



Pressmeddelande

2000-04-27

Kungsledens första kvartal: Driftsöverskottet ökade med 28 procent

Kungsleden AB (publ) avger idag delårsrapport för årets första kvartal.

- Driftsöverskottet uppgår till 100 (78) Mkr
- Under perioden har 25 fastigheter avyttrats för 56 Mkr, med ett resultat om 1 (63) Mkr
- Resultat efter skatt uppgår till 50 (87) Mkr
- Direktavkastningen proforma uppgår till 8,3%
- Helårsprognos om resultat efter skatt om 230 mkr kvarstår

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

"Kungsleden tjänar pengar både på fastighetsförvaltning och fastighetshandel. Arbetet att fokusera Kungsledens bestånd fortsatte under första kvartalet under vilken period 25 fastigheter avyttrades. Därmed lämnade Kungsleden ytterligare två kommuner.

Årets första kvartal präglades dock av en lägre aktivitet i fastighetshandeln än vad koncernen tidigare presterat. Vår ambition att årligen realisera minst 50 Mkr i resultat av fastighetshandeln kvarstår. Särskilt glädjande är det kraftigt förbättrade driftsöverskottet som nu på årsbasis uppgår till 200 Mkr", avslutar Jens Engwall

För ytterligare information, kontakta:

Jens Engwall, VD, tel 08 - 503 052 04, mobil 070 - 690 65 50

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 546 fastigheter med ett bokfört värde på drygt 5,2 miljarder kronor. Beståndet finns i totalt 161 kommuner men kommer på sikt att koncentreras till Götaland och Svealand. Kungsleden noteras på O-listan vid OM Stockholmsbörsen sedan den 14 april 1999.

Delårsrapport Kungsleden AB (publ)

1 januari – 31 mars 2000

- Driftsöverskottet uppgår till 100 (78) Mkr.
- Direktavkastningen proforma uppgår till 8,3 %.
- Under perioden har 25 fastigheter avyttrats för 56 Mkr med ett resultat om 1 (63) Mkr.
- Resultat efter skatt för perioden uppgår till 50 (87) Mkr vilket motsvarar ett resultat per aktie om 2,67 (5,59) kr.
- Bengt Kjell vald till ny styrelseordförande.

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 50 (87) Mkr för perioden januari – mars 2000.

Reavinster vid försäljning av fastigheter uppgår till 1 (63) Mkr och driftsöverskottet till 100 (78) Mkr. Vinst efter skatt per aktie uppgår till 2,67 (5,59) kr.

Förändringen jämfört med samma period föregående år förklaras av minskningen i reavinster vid försäljningar.

Finansnetto och skuldsättning

Finansnettot uppgår till -47 (-49) Mkr inklusive räntebidrag. Räntebidragen uppgår till 0,9 (1,2) Mkr.

Kungsledens räntebärande lån uppgår per den 31 mars till 3.469 (3.084) Mkr. Medelräntan i låneportföljen uppgår till 5,4 (5,2) procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 4,2 (5,3) år.

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

Räntebindningstid per 31 mars

	Lån, Mkr	Snittränta, %
Rörlig ränta	1.519	4,56 %
2006	650	5,94 %
2007	650	6,00 %
2008	650	6,05 %
Totalt	3.469	5,37 %

Kungsleden räknar med låg skattebelastning under 2000 på grund av stora outnyttjade underskottsavdrag. Fastighetsskatten uppgår till 8,0 (7,5) Mkr och ingår i driftöverskottet. Kassaflödet under perioden uppgår till 36,5 (79,4) Mkr motsvarande 1,97 (5,10) kr per aktie.

Köp och försäljningar

Under perioden har 25 fastigheter avyttrats för en total köpeskilling om 56 Mkr. Beräknat på försäljningspriset har sålda fastigheter avyttrats till en direktavkastning proforma 1999 om 6,1 procent. Beräkningarna har skett i enlighet med vad som redovisats i årsredovisningen för 1999.

Försäljningarna har lett till att antalet kommuner där Kungsleden har sina fastigheter har minskat med 2 stycken sedan årsskiftet och uppgår till 159 per 31 mars.

Inga förvärv har skett under perioden.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet per den 31 mars 2000 omfattar 521 fastigheter med en yta om 1.237 tkvm och ett bokfört värde om 5.186 Mkr. Fastigheterna är belägna i 159 kommuner. Fastigheterna består till största delen av kontors- och butiksfastigheter som utgör 67 procent av koncernens samlade hyresvärde.

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. Värderereglering 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 31 mars 2000 lämnas på sidan 4.

Finansiell struktur

Antalet aktier i Kungsleden uppgår till 18.558.620. 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 kronor per aktie.

Eget kapital vid periodens utgång uppgår till 1.756 (1999-12-31; 1.706) Mkr eller 94,59 (91,90) kr per aktie motsvarande en soliditet på 32,0 (31,2) procent.

Investeringar

Investeringar i befintliga fastigheter uppgår till 14 Mkr första kvartalet.

Personal

Medelantalet anställda uppgår under perioden till 77 personer.

Utsikter

I samband med att bolaget lämnade bokslutskommuniké för verksamhetsåret 1999 lämnades en prognos om ett resultat efter skatt på 230 Mkr för år 2000. Denna prognos ligger fast vilken tillsammans med koncernens gällande utdelningspolicy möjliggör oförändrad utdelningsnivå om 8 kr per aktie.

Stockholm den 27 april 2000

Jens Engwall
Verkställande direktör
Kungsleden AB (publ)

Kommande rapporttillfällen

- Delårsrapport januari – juni den 8 augusti 2000.
- Delårsrapport januari – september den 24 oktober 2000.

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

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	147	155	77	94	48	521
Uthyrningsbar yta, tkvm	364,7	343,5	269,7	203,4	55,8	1.237,1
Bokfört värde, Mkr	1.738,5	1.259,5	1.073,0	801,6	313,0	5.185,6
Hysesvärde, Mkr	244,6	210,3	183,0	126,2	48,6	812,7
Hysesintäkter, Mkr	230,3	187,7	157,2	109,7	45,5	730,4
Driftsöverskott, Mkr	139,4	119,4	90,4	55,5	26,4	431,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,9%	91,3%	88,0%	88,2%	94,4%	91,3%
Direktavkastning, %	8,0%	9,5%	8,4%	6,9%	8,4%	8,3%

Totalt	Kontor	Butik	Lager/ industri	Bostad	Hotell	Övrigt	Totalt
Antal, st	231	42	91	64	7	86	521
Uthyrningsbar yta, tkvm	539,8	125,2	443,1	91,2	25,1	12,7	1.237,1
Bokfört värde, Mkr	3.048,4	627,3	985,6	379,9	88,3	56,1	5.185,6
Hysesvärde, Mkr	447,0	95,8	176,1	69,2	15,7	8,9	812,7
Hysesintäkter, Mkr	412,5	87,6	153,6	60,5	14,1	2,1	730,4
Driftsöverskott, Mkr	245,9	48,7	100,0	26,5	11,0	-1,0	431,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,1 %	93,8 %	89,2 %	89,3	94,9 %	n/a	91,3 %
Direktavkastning, %	8,1 %	7,8 %	10,1 %	7,0 %	12,5 %	n/a	8,3 %

Finansiella nyckeltal

	2000-03-31	1999-03-31	1999-12-31
Hysesintäkter, Mkr	184,1	158,9	717,5
Driftöverskott, Mkr	100,3	78,2	403,5
Resultat fastighetsförsäljningar, Mkr	0,9	63,2	127,3
Resultat efter finansiella poster, Mkr	49,7	86,9	291,8
Resultat efter skatt, Mkr	49,7	86,9	284,8
Kassaflöde, Mkr	36,5	79,4	275,0
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	5.185,6	5.334,5	5.228,9
Investeringar exklusive förvärv, Mkr	14,0	7,7	51,0
Bruttoinvestering fastigheter, Mkr	14,0	1.359,7	1.818,0
Fastigheternas belåningsgrad, %	66,9	57,8	67,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,8	2,7
Soliditet, %	32,0	21	31,2
Avkastning på eget kapital, %	2,9	7,7	21,0
Avkastning på totalt kapital, %	1,8	2,6	9,5
Skuldsättningsgrad, ggr	2	2,5	2,1
Överskottsgrad, %	54,5	49,2	56,2
Medelantal anställda	77	69	77

Data per aktie

	2000-03-31	1999-03-31	1999-12-31
Antal utestående aktier, miljoner	18,56	15,56	18,56
Antal aktier inklusive teckningsoptioner	18,96	15,96	18,96
Eget kapital, kr	94,6	79,2	91,9
Eget kapital inklusive teckningsoptioner, kr	94,2	79,1	91,6
Kassaflöde, kr	2,0	5,1	14,8
Kassaflöde inklusive teckningsoptioner, kr	1,9	5,0	14,5
Vinst, kr	2,7	5,6	15,3
Vinst inklusive teckningsoptioner, kr	2,6	5,4	15,0
Utdelning, kr	–	–	8,0

Koncernens resultaträkning

	2000	1999	1999
Mkr	jan - mars	jan - mars	jan - dec
Hysesintäkter	184,1	158,9	717,5
Drifts- och underhållskostnader	-61,2	-64,3	-237,7
Fastighetsskatt	-7,8	-7,5	-31,7
Tomträttsavgäld	-2,1	-1,2	-5,7
Fastighetsadministration	-12,7	-7,7	-38,9
Driftsöverskott fastighetsförvaltning	100,3	78,2	403,5
Försäljningsintäkter fastigheter	55,6	419,0	1.021,2
Försäljningsadministration inkl omkostnader	-1,7	-6,1	-19,0
Bokfört värde	-53,0	-349,7	-874,9
Resultat fastighetshandel	0,9	63,2	127,3
Bruttoresultat	101,2	141,4	530,8
Centrala administrationskostnader	-5,0	-5,2	-26,0
Värdereglering fastigheter	0,0	0,0	-38,5
Rörelseresultat	96,2	136,2	466,3
Räntebidrag	0,9	1,2	5,6
Finansiella kostnader (netto)	-47,4	-50,5	-180,1
Resultat efter finansnetto	49,7	86,9	291,8
Skatt	0,0	0,0	-7,0
Periodens resultat	49,7	86,9	284,8

Koncernens balansräkning

Mkr	31 mars 2000	31 mars 1999	31 dec 1999
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	32,0	43,8	46,5
Omsättningsfastigheter	5.185,6	5.334,5	5.228,9
Övriga omsättningstillgångar	110,2	438,1	116,5
Likvida medel	154,4	47,7	70,2
Summa tillgångar	5.482,2	5.864,1	5.462,1
Skulder och eget kapital			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	1.194,6	1.008,5	1.195,2
Fritt eget kapital	560,9	312,7	510,5
	1.755,5	1.321,2	1.705,7
Avsättningar	3,5	14,6	3,6
Räntebärande skulder	3.469,0	3.083,7	3.518,9
Ej räntebärande skulder	254,2	1.444,6	233,9
Summa skulder och eget kapital	5.482,2	5.864,1	5.462,1

Kassaflödesanalys

Mkr	2000	1999	1999
	jan - mars	jan - mars	jan - dec
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	49,6	86,9	291,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	1,1	-1,5	28,1
	50,7	85,4	319,9
Betald skatt	0,0	0,0	-7,0
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	50,7	85,4	312,9
Förändring av rörelsekapital	26,4	975,6	86,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	77,1	1.061,0	399,3
Investeringsverksamheten			
Investeringar, fastigheter netto	43,2	-924,4	-851,6
Investeringar, övrigt netto	0,0	-2,5	-4,7
Förändring av finansiella tillgångar	13,8	16,4	13,8
Kassaflöde från investerings- Verksamheten	57,0	-910,5	-842,5
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	0,0	0,0	181,0
Upptagna lån	0,0	0,0	347,7
Amortering av låneskulder	-49,9	-87,5	0,0
Utbetald utdelning	0,0	-64,0	-64,0
Kassaflöde från Finansieringsverksamheten	-49,9	-151,5	464,7
Årets kassaflöde	84,2	-1,0	21,5
Likvida medel vid årets början	70,2	48,7	48,7
Likvida medel vid årets slut	154,4	47,7	70,2