

## **Fortsatt starkt förvaltningsresultat och god beredskap för eventuella skattedomar**

### **UTFALL I KORTHET**

#### **Delårsperioden (januari – september)**

- Nettoomsättningen ökade 8 procent till 1 616 Mkr (1 497) och bruttoreultatet ökade 8 procent till 1 019 Mkr (941) i och med ett större fastighetsbestånd.
- Resultatet före skatt uppgick till 488 Mkr (345). Resultatet efter skatt uppgick till –571 Mkr (335), motsvarande –4,20 kronor (2,50) 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 97 Mkr (449).
- Utdelningsgrundande resultat för perioden uppgick till 185 Mkr (462), motsvarande 1,40 kronor (3,40) per aktie.
- Fastighetsbeståndet per 30 september 2012 bestod av 281 fastigheter (324) med ett bokfört värde om 14 779 Mkr (15 693).
- Prognosen för utdelningsgrundande resultat för helåret 2012 är oförändrat 300 Mkr, motsvarande 2,20 kronor per aktie.

#### **Tredje kvartalet (juli – september)**

- Nettoomsättningen minskade 10 procent till 499 Mkr (554) och bruttoreultatet minskade 10 procent till 347 Mkr (385) i och med ett mindre fastighetsbestånd.
- Resultat före skatt uppgick till –42 Mkr (–247). Resultat efter skatt uppgick till –13 Mkr (–173), –0,10 kronor (–1,30) per aktie. De negativa resultaten de båda perioderna kommer av realiserade värdeförändringar på finansiella instrument.
- Kassaflödet från rörelsen uppgick till –146 Mkr (144).
- Utdelningsgrundande resultat för tredje kvartalet uppgick till 240 Mkr (239), motsvarande 1,80 kronor (1,70) per aktie.

## **VIKTIGA HÄNDELSER**

### **Delårsperioden (januari – september)**

- 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.
- 44 (fyra) fastigheter såldes för 1 115 Mkr (179) med ett resultat om 17 Mkr (34). Försäljningarna påverkade det utdelningsgrundade resultatet med 46 Mkr (45). Inga fastigheter köptes, jämfört med 44 fastigheter för 4 127 Mkr under samma period 2011.
- Ett antal skattedomar i egna och utomstående bolag ökade risken för negativt skatteutfall för Kungsleden. Utdelningsgrundande resultat har därför belastats med 340 Mkr och resultaträkningen med en skattekostnad om 985 Mkr.
- I januari refinansierades det syndikerade lånet med ett nytt om 4 500 Mkr och därutöver har ytterligare lån om 2 894 Mkr refinansierats. Därmed har i stort sett hela refinansieringsbehovet för 2012 säkerställts.

### **Tredje kvartalet (juli – september)**

- 41 (en) fastigheter såldes för 1 022 Mkr (133) med ett resultat om 0 Mkr (11). Den största försäljningen var 39 publika fastigheter i Härnösand som såldes till Hemsö för 912 Mkr. Försäljningarna påverkade det utdelningsgrundade resultatet med 32 Mkr (17). Inga fastigheter köptes, jämfört med en fastighet för 24 Mkr under samma period 2011.

### **Efter periodens utgång**

- Kungsleden har erhållit ett övervägande från Skatteverket där indirekt försäljning av fastigheter genom nederländska dotterbolag 2006 ifrågasätts. Upptaxeringen skulle ge en likviditetseffekt om 1 650 Mkr och påverka eget kapital negativt med 1 700 Mkr. Kungsleden kommer att överklaga eventuellt kommande beslut till förvaltningsrätten och bedömer inte att den slutgiltiga utgången kommer att bli negativ. Någon reservering har därför inte gjorts.
- Mot bakgrund av osäkerheten kring utfallet av skatteprocesserna avser styrelsen med stöd av utdelningspolicyn att till årsstämman inte föreslå någon aktieutdelning i syfte att öka bolagets finansiella motståndskraft.
- Tre fastigheter i Norrköping, Sollentuna respektive Västerås såldes i tre separata affärer för totalt 84 Mkr. Försäljningspriset översteg bokfört värde med 10 Mkr och anskaffningsvärdet med 17 Mkr.

## KOMMENTAR FRÅN THOMAS

Kungsledens förvaltningsresultat fortsätter att utvecklas väl även under nuvarande marknadsförhållanden. Kungsleden har stabila hyresgäster med långa kontrakt. I det bestånd av fastigheter som vi ägt under den senaste tvåårsperioden har exempelvis driftnettot ökat med 13 procent som en följd av ökade hyresintäkter, lägre kostnader och lägre vakanser. På fem år har driftnettot i vårt kommersiella fastighetsbestånd vuxit med nära 25 procent, eller knappt 100 kronor per kvadratmeter.

**Skatteprocesserna** Trots de senaste årens förbättrade förvaltningsresultat har aktiemarknadens syn på Kungsleden i hög grad påverkats av de pågående skattetvisterna. Marknaden har efterfrågat ett "worst case" scenario och det är också något som vi själva velat ge. Nu har Skatteverket kommit med ett övervägande som, vad vi kan bedöma, utgör det sista ärendet som kan komma att påverka ett "worst case" utfall av skatteprocesserna för bolaget.

I och med detta ärende kan inte Kungsleden med nuvarande kunskap se några ytterligare fall som skulle kunna medföra nya skattekrav. Om samtliga nu kända fall till fullo skulle utfalla till vår nackdel bedöms den maximala negativa effekten på eget kapital uppgå till 3 080 Mkr utöver de gjorda reserveringarna på 1 050 Mkr. Maximalt utestående negativ likviditetseffekt, inklusive skattetillägg och ränta, uppskattas samtidigt uppgå till 3 200 Mkr. Kungsledens bestämda uppfattning är fortfarande att bolaget till fullo följt de lagar och den praxis som gällt vid varje deklarationstillfälle. Mot den bakgrunden kommer vi att fullfölja våra överklaganden i varje aktuellt ärende. Det är rimligt att anta att vi också kommer att få helt eller delvis rätt i flera fall.

Domstolarnas avgörande av skatteärendena sprider sig över flera år framöver och innebär att den slutliga skatt vi kan komma att behöva betala fördelas över tid på motsvarande sätt. Finansieringen av utbetalningarna, även i ett "worst case", kommer därför att kunna ske via löpande kassaflöde och de medel som frigörs som en följd av att vi renodlar vår strategi och fokuserar på förvaltning av helägda fastigheter.

Detaljerna kring den aktuella skattesituationen med reserveringar, tänkbara effekter på eget kapital och likviditet redovisas på sidan 10 i delårsrapporten.

**Periodens utfall** Under tredje kvartalet sjönk nettoomsättningen till 499 Mkr (554) och bruttoresultatet till 347 Mkr (385), främst på grund av försäljningen av vårt Härnösandsbestånd till Hemsö i augusti. Lägre realiserade värdeminskningar på finansiella instrument bidrog till att kvartalets resultat efter skatt förbättrades till -13 Mkr (-173).

För niomånadersperioden ökade nettoomsättningen med 8 procent till 1 616 Mkr (1 497) jämfört med motsvarande period i fjol och bruttoresultatet steg 8 procent till 1 019 Mkr (941). Ökningen av bruttoresultatet förklaras både av nettoeffekten av köpta och sålda fastigheter samt en förbättring i jämförbart bestånd. Nettot av tillträdna och frånträdna fastigheter ökade bruttoresultatet med 38 Mkr. I jämförbart bestånd ökade utfallet med 40 Mkr vilket främst förklaras av ökade hyror och en mildare vinter 2012.

Ser vi till våra helägda fastigheter, det vill säga exklusive Hemsö och Nordic Modular, och även exkluderar de sålda publika fastigheterna i Härnösand, ökade hyresintäkterna

12 procent till 1 143 Mkr (1 020) och bruttoresultatet steg 10 procent till 809 Mkr (731) för niomånadersperioden.

Förvaltningsresultatet som även inkluderar administration och finansiering ökade 17 procent till 385 Mkr (330).

Det aktiva uthyrningsarbetet bidrog till en nyuthyrning med årligt hyresvärde om 63 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för perioden var 89,6 procent jämfört med 88,3 procent i fjol.

Efter sommaren har vi sett tecken på en försvagad konjunktur men detta har inte i nämnvärd utsträckning påverkat den del av hyresmarknaden där Kungsleden är aktiv. Som vi tidigare konstaterat är Kungsleden sencykliskt vilket gör att det dröjer innan vi kan komma att påverkas av förändringar i marknadsklimatet.

**Strategisk översyn** I ljuset av externa faktorer som påverkar fastighetsmarknaden och med en önskan att koncentrera verksamheten har styrelsen och ledningen sedan en tid arbetat med att se över Kungsledens strategi och inriktning. Förvaltning av helägda fastigheter har bidragit starkt till Kungsledens resultat över tiden. En affär som grundar sig på vårt djupa fastighetskunnande och våra nära och långa relationer till kunderna. Fastighetsförvaltningen har dessutom gett stabilitet i turbulenta tider. Denna verksamhet ska vara kärnan i Kungsledens strategi där också spridningen regionalt och per fastighetstyp kommer att ses över. Vi eftersträvar alltså en strategisk renodling och mot bakgrund av det kommer också Hemsö och Nordic Modular – i sig lönsamma verksamheter – säljas när marknaden är rätt för det.

**Prognos och utdelning** Kungsleden är i grunden lönsamt och genererar ett utdelningsgrundande resultat som medger en attraktiv aktieutdelning. Prognosen för det utdelningsgrundande resultatet kvarstår och uppgår till 300 Mkr för helåret. Vår utdelningspolicy föreskriver dock att hänsyn även skall tas till bolagets kapitalstruktur och ställning i övrigt. Mot bakgrund av den aktuella osäkerheten kring utfallet av skatteprocesserna avser styrelsen med stöd av utdelningspolicyn att till årsstämman inte föreslå någon aktieutdelning i syfte att öka bolagets finansiella motståndskraft.

Thomas Erséus  
*Verkställande direktör*

För mer information vänligen kontakta:

Thomas Erséus, vd Kungsleden | tfn 08-503 052 04 | mobil 070-378 20 24

Anders Kvist, vvd Kungsleden | tfn 08-503 052 11 | mobil 070-690 65 63

*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 25/10 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 30 september 2012 av 281 fastigheter med ett bokfört värde om 14,8 Mdr. Beståndet fanns i totalt 101 kommuner i främst södra och mellersta Sverige. Kungsleden är noterad på Nasdaq OMX Stockholm sedan 1999.