

## **Bruttoresultat upp 47 procent och årets refinansiering säkerställd**

### **UTFALL I KORTHET**

#### **Delårsperioden (januari – mars)**

- Nettoomsättningen ökade 36 procent till 556 Mkr (407) medan bruttoresultatet ökade 47 procent till 335 Mkr (228) i och med en större fastighetsportfölj och en mildare vinter.
- Resultatet före skatt uppgick till 458 Mkr (492). Resultatet efter skatt uppgick till 113 Mkr (406), motsvarande 0,80 kronor (3,00) per aktie. Resultatminskningen beror till största del på en reservering för skattekostnader och lägre resultat från Hemsö som redovisade lägre realiserade värdeförändringar på fastigheter.
- Kassaflödet från rörelsen uppgick till 120 Mkr (37).
- Utdelningsgrundande resultat för perioden uppgick till 121 Mkr (78), motsvarande 0,90 kronor (0,60) per aktie.
- Fastighetsbeståndet per 31 mars 2012 bestod av 317 fastigheter (324) med ett bokfört värde om 15 533 Mkr (15 693).
- Prognosen för utdelningsgrundande resultat för helåret 2012 sänktes i april till 550 Mkr från tidigare 600 Mkr efter att negativt utfall i två skattedomar erhållits. Prognosen motsvarar 4,00 kronor (4,40) per aktie.

### **VIKTIGA HÄNDELSER**

#### **Delårsperioden (januari – mars)**

- Från och med 1 januari 2012 redovisas innehavet i Hemsö Fastighets AB enligt kapitalandelsmetoden. Jämfört med klyvningsmetoden redovisas resultat och ställning från innehavet i Hemsö på enskild rad istället för att påverka i princip alla poster, se vidare [www.kungsleden.se/konsolidering-av-hemso](http://www.kungsleden.se/konsolidering-av-hemso).
- Sju (två) fastigheter såldes för 230 Mkr (5) med ett resultat om 20 Mkr (3). Försäljningarna påverkade det utdelningsgrundade resultatet med 39 Mkr (3). Inga fastigheter köptes, jämfört med 37 fastigheter för 3 748 Mkr under samma period 2011.
- I januari refinansierades det syndikerade lånet med ett nytt om 4 500 Mkr.
- I undersökningen Great Place to Work kom Kungsleden 2012 på andra plats i klassen medelstora organisationer i Sverige.

## Efter periodens utgång

- I april mottogs två skattedomar från kammarrätten med negativt utfall för Kungsleden. Utdelningsgrundande resultat har som en följd belastats med 80 Mkr och resultaträkningen med en skattekostnad om 260 Mkr.
- I stort sett hela resterande refinansieringsbehov för 2012 har under april månad säkerställts. Lån om 1,6 miljarder kronor har förlängts, varav 1,0 miljarder kronor till år 2015 och 0,6 miljarder kronor till 2013. Därutöver har slutliga offerter erhållits för lån om 1,3 miljarder kronor.

”**Kvartalets utfall** Nettoomsättningen ökade 36 procent till 556 Mkr medan bruttoresultatet steg 47 procent till 335 Mkr, jämfört med första kvartalet i fjol. I nettoomsättning och bruttoresultat ingår, efter övergången till att redovisa Hemsö enligt kapitalandelsmetoden, enbart Kungsledens helägda fastigheter. Resultatet från Hemsö redovisas istället på egen rad i resultaträkningen, motsvarande hälften av Hemsös resultat efter skatt. Resultatet från Hemsö sjönk 44 procent till 84 Mkr, främst som en följd av lägre realiserade värdeförändringar på fastigheter.

Försäljnings- och administrationskostnaderna var drygt 11 Mkr högre, till stora delar som en följd av en större fastighetsportfölj. Med en större portfölj följer mer lån vilket belastade finansnettot. De ökade kostnaderna kompenseras dock mer än väl av att bruttoresultatet ökade med 107 Mkr, där fastigheterna som köptes av NR Nordic & Russia Properties stod för det mesta av ökningen. Fastighetsförsäljningar gav ett resultat om 20 Mkr.

Jag är mycket nöjd med resultatet och stabiliteten i den underliggande driften. Den milda vintern i början av året bidrog till att intjäningskapaciteten i vår portfölj steg till 8,0 procent, från 7,9 procent vid årsskiftet. Överskottsgraden ökade från 66,7 procent till 67,2 procent. Det utdelningsgrundande resultatet var 121 Mkr, jämfört med 78 Mkr i fjol trots en oväntad skattekostnad med en likviditetseffekt om -80 Mkr efter domar i Kammarrätten i Stockholm.

**Retroaktiv skatt** Domarna rör två bolag inom koncernen som vid likvidation av handelsbolag 2004 yrkade avdrag för likvidationsförlust. Förlusterna uppkom som ett led i interna omstruktureringar och kammarrätten anser därför att förlusterna inte var verkliga ur ett koncernperspektiv. Domar i olika kammarrätter som berör samma rättsfråga – där Kungsleden inte varit part – har senaste åren gått åt olika håll. Vi menar att vi alltid har följt reglerna vid det aktuella tillfället och mot den bakgrunden avser vi att få frågan prövad i högsta instans. Det är beklagligt och väldigt frustrerande att inte kunna ge tydligare besked efter åtta år.

**Nordic Modular och Hemsö** Nordic Modular har fått en bra start på året. Försäljningen av moduler steg 18 procent och en uppgång noterades även inom uthyrning. Hemsö hade också en positiv utveckling av driftsnettot. Jag kan konstatera att intresset för publika fastigheter fortsatt är stort och vi ser för närvarande ingen risk för ökade avkastningskrav i segmentet.

Hyresmarknaden har för Kungsledens del präglats av högre aktivitet med fler uppsägningar men också fler nytecknade kontrakt. I jämförbart bestånd var

nettouthyrningen i det närmaste oförändrad, men var högre i absoluta tal eftersom vi bland annat har en större portfölj. Företag är i dag ute i ett tidigare skede jämfört med före finanskrisen när de ser behov av att anpassa sina lokaler. Vår ambition är att vi ska ha oförändrade och helst minskade vakanser.

**Finansiering** Under perioden fram till inledningen på andra kvartalet hade vi refinansierat och fått slutliga offerter för i stort sett hela refinansieringsbehovet för 2012. Detta innebär att vi har nya krediter och lånelöften om totalt 7,4 miljarder kronor. Genomsnittsräntan efter genomförda refinansieringar beräknas bli 6,7 procent. De tidigare avtalen var ingångna för ett antal år sedan då lånevillkoren var mer fördelaktiga. Erhållna räntemarginaler är i linje med vad marknaden i övrigt får betala. Vi kommer att fortsätta arbeta för att begränsa finansieringskostnaderna samt diversifiera låneportföljen genom alternativa finansieringskällor som exempelvis icke säkerställda obligationer.

**Utsikter** Verksamheten utvecklas mycket stabilt och den genomsnittliga direktavkastningen ökade till 8,0 procent under kvartalet. Vi genomförde även några bra affärer, men så kom skattedomarna för 2004 års taxering i april. Sammantaget gjorde detta att sänkningen av styrelsens prognos för det utdelningsgrundade resultatet som kommunicerats tidigare i april, begränsades till 50 Mkr. Prognosen för helåret uppgår till 550 Mkr jämfört med tidigare prognos om 600 Mkr.

Vår soliditet uppgick till 38 procent, vi har starka och stabila kassaflöden, långa hyresavtal med starka motparter, flera fastighetssegment och en geografisk spridning som begränsar riskerna, belåningsgrad i linje med dagens krav, stark likviditet och ordnad refinansiering. Min bedömning är därför att en eventuell avmattning i marknaden får begränsade effekter för Kungsledens del.”

Thomas Erséus  
*Verkställande direktör*

För mer information vänligen kontakta:

Thomas Erséus, vd Kungsleden | tfn 08-503 052 04 | mobil 070-378 20 24  
Johan Risberg, vvd Kungsleden | tfn 08-503 052 06 | mobil 070-690 65 65

*This press release is available in English at [www.kungsleden.se/press](http://www.kungsleden.se/press)*

---

Informationen är sådan som Kungsleden AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lag om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 26/4 2012 kl. 08.00

Kungsledens strategi är att med utgångspunkt i befintligt bestånd och genom köp och försäljningar säkerställa en långsiktigt hög och stabil avkastning. Fastighetsportföljen bestod per 31 mars 2012 av 317 fastigheter med ett bokfört värde om 15,5 Mdr. Beståndet fanns i totalt 100 kommuner i främst södra och mellersta Sverige. Kungsleden är noterad på Nasdaq OMX Stockholm sedan 1999.