

Kungsleden AB (publ) delårsrapport 1 januari – 30 september 2000

- **Resultatet efter skatt uppgår till 263 (255) Mkr vilket motsvarar ett resultat per aktie om 14,2 (13,7) kr.**
- **Driftsöverskottet i fastighetsförvaltningen har ökat med 13 % till 346 Mkr.**
- **Under perioden har 72 fastigheter avyttrats för 240 (836) Mkr med ett resultat om 20 (107) Mkr.**
- **Direktavkastningen proforma uppgår till Kungsledens mål om 8,5 %.**
- **Styrelsen avser att föreslå en utdelning om 9 kr/aktie för räkenskapsåret.**

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 huvudriktningar 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 263 (255) Mkr för perioden januari – september 2000. Reavinster vid försäljning av fastigheter uppgår till 20 (107) Mkr och driftsöverskottet till 346 (304) Mkr. Vinst per aktie uppgår till 14,2 kr.

Driftsöverskottsökningen jämfört med föregående år beror på att årets fastighetsportfölj har haft en högre direktavkastning samt att några förvärvade fastigheter har bedömts ha ett ekonomiskt tillträde under tredje kvartalet, vilka har bidragit med 24 Mkr. Fastighetshandeln har genererat ett lägre resultat än motsvarande period föregående år. Detta beror bl.a. på att föregående års försäljningsresultat var över det normala samt att årets försäljningar innehåller många små fastigheter på mindre orter.

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.

Kungsleden har även avyttrat ett antal ränteswappar vilket haft en positiv resultatpåverkan om 75 Mkr.

Kassaflödet under perioden uppgår till 216 Mkr motsvarande 11,6 kr per aktie.

Finansnetto och skuldsättning

Finansnettot, exklusive försäljning av ränteswappar, uppgick till -156 (-131) Mkr inklusive räntebidrag. Räntebidragen uppgick till 1 Mkr. Räntetäckningsgraden, justerat för försäljningsresultat av ränteswappar, uppgick till 2,2 (3,0).

Under perioden har finansnettot belastats med 10 Mkr avseende engångskostnader i samband med att Kungsleden ingått ett syndikerat låneavtal med ett antal svenska och tyska banker, samt tagit upp ett obligationslån.

Det syndikerade låneavtalet har en total låneram om 4,2 miljarder kronor och en löptid på fem år. Kungsleden har därmed nått en finansiering som är flexibel och anpassad till verksamheten och skapat utrymme för tillväxt. Per den sista september var 3.606 Mkr utnyttjat av lånearmen.

Under perioden har Kungsleden även tagit upp ett obligationslån om totalt 500 Mkr fördelat på 200 Mkr med en löptid på tre år med en kupong på 8,75 procent samt 300 Mkr med en löptid på fem år med en kupong på 9,75 procent. Initialt har halva lånebeloppet utnyttjats.

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 september till 4.365 (3.599) Mkr. Medelräntan i låneportföljen, inklusive upptaget obligationslån, uppgick till 5,60 procent. Medelräntan exklusive upptaget obligationslån uppgick till 5,48 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,5 år. Kungsleden äger inga fastigheter i utlandet och har inga lån i utländsk valuta.

Räntebindningstid, inklusive obligationslån, per 30 september 2000

	Lån, Mkr	Snittränta, %
Rörlig ränta	3.065	5,15
2006	350	6,06
2008	150	6,08
2010	800	7,07
Totalt	4.365	5,60

Skatt

Periodens skatt om 4 Mkr är till sin helhet hänförlig till förvärvet av Ericssons fastighet i Huddinge, eftersom det skedde genom ett bolagsförvärv. Kungsleden räknar med låg skattebelastning under 2000 på grund av stora utnyttjade underskottsavdrag.

Fastighetsskatten uppgick till 25 (23) Mkr och ingår i driftöverskottet.

Köp och försäljningar

Under perioden har 10 fastigheter med en yta om 187 tkvm förvärvats för en total köpeskilling om 1.085 Mkr. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning proforma om 9,2 procent. Under samma period har 72 fastigheter med en yta om 69 tkvm avyttrats för totalt 240 Mkr med ett resultat om 20 Mkr. Beräknat på försäljningspriset har

sålda fastigheter avyttrats till en direktavkastning proforma om 6,2 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.
- Förvärv av en fastighet i Angered, Göteborg, av Skandia. Köpeskillingen uppgick till 125 Mkr och innehåller 26 tkvm, i huvudsak, kontorslokaler.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet per den 30 september 2000 omfattar 484 fastigheter med en yta om 1.384 tkvm med ett bokfört värde om 6.142 Mkr. Fastigheterna är belägna i 142 kommuner vilket är 19 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 september 2000 lämnas på sidan 5.

Noteras kan att från årsskiftet genomförda köp och försäljningar ökat direktavkastningen i fastighetsportföljen från 8,3 till 8,5 procent, vilket gör att direktavkastningen på fastighetsportföljen ligger i nivå med Kungsledens mål om 8,5 procent.

Finansiell struktur

Det egna kapitalet per den 30 september 2000 uppgår till 1.862 Mkr. Under perioden har det bundna egna kapitalet tillförts 42 Mkr genom förvärv av bolag med latent skattekuld, vilken har kvittats mot 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.

Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 1.862 (1.674) Mkr eller 100,3 (90,2) kr per aktie motsvarande en soliditet på 28,8 (29,8) procent.

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. Om dessa optioner kommer att konverteras kommer antalet aktier att uppgå till 18.958.620, vilket motsvarar ett eget kapital per aktie om 99,8 kr.

Investeringar

Investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv av fastigheter uppgår till 1.133 (1.808) Mkr.

Personal

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

Moderbolaget

Moderbolagets resultat efter finansnetto uppgick för perioden till 216 (-25,1) Mkr. Likvida medel uppgick per 30 september 2000 till 0,5 (0) Mkr.

Utsikter

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

Styrelsen avser att mot bakgrund av årets resultat och att målet för proforma avkastningen uppnåtts, föreslå en utdelning om 9 kr/aktie.

Stockholm den 24 oktober 2000

Jens Engwall
Verkställande direktör
Kungsleden AB (publ)

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

Kommande rapporttillfällen

- Bokslutskommuniké 15 februari 2001.
- Årsredovisning för verksamhetsåret 2000, lämnas i mars 2001.

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

Totalt	Syd	Väst	Öst	Mellan	Norr	Totalt
Antal, st	140	152	66	95	31	484
Uthyrningsbar yta, tkvm	387,2	440,7	294,1	216,9	44,6	1.383,5
Bokfört värde, Mkr	1.773,7	2.023,6	1.250,7	829,5	265,2	6.142,2
Hysesvärde, Mkr	249,2	300,2	211,6	128,7	39,5	929,2
Hysesintäkter, Mkr	235,0	278,4	187,2	110,6	37,4	848,6
Driftsöverskott, Mkr	143,5	183,0	114,5	56,5	22,4	519,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,1 %	94,1 %	90,1 %	87,2 %	95,2 %	92,5 %
Direktavkastning, %	8,1 %	9,0 %	9,2 %	6,8 %	8,4 %	8,5 %

Totalt	Lager/						Totalt
	Kontor	Butik	industri	Bostad	Hotell	Övrigt	
Antal, st	208	42	94	54	7	79	484
Uthyrningsbar yta, tkvm	670,2	125,2	475,9	74,4	25,1	12,7	1.383,5
Bokfört värde, Mkr	3.992,5	628,8	1.067,0	313,1	88,3	53,0	6.142,2
Hysesvärde, Mkr	565,2	95,8	186,3	57,3	15,7	8,9	929,2
Hysesintäkter, Mkr	530,4	87,6	164,9	49,5	14,1	2,1	848,6
Driftsöverskott, Mkr	330,5	48,6	108,5	22,1	11,0	-0,8	519,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,5 %	93,7 %	90,0 %	88,5 %	95,0 %	n/a	92,5 %
Direktavkastning, %	8,3 %	7,7 %	10,2 %	7,1 %	12,5 %	n/a	8,5 %

Nyckeltal

	30 september 2000	30 september 1999
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	6.142,2	5.419,4
Eget kapital, Mkr	1.862,1	1.673,9
Soliditet %	28,8	29,8
Skuldsättningsgrad, ggr	2,3	2,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	3,0
Räntetäckningsgrad, justerat för försäljningar av ränteswappar, ggr	2,2	3,0
Fastigheternas belåningsgrad %	71,1	66,4
Antal aktier	18.558.620	18.558.620
Antal aktier efter konvertering av teckningsoptioner	18.958.620	18.958.620
Resultat, per aktie	14,2	13,7
Eget kapital, per aktie	100,3	90,2

koncernens resultaträkning

Mkr	jan – sept 2000	jan – sept 1999	jan – dec 1999
Hysesintäkter	574,0	537,1	717,5
Drift- och underhållsskostnader	-166,1	-178,9	-237,7
Fastighetsskatt	-24,5	-22,6	-31,7
Tomträttsavgäld	-5,3	-4,5	-5,7
<u>Fastighetsadministration</u>	<u>-32,4</u>	<u>-26,9</u>	<u>-38,9</u>
Driftöverskott fastighetsförvaltning	345,7	304,1	403,5
Försäljningsintäkter fastigheter	239,6	835,9	1.021,2
Försäljningsadministration			
inkl omkostnader	-3,5	-14,9	-19,0
<u>Bokfört värde</u>	<u>-215,6</u>	<u>-713,9</u>	<u>-874,9</u>
Resultat fastighetshandel	20,5	107,1	127,3
Bruttoresultat	366,2	411,2	530,8
Centrala administrationskostnader	-17,7	-17,8	-26,0
<u>Värdereglering fastigheter</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>-38,5</u>
Rörelseresultat	348,5	393,4	466,3
Räntebidrag	1,4	4,4	5,6
Övriga finansiella intäkter	74,9	0,0	0,0
<u>Finansiella kostnader (netto)</u>	<u>-157,5</u>	<u>-135,5</u>	<u>-180,1</u>
Resultat efter finansnetto	267,3	262,3	291,8
<u>Skatt</u>	<u>-4,1</u>	<u>-7,3</u>	<u>-7,0</u>
Periodens resultat	263,2	255,0	284,8

koncernens balansräkning

Mkr	30 sept 2000	30 sept 1999	31 dec 1999
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	33,9	36,7	46,5
Omsättningsfastigheter	6.142,2	5.419,4	5.228,9
Övriga omsättningstillgångar	161,7	86,6	116,5
<u>Likvida medel</u>	<u>133,1</u>	<u>75,0</u>	<u>70,2</u>
Summa tillgångar	6.470,9	5.617,7	5.462,1
Skulder och eget kapital			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	1.247,5	1.193,1	1.195,2
<u>Fritt eget kapital</u>	<u>614,6</u>	<u>480,8</u>	<u>510,5</u>
	1.862,1	1.673,9	1.705,7
Avsättningar	5,1	6,5	3,6
Räntebärande skulder	4.365,0	3.599,3	3.518,9
<u>Ej räntebärande skulder</u>	<u>238,7</u>	<u>337,9</u>	<u>233,8</u>
Summa skulder och eget kapital	6.470,9	5.617,7	5.462,1

kassaflödesanalys

Mkr	jan - sept 2000	jan - sept 1999	jan - dec 1999
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	267,3	262,3	291,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	3,2	-8,0	28,1
	270,5	254,3	319,9
Betald skatt	0,0	0,0	-7,0
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	270,5	254,3	312,9
Förändring av rörelsekapital	-44,5	211,0	86,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	226,0	465,3	399,3
Investeringsverksamheten			
Investeringar, fastigheter netto	-871,6	-1.003,6	-851,6
Investeringar, övrigt netto	-0,4	-4,3	-4,7
Förändring av finansiella tillgångar	11,4	23,8	13,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-860,6	-984,1	-842,5
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	0,0	181,0	181,0
Erhållna aktieägartillskott	0,0	0,0	
Upptagna lån	846,1	428,1	347,7
Amortering av låneskulder	0,0	0,0	0,0
Utbetald utdelning	-148,5	-64,0	-64,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	697,6	545,1	464,7
Årets kassaflöde	63,0	26,3	21,5
Likvida medel vid årets början	70,2	48,7	48,7
Likvida medel vid årets slut	133,2	75,0	70,2