

Kungsleden AB (publ)

Bokslutskommuniké

1 januari – 31 december 1999

- **Resultat efter skatt uppgår till 285 (152) Mkr vilket motsvarar ett resultat per aktie om 15,35 kr (9,80) och en avkastning på eget kapital om 21 % (16,5).**
- **Förslag till utdelning om 8,00 kronor per aktie.**
- **Förslag om återköp av upp till 10 % av bolagets aktier.**
- **Prognos för verksamhetsåret 2000 om ett resultat efter skatt om 230 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 285 (152) Mkr för 1999, vilket ger ett resultat per aktie om 15,35 kr (9,80). Efter full utspädning av teckningsoptioner blir resultatet 15,03 kronor. Resultatet kan jämföras med den prognos om 240 Mkr som utfärdades i samband med ägarspridningen och nyemissionen i april 1999 och som successivt under året reviderats till 270 Mkr.

Driftsöverskottet uppgår till 403 (226) Mkr. Förbättringen jämfört med samma period föregående år förklaras dels av att Kungsledens fastighetsbestånd ökat kraftigt jämfört med motsvarande period föregående år och dels av effektivisering i förvaltningen. En ytterligare analys av driftöverskottet presenteras nedan under rubriken Intjäningskapacitet där även en proformaredovisning lämnas. Överskottsgraden, definierad som driftsöverskott i relation till hyresintäkter uppgick för perioden till 56,2 (49,3) procent.

Under 1999 avyttrades 135 fastigheter för totalt 1.021 Mkr. Dessa försäljningar gav ett resultat om 127 Mkr. Under året förvärvade Kungsleden 66 fastigheter till ett sammanlagt värde av 1.767 Mkr. Direktavkastningen ökade under året med 0,4 procentenheter till 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 plan-
enliga 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 -38 Mkr (-22).

Finansnettot uppgår till -175 Mkr (-103) varav räntebidrag 6 Mkr (5). Röntetäckningsgraden
uppgick till 2,7 ggr (2,4).

Under 1999 har finansnettot belastats med en kostnad om 14 Mkr avseende ränta på det kon-
vertibla förlagslån som FöreningsSparbanken tidigare var innehavare av. I enlighet med låne-
villkoren har ränta utgått med ett belopp motsvarande den utdelning som skulle ha erlagts om
konvertering hade skett. Lånet har under mars månad i sin helhet konverterats.
Vidare har finansnettot påverkats positivt av att fastigheter förvärvade från JM tillträdde den
1 maj men betalning erlades först den 2 augusti 1999.

Skattebelastning för verksamhetsåret 1999 uppgår till 7 Mkr, eller drygt 2 procent. Periodens
skatt är hänförlig till bolag som förvärvats i samband med förvärven från JM. Kungsledens
låga skattebelastning förklaras av underskottsavdrag. För taxeringsåret 1999 uppgår under-
skottsavdragen till 1.030 Mkr. Fastighetsskatten uppgick till 32 (21) Mkr och ingår i driftöver-
skottet.

Kassaflödet, definierat som årets resultat med tillägg för avskrivningar och värderingar
av fastigheter men med avdrag för investeringar exklusive förvärv, för 1999 uppgår till 275
Mkr motsvarande 14,80 kr per aktie.

Finansiering

Kungsledens räntebärande skulder uppgick den 31 december 1999 till 3.519 Mkr (3.371).
Medelräntan i låneportföljen uppgick till 5,37 % (5,2). Den genomsnittliga räntebindnings-
tiden var 4,3 (5,5) år. Ränteförfallostrukturen har uppnåtts genom att lån med korta räntebind-
ningstider förlängts via ränteswapavtal. Marknadsvärdet för utestående swappar har genom
årets ränteuppgång förbättrats så att dessa vid årsskiftet understeg nominellt värde med 149
Mkr motsvarande 8 kr/aktie.

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

Räntebindningstid per 31 december 1999

	Lån Mkr	Snittränta %
Rörlig ränta	1.569	4,34
2006	650	5,94
2007	650	6,00
2008	650	6,05
Totalt	3.519	5,37

Köp och försäljningar

Under 1999 har 66 fastigheter med en yta om 330 tkvm förvärvats för en total köpeskilling om
1.767 Mkr. Förvärven har skett till en beräknad direktavkastning proforma om 8,0 %. Under
året har 135 fastigheter med en yta om 193 tkvm avyttrats för totalt 1.021 Mkr med ett resultat

om 127 Mkr. Beräknat på försäljningspriset har sålda fastigheter avyttrats till en direktavkastning proforma om 5,0 %. Samtliga beräkningar av direktavkastning proforma har skett i enlighet med de förutsättningar som anges i noteringsprospektet.

Följande större affärer har genomförts:

- Förvärv av 43 fastigheter i främst södra Sverige från JM Byggnads och Fastighetsförvaltning AB om totalt 220 tkvm, främst kontors- och industrilokaler. Köpeskillingen var 1.240 Mkr. Avkastningen proforma uppgår till 8,5 % före fastighetsadministration. Tillträde skedde den 1 maj och betalning erlades den 2 augusti.
- Försäljning av fem fastigheter i Linköping och Norrköping för 330 Mkr. Avyttringen gjordes till en direktavkastning om 5,9 % före fastighetsadministration proforma 1998. Fastigheterna frånträdde den 30 juni.
- Försäljning av två fastigheter i Helsingborg för 170 Mkr. Avyttringen skedde till en direktavkastning om 4,8 % före fastighetsadministration proforma 1998.
- Förvärv av SKF:s huvudkontor i Göteborg för 153 Mkr motsvarande en direktavkastning om 9,2 % före fastighetsadministration.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet per den 31 december 1999 omfattar 546 fastigheter med en yta om 1.266 tkvm med ett bokfört värde om 5.229 Mkr.

Fastigheterna är belägna i 161 kommuner vilket är 11 färre än per 30 september 1999 och 27 färre än vad som redovisades i prospektet inför börsintroduktionen.

I samband med diskussioner med nuvarande och potentiella kreditgivare har Kungsleden genomfört en extern bedömning av fastighetsportföljens värde med värdetidpunkt 1 oktober 1999. Av beståndet har ca 60 % av värdet värderats med besiktning och ca 40 % utan besiktning, en så kallad desktop-värdering. De fastigheter som värderats med besiktning utgör ett representativt urval av Kungsledens fastigheter avseende geografi, fastighetskategori och ursprung.

Kungsledens fastighetsbestånd per 991231 hade ett externt bedömt värde om 5 785 Mkr och ett internt bedömt värde om 5 797 Mkr. Det externt bedömda värdet översteg det bokförda värdet med 556 Mkr motsvarande 30,0 kr/aktie och det internt bedömda värdet översteg det bokförda värdet med 5+68 Mkr motsvarande 30,60 kr/aktie.

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 1999 för det bokförda beståndet per 31 december lämnas nedan.

Proformaredovisningen baseras på följande förutsättningar:

- De fastigheter som har avyttrats under 1999 ingår inte i proformaredovisningen.
- För de fastigheter som förvärvats under 1999 har resultatet justerats som om de hade ägts av Kungsleden hela 1999. Redovisade intäkter och kostnader för 1999 avseende tiden innan Kungsleden blev ägare till fastigheterna bygger till största delen på uppgifter från tidigare ägare.

Fastighetsbeståndet i sammandrag proforma (1999-12-31):

Totalt inklusive mark	Syd	Väst	Öst	Mellan	Norr	Totalt
Antal st	149	170	80	98	49	546
Uthyrningsbar yta, tkvm	366,8	364,4	271,7	207,2	55,9	1 266,0
Bokfört värde, Mkr	1 743,3	1 284,3	1 082,5	806,0	312,8	5 228,9
Hysesvärde, Mkr	245,4	216,1	185,2	127,5	48,7	822,9
Hysesintäkter, Mkr	230,9	192,8	159,2	110,8	45,7	739,4
Driftöverskott, Mkr	139,0	122,0	90,3	55,8	26,4	433,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,7	91,3	88,1	88,2	94,6	91,3
Direktavkastning, %	8,0	9,5	8,3	6,9	8,4	8,3

	Kontor	Butik	Lager/ Industri	Bostad	Hotell	Övrigt	Totalt
Antal st	235	43	96	74	8	90	546
Uthyrningsbar yta, tkvm	540,7	125,5	462,7	97,7	26,7	12,7	1 266,0
Bokfört värde, Mkr	3 043,4	632,9	1 002,9	397,6	90,6	61,5	5 228,9
Hysesvärde, Mkr	447,5	96,4	179,8	74,3	16,0	8,9	822,9
Hysesintäkter, Mkr	413,4	88,2	156,9	64,8	14,0	2,1	739,4
Driftöverskott, Mkr	245,3	48,9	102,2	27,3	10,7	-0,9	433,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,1	93,9	89,1	89,3	92,7	n/a	91,3
Direktavkastning, %	8,1	7,7	10,2	6,9	11,8	n/a	8,3

Kapitalstruktur

Kungsleden genomförde en split 2:1 i mars. FöreningsSparbanken konverterade samtidigt de konvertibla förlagslån de var innehavare av. I april genomfördes en nyemission av 3 miljoner aktier som tillförde bolaget 181 Mkr efter emissionskostnader. Sammantaget uppgår antal aktier i Kungsleden efter ovan nämnda transaktioner 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 årets utgång uppgick till 1.706 (1.011) Mkr eller 91,90 (77,80) kr per aktie. Soliditeten uppgick till 31,2 (26,4) procent.

I samband med årsbokslutet har Kungsleden ändrat redovisningsprincip avseende inkomstskatter. Detta har gjorts främst som en första anpassning till Redovisningsrådets rekommendation om redovisning av inkomstskatter vilken börjar gälla från och med 2000. Kungsleden har betydande underskottsavdrag vilka ställs mot övriga skatteförhållanden medför att Kungsleden totalt sett har en latent skattefordran. Mot den bakgrunden och med hänsyn till att Kungsleden från 2000 måste värdera denna fordran tas ej latent skatteskuld enligt tidigare princip upp. Principförändringen innebär dels att föregående års bundna eget kapital ökat med 1 Mkr och avsättningar minskat med 1 Mkr dels att årets bundna eget kapital ökat med ytterligare 92 Mkr som enligt tidigare princip skulle redovisats som avsättningar för latent skatt.

Principförändringen medför att avkastningen på eget kapital minskat med 0,7 %, eget kapital per aktie ökat med 4,96 kronor samt att soliditet ökat med 1,6 %.

Ägarstruktur

Kungsleden noterades på O-listan vid OM Stockholmsbörsen den 14 april 1999 efter en emission och ägarspridning. Försäljningspriset fastställdes till 66 kronor per aktie genom ett anbudsförfarande. Antalet aktieägare per den 31 december 1999 uppgick till 3.196 vilket är 1.285 fler än vid halvårsskiftet 1999.

Sista betalkurs för Kungsleden-aktien vid utgången av 1999 uppgick till 77 kronor, vilket ger ett totalt börsvärde om 1.429 Mkr. Sedan noteringen den 14 april 1999 fram till årsskiftet har aktien stigit med 16,7 %. Under samma period har Carnegies Real Estate Index stigit med 14,1 % och Affärsvärldens Generalindex med 51,3 %.

Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 48 procent och den andel av Kungsleden som ägs av internationella placerare beräknas uppgå till 9 procent.

Ägartabell, tio största ägarna per 1999-12-31:

Aktieägare	Antal	% av röster och kapital
SPP	3 689 880	19,9
Femte AP-fonden	2 800 000	15,1
Utländska ägare	1 656 800	8,9
MGA Holding	1 000 000	5,4
Crafoordska stiftelsen	452 000	2,4
Ledning och styrelse	449 000	2,4
Fallhornet	440 000	2,4
Floréna Expo Fastigheter	348 000	1,9
Svenska Röda Korset	320 000	1,7
Agria Försäkring	260 000	1,4
Summa 10 ägare	11 415 680	61,5
Övriga aktieägare (3.175 st)	7 142 940	38,5
	18 558 620	100,0

Investeringar

Investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv av fastigheter uppgår till 1.818 Mkr.

Personal

Medelantalet anställda uppgick under året till 77 personer.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick till 0 Mkr (0) med ett resultat före bokslutsdispositioner om 342 Mkr (97).

Återbäring från SPP

SPP har meddelat att Kungsledens andel av företagsanknutna medel uppgår till cirka 8 Mkr. Då det ej är fastställt på vilket sätt återbäringen från SPP kan komma koncernen tillgodo, är dessa belopp ej upptagna i resultat- och balansräkningarna.

År 2000-problematiken

Inträdet i det nya årtusendet avlöpte utan några störningar i koncernens driftsystem.

Förslag till utdelning och återköp

Styrelsen kommer att föreslå bolagsstämman en utdelning om 8,00 kronor per aktie. Vidare kommer styrelsen att föreslå bolagsstämman ett program för återköp av upp till 10 % av bolagets aktier.

Utsikter

Utsikterna för verksamhetsåret 2000 är goda med såväl möjligheter för 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 om drygt 550 Mkr. Styrelsen och ledningen har ambitionen att realisera minst 50 Mkr av dessa övervärden per år genom försäljningar.

Sammantaget gör styrelsen bedömningen att resultatet uppgår till 230 Mkr för år 2000 vilket med koncernens gällande utdelningspolicy möjliggör i princip oförändrad utdelningsnivå. Detta sammanfaller väl med styrelsens ambition att Kungsleden skall erbjuda aktieägarna en stabil och hög utdelning.

Årsredovisning för 1999 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 11 april kl.14.00 på Van der Nootska Palatset, S:t Paulsgatan 21, Stockholm.

Avstämningsdag för utdelning är beräknad till den 14 april.

Stockholm den 18 februari 2000

Jens Engwall
Verkställande direktör
Kungsleden AB (publ)

Kommande rapporttillfällen och bolagsstämma

- Årsredovisning för verksamhetsåret 1999 lämnas i mars 2000
- Ordinarie bolagsstämma 11 april
- Delårsrapport januari - mars 2000 27 april
- Delårsrapport januari - juni 2000 8 augusti
- Delårsrapport januari - september 2000 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

Bokslutskommuniké 1999

RESULTATRÄKNING

Belopp i Mkr	1999	1998
Hyresintäkter	717,5	458,2
Drift- och underhållskostnader	-237,7	-176,0
Fastighetsskatt	-31,7	-20,6
Tomträttsavgäld	-5,7	-4,6
Fastighetsadministration	-38,9	-30,7
Driftsöverskott fastighetsförvaltning	403,5	226,3
Försäljningsintäkter fastigheter	1 021,2	428,2
Försäljningsadministration inklusive omkostnader	-19,0	-11,0
Bokfört värde	-874,9	-349,6
Resultat fastighetshandel	127,3	67,6
Bruttoresultat	530,8	293,9
Centrala administrationskostnader	-26,0	-21,5
Jämförelsestörande poster		4,8
Värdereglering fastigheter	-38,5	-26,3
Rörelseresultat	466,3	250,9
Räntebidrag	5,6	4,5
Finansiella kostnader (netto)	-180,1	-107,6
Resultat efter finansnetto	291,8	147,8
Skatt	-7,0	4,3
Periodens resultat	284,8	152,1

BALANSRÄKNING

Belopp i Mkr	1999-12-31	1998-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	46,5	58,3
Omsättningsfastigheter	5 228,9	4 324,4
Övriga omsättningstillgångar	116,5	160,8
Likvida medel	70,2	48,7
	<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar	5 462,1	4 592,2
Skulder och eget kapital		
Eget kapital		
Bundet eget kapital ¹⁾	1 195,2	722,9
Fritt eget kapital	510,5	289,8
	<hr/>	<hr/>
	1 705,7	1 012,7
Avsättningar ¹⁾	3,6	16,6
Räntebärande skulder	3 518,9	3 371,2
Ej räntebärande skulder	233,9	191,7
	<hr/>	<hr/>
Summa skulder och eget kapital	5 462,1	4 592,2

¹⁾ Från och med årsskiftet 1999 redovisar Kungsleden ingen latent skatteskuld då bolaget har stora underskottsavdrag. Latent skatt om 92,6 Mkr har tillförts det bundna egna kapitalet vid årsskiftet. Siffrorna för 1998 är omräknade enligt samma princip.

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Mkr	1999-01-01 -1999-12-31	1999-01-01 -1998-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	291,8	147,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	28,1	-11,2
	<u>319,9</u>	<u>136,6</u>
Betald skatt	-7,0	-0,8
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	<u>312,9</u>	<u>135,8</u>
Förändring av rörelsekapital	86,4	85,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>399,3</u>	<u>220,9</u>
Investeringsverksamheten		
Investeringar, fastigheter netto	-851,6	-2 668,4
Investeringar, övrigt netto	-4,7	-2,5
Förändring av finansiella tillgångar	13,8	-15,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-842,5</u>	<u>- 2 686,4</u>
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	181,0	290,0
Upptagna lån	347,7	2 124,1
Utbetald utdelning	-64,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>467,7</u>	<u>2 414,1</u>
Årets kassaflöde	21,5	-51,4
Likvida medel vid årets början	<u>48,7</u>	<u>100,1</u>
Likvida medel vid årets slut	70,2	48,7

Bokslutskommuniké 1999

NYCKELTAL

	1999-12-31	1998-12-31
Fastigheternas bokförda värde Mkr	5 228,9	4 324,0
Eget kapital Mkr ¹⁾	1 705,7	1 012,7
Eget kapital Mkr inklusive konvertibel ¹⁾	-	1 212,7
Eget kapital inklusive teckningsoptioner ¹⁾	1 735,7	1 042,7
Eget kapital inklusive teckningsoptioner och konvertibel ¹⁾	-	1 242,7
Soliditet % ¹⁾	31,2	22,1
Soliditet % inklusive konvertibel ¹⁾	-	26,4
Skuldsättningsgrad ggr	2,1	2,6
Räntetäckningsgrad ggr	2,7	2,4
Fastigheternas belåningsgrad %	67,3	73,3
Antal aktier	18 558 620	12 800 000
Antal aktier inklusive konvertibel	-	15 558 620
Antal aktier inklusive teckningsoptioner	18 958 620	13 200 000
Antal aktier inklusive teckningsoptioner och konvertibel	-	15 958 620
Resultat per aktie	15,3	11,9
Resultat per aktie inklusive konvertibel	-	9,8
Resultat per aktie efter full konvertering av teckningsoptioner	15,0	11,5
Resultat per aktie efter full konvertering av konvertibel och teckningsoptioner	-	9,5
Eget kapital per aktie ¹⁾	91,9	79,1
Eget kapital per aktie inklusive konvertibel ¹⁾	-	77,9
Eget kapital efter full konvertering av teckningsoptioner ¹⁾	91,6	77,8
Eget kapital per aktie efter full konvertering av konvertibel och teckningsoptioner ¹⁾	-	77,8

¹⁾ Från och med årsskiftet 1999 redovisar Kungsleden ingen latent skatteskuld då bolaget har stora underskottsavdrag. Latent skatt om 92,6 Mkr har tillförts det bundna egna kapitalet vid årsskiftet. Siffrorna för 1998 är omräknade enligt samma princip.