

Välkommen till Kungsleden! Första kvartalet 2013

26 april 2013

Anders Kvist, tf VD



Kvartalet i korthet

- Nettoomsättningen minskade med 12 procent till 487 Mkr främst på grund av ett mindre fastighetsbestånd
- Bruttoresultatet minskade med 8 procent till 281 Mkr till följd av nedgången i nettoomsättningen och på grund av en sträng vinter
- Resultatet före skatt uppgick till 236 Mkr (374)
- Resultatet efter skatt uppgick till 208 Mkr (113)

Viktiga händelser första kvartalet och fram till delårsrapporten

- Kungsleden presenterar ny strategi som fokuserar på långsiktigt värdeskapande i helägda fastigheter
- I avvaktan på planerade fastighetsköp amorterade Kungsleden kraftigt på räntebärande skulder
- Thomas Erséus lämnar bolaget efter sju år som VD
- Kungsleden mottog negativa skattedomar i förvaltningsrätten. Ärendena har stora likheter med Steen & Ström-fallet där Förvaltningsrätten i Stockholm också avslog yrkat avdrag medan Kammarrätten i Stockholm senare medgav avdrag. Kungsleden har överklagat Förvaltningsrättens domar
- Minskad energianvändning med 63 procent gav Kungsleden Greenbuilding-certifikat
- Göran Larsson ny styrelseordförande i Kungsleden

Kungsledens hyresmarknad fortsatt stabil

- Stabil vakansgrad och något sjunkande
- Nyuthyrning på 14 Mkr*
- Negativ nettouthyrning på 5 Mkr trots stabila vakanser där uppsägningar skett i januari för avflyttning i december**
- Uthyrningsgrad 90,5 procent (89,9)

*Nyuthyrning avser årshyra för signerade kontrakt jan-mars 2013

** Nettouthyrning avser signerade kontrakt minus påskrivna uppsägningar



Kungsledens fastigheter och modultillgångar per 31 mars 2013

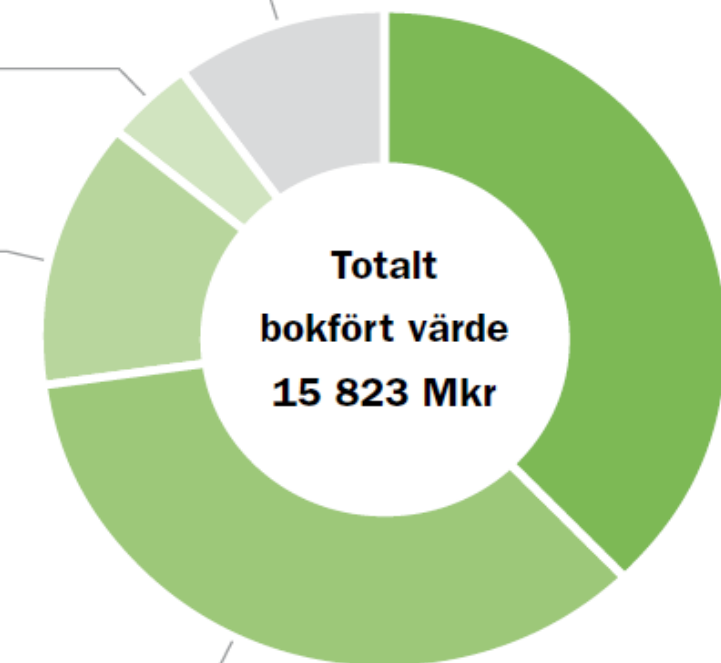
10% Modulbyggnader

4% Övrigt

13% Handel

35% Kontor

38% Industri/lager



Kungsledens fastighetsportfölj

| Segment | Antal fastigheter, st | Area, tkvm | Bokfört värde, Mkr | Direkt-avkastning % * | Ekonomisk uthyrningsgrad, % | Snittkontraktslängd, år |
|----------------|-----------------------|--------------|--------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Industri/lager | 116 | 1 197 | 6 079 | 8,3 | 91,5 | 5,2 |
| Kontor | 84 | 667 | 5 527 | 7,6 | 91,1 | 4,5 |
| Handel | 56 | 266 | 2 078 | 7,4 | 93,4 | 4,5 |
| Övrigt | 22 | 79 | 630 | 6,8 | 92,8 | 6,7 |
| Totalt | 278 | 2 211 | 14 314 | 7,8 | 91,6 | 4,9 |

* Exkl. kostnader för fastighetsadministration

Fastighetsbestånd per 31 mars 2013

Resultaträkning

| Mkr | 2013 Jan-mars | 2012 Jan-mars | Δ procent |
|---|------------------|------------------|--------------|
| Hyresintäkter helägda fastigheter | 382 | 412 | -7 |
| Hyresintäkter modulbyggnader | 65 | 63 | 3 |
| Försäljningsintäkter moduler | 41 | 81 | -49 |
| Nettoomsättning | 488 | 556 | -12 |
| Bruttoresultat | 281 | 305 | -8 |
| Försäljning & administration | -52 | -48 | -8 |
| Finansnetto | -141 | -140 | 0 |
| Förvaltningsresultat | 88 | 117 | -25 |
| Värdeförändringar fastigheter | -16 | 30 | 152 |
| Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument | 164 | 226 | -27 |
| Resultat före skatt | 236 | 374 | -37 |
| Skatt | -52 | -345 | 85 |
| Periodens resultat efter skatt | 208 | 113 | 84 |

Minskade hyresintäkter och minskat bruttoresultat på grund av mindre fastighetsbestånd och en strängare vinter

Minskad försäljning av moduler men ökad leasinguthyrning framöver

Lägre förvaltningsresultat som en konsekvens av sämre bruttoresultat

Ökat resultat efter skatt från 113 till 208 Mkr eftersom förra året belastades med skattereservering

Finansiell ställning

| Mkr | 2013 31 mars | 2012 31 dec |
|---------------------------------------|-----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Fastigheter | 15 823 | 15 777 |
| Övriga anläggningstillgångar | 597 | 666 |
| Varulager | 15 | 17 |
| Fordran på Tredje AP-fonden | - | 3 363 |
| Kortfristiga tillgångar | 228 | 355 |
| Kassa och bank | 331 | 721 |
| Summa tillgångar | 16 994 | 20 899 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | 7 929 | 7 726 |
| Räntebärande skulder | 7 384 | 9 704 |
| Derivat | 960 | 1 125 |
| Övriga ej räntebärande skulder | 721 | 2 345 |
| Summa eget kapital och skulder | 16 994 | 20 900 |

Räntekostnader och snittränta

RÄNTEKOSTNADER OCH SNITTRÄNTA¹

| | Räntekostnad, Mkr | | Snittränta, % | |
|---|-------------------|-------------|---------------|------------|
| | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 |
| Lån, derivat och avgifter per bokslutsdag | 31 mars | 31 dec | 31 mars | 31 dec |
| Ränta för bank- och obligationslån (Stibor 90-dagar, räntemarginal och uppläggningsavgifter) | -294 | -402 | 4,0 | 4,2 |
| Skillnad i Stibor 90-dagar och fast ränta i räntederivat | -260 | -242 | 3,5 | 2,5 |
| Löftesprovision för extra likviditetsreserv pga skatterisker | -29 | - | 0,4 | - |
| Löftesprovision övrig likviditetsreserv | -12 | -11 | 0,2 | 0,1 |
| Räntekostnader och snittränta | -595 | -655 | 8,1 | 6,8 |

¹ Snitträntan beräknas genom att ställa räntekostnader från lån och ränteswappar, uppläggningsavgifter samt kostnader för outnyttjade kreditramar i förhållande till utstående lånevolym per balansdagen.

² Räntebärande skulder uppgick per 31 mars 2013 till 7 384 Mkr och per 31 december 2012 till 9 704 Mkr.

Förfallostruktur räntebärande skulder

| Per 31 mars 2013 | Utnyttjade krediter, Mkr | Ej utnyttjade krediter, Mkr | Summa krediter, Mkr |
|---|---|--|--------------------------------|
| 2013 | 613 | 260 | 873 |
| 2014 | 1 496 | - | 1 496 |
| 2015 | 2 595 | 3 900 | 6 495 |
| 2016 | 2 680 | - | 2 680 |
| Summa | 7 384 | 4 160 | 11 544 |
| Genomsnittlig konverteringstid, år | 2,2 | | 2,0 |

Räntebindningsstruktur lån och derivat

| Per 31 mars 2013 | Lån, Mkr | Ränte- derivat Mkr | Snittränta , derivat % | Snittränta lån och derivat, år | Genomsnittlig räntebindnings- tid, år |
|---|--------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------------------|---|
| 2013 | 7 384 | - | - | | |
| 2014 | | 800 | 3,9 | | |
| 2015 | | 1 400 | 4,2 | | |
| 2016 | | 500 | 3,9 | | |
| 2017 | | 500 | 4,1 | | |
| 2018 | | 3 650 | 4,2 | | |
| 2019 | | 800 | 3,5 | | |
| 2020 | | 800 | 3,7 | | |
| 2021 | | 400 | 3,8 | | |
| 2022 | | 500 | 3,8 | | |
| Summa | 7 384 | 9 350 | | 8,1 | 6,3 |
| Marknadsvärdering av lån och derivat | 959 | | | | |
| Summa | 8 343 | | | | |

Uppskattning av maximalt negativa effekter i skatteprocesserna

| Mkr | Effekt på eget kapital | Likviditets-effekt |
|--|------------------------|--------------------|
| Reservering kvartal 2 2009 | 325 | 0 |
| Reservering kvartal 2 2012 | 383 | 160 |
| Summa reserverade skatteärenden | 708 | 160 |
| Ej reserverade skatteärenden | 2 930 | 2 920 |
| Inbetalt i väntan på avgörande | - | -160 |
| Summa | 3 638 | 2 920 |

Nyckeltal

| | 31 mars 2013 | 31 dec 2012 | 31 mars 2012 |
|--|--------------|-------------|--------------|
| Finans | | | |
| Avkastning på eget kapital, % | 10,6 | 4,6 | 5,8 |
| Soliditet, % | 46,7 | 37,0 | 38,0 |
| Belåningsgrad fastigheter, % | 46,7 | 61,5 | 67,8 |
| Belåningsgrad samtliga krediter i förhållande till avkastande tillgångar (fastigheter, andelar och fordringar i Hemsö och reversfordringar), % | 47 | 51 | 58 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 1,7 | 2,7 | 2,3 |
| Aktie | | | |
| Eget kapital per aktie, kr | 58,10 | 56,60 | 57,30 |
| Resultat efter skatt per aktie, kr | 1,50 | 2,60 | 0,80 |

Goda förutsättningar för framtida värdeskapande

- Fokus på långsiktig förvaltning inom högavkastande fastighetssegment med måttliga risker
- Kapacitet för 4 miljarder kronor i fastighetsköp inom tolv månader
- Förbättrad snittränta när planerade fastighetsköp finansieras med nya lån
- Kostnadskontroll ger operativ hävstång när tillgångsbasen växer
- Kassaflöde återställt till nivåer före Hemsö-försäljningen inom 18-24 månader, även med högre likviditetsreserver
- Förvaltningsresultat återställt inom tre år
- Positiv utgång i skattetvisterna skulle frigöra likviditet till ytterligare fastighetsinvesteringar
- Starkt och växande resultat när skatteprocesserna successivt blir klara och räntesäkringskostnaderna klingat av

KUNGSLEDEN

möjligheternas fastighetsbolag

