen ökade under kvartalet och var per 31 mars -1 179 Mkr att jämföra med -1 134 Mkr vid årets början. Av värdeförändringen om -45 Mkr är -113 Mkr en effekt av nedgången i de längre marknadsrät-torna, vilket till viss del motverkas av de löpande räntebetalningar i swapparna om 68 Mkr under perioden.

FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER OCH RÄNTESWAPPAR

Per 31 mars 2015, Mkr	Utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Ränteswappar, Mkr	Snittränta derivat, %	Genomsnittlig återstående räntebindningstid, år
2015	2 410	250	2 660	1 400	4,2	
2016	2 971		2 971	500	3,9	
2017		467	467	200	3,5	
2018	2 631		2 631	700	3,8	
2019	3 099	1 493	4 592	600	3,4	
2020				800	3,7	
2021				725	4,5	
2022				1 900	4,8	
Summa	11 111	2 210	13 321	6 825		2,8
Genomsnittlig konverteringstid, år	2,4		2,6			

KASSAFLÖDE OCH MEDELSANVÄNDNING

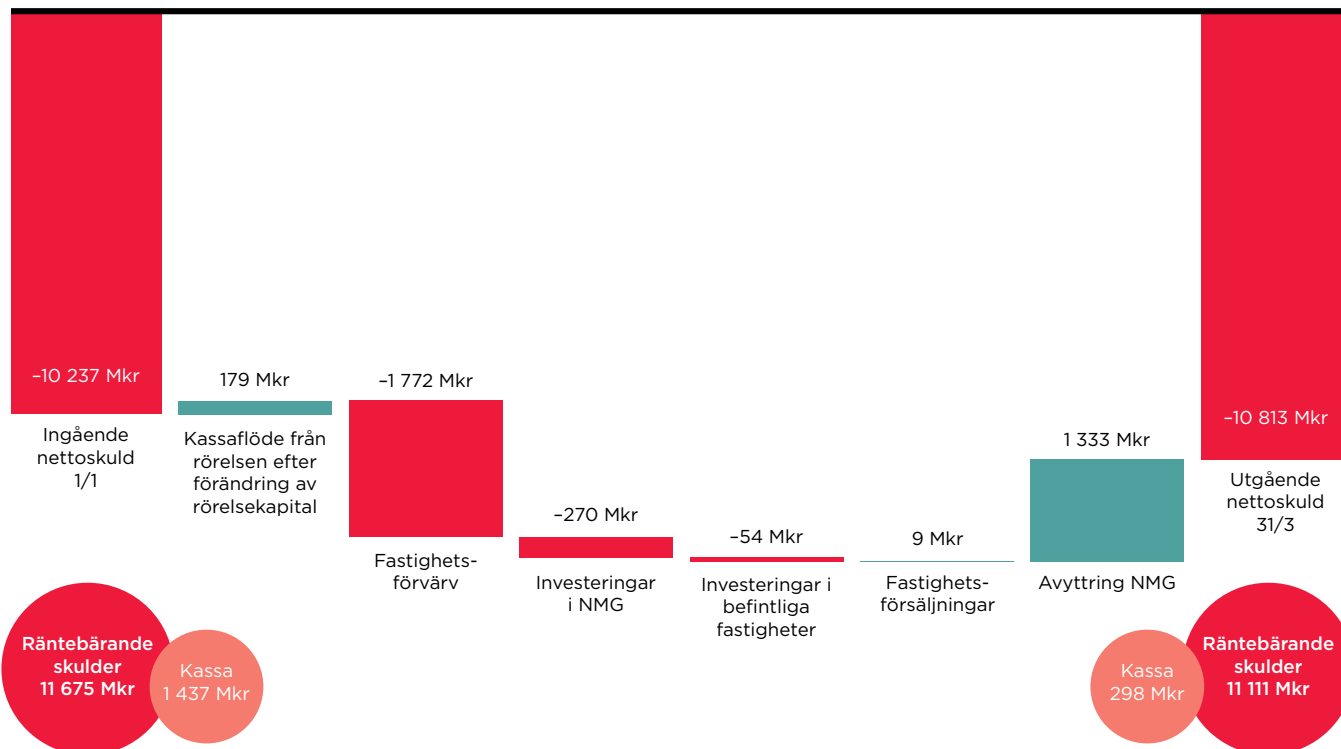
Kungsledens mycket goda likviditetsposition vid ingången av året förstärktes ytterligare under det första kvartalet. Affärsverksamheten genererade ett positivt kassaflöde på 179 Mkr från rörelsen (inklusive förändring av rörelsekapital). Försäljningen av dotterbolaget Nordic Modular innebar dessutom netto att 700 Mkr i likviditet tillfördes.

Under kvartalet använde Kungsleden 1 799 Mkr av likvida medel för att tills vidare utan belåning betala de tre fastigheter i Kista och den fastighet i Högsbo som tillträdde under kvartalet. Motivet var att maximera den positiva effekten på räntenettet av den goda likviditeten. Dessa fastigheter avses belånas under det andra kvartalet.

Härutöver nettoamorterade Kungsleden banklån med 202 Mkr i syfte att ytterligare sänka sina räntekostnader. Samtidigt tryggades kommande refinansiering genom att ett fyrrårigt kreditlöfte om 388 Mkr upphandlades. Sammantaget minskade koncernens räntebärande bruttoskulder med 564 Mkr under kvartalet och uppgick till 11 111 Mkr vid kvartalets slut.

Likvida medel vid kvartalets utgång uppgick till 298 Mkr (1 437). Per den 31 mars uppgick den samlade disponibla likviditeten inklusive outnyttjade kreditlöften till 2 508 Mkr (3 230). Den maximala negativa likviditetseffekten av kvarvarande skatteprocesser bedöms oförändrat uppgå till 1 325 Mkr.

NETTOSKULDSÄTTNING



ÖVRIG INFORMATION

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda var 94 (90) under det första kvartalet 2015.

MODERBOLAGET

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till 176 Mkr (-137). Resultatet är främst hänförligt försäljning av andelar i Nordic Modular Group. Därtill har reservering för koncernens ränteswapkontrakt gjorts vars undervärde ökat i och med att räntorna på längre löptider fallit under perioden.

Tillgångarna vid periodens utgång bestod i huvudsak av andelar i koncernföretag om 5 987 Mkr (6 748). Finansieringen skedde främst genom eget kapital som vid periodens slut uppgick till 7 398 Mkr (7 222), innebärande en soliditet om 41 procent (40).

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kungsledens verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering. Inga väsentliga förändringar av risker och osäkerhetsfaktorer har skett under det första kvartalet 2015.

Mer information om Kungsledens risker och hantering av dessa finns i årsredovisningen för 2014 på sidorna 31 och 51.

NORDIC MODULAR

Under det första kvartalet sålde Kungsleden 100 procent av dotterbolaget Nordic Modular Group till det nybildade NMG Holding och köpte därefter 35 procent av NMG Holding som kapitaliserades med eget kapital och aktieägarlån av Kungsleden och det nya huvudägaren Inter IKEA Investments i proportionerna 35–65. Redovisningsmässigt ingår därmed NMG Holding i Kungsleden som ett intressebolag med ett ägande av 35 procent.

I resultaträkningen redovisas Kungsledens andel av NMG Holding-koncernens resultat efter skatt under posten Resultatandelar i intressebolag med 6 Mkr (ingår som del i Kungsledens förvaltningsresultat). Ränteintäkten från aktieägarlånet redovisas som en finansiell intäkt.

I balansräkningen per 31 mars 2015 är innehavet i NMG Holding redovisat som Andelar i Intressebolag med 102 Mkr och aktieägarlånet redovisas under Andra långfristiga fordringar och uppgår till 175 Mkr.

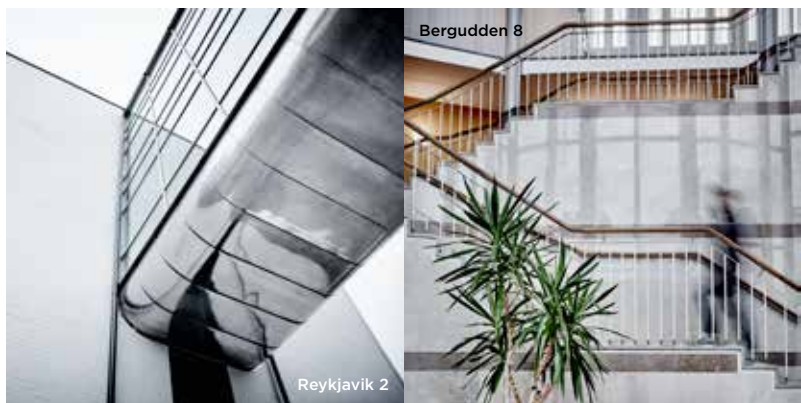
UTESTÅENDE SKATTEFRÅGOR

Kungsleden har en återstående grupp av skatteprocesser kring en situation från 2006 som avser försäljning av fastigheter via utländska dotterbolag. I dessa processer pågår skriftväxling mellan Skatteverket och Kungsleden inför avgörande i kammarrätten beträffande Skatteverkets förstahandsyrkande där förvaltningsrätten i juni 2014 dömde emot Kungsleden. Dom förväntas under andra kvartalet. 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 förfarandet. 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.

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

En del redovisade poster i denna delårsrapport 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.





Lustgården 11



Studentkären 1



Lustgården 11



Studentkären 1



Svärdet 7



Reykjavik 2



Studentkären 1

EKONOMISK REDOVISNING, 1 JANUARI-31 MARS 2015

RESULTATRÄKNING

För fullständning resultaträkning se sid 5.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Kvartal		12 månader	
	2015 jan-mar	2014 jan-mar	2014/2015 apr-mar	2014 jan-dec
Periodens resultat före skatt	296	68	-525	-753
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferenser överfört till årets resultat	-	-	-	-
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	0	0	4	4
Årets totalresultat¹	296	68	-521	-749

1. Hela året totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING¹

Mkr	2015-03-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Fastigheter	21 700	19 612
Inventarier	8	8
Uppskjuten skattefordran	-	31
Andelar i intressebolag	102	-
Andra långfristiga fordringar	184	9
Summa anläggningstillgångar	21 993	19 661
Kortfristiga fordringar	203	141
Tillgångar som innehas för försäljning - modulbyggnader och rörelsefastigheter	-	1 428
Tillgångar som innehas för försäljning - övrigt	-	372
Kassa och bank	298	1 437
Summa omsättningstillgångar	501	3 379
SUMMA TILLGÅNGAR	22 494	23 040
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	9 398	9 102
Räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	9 412	9 613
Obligationslån (ej säkerställt)	1 699	1 699
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	362
Summa räntebärande skulder	11 111	11 675
Ej räntebärande skulder		
Avsättningar	5	5
Uppskjuten skatteskuld	63	-
Derivat ²	1 179	1 134
Skatteskulder	75	13
Övriga ej räntebärande skulder	663	645
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	467
Summa ej räntebärande skulder	1 985	2 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 494	23 040

1. 2014 redovisades Nordic Modular enligt IFRS 5 som tillgångar som innehas för försäljning.

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

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	2015-03-31	2014-12-31
Vid periodens början	9 102	8 453
Utdelning	-	-171
Nyemission	-	1 568
Periodens totalresultat	296	-749
Vid periodens slut	9 398	9 102

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	Kvartal		12 månader	
	2015 jan-mar	2014 jan-mar	2014/2015 apr-mar	2014 jan-dec
RÖRELSEN				
Resultat före skatt	377	64	1 619	1 306
Resultat från fastighetsförsäljningar	-4	20	-97	-73
Orealiserade värdeförändringar	-198	111	-813	-504
Utdelning och kassaflöde avseende Nordic Modular (avvecklad verksamhet)	-	-	94	94
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde från rörelsen	-11	8	-20	-1
Betald skatt	-11	-25	-1 469	-1 483
Kassaflöde från rörelsen	153	178	-685	-660
Förändringar i rörelsekapital	27	143	611	727
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital	179	321	-75	67
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-755	78	19	852
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-564	-322	-48	194
Periodens kassaflöde	-1 139	77	-104	1 112
Likvida medel vid periodens början	1 437	323	400	323
Kursdifferens i likvida medel	0	0	3	3
Likvida medel vid periodens slut	298	400	298	1 437

SEGMENTSRAPPORT

Region	Stockholm		Mälardalen		Göteborg		Malmö		Ofördelat		Totalt	
	2015 jan-mar	2014 jan-mar	2015 jan-mar	2014 jan-mar	2015 jan-mar	2014 jan-mar	2015 jan-mar	2014 jan-mar	2015 jan-mar	2014 jan-mar	2015 jan-mar	2014 jan-mar
Mkr												
Hysesintäkter	174	168	168	195	103	115	80	88	0	0	525	567
Fastighetskostnader	-62	-55	-71	-80	-36	-37	-24	-28	0	0	-192	-201
Driftnetto	112	113	97	115	67	78	56	60	0	0	333	366
Försäljnings- och administrationskostnader									-24	-22	-24	-22
Finansnetto									-134	-176	-134	-176
Förvaltningsresultat	112	113	97	115	67	78	56	60	-158	-198	175	168
Värdeförändringar fastigheter												
Resultat från fastighetsförsäljningar									4	-21	4	-21
Orealiserade värdeförändringar									243	41	243	41
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument									-45	-124	-45	-124
Resultat före skatt	112	113	97	115	67	78	56	60	43	-302	377	64
Skatt									-81	-17	-81	-17
Avvecklad verksamhet									-	21	-	21
Periodens resultat	112	113	97	115	67	78	56	60	-37	-298	296	68

NYCKELTAL¹

	Kvartal		12 månader	
	2015 jan-mar	2014 jan-mar	2014/2015 apr-mar	2014 jan-dec
Fastighetsrelaterade				
<i>Intjäningskapacitet</i>				
Direktavkastning, %			7,3	7,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			89,4	89,7 ⁵
Överskottsgrad, %			71,5	71,7
<i>Utfall</i>				
Direktavkastning, % ²	6,5	7,3	6,9	7,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,9	91,2 ⁵	89,2	90,2 ⁵
Överskottsgrad, %	63,5	63,7	67,8	68,0
Finansiella				
Avkastning på totalt kapital, % ²	5,5	6,2	6,6	6,6
Avkastning på eget kapital, %	12,8	3,2	Neg.	Neg.
Räntetäckningsgrad, ggr ²	2,2	1,9	2,2	2,2
Soliditet, %			41,8	39,5
Skuldsättningsgrad, ggr			1,2	1,3
Belåningsgrad, %			51,2	57,7
Data per aktie⁴				
Utdelning, kr			1,50	1,25
Aktiens totalavkastning, %			27,6	33,7
Aktiens direktavkastning, %			2,2	2,2
Förvaltningsresultat, kr	0,96	1,43	4,70	5,02
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet, kr	1,63	0,34	Neg.	Neg.
Periodens resultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet, kr	1,63	0,50	Neg.	Neg.
Eget kapital, kr			51,64	50,01
EPRA NAV (substansvärde), kr ³			58,46	56,07
Kassaflöde från rörelsen, kr	0,84	1,30	-4,38	-4,54
Utestående aktier vid periodens slut	182 002 752	136 502 064	182 002 752	182 002 752
Genomsnittligt antal aktier	182 002 752	136 502 064	156 572 230	145 352 883

- Kungslidens policy avseende nyckeltal är att tidigare publicerat tal gäller. Dotterbolaget Nordic Modular Group ingår därför som avvecklad verksamhet respektive som helägt dotterbolag.
- Kungslidens policy avseende nyckeltal är att tidigare publicerat tal gäller. Definitionen för direktavkastning, avkastning på totalt kapital samt räntetäckningsgrad har ändrats. Se årsredovisning 2014 för aktuella definitioner.
- Definitionen för EPRA NAV (substansvärde) är eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt, i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- Efter respektive före utspädningsseffekt. Genomsnittligt antal aktier för kvartal 1 2015 är 182 002 752 (136 502 064) och för perioden april - mars 2014/2015 156 572 230 (145 352 883).
- Se sid 6.

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

Mkr	Kvartal		12 månader	
	2015 jan-mar	2014 jan-mar	2014/2015 apr-mar	2014 jan-dec
Koncerninterna intäkter	9	7	30	28
Administrationskostnader	-15	-7	-38	-30
Rörelseresultat	-6	0	-8	-2
Resultat från finansiella poster	165	-176	-222	-563
Bokslutsdispositioner	0	0	151	151
Resultat före skatt	159	-176	-79	-414
Skatt på periodens resultat	17	39	74	96
Periodens resultat	176	-137	-5	-318

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

Mkr	2015-03-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	5 987	6 748
Andelar i intressebolag	96	-
Fordringar hos koncernföretag	11 240	9 603
Övriga fordringar	588	398
Likvida medel	260	1 257
SUMMA TILLGÅNGAR	18 171	18 005
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7 398	7 222
Långfristiga skulder	1 702	1 701
Skulder till koncernföretag	7 857	7 921
Övriga skulder	1 214	1 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 171	18 005

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2015		2014		2013			
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Nettoomsättning	525	524	552	551	567	460	419	409
Driftnetto	333	338	404	383	366	316	310	266
Försäljnings- och administrationskostnader	-24	-33	-23	-23	-22	-32	-18	-23
Finansnetto	-134	-151	-164	-168	-176	-155	-143	-143
Förvaltningsresultat	175	154	217	191	168	129	149	100
Resultat från fastighetsförsäljning	4	0	7	86	-21	4	0	5
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	243	595	169	126	41	71	-4	-2
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-45	-107	-70	-125	-124	8	57	196
Resultat före skatt	377	642	322	278	64	211	202	299
Skatt	-81	-144	-72	-1 732	-17	-47	-11	-64
Periodens resultat, kvarvarande verksamhet	296	499	250	-1 454	46	164	191	235
Resultat från Nordic Modular, netto efter skatt	-	-128	23	-11	21	16	23	25
Periodens resultat, kvarvarande och avvecklad verksamhet	296	371	274	-1 465	68	179	214	261

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2015		2014		2013			
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
TILLGÅNGAR								
Goodwill	-	-	-	172	201	201	201	201
Förvaltningsfastigheter - fastigheter	21 700	19 612	18 982	19 971	20 410	20 338	14 480	14 315
Förvaltningsfastigheter - modulbyggnader	-	-	-	1 512	1 509	1 509	1 515	1 519
Rörelsefastigheter	-	-	-	24	24	22	21	21
Inventarier	8	8	9	14	15	15	13	13
Uppskjuten skattefordran	-	31	147	-	-	35	65	82
Andelar i intressebolag	102	-	-	-	-	-	-	-
Andra långfristiga fordringar	184	9	10	11	11	239	234	229
Summa anläggningstillgångar	21 993	16 661	19 148	21 704	22 170	22 359	16 529	16 380
Varulager	-	-	-	14	17	15	16	14
Kortfristiga fordringar	203	141	124	213	286	272	179	200
Tillgångar som innehas för försäljning - modulbyggnader och rörelsefastigheter	-	1 428	1 528	-	-	-	-	93
Tillgångar som innehas för försäljning - övrigt	-	372	381	-	-	-	-	-
Kassa och bank	298	1 437	896	433	400	323	298	427
Summa omsättningstillgångar	501	3 379	2 929	660	703	610	493	734
SUMMA TILLGÅNGAR	22 494	23 040	22 077	22 364	22 873	22 968	17 022	17 114
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	9 398	9 102	7 161	6 888	8 521	8 453	8 273	8 061
Räntebärande skulder								
Skulder till kreditinstitut	9 412	9 613	10 182	11 279	10 857	10 579	5 656	5 919
Obligationslån (ej säkerställt)	1 699	1 699	1 699	1 699	1 699	2 299	1 599	1 599
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	362	373	-	-	-	-	-
Summa räntebärande skulder	11 111	11 675	12 254	12 978	12 556	12 879	7 255	7 518
Ej räntebärande skulder								
Avsättningar	5	5	5	14	15	60	59	59
Uppskjuten skatteskuld	63	-	-	114	2	-	-	-
Derivat	1 179	1 134	1 026	956	833	708	707	764
Skatteskulder	75	13	410	-	-	-	-	-
Övriga ej räntebärande skulder	663	645	710	1 414	946	869	728	712
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	467	469	-	-	-	-	-
Summa ej räntebärande skulder	1 985	2 264	2 662	2 498	1 796	1 637	1 494	1 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 494	23 040	22 077	22 364	22 873	22 968	17 022	17 114

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport 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 redovisningsprincip som träder i kraft 1 januari 2015.

IFRIC 21 Avgifter tillämpas av koncernen sedan 1 januari 2015. Uttalandet innehåller regler vilka anger att statliga avgifter, för Kungsledens del fastighetsskatt, skall skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Kostnadsföring sker däremot oförändrat periodiserat över året.

Principförändringen innebär att balansomslutningen kommer att öka under året men inte vid årets slut.

Intresseföretag, innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

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 samma som i den senaste årsredovisningen.

STOCKHOLM DEN 23 APRIL 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 delårsrapport i enlighet med lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnas för offentliggörande den 23 april 2015, kl 07.00

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

För samtliga definitioner, se årsredovisningen 2014 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

Delårsrapport
1 jan–30 jun 2015
17 juli 2015

Delårsrapport
1 jan–30 sep 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

Kommunikations- och
marknadschef
08-503 052 20

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

KUNGSLEDEN