

Ökat bruttoresultat för första halvåret

UTFALL I KORTHET

Delårsperioden (januari – juni)

- Nettoomsättningen ökade 18 procent till 1 117 Mkr (944) medan bruttoresultatet ökade 21 procent till 672 Mkr (556) i och med ett större fastighetsbestånd och en mildare vinter.
- Resultatet före skatt uppgick till 530 Mkr (592). Resultatet efter skatt uppgick till -558 Mkr (509), motsvarande -4,10 kronor (3,70) per aktie. Resultatminskningen beror till största del på en reservering för skattekostnader och lägre resultat från Hemsö som redovisade lägre orealiserade värdeförändringar på fastigheter.
- Kassaflödet från rörelsen uppgick till 242 Mkr (305).
- Utdelningsgrundande resultat för perioden uppgick till -55 Mkr (223), motsvarande -0,40 kronor (1,60) per aktie.
- Fastighetsbeståndet per 30 juni 2012 bestod av 322 fastigheter (324) med ett bokfört värde om 15 750 Mkr (15 693).
- Prognosen för utdelningsgrundande resultat för helåret 2012 sänktes under andra kvartalet till 300 Mkr från tidigare 600 Mkr efter det att skattedomar i egna och utomstående bolag ökat risken för negativa utfall i Kungsledens utestående skatteärenden. Prognosen motsvarar 2,20 kronor (4,40) per aktie.

Andra kvartalet (april – juni)

- Nettoomsättningen ökade 5 procent till 561 Mkr (536) och bruttoresultatet ökade 3 procent till 337 Mkr (328) efter årets indexhöjda hyror.
- Resultat före skatt uppgick till 72 Mkr (100). Resultat efter skatt uppgick till -671 Mkr (102), -4,90 kronor (0,70) per aktie. Det lägre resultatet beror främst på reservering för eventuella skattebetalningar och lägre resultat från fastighetsförsäljningar.
- Kassaflödet från rörelsen uppgick till 122 Mkr (268).
- Utdelningsgrundande resultat för andra kvartalet uppgick till -177 Mkr (145), motsvarande -1,30 kronor (1,10) per aktie.

VIKTIGA HÄNDELSER

Delårsperioden (januari – juni)

- 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.
- Tre (tre) fastigheter såldes för 93 Mkr (46) med ett resultat om 17 Mkr (23). Försäljningarna påverkade det utdelningsgrundade resultatet med 14 Mkr (28). Inga fastigheter köptes, jämfört med 43 fastigheter för 4 103 Mkr under samma period 2011.
- Ett antal skattedomar i egna och utomstående bolag ökade risken för negativt skatteutfall för Kungsleden. Utdelningsgrundande resultat har som en följd 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.
- I undersökningen Great Place to Work 2012 kom Kungsleden på andra plats i klassen medelstora organisationer i Sverige.

Andra kvartalet (april – juni)

- En (en) fastigheter såldes för 5 Mkr (41) med ett resultat om 0 Mkr (20). Försäljningen påverkade det utdelningsgrundade resultatet med 0 Mkr (25). Försäljningen av fem fastigheter som avtalades och inkluderades i första kvartalet avbröts inför frånträdet. Inga fastigheter köptes, jämfört med sex fastigheter för 355 Mkr under samma period 2011.
- Ett antal skattedomar i egna och utomstående bolag ökade risken för negativt utfall för Kungsleden. Utdelningsgrundande resultat har som en följd belastats med 260 Mkr och resultaträkningen med en skattekostnad om 725 Mkr.

Efter periodens utgång

- I juli yrkade Skatteverket att förvaltningsrätten ska pröva ytterligare transaktioner som Kungsleden genomförde 2006–2007. Skulle Kungsleden förlora processen uppgår likviditetseffekten till cirka 500 Mkr. Så sent som 2011 bedömde Kammarrätten i Stockholm i ett liknande fall att skatteflyktslagen inte var tillämplig. Inga ytterligare reserveringar har gjorts för dessa krav.
- I augusti gjordes två försäljningar. Två fastigheter i Polen såldes för 104 Mkr till en lokal köpare och 39 publika fastigheter i Härnösand såldes och frånträdde till Hemsö för 912 Mkr. Försäljningarna kommer att påverka resultatet efter skatt i tredje kvartalet med 39 Mkr och öka det utdelningsgrundande resultatet med 26 Mkr. Affärerna ökar samtidigt soliditeten med 2 procentenheter.

”**Periodens utfall** Kungsledens nettoomsättning ökade 18 procent till drygt 1,1 miljarder kronor och bruttoresultatet med 21 procent till knappt 672 Mkr första halvåret, jämfört med motsvarande period i fjol. En mildare vinter samt ett större fastighetsbestånd är de främsta förklaringarna. Överskottsgraden ökade samtidigt med 1 procentenhet till 69,1 procent.

Hyresmarknaden fortsatte att utvecklas positivt. Trots finansiell osäkerhet i omvärlden har den svenska ekonomin klarat sig förhållandevis väl. Som tidigare meddelats tecknade vi nya hyresavtal under första halvåret till ett årligt värde av 43 Mkr.

Trots att vi i år reserverat totalt 985 Mkr för skatteprocesser och delat ut 355 Mkr till aktieägarna, sjönk vår soliditet endast med 2,3 procent jämfört med årsskiftet och uppgick per den 30 juni till 34,6 procent. Efter det nu i augusti meddelade frånträdet av Härnösandsbeståndet till Hemsö ökar soliditeten proforma till 36,4 procent.

Derivatportföljen är nu i nivå med låneportföljen efter att vi under första halvåret löst derivat för motsvarande 1,8 miljarder kronor samtidigt som vi får lägre räntekostnader. Det medför att vi sänker snitträntan med 0,3 procentenheter. Med en intjäningskapacitet om cirka 8 procent gör ovan nämnda periodutveckling sammantaget att jag känner mig trygg med den underliggande verksamheten och vår finansiella position.

En fortsatt ansträngd kreditmarknad och ökad oro i eurozonen bidrog till att aktiviteten på transaktionsmarknaden generellt mattades under andra kvartalet. Bankerna är restriktiva i sin kreditgivning, även om fastigheter resultatmässigt presterar lika bra som tidigare.

Skatter och resultatprognos Prognosen för det utdelningsgrundande resultatet sänktes med totalt 250 Mkr under andra kvartalet till 300 Mkr för 2012 efter meddelade skattedomar som kan påverka Kungsledens framtida skattebetalningar. Att, som vi uppfattar det, gällande skattelagstiftning omtolkas är olyckligt då det skapar osäkerhet inte bara för Kungsleden utan för hela branschen liksom för investerare generellt, svenska som utländska.

Utöver tidigare pressmeddelade skatteuppdateringar mottog Kungsleden i juli besked om att Skatteverket yrkar att förvaltningsrätten ska pröva om lagen om skatteflykt är tillämplig på ytterligare transaktioner som Kungsleden genomförde under 2006 och 2007. Skulle Kungsleden förlora processen uppgår likviditetseffekten till cirka 500 Mkr. Så sent som 2011 bedömde Kammarrätten i Stockholm i ett liknande fall att skatteflyktslagen inte var tillämplig. Vi menar fortsatt att Kungsleden i alla lägen har följt de lagar och den praxis som funnits vid varje deklarationstillfälle.

Likviditet och finansiering Per 30 juni uppgick kassan och outnyttjade krediter till knappt 1 460 Mkr. Efter periodens utgång har, förutom frånträdet av Härnösandsbeståndet och försäljningen av två fastigheter i Polen, en säljarrevers till SveaReal lösts om 184 Mkr. Därtill har väsentligt fler hyror än vanligt inkommit de första dagarna i juli beroende på att kvartalsskiftet låg på en helg. Sammantaget innebär dessa händelser ett kassatillskott om ytterligare 350 Mkr under tredje kvartalet. Belåningsgraden utifrån fastighetsportföljen var den 30 juni 68 procent respektive 57 procent i förhållande till samtliga avkastande tillgångar som utgörs av fastigheter, andelar och fordringar i Hemsö samt reversfordringar.

Med årets genomförda refinansiering av lån om totalt 7,4 miljarder kronor, god tillgänglig likviditet och överskott i den löpande verksamheten har Kungsleden en stark finansiell ställning.

Under kvartalet rekryterades Anders Kvist till vice VD och ny CFO med tillträde 1 oktober. Anders kommer närmast från SEB där han ansvarat för bankens kapitalstruktur samt för kapital- och likviditetsplanering. Med fortsatta utmaningar på kreditmarknaden samt Kungsledens strävan mot att bredda finansieringskällorna utgör Anders kunskaper och erfarenheter ett välkommet tillskott för Kungsleden.

Utsikter Utmaningarna, främst på kredit- och skatteområdet, påverkar oss och fastighetsmarknaden i övrigt. Samtidigt finns möjligheter för Kungsleden att bygga aktieägarvärden långsiktigt. Läget i ekonomin är fortsatt osäkert, framför allt i eurozonen, men för Kungsledens del utvecklas den underliggande förvaltningen väl och vi har en fortsatt bra hyresmarknad. Vår soliditet är god och vi har fortsatt starka och stabila kassaflöden. Prognosen för helåret uppgår som tidigare meddelats till 300 Mkr.”

Thomas Erséus
Verkställande direktör

För mer information vänligen kontakta:

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

This press release is available in English at 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 16/8 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 juni 2012 av 322 fastigheter med ett bokfört värde om 15,8 Mdr. Beståndet fanns i totalt 101 kommuner i främst södra och mellersta Sverige. Kungsleden är noterad på Nasdaq OMX Stockholm sedan 1999.