

KUNGSLEDEN

Pressmeddelande

2000-08-08

Kungsledens delår januari - juni 2000: Driftsöverskottet ökade till 200 Mkr

Kungsleden AB (publ) avger idag delårsrapport för första halvåret.

- Driftsöverskottet uppgår till 200 (185) Mkr
- Under perioden har 50 fastigheter avyttrats för 118 Mkr, med ett resultat om 5 (105) Mkr
- Resultat efter skatt uppgår till 169 (182) Mkr
- Direktavkastningen proforma uppgår till 8,4 %
- Refinansiering med en låneram om 4,2 Mkr genomförd

Jens Engwall, verkställande direktör i Kungsleden, säger i en kommentar:

"Kungsleden fortsätter att tjäna pengar både på fastighetsförvaltning och fastighetshandel.

50 fastigheter har avyttrats under första halvåret till en direktavkastning om proforma 6,0 procent. Detta tillsammans med arbetet inom förvaltningen har lett till att direktavkastningen proforma 000630 uppgår till 8,4 procent. Även antalet kommuner där Kungsledens fastigheter är belägna har minskat och uppgår nu till 147, en minskning med 14 sedan årsskiftet.

Första halvårets insatser med refinansiering samt upptagande av ett obligationslån under juli månad ger bolaget en stabil bas för ytterligare affärer under andra halvåret 2000", avslutar Jens Engwall.

Bolagets prognos om ett resultat efter skatt om 300 Mkr kvarstår. Med nuvarande utdelningspolicy innebär detta en utdelning om minst 8,10 kr per aktie.

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

Kungsledens affärsidé är att äga och förvalta fastigheter med långsiktigt hög och stabil direktavkastning. Kungsleden deltar aktivt i de förändringar som den svenska fastighetsmarknaden genomgår genom att utnyttja och vidareutveckla bolagets kompetens att strukturera heterogena fastighetsbestånd. Detta innebär att Kungsledens fastighetsbestånd ofta förändras genom köp och försäljningar. Kungsledens fastighetsportfölj består av 501 fastigheter med ett bokfört värde på drygt 6,0 miljarder kronor. Beståndet finns i totalt 147 kommuner men kommer på sikt att koncentreras till Götaland och Svealand. Kungsleden noteras på O-listan vid OM Stockholmsbörsen sedan den 14 april 1999.

Halvårsrapport Kungsleden AB (publ) januari – juni 2000

- **Driftsöverskottet uppgår till 200 (185) Mkr.**
- **Under perioden har 50 fastigheter avyttrats för 118 Mkr med ett resultat om 5 (105) Mkr.**
- **Resultatet efter skatt för perioden uppgår till 169 (182) Mkr vilket motsvarar ett resultat per aktie om 9,1 (9,8) kr.**
- **Direktavkastningen proforma uppgår till 8,4 %.**
- **Refinansiering med en låneram om 4,2 Mdr genomförd.**

Kungsledens affärsidé, vision och verksamhet

Kungsledens affärsidé är att äga och förvalta fastigheter med en långsiktigt hög och stabil direktavkastning. Kungsledens vision är att utnyttja och vidareutveckla bolagets kompetens att strukturera heterogena fastighetsbestånd. Verksamhetens två huvudinriktningar är förvaltning och handel med fastigheter. Bolaget ser fastighetens avkastning som det mest centrala måttet, viktigare än både fastighetskategori och geografiskt läge. Kungsleden är ett transaktionsintensivt företag vars fastighetsinnehav ofta förändras genom köp och försäljningar.

Resultat

Kungsleden redovisar ett resultat efter skatt om 169 (182) Mkr för perioden januari – juni 2000. Reavinster vid försäljning av fastigheter uppgår till 5 (105) Mkr och driftsöverskottet till 200 (185) Mkr. Vinst per aktie uppgår till 9,1 kr.

Skillnaden jämfört med samma period föregående år förklaras av tre faktorer. Kungsledens fastighetsbestånd har ökat, vilket har haft en positiv påverkan på driftsöverskottet. Dessutom har Kungsleden avyttrat ett antal ränteswappar, vilket har haft en positiv resultatpåverkan om 75 Mkr. På minussidan återfinns fastighetshandeln som har genererat 100 Mkr lägre resultat än motsvarande period föregående år.

I resultatet ingår återförda SPP-medel om 8 Mkr, samt en reservering för kostnader i samband med genomförd organisationsförändring om 4 Mkr. Dessa poster ingår i fastighets- och central administration.

Finansnetto och skuldsättning

Finansnettot, exklusive försäljning av ränteswappar, uppgick till -98 (-89) Mkr inklusive räntebidrag. Räntebidragen uppgick till 1 Mkr. Räntetäckningsgraden, justerat för försäljningsresultat av ränteswappar, uppgick till 2,0 (3,1).

Under perioden har finansnettot belastats med 5 Mkr avseende engångskostnader i samband med att Kungsleden ingått ett syndikerat låneavtal med ett antal svenska och tyska banker. Låneavtalet har en total låneram om 4,2 miljarder kronor och en löptid på 5 år. Kungsleden har därmed nått en finansiering som är flexibel och anpassad till verksamheten och skapat utrymme för tillväxt.

I augusti månad har Kungsleden även tagit upp ett obligationslån om totalt 500 Mkr fördelat på 200 Mkr med en löptid på 3 år med en kupong på 8,75 procent samt 300 Mkr med en löptid på 5 år med en kupong på 9,75 procent. Initialt kommer halva lånebeloppet att utnyttjas. Under perioden har Kungsleden även justerat låneportföljens räntebindningstid.

Förändringen som innebär en förkortning av den genomsnittliga räntebindningstiden har genomförts mot bakgrund av att Kungsledens soliditet översteg den långsiktiga nivå Kungsleden söker. Om soliditetsnivån ändras kan räntebindningsstrategin justeras ytterligare. Förändringarna som genomförts via stängning av ränteswapkontrakt har resulterat i en reavinst om 75 Mkr.

Kungsledens räntebärande skulder uppgick den 30 juni till 3.755 (2.982) Mkr. Medelräntan i låneportföljen uppgick till 5,66 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,2 år.

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

Räntebindningstid per 30 juni 2000

	Lån, Mkr	Snittränta, %
Rörlig ränta	2.455	5,08
2006	350	6,06
2008	150	6,08
2010	800	7,07
Totalt	3.755	5,66

Kungsleden räknar med låg skattebelastning under 2000 på grund av stora outnyttjade underskottsavdrag. Fastighetsskatten uppgick till 15 (16) Mkr och ingår i driftsöverskottet. Kassaflödet under perioden uppgår till 137 Mkr motsvarande 7,38 (7,82) kr per aktie.

Köp och försäljningar

Under perioden har 5 fastigheter med en yta om 126 tkvm förvärvats för en total köpeskilling om 902 Mkr. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning proforma om 9,1 procent. Under samma period har 50 fastigheter med en yta om 43 tkvm avyttrats för totalt 118 Mkr med ett resultat om 5 Mkr. Beräknat på försäljningspriset har sålda fastigheter avyttrats till en direktavkastning proforma om 6,0 procent. Samtliga beräkningar av direktavkastning proforma har skett i enlighet med de förutsättningar som anges i årsredovisningen för 1999.

Följande större affärer har genomförts:

- Förvärv av Diametern 1 i Kungens Kurva, Huddinge, utanför Stockholm av LM Ericsson. Köpeskillingen uppgick till 235 Mkr och innehåller 41 tkvm, i huvudsak, kontorslokaler. Tillträde ägde rum den 1 juni 2000.
- Förvärv av två fastigheter i Mölndal, Göteborg, av LM Ericsson. Köpeskillingen uppgick till 640 Mkr och innehåller 77 tkvm, i huvudsak, kontorslokaler. Tillträde kommer äga rum den 1 oktober 2000. Det medför att fastigheterna finns med i balansomslutningen och i eventuella proforma siffror, men att de ej har någon resultatpåverkan förrän efter tillträdet, d v s kvartal 4.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet per den 30 juni 2000 omfattar 501 fastigheter med en yta om 1.349 tkvm med ett bokfört värde om 6.048 Mkr. Fastigheterna är belägna i 147 kommuner vilket är 14 färre än vid årsskiftet.

Kungsledens inriktning mot handel och omstruktureringar innebär att fastighetsbeståndet är klassificerat som omsättningstillgång. Som en följd härav belastas resultatet inte med planmässiga avskrivningar, utan fastigheterna värderas individuellt med utgångspunkt från det förväntade försäljningspriset i enlighet med lägsta värdets princip. Värdering sker vid varje årsskifte.

Intjäningskapacitet

Kungsleden fokuserar på att skapa stabil och hög avkastning. Det innebär att bolagets fastighetsbestånd kontinuerligt förändras genom köp och försäljningar. För att åskådliggöra beståndets intjäningskapacitet redovisades i årsredovisningen för 1999 en proformaredovisning. En redovisning i enlighet med samma principer för det bokförda beståndet per 30 juni 2000 lämnas

nedan. Noteras kan att från årsskiftet genomförda köp och försäljningar ökat direktavkastningen i fastighetsportföljen från 8,3 till 8,4 procent, vilket gör att direktavkastningen på fastighetsportföljen närmar sig Kungsledens mål om 8,5 procent.

Finansiell struktur

Det egna kapitalet per den 30 juni 2000 uppgår till 1.768 Mkr. Under perioden har det bundna egna kapitalet tillförts 42 Mkr p g a förvärv av bolag med latent skatteskuld. Skälet är Kungsledens underskottsavdrag.

Av det totala egna kapitalet uppgår aktiekapitalet till 46 Mkr. Aktiekapitalet är fördelat på 18.558.620 aktier med ett nominellt belopp om 2,50 kr per aktie. Ledande befattningshavare innehar sedan 1997 teckningsoptioner i bolaget, vilka har en löptid till december 2000. Totalt kan antalet aktier öka med 400.000 genom utnyttjande av dessa teckningsoptioner. Teckningskursen är 75 kr per aktie.

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 1.768 (1.598) Mkr eller 95 (86) kr per aktie motsvarande en soliditet på 27,6 (25,9) procent.

Investeringar

Investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv av fastigheter uppgår till 934 (1.639) Mkr.

Personal

Medelantalet anställda uppgick under perioden till 78 (74) personer.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat efter finansnetto uppgick för perioden till -9,9 (-20,6) Mkr. Likvida medel uppgick per 30 juni 2000 till 324 (113) Mkr.

Händelser efter rapportperiodens utgång

I juli tog Kungsleden upp ett obligationslån om totalt 500 Mkr fördelat på 200 Mkr med en löptid på tre år och 300 Mkr med en löptid på fem år. Initialt har halva lånebeloppet d v s 250 Mkr utnyttjats. Lånen som kommer att vara noterade på OM Stockholmsbörsen har en kupongränta om 8,75 procent på lånet med tre års löptid och 9,75 procent på lånet med fem års löptid. Lånen har tagits upp i syfte att ytterligare effektivisera bolagets kapitalstruktur samt att ge bolaget en plattform för ytterligare fastighetsaffärer under hösten.

Utsikter

Bolagets prognos om ett resultat efter skatt om 300 Mkr kvarstår. Med nuvarande utdelningspolicy innebär detta en utdelning om minst 8,10 kr per aktie.

Stockholm den 8 augusti 2000

JENS ENGWALL

Verkställande direktör

Kungsleden AB (publ)

Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport januari – september den 24 oktober 2000.

Bokslutskommuniké februari 2001.

Årsredovisning för verksamhetsåret 2000, lämnas i mars 2001.

Granskningsberättelse för Kungsleden AB

Jag har granskat denna halvårsrapport enligt den rekommendation som Föreningen Auktoriserade Revisorer FAR utfärdat. En översiktlig granskning är väsentligt begränsad i förhållande till en revision. Det har inte framkommit något som tyder på att halvårsrapporten inte uppfyller kraven enligt börs- och årsredovisningslagarna.

THOMAS THIEL

Auktoriserad revisor

För ytterligare information, kontakta:

Jens Engwall, VD Kungsleden, 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

Fastighetsbeståndet i sammandrag proforma

	Syd	Väst	Öst	Mellan	Norr	Totalt
Antal, st	138	157	74	94	38	501
Uthyrningsbar yta, tkvm	360,4	416,1	310,6	210,3	51,8	1.349,2
Bokfört värde, Mkr	1.720,2	1.903,2	1.308,6	817,3	299,0	6.048,3
Hysesvärde, Mkr	241,0	286,6	223,1	127,4	45,6	923,7
Hysesintäkter, Mkr	226,8	264,3	197,3	109,3	43,0	840,7
Driftsöverskott, Mkr	137,7	172,4	118,4	55,5	25,8	509,8
Ekonomisk uthyrningsgrad	94,9%	93,7%	90,2%	87,1%	95,0%	92,3%
Direktavkastning	8,0%	9,1%	9,0%	6,8%	8,6%	8,4%

	Lager /						Totalt
	Kontor	Butik	industri	Bostad	Hotell	Övrigt	Totalt
Antal, st	220	42	91	60	7	81	501
Uthyrningsbar yta, tkvm	657,5	125,2	443,6	85,1	25,1	12,7	1.349,2
Bokfört värde, Mkr	3.926,6	628,0	999,6	351,6	88,3	54,2	6.048,3
Hysesvärde, Mkr	561,7	95,8	176,9	64,7	15,7	8,9	923,7
Hysesintäkter, Mkr	525,8	87,6	154,7	56,4	14,1	2,1	840,7
Driftsöverskott, Mkr	325,4	48,6	100,9	24,7	11,0	-0,8	509,8
Ekonomisk uthyrningsgrad	94,2%	93,9%	89,3%	89,1	95,0%	n/a	92,3%
Direktavkastning	8,3%	7,7%	10,1%	7,0%	12,5%	n/a	8,4%

Resultaträkning

	jan – juni	jan – juni
Mkr	2000	1999
Hysesintäkter	366,1	349,7
Drifts- och underhållskostnader	-122,7	-126,7
Fastighetsskatt	-15,3	-16,1
Tomträttsavgäld	-3,7	-3,1
<u>Fastighetsadministration</u>	<u>-24,3</u>	<u>-18,7</u>
Driftsöverskott fastighetsförvaltning	200,1	185,1
Försäljningsintäkter fastigheter	117,7	782,7
Försäljningsadministration inkl omkostnader	-3,1	-11,1
<u>Bokfört värde</u>	<u>-109,9</u>	<u>-666,9</u>
Resultat fastighetshandel	4,7	104,7
Bruttoresultat	204,8	289,8
Centrala administrationskostnader	-12,0	-11,0
<u>Värdereglering fastigheter</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
Rörelseresultat	192,8	278,8
Räntebidrag	1,1	3,2
Övriga finansiella intäkter	74,9	0,0
<u>Finansiella kostnader (netto)</u>	<u>-99,4</u>	<u>-92,3</u>
Resultat efter finansnetto	169,4	189,7
<u>Skatt</u>	<u>0,0</u>	<u>-7,2</u>
Periodens resultat	169,4	182,5

Balansräkning

Mkr

	30 juni 2000	30 juni 1999
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	42,8	31,5
Omsättningsfastigheter	6.048,3	5.296,9
Övriga omsättningstillgångar	146,5	691,6
<u>Likvida medel</u>	<u>177,7</u>	<u>144,9</u>
Summa tillgångar	6.415,3	6.164,9

Skulder och eget kapital

Eget kapital		
Bundet eget kapital	1.247,5	1.189,7
<u>Fritt eget kapital</u>	<u>520,9</u>	<u>408,3</u>
	1.768,4	1.598,0
Avsättningar	7,8	12,5
Räntebärande skulder	3.755,0	2.982,3
<u>Ej räntebärande skulder</u>	<u>884,1</u>	<u>1.572,1</u>
Summa skulder och eget kapital	6.415,3	6.164,9

Nyckeltal

	30 juni 2000	30 juni 1999
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	6.048,3	5.296,9
Eget kapital, Mkr	1.768,4	1.598,0
Soliditet, %	27,6	25,9
Skuldsättningsgrad, ggr	2,1	1,9
Räntetäckningsgrad, ggr	8,2	3,1
Räntetäckningsgrad, justerat för försäljningar av ränteswappar, ggr	2,0	3,1
Fastigheternas belåningsgrad, %	62,1	56,3
Antal, aktier	18.558.620	18.558.620
Resultat, per aktie	9,1	9,8
Eget kapital, per aktie	95,3	86,1

Kassaflödesanalys

Mkr	jan – juni 2000	jan – juni 1999
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	169,4	189,7
<u>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</u>	<u>8,1</u>	<u>-2,9</u>
	177,5	186,8
<u>Betald skatt</u>	<u>0,0</u>	<u>-7,2</u>
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	177,5	179,6
<u>Förändring av rörelsekapital</u>	<u>617,4</u>	<u>870,1</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	794,9	1.049,7
Investeringsverksamheten		
Investeringar, fastigheter netto	-777,7	-886,6
Investeringar, övrigt netto	-0,1	-3,2
<u>Förändring av finansiella tillgångar</u>	<u>2,8</u>	<u>8,2</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-775,0	-881,6
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	0,0	181,0
Upptagna lån	236,1	0,0
Amortering av låneskulder	0,0	-188,9
<u>Utbetald utdelning</u>	<u>-148,5</u>	<u>-64,0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	87,6	-71,9
Periodens kassaflöde	107,5	96,2
<u>Likvida medel vid årets början</u>	<u>70,2</u>	<u>48,7</u>
Likvida medel vid periodens slut	177,7	144,9