

Kungsleden AB (publ)

Delårsrapport

1 januari – 31 mars 2002

- Resultat före skatt uppgick till 129 (74) Mkr vilket motsvarar ett resultat per aktie om 6,8 (3,9) kr.
- Driftöverskottet ökade med 27 procent till 190 (144) Mkr.
- Under perioden har 15 fastigheter avyttrats för 240 Mkr med ett resultat på 36 (2) Mkr och 1 fastighet förvärvats för 6 Mkr.

Kungsledens affärsidé, vision och strategi

Kungsledens äger och förvaltar fastigheter med långsiktigt hög och stabil avkastning.

Vår vision är att genom gott entreprenörskap och hög kompetens bli Sveriges mest lönsamma och framgångsrika fastighetsbolag.

Vi ska nå våra mål genom att

- vidareutveckla en kompetent och affärsmässig organisation
- med aktiv förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet sträva efter att ha nöjda kunder
- med utgångspunkt i befintligt bestånd och genom köp och försäljningar säkerställa en långsiktigt hög avkastning.

Resultat

Kungsleden redovisar ett resultat före skatt om 129 (74) Mkr för perioden januari-mars 2002.

Resultat före skatt per aktie uppgick till 6,8 (3,9) kr.

Driftöverskottet uppgick till 190 (144) Mkr.

Enligt beräkningen av intjäningskapaciteten i fastighetsbeståndet per 31 mars 2002 uppgick direktavkastningen till 8,7 procent. Första kvartalet är normalt ett svagt kvartal beroende på vädrets inverkan på driftskostnaderna. Överskottsgraden i första kvartalets utfall uppgick till 58,8 (60,0).

Den förhållandevis låga aktivitetsnivån i ekonomin har främst påverkat Kungsleden genom att finansieringskostnaden kunnat hållas på en låg nivå. De komponenter i driftöverskottet som är beroende av konjunkturläget, hyresnivåerna, vakanserna och hyresförlusterna, har snarast trendmässigt fortsatt att förbättras. Kungsledens diversifiering med en spridning mot olika kategorier av fastigheter och orter minskar påverkan från såväl generella som specifika händelser. Hyreskontrakten är dessutom väl fördelade över tiden. Under 2002 omförhandlas kommersiella hyreskontrakt för 119 Mkr motsvarande 10 procent av de kommersiella kontrakten.

Fastighetshandeln medförde att 15 (28) fastigheter avyttrades för 240 (243) Mkr med ett resultat om 36 (2) Mkr.

Finansnettot uppgick till -88 (-65) Mkr. Räntetäckningsgraden var 2,5 (2,1).

Redovisad skattekostnad för perioden var 36 (21) Mkr motsvarande 28 (28) procent.

Skattekostnaden består av uppskjuten skatt och är en följd av gällande redovisningspraxis avseende inkomstskatter.

Kassaflödet från rörelse uppgick under perioden till 106 (75) Mkr motsvarande 5,6 (4,0) kr per aktie.

Fastighetsbeståndet och intjäningskapaciteten

Fastighetsbeståndet per den 31 mars 2002 omfattar 441 fastigheter med en yta om 1 786 tkvm och ett bokfört värde om 9 303 Mkr. Fastigheterna var belägna i 126 kommuner. I de tre storstadsregionerna Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen återfanns 60 procent av fastigheternas bokförda värde. Under perioden förvärvades fastigheter för 6 (945) Mkr och investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 22,9 Mkr. Fastigheter har avyttrats för 201,8 Mkr i bokfört värde.

Kungsliden fokuserar på att skapa stabil och hög avkastning. Genom fastighetshandel och ökad förvaltningseffektivitet sker en kontinuerlig kvalitetsförbättring av fastighetsbeståndet. För att åskådliggöra intjäningskapacitet per 31 mars 2002 redovisas en beräkning i tabellen Intjäningskapaciteten i fastighetsbeståndet per 31 mars 2002 på sida 6. Beräkningen baseras på följande förutsättningar

- fastigheter som avyttrats under 2002 ingår ej och
- fastigheter som förvärvats under 2002 ingår som om de ägts hela året.

Fastighetshandel

Under första kvartalet 2002 har 1 (16) fastighet med en yta om 1,7 (143) tkvm förvärvats för 6 (945) Mkr. Förvärvet har skett till en beräknad direktavkastning på 11,5 (8,3) procent. Under perioden har 15 (28) fastigheter avyttrats för totalt 240,5 (243) Mkr med ett resultat på 36 (2,2) Mkr. Sålda fastigheter har avyttrats till en beräknad direktavkastning på 7,8 (6,4) procent. Avyttringarna har skett 20,5 respektive 21,2 Mkr över externa och interna värderingar per 31 december 2001. Det är framförallt små fastigheter som avyttrats under perioden. Försäljningsvärdet för 14 av de sålda fastigheterna understeg 10 Mkr.

I tabellen nedan redovisas fördelningen mellan fastigheter som avyttrats med vinst respektive förlust.

Avyttrade fastigheter	Omsättning, Mkr	Resultat, Mkr	Antal fastigheter
Positivt resultat	224,6	39,0	10
Nollresultat	14,7	0,0	3
Negativt resultat	1,2	-0,3	2
<u>Försäljningsadministration</u>		<u>-2,7</u>	
Summa	240,5	36,0	15

Finansiering

Finansnettot uppgick till -88 (-65) Mkr varav räntebidragen utgjorde 1,6 (0,1) Mkr.

Räntetäckningsgraden var 2,5 (2,1). Likvid för förvärvet av äldreboende erläggs under andra kvartalet 2002. Erhållen räntefrihet beräknas ha motsvarat 14 Mkr reducering av räntekostnaderna under perioden.

Låneportföljen har under 2002 ökat från 5 966 till 6 141 Mkr. Medelräntan i låneportföljen har varit stabil och uppgick per den 31 mars till 5,76 procent. Genomsnittlig räntebindningstid var 2,5 år. Ränteförfallostrukturen har uppnåtts genom att lån med korta räntebindningstider förlängts via ränteswapavtal.

Kungsliden äger inga fastigheter i utlandet och har inga lån i utländsk valuta.

Räntebindningstid per 31 mars 2002

Ränteförfall	Lån, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
2002	3 671	59,8	5,17
2003	220	3,6	6,84
2004	100	1,6	5,19
2005	250	4,1	8,01
2006	450	7,3	5,96
2008	450	7,3	6,15
2009	100	1,6	6,12
2010	800	13,1	7,07
2011	100	1,6	6,26
Totalt	6 141	100,0	5,76

Eget kapital

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 2 281 (2 146) Mkr eller 120,3 (113,2) kr per aktie motsvarande en soliditet på 23,0 (27,6) procent. Allt annat lika sjönk soliditeten till 21,5 procent efter det att utdelningen på 10,50 kr per aktie betalats.

Aktien och ägarstrukturen

Aktiekursen har fortsatt att utvecklas positivt under 2002. Per den 31 december 2001 var kursen 117 kr och den 31 mars 2002 uppgick kursen till 139 kr. Avstämningsdag för utdelningen var den 12 april. Den 12 april noterades aktien i 135 kr. Totalavkastningen uppgår således till 24 procent under perioden 1 januari 2002 till och med 12 april 2002. Antalet aktieägare uppgick till cirka 11 900 per den 31 mars 2002 vilket jämfört med antalet per den 31 december 2001 innebär en ökning med 17 procent.

Aktieägare per 31 mars 2002

Aktieägare	Antal	% av röster och kapital
Alecta (fd SPP)	558 280	2,9
Olle Florén med bolag	460 800	2,4
Crafoordska stiftelsen	442 000	2,3
Ledning och styrelse	433 200	2,3
Andra AP-fonden	360 353	1,9
Svenska Röda Korset	302 000	1,6
SHB Liv Försäkring	291 200	1,5
Agria	260 000	1,4
Östersjöstiftelsen	260 000	1,4
Tredje AP-fonden	190 000	1,3
Summa 10 största ägarna	3 557 833	18,8
Utländska aktieägare	1 729 635	9,1
Övriga aktieägare	13 671 152	72,1
Totalt	18 958 620	100,0

Personal

Medelantalet anställda uppgick under perioden till 71 (77) personer.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat efter finansnetto uppgick för perioden till –8,8 (1) Mkr. Likvida medel uppgick per 31 mars 2002 till 0,3 (0) Mkr.

Prognos 2002

Den i samband med bokslutskommunikén för 2001 avgivna prognosen för 2002 om ett resultat före skatt på 450 Mkr, motsvarande 23,7 kr per aktie kvarstår.

Stockholm den 23 april 2002

Jens Engwall
Verkställande direktör
Kungsleden AB (publ)

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

Kommande rapporttillfällen

- Delårsrapport januari – juni 2002, 15 augusti
- Delårsrapport januari – september, 23 oktober

För ytterligare information, kontakta:

Jens Engwall, VD
tel 08-503 052 04, mobil 070-690 65 50
Johan Risberg, vVD ekonomi- och finansdirektör
tel 08-503 052 06, mobil 070-690 65 65

Intjäningskapaciteten i fastighetsbeståndet per 31 mars 2002

Totalt	Öst	Väst	Syd	Mellan	Norr	Totalt
Antal, st	107	115	133	69	17	441
Uthyrningsbar yta, tkvm	615,8	469,7	440,2	222,0	38,6	1 786,3
Bokfört värde, Mkr	3 951,1	2 167,8	2 021,4	957,8	205,3	9 303,4
Hysesvärde, Mkr	536,8	324,7	304,8	151,8	35,5	1 353,6
Hysesintäkter, Mkr	490,8	298,3	283,2	138,6	33,4	1 244,3
Driftsöverskott, Mkr	330,6	207,6	179,5	72,4	19,8	809,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,6	93,1	94,7	93,5	94,9	93,7
Direktavkastning, %	8,4	9,6	8,9	7,6	9,6	8,7

Totalt	Industri/						Totalt
	Kontor	lager	Bostad	Affär	Hotell	Mark	
Antal, st	201	98	42	46	7	47	441
Uthyrningsbar yta, tkvm	842,9	606,8	151,9	159,1	25,4	0,2	1 786,3
Bokfört värde, Mkr	5 491,4	1 499,7	1 366,0	843,7	87,2	15,4	9 303,4
Hysesvärde, Mkr	783,6	258,5	156,7	139,8	14,8	0,2	1 353,6
Hysesintäkter, Mkr	717,7	234,0	150,3	128,6	13,5	0,2	1 244,3
Driftsöverskott, Mkr	477,0	148,3	102,9	73,6	7,9	0,2	809,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,3	92,5	97,2	94,6	93,5	77,1	93,7
Direktavkastning, %	8,7	9,9	7,5	8,7	9,1	-1,0	8,7

Delårsrapport 31 mars 2002

RESULTATRÄKNINGAR

Mkr	Delårsperiod		Rapportperiod		2001 jan – dec
	2002 jan – mars	2001 jan – mars	2002 jan – mars	2001 jan – mars	
Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	322,5	239,4	322,5	239,4	1 038,7
Drifts- och underhållskostnader	-99,3	-68,2	-99,3	-68,2	-293,5
Fastighetsskatt	-11,1	-10,2	-11,1	-10,2	-44,7
Tomträttsavgäld	-4,1	-2,3	-4,1	-2,3	-10,3
Fastighetsadministration	-18,5	-15,0	-18,5	-15,0	-51,8
Driftsöverskott fastighetsförvaltning	189,5	143,7	189,5	143,7	638,4
Fastighetshandel					
Försäljningsintäkter fastigheter	240,5	243,3	240,5	243,3	1 057,1
Försäljningsadministration inkl omkostnader	-2,7	-0,8	-2,7	-0,8	-16,3
Bokfört värde sålda fastigheter	-201,8	-240,3	-201,8	-240,3	-940,6
Resultat fastighetshandel	36,0	2,2	36,0	2,2	100,2
Bruttoresultat	225,5	145,9	225,5	145,9	738,6
Centrala administrationskostnader	-8,4	-6,5	-8,4	-6,5	-30,5
Värderegleringar	0,0	0,0	0,0	0,0	-51,3
Rörelseresultat	217,1	139,4	217,1	139,4	656,8
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter mm	1,3	1,3	1,3	1,3	18,5
Räntebidrag	1,6	0,1	1,6	0,1	1,2
Räntekostnader mm	-90,8	-66,4	-90,8	-66,4	-296,2
Resultat före skatt	129,2	74,4	129,2	74,4	380,3
Skatt					
Aktuell skatt	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,0
Uppskjuten skatt	-36,2	-20,8	-36,2	-20,8	-112,5
Periodens resultat	93,0	53,6	93,0	53,6	265,8
Genomsnittligt antal aktier	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620	18 958 620
Resultat före skatt per genomsnittlig aktie, kr	6,8	3,9	6,8	3,9	20,1
Resultat efter skatt per genomsnittlig aktie, kr	4,9	2,8	4,9	2,8	14,0

Delårsrapport 31 mars 2002

BALANSRÄKNINGAR

Mkr	31 mars 2002	31 mars 2001	31 december 2001
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	23,7	154,6	56,1
Omsättningsfastigheter	9 303,4	7 217,0	9 476,9
Övriga omsättningstillgångar	431,4	118,8	260,2
Kassa och bank	139,6	291,0	153,7
Summa tillgångar	9 898,1	7 781,4	9 946,9

Eget kapital och skulder			
Eget kapital ¹	2 280,6	2 145,9	2 187,5
Avsättningar	1,5	4,3	2,2
Räntebärande skulder	6 136,9	4 595,0	5 926,2
Ej räntebärande skulder	1 479,1	1 036,2	1 831,0
Summa skulder och eget kapital	9 898,1	7 781,4	9 946,9

¹ Förändring i eget kapital

Vid årets början	2 187,5	2 092,3	2 092,3
Utdelning	–	–	–170,6
Periodens resultat	93,0	53,6	265,8
Vid periodens slut	2 280,5	2 145,9	2 187,5

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	31 mars 2002	31 mars 2001	31 december 2001
Direktavkastning, intjäningskapacitet %	8,7	8,3	8,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, intjäningskapacitet %	93,7	91,1	93,4
Överskottsgrad, %	58,8	60,0	61,5
Ränteteckningsgrad, ggr	2,5	2,1	2,4
Avkastning på eget kapital, resultat före skatt, %	5,8	3,5	17,8
Avkastning på eget kapital, resultat efter skatt, %	4,2	2,5	12,4
Avkastning på totalt kapital, %	2,2	1,9	8,0
Skuldsättningsgrad, ggr	2,7	2,1	2,7
Fastigheternas belåningsgrad, %	66,0	63,7	62,5
Soliditet, %	23,0	27,6	22,0

Aktiedata

	31 mars 2002	31 mars 2001	31 december 2001
Utestående aktier	18 958 620	18 958 620	18 958 620
Genomsnittligt antal aktier	18 958 620	18 958 620	18 958 620
Driftsöverskott per aktie, kr	10,0	7,6	33,7
Fastigheternas bokförda värde per aktie, kr	490,7	380,7	499,9
Eget kapital per aktie, kr	120,3	113,2	115,4
Kassaflöde från rörelsen per aktie, kr	5,6	4,0	26,7

Delårsrapport 31 mars 2002

KASSAFLÖDESANALYSER

	Delårsperiod		Rapportperiod		
	2002	2001	2002	2001	2001
Mkr	jan – mars	jan – mars	jan – mars	jan – mars	jan – dec
Rörelsen					
Rörelseresultat	217,1	139,4	217,1	139,4	656,7
Finansnetto	-87,9	-64,9	-87,9	-64,9	-276,4
Värderegleringar			0,0	0,0	51,3
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	0,3	-0,8	0,3	-0,8	-1,2
	129,5	73,7	129,5	73,7	430,4
Betald skatt	0,0	-7,1	0,0	-7,1	-7,1
Kassaflöde från rörelsen före förändring av rörelsekapital	129,5	66,6	129,5	66,6	423,3
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital					
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-29,5	-51,5	-29,5	-51,5	-52,9
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelsskulder	5,7	60,1	5,7	60,1	135,4
Kassaflöde från rörelsen	105,7	75,2	105,7	75,2	505,8
Investeringsverksamheten					
Förvärv av omsättningsfastigheter	-28,3	-970,6	-28,3	-970,6	-3 982,0
Försäljning av omsättningsfastigheter	201,8	240,3	201,8	240,3	940,6
Investeringar i materiella anläggningstillgångar, netto	-0,9	0,2	-0,9	0,2	-1,4
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar, netto	-3,8	0,6	-3,8	0,6	5,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	168,8	-729,5	168,8	-729,5	-3 037,3
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån / amortering lån	-288,6	805,1	-288,6	805,1	2 715,6
Utbetald utdelning			0,0	0,0	-170,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-288,6	805,1	-288,6	805,1	2 545,0
Periodens kassaflöde	-14,1	150,8	-14,1	150,8	13,5
Likvida medel vid årets början	153,7	140,2	153,7	140,2	140,2
Likvida medel vid periodens slut	139,6	291,0	139,6	291,0	153,7

DEFINITIONER

Fastighetstermer

Direktavkastning, årligt driftsöverskott avseende fastigheter vid årets utgång i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid årets utgång.

Driftsöverskott, hyresintäkter minus drifts- och underhållskostnader, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration. Räntebidrag ingår ej.

Driftskostnader, kostnader för el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar samt löpande underhåll.

Fastighetskategori, fastigheternas huvudsakliga användning (se "Ytfördelning").

Hyresintäkter, debiterade hyror jämte tillägg, till exempel ersättning för värme, fastighetsskatt, försäkringsersättningar och övriga intäkter, minus hyresförluster och hyresrabatter.

Hyresvärde, hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor, hyresrabatter och hyresförluster.

Ekonomisk uthyrningsgrad, hyresintäkter, hyresrabatter samt hyresförluster i förhållande till hyresvärde.

Ekonomisk vakansgrad, bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i förhållande till hyresvärde.

Lokalslag, ytorna fördelade efter hur de används.

Underhåll, åtgärder som syftar till att upprätthålla en fastighet och dess tekniska system. Avser planerade åtgärder som innebär utbyten eller renowing av byggnadsdelar eller tekniska system. Även hyresgästanpassningar ingår här.

Ytfördelning, med fördelning per lokalslag menas att ytorna i fastigheten är fördelade efter hur de används. Fördelning görs på kontor, bostäder, affärer, hotell, projekt samt industri och lager. Med fördelning per fastighetskategori menas att den typ av yta som svarar för den största andelen av den totala ytan avgör hur fastigheten definieras. En fastighet med 51 procent kontorsyta betraktas såldes som en kontorsfastighet.

Ytmässig uthyrningsgrad, uthyrd yta i förhållande till total uthyrbar yta vid årets utgång.

Ytmässig vakansgrad, vakant yta i förhållande till total uthyrbar yta vid årets utgång.

Räkenskapsrelaterade termer

Avkastning på eget kapital, resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Redovisas för både resultat före och efter skatt. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

Avkastning på totalt kapital, resultat efter finansiella poster plus räntekostnader minus räntebidrag i förhållande till genomsnittliga tillgångar. Genomsnittliga tillgångar beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

Fastigheternas belåningsgrad, räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid årets utgång.

Eget kapital per aktie, eget kapital i förhållande till antalet aktier vid årets utgång.

Fastigheternas bokförda värde per aktie, fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid årets utgång.

Kassaflöde från rörelsen, rörelseresultatet minskat med finansnetto och värderegleringar justerat för poster som inte ingår i kassaflödet från rörelsen. Även justerat för förändring i rörelsekapital.

Räntetäckningsgrad, resultat före finansnetto i förhållande till finansnetto.

Skuldsättningsgrad, räntebärande skulder vid årets slut i förhållande till eget kapital.

Soliditet, eget kapital inklusive minoritetsintresse vid årets slut i förhållande till totala tillgångar.

Vinst per aktie, resultat efter skatt vid årets utgång dividerat med antal aktier vid årets utgång.

Överskottsgrad, driftsöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter.

Kungsleden AB (publ)
Huvudkontor
Guldgränd 5, Box 70414, 107 25 Stockholm
Tel 08-503 052 00, Fax 08-503 052 01

Regionkontor Väst
Spannmålgatan 14, Box 11284, 404 26 Göteborg
Tel 031-755 56 00, Fax 031-755 56 01

Regionkontor Öst
Guldgränd 5, Box 70414, 107 25 Stockholm
Tel 08-503 052 00, Fax 08-503 052 01

Regionkontor Syd
Elbegatan 5, 211 20 Malmö
Tel 040-17 44 00, Fax 040-17 44 19

Lokalkontor Väst
Växjö
Norrgratan 29, 352 31 Växjö
Tel 0470-405 90, Fax 0470-74 09 20

Skövde
Kungsgatan 22, Box 508, 541 28 Skövde
Tel 0500-44 76 00, Fax 0500-471557

Jönköping
Huskvarnavägen 40, 554 54, Jönköping
Tel 036-167007, Fax 036-167003

Trollhättan
Polhemsgatan 2, 461 30 Trollhättan
Tel 0520-47 63 50, Fax 0520-4763 51

Lokalkontor Öst
Karlstad
Lantvärnsgatan 8, Box 1037, 65115 Karlstad
Tel 054-17 50 00, Fax 054-17 50 01

Västerås
Smedjegatan 13, 72213 Västerås
Tel 021-12 52 70, Fax 021-12 52 90