

Kungsleden AB (publ) bokslutskommuniké

1 januari – 31 december 2000

- Resultat efter skatt uppgår till 309 (285) Mkr vilket motsvarar ett resultat per aktie om 16,32 (15,35) kr och en avkastning på eget kapital om 17,0 (21,0) procent.
- Förslag till utdelning om 9,00 (8,00) kr per aktie, en ökning med 12 procent.
- Driftsöverskottet ökade med 14 procent till 461 Mkr.
- Prognos för verksamhetsåret 2001 om ett resultat efter betald skatt om 275 Mkr, vilket är en ökning med 17 procent jämfört med resultatet för år 2000 rensat för reavinster av ränteswappar om 75 Mkr.

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 309 (285) Mkr för 2000, vilket ger ett resultat per aktie om 16,32 (15,35) kr. Resultatet kan jämföras med den prognos om 230 Mkr som utfärdades i samband med föregående års bokslutskommuniké och som successivt under året reviderats till 300 Mkr.

Driftsöverskottet uppgår till 461 (403) Mkr. Förbättringen jämfört med samma period föregående år förklaras av att Kungsledens fastighetsbestånd ökat kraftigt jämfört med motsvarande period föregående år. En ytterligare analys av driftsöverskottet presenteras under rubriken Intjäningskapacitet där även en proforma-redovisning lämnas. Överskottsgraden, definierad som driftsöverskott i relation till hyresintäkter uppgick för perioden till 58,7 (56,2) procent.

Under 2000 avyttrades 112 fastigheter för totalt 390 Mkr. Dessa försäljningar gav ett resultat om 62 Mkr. Under året förvärvade Kungsleden 26 fastigheter till ett sammanlagt värde av 1.551 Mkr. Direktavkastningen har under året varit oförändrade 8,3 procent, vilket kan jämföras med målet att nå en direktavkastning om lägst 8,5 procent.

Kungsledens inriktning mot handel och omstruktureringar innebär att fastighetsbeståndet är klassificerat som omsättningstillgång. Som en följd härav belastas

resultatet inte med planenliga avskrivningar, utan fastigheterna värderas individuellt med utgångspunkt från det förväntade försäljningspriset i enlighet med lägsta värdets princip. Värdering sker vid varje årsskifte. Årets värderingar uppgår till -47 (-38) Mkr.

I resultatet ingår återförda SPP-medel om 8 Mkr. Finansnettot uppgår till -139 (-175) Mkr varav räntebidrag 2 (6) Mkr. I finansnettot ingår reavinster om 75 Mkr från försäljning av ränteswapkontrakt. Rätetäckningsgraden rensat från reavinster från försäljning av ränteswapkontrakt uppgick till 2,1 (2,7) ggr. Rätetäckningsgraden inklusive reavinster från försäljning av ränteswapkontrakt uppgick till 3,3 (2,7) ggr. Under 2000 har finansnettot belastats med en kostnad om 12 Mkr avseende engångskostnader i samband med att Kungsleden ingått ett syndikerat låneavtal med ett antal svenska och tyska banker och upptagit ett obligationslån om 500 Mkr.

Skattebelastning för verksamhetsåret 2000 uppgår till 7 Mkr, eller drygt 2 procent. Periodens skatt är i huvudsak hänförlig till förvärvade bolag. Kungsledens låga skattebelastning förklaras av underskottsavdrag. För 2000 uppgår underskottsavdragen till 1.405 (1.200) Mkr. Ökningen från föregående år är en konsekvens av omstruktureringar inom koncernen. Fastighetsskatten uppgick till 31 (32) Mkr och ingår i driftsöverskottet.

Kassaflödet, definierat som årets resultat med tillägg för värderingar av fastigheter och avskrivningar men med avdrag för investeringar exklusive förvärv, för 2000 uppgår till 284 Mkr motsvarande 14,98 kr per aktie.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet per den 31 december 2000 omfattar 460 fastigheter med en yta om 1.526 tkvm med ett bokfört värde om 6.487 Mkr.

Fastigheterna är belägna i 138 kommuner vilket är 23 färre än per 31 december 1999.

Forum Fastighetsekonomi har uppdaterat föregående års värdering med värdetidpunkt december 2000. Ett representativt urval av Kungsledens fastigheter avseende geografi, fastighetskategori och ursprung genomgick föregående år en fullständig värdering inklusive besiktningar, medan övriga fastigheter ingick i en så kallad desktopvärdering. I år har samtliga värderingar uppdaterats, men nya besiktningar har endast genomförts i de fall en fastighet har förändrat karaktär eller genomgått en betydande upprustning. Årets förvärvade fastigheter har dock i

samtliga fall genomgått en fullständig värdering, det vill säga inklusive besiktningar. Forum Fastighetsekonomi har värderat samtliga nyförvärvade fastigheter förutom de fastigheter som förvärvats under december månad. Fastigheter förvärvade under december månad om en total köpeskillning om 451 Mkr har värderats av Svefa AB.

Kungsledens fastighetsbestånd per 001231 hade ett externt bedömt värde om 7.433 Mkr och ett internt bedömt värde om 7.208 Mkr. Det externt bedömda värdet översteg det bokförda värdet med 946 Mkr motsvarande 49,9 kr per aktie och det internt bedömda värdet översteg det bokförda värdet med 721 Mkr motsvarande 38,0 kr per aktie.

Köp och försäljningar

Under 2000 har 26 fastigheter med en yta om 353 tkvm förvärvats för en total köpeskillning om 1.551 Mkr. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning proforma om 9,5 procent. Under året har 112 fastigheter med en yta om 93 tkvm avyttrats för totalt 390 Mkr med ett resultat om 62 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 föregående års årsredovisning.

Avyttrade fastigheter under 2000 har avyttrats 14 Mkr över vårt internt bedömda marknadsvärde och 1 Mkr över den värdering som Forum Fastighetsekonomi genomförde med värdetidpunkt 1 oktober 1999. Det är framförallt många småfastigheter som har avyttrats under året. 90 procent av årets försäljningsantal har haft ett försäljningsvärde under 10 Mkr.

Följande större avyttringar kan dock nämnas:

- Försäljning av 6 fastigheter i Eskilstuna och Strängnäs för 68 Mkr.
- Försäljning av, fastigheten Överkikaren 19, en välbelägen kontorsfastighet i Stockholm för 52 Mkr.

Intjäningskapacitet

Kungsledens inriktning mot handel och omstruktureringar innebär att beståndet kontinuerligt förändras över tiden. För att åskådliggöra beståndets intjäningskapacitet redovisades i noteringsprospektet en proformaredovisning. En proformaredovisning 2000 för det bokförda beståndet per 31 december lämnas nedan.

Proformaredovisningen baseras på följande förutsättningar:

- De fastigheter som har avyttrats under 2000 ingår inte i proformaredovisningen.
- För de fastigheter som förvärvats under 2000 har resultatet justerats som om de hade ägts av Kungsleden hela 2000. Redovisade intäkter och kostnader för 2000 avseende tiden innan Kungsleden blev ägare till fastigheterna bygger till största delen på uppgifter från tidigare ägare.

Finansiering

Kungsledens räntebärande skulder uppgick den 31 december 2000 till 4.115 (3.519) Mkr. Medelräntan i låneportföljen uppgick till 5,74 (5,37) procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,9 (4,3) år. Ränteförfallostrukturen har uppnåtts genom att lån med korta räntebindningstider förlängts via ränteswapavtal. Förkortningen av den genomsnittliga räntebindningstiden har genomförts mot bakgrund av att Kungsledens soliditet översteg den långsiktiga nivå Kungsleden söker om 25 procent. Om soliditetsnivån förändras kan räntebindningsstrategin justeras ytterligare. Marknadsvärdet för utestående swappar har genom årets räntenedgång försämrats så att dessa vid årsskiftet översteg nominellt värde med 39 Mkr motsvarande -2,1 kr per aktie.

Under året har Kungsleden ingått ett syndikerat låneavtal med ett antal svenska och tyska banker. Låneavtalet har en total låneram om 4,2 Mdr och en löptid på fem år. Kungsleden har även tagit upp ett obligationslån om totalt 500 Mkr fördelat på 200 Mkr med en löptid om tre år med en kupong om 8,75 procent samt 300 Mkr med en löptid på fem år med en kupong på 9,75 procent. Under året har halva lånebeloppet utnyttjats.

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

Fastighetsbeståndet i sammandrag proforma per 31 december 2000:

Totalt inklusive mark	Syd	Väst	Öst	Mellan	Norr	Totalt
Antal, st	138	131	64	96	31	460
Uthyrningsbar yta, tkvm	467	448	318	243	49	1.526
Bokfört värde, Mkr	1.910	2.005	1.367	953	252	6.487
Hysesvärde, Mkr	276	296	231	155	40	999
Hysesintäkter, Mkr	256	271	196	134	39	895
Driftsöverskott, Mkr	155	179	119	62	21	536
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,6	92,8	86,3	88,7	96,0	91,0
Direktavkastning, %	8,1	8,9	8,7	6,5	8,5	8,3

	Lager/						Totalt
	Kontor	Butik	Industri	Bostad	Hotell	Mark	
Antal, st	208	44	90	35	7	76	460
Uthyrningsbar yta, tkvm	745	141	540	75	26	-	1.526
Bokfört värde, Mkr	4.179	728	1.163	303	89	25	6.487
Hysesvärde, Mkr	608	116	201	57	16	0	999
Hysesintäkter, Mkr	551	104	177	49	13	0	895
Driftsöverskott, Mkr	338	59	109	22	8	0	536
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,4	92,0	90,2	88,9	89,5	0	91,0
Direktavkastning, %	8,1	8,1	9,4	7,3	9,3	0	8,3

Räntebindningstid per 31 december 2000	Lån, Mkr	Snittränta, %
Rörlig ränta	2.815	5,31
2006	350	6,06
2008	150	6,08
2010	800	7,07
Totalt	4.115	5,74

Eget kapital

Under december månad genomfördes en nyemission om 30 Mkr i samband med att teckningsoptioner till ledande befattningshavare löpte ut. Antalet aktier ökade med 400.000 till 18.958.620. Eget kapital vid periodens utgång uppgick till 1.940 (1.706) Mkr eller 102 (92) kr per aktie motsvarande en soliditet på 28,5 (31,2) procent.

Substansvärdet per 31 december 2000	Värde, Mkr	Kr/aktie
Eget kapital	1.940	102,3
Övervärde fastigheter	946	49,9
Uppskjuten skatt (28%)	-130	-6,9
Undervärde ränteswappar	-39	-2,1
Substansvärde	2.717	143,3

Ägarstruktur

Antalet aktieägare per den 31 december 2000 uppgick till cirka 5.800 vilket är 2.600 fler än per den 31 december 1999. Sista betalkurs för Kungsledenaktien vid utgången av 2000 uppgick till 92 kronor, vilket ger ett totalt börsvärde om 1.744 Mkr. Sedan den 31 december 1999 fram till årsskiftet har aktien stigit med 19,5 procent och en utdelning lämnats med 8 kr per aktie. Detta medför en totalavkastning om 30 procent. Under samma period har Carnegies Real Estate Index stigit med 35,7 procent och Affärsvärldens Generalindex minskat med 12 procent. Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 43 procent och den andel av Kungsleden som ägs av internationella placerare beräknas uppgå till cirka 8 procent.

Investeringar

Investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv av fastigheter uppgår till 1.625 Mkr.

Personal

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

Moderbolaget

Omsättningen uppgick till 0 (0) Mkr med ett resultat före bokslutsdispositioner om 379 (342) Mkr.

Förslag till utdelning

Styrelsen kommer att föreslå bolagsstämman en utdelning om 9,00 (8,00) kr per aktie.

Ägartabell, tio största ägarna per 31 december 2000

Aktieägare	Antal aktier	% av röster och kapital
Alecta (fd SPP)	2.820.819	14,9
Utländska ägare	1.439.300	7,6
MGA Holding	1.000.000	5,3
Första AP-fonden	541.000	2,9
Andra AP-fonden	541.000	2,9
Tredje AP-fonden	541.000	2,9
Fjärde AP-fonden	541.000	2,9
Crafoordska stiftelsen	447.000	2,4
Ledning och styrelse	351.400	1,9
Floréna Expo Fastigheter AB	348.000	1,8
Summa 10 ägare	8.570.519	45,2
Övriga aktieägare	10.388.101	54,8
	18.958.620	100,0

Utsikter

Utsikterna för verksamhetsåret 2001 är goda med såväl möjligheter till förbättringar av driftsöverskottet som med hög aktivitetsnivå på marknaden när det gäller fastighetstransaktioner. Såväl interna som externa värderingar pekar på ett övervärde i vårt fastighetsbestånd jämfört med bokfört värde. Styrelsen och ledningen har ambitionen att realisera minst 50 Mkr av dessa övervärden per år genom försäljningar.

Sammantaget gör styrelsen bedömningen att resultatet efter betald skatt kommer att uppgå till 275 Mkr för år 2001, vilket är en ökning med 17 procent jämfört med resultatet för år 2000 rensat för reavinster av ränteswappar om 75 Mkr. Prognosen baserar sig på fortsatt hög aktivitet vad gäller köp och försäljningar av fastigheter. Nettoinvesteringarna beräknas uppgå till cirka 1,5 miljarder. Med koncernens gällande utdelningspolicy möjliggörs minst oförändrad utdelningsnivå. Detta sammanfaller väl med styrelsens ambition att Kungsleden skall erbjuda aktieägarna en stabil och hög utdelning.

Årsredovisning för 2000 kommer att finnas tillgänglig på bolagets kontor från och med mitten av mars månad och kommer att distribueras till aktieägarna via post under andra halvan av mars månad.

Bolagsstämma kommer att hållas den 5 april kl.14.00 på Folkets Hus, Barnhusgatan 12-14, Stockholm.

Avstämningsdag för utdelning är beräknad till den 10 april.

Stockholm den 15 februari 2001

Jens Engwall
Verkställande direktör
Kungsleden AB (publ)

Kommande rapporttillfällen och bolagsstämma

- Årsredovisning för verksamhetsåret 2000 lämnas i mars 2001
- Ordinarie bolagsstämma, 5 april
- Delårsrapport januari - mars 2001, 26 april
- Delårsrapport januari - juni 2001, 16 augusti
- Delårsrapport januari - september 2001, 24 oktober

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i Mkr	2000	1999
Hysesintäkter	784,7	717,5
Drifts- och underhållskostnader	-236,0	-237,7
Fastighetsskatt	-31,0	-31,7
Tomträttsavgäld	-8,0	-5,7
Fastighetsadministration	-48,8	-38,8
Driftsöverskott fastighetsförvaltning	460,9	403,5
Försäljningsintäkter fastigheter	389,9	1.021,2
Försäljningsadministration inklusive omkostnader	-7,3	-19,0
Bokfört värde	-320,4	-874,9
Resultat fastighetshandel	62,2	127,3
Bruttoresultat	523,1	530,8
Centrala administrationskostnader	-20,9	-26,0
Värdereglering fastigheter	-46,9	-38,5
Rörelseresultat	455,3	466,3
Räntebidrag	1,8	5,6
Övriga finansiella intäkter	74,9	0,0
Finansiella kostnader (netto)	-215,6	-180,1
Resultat efter finansnetto	316,4	291,8
Skatt	-7,1	-7,0
Periodens resultat	309,3	284,8

BALANSRÄKNING

Belopp i Mkr	31 december 2000	31 december 1999
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	23,7	46,5
Omsättningsfastigheter	6.486,7	5.228,9
Övriga omsättningstillgångar	154,6	116,6
Likvida medel	140,2	70,2
Summa tillgångar	6.805,2	5.462,2
Skulder och eget kapital		
Eget kapital	1.939,9	1.705,7
Minoritetsintresse	0,1	0,0
Avsättningar	5,0	3,6
Räntebärande skulder	4.115,0	3.519,0
Ej räntebärande skulder	745,2	233,9
Summa skulder och eget kapital	6.805,2	5.462,2

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Mkr	2000	1999
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	316,4	291,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	50,7	28,1
	367,1	319,9
Betald skatt	-7,1	-7,0
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	360,0	312,9
Förändring av rörelsekapital	473,2	86,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	833,2	399,3
Investeringsverksamheten		
Investeringar, fastigheter netto	-1.261,4	-851,6
Investeringar, övrigt netto	-0,5	-4,7
Förändring av finansiella tillgångar	20,9	13,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1,241,0	-842,5
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	30,1	181,0
Upptagna lån	596,1	347,7
Utbetald utdelning	-148,4	-64,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	477,8	464,7
Årets kassaflöde	70,0	21,5
Likvida medel vid årets början	70,2	48,7
Likvida medel vid årets slut	140,2	70,2

NYCKELTAL

Belopp i Mkr	2000	1999
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	6.486,7	5.228,9
Driftsöverskott, Mkr	461	403
Direktavkastning (proforma), %	8,3	8,3
Ekonomisk uthyrningsgrad (proforma), %	91,0	91,3
Eget kapital, Mkr	1.939,9	1.705,7
Soliditet, %	28,5	31,2
Skuldsättningsgrad, ggr	2,1	2,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	2,7
Räntetäckningsgrad justerat för försäljning av ränteswappar, ggr	2,1	2,7
Fastigheternas belåningsgrad, %	63,4	67,3
Genomsnittligt antal aktier under året, st	18.591.953	16.917.808
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	16,6	16,8
Antal aktier, st	18.958.620	18.558.620
Resultat per utgående aktier, kr	16,3	15,3
Eget kapital per utgående aktier, kr	102,3	91,9

DEFINITIONER

Fastighetstermer

Direktavkastning

Årligt driftsöverskott avseende fastigheter vid årets utgång i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid årets utgång.

Driftsöverskott

Hysesintäkter minus drifts- och underhållskostnader, tomträttsavgäld, fastighets-skatt och fastighetsadministration. Räntebidrag ingår ej.

Driftskostnader

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

Fastighetskategori

Fastigheternas huvudsakliga användning (se "Ytfördelning").

Hysesintäkter/fastighetsintäkter

Debiterade hyror jämte tillägg, såsom t ex ersättning för värme, fastighetsskatt, försäkringsersättningar och övriga intäkter, minus hyresförluster.

Hysesvärde

Hysesintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor, hyresrabatter och hyresförluster.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter, 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 renovering 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, butiker, hotell, projekt samt i 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 således 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 efter finansiella poster minus betald skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. 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

Årets resultat med tillägg för avskrivningar och värdejusteringar av fastighetstillgångar men med avdrag för investeringar exklusive förvärv.

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.

ADRESSER

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

Norrgatan 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

Lokalkontor Öst

Karlstad

Lantvärnsgatan 8 Box 1037, 651 15 Karlstad

Tel 054-17 50 00 Fax 054-17 50 01

Västerås

Smedjegatan 13, 722 13 Västerås

Tel 021-12 52 70 Fax 021-12 52 90

Luleå

Smedjegatan 14, Box 72, 971 03 Luleå

Tel 0920-22 19 65 Fax 0920-22 49 65