

## **Plattform lagd för fortsatt fokusering**

### **UTFALL I KORTHET**

#### **Delårsperioden (januari–mars)**

- Nettoomsättningen minskade 12 procent till 487 Mkr (556) och bruttoreultatet sjönk 8 procent till 281 Mkr (305) i och med ett mindre fastighetsbestånd.
- Förvaltningsresultatet blev 88 Mkr (117), motsvarande 0,60 kronor (0,85) per aktie.
- Resultat före skatt uppgick till 236 Mkr (374) och till 208 Mkr (113) efter skatt, motsvarande 1,50 kronor (0,80) per aktie. Resultatökningen efter skatt beror främst på att första kvartalet 2012 belastades av en stor reservering för skatterisker.
- Kassaflödet från rörelsen uppgick till 131 Mkr (120), motsvarande 1,00 kronor (0,90) per aktie.
- Fastighetsbeståndet per 31 mars 2013 bestod av 278 fastigheter (278) med ett bokfört värde om 15 823 Mkr (15 777).

### **VIKTIGA HÄNDELSER**

#### **Delårsperioden (januari–mars)**

- Den 15 februari 2013 frånträdde aktierna i Hemsö till Tredje AP-fonden som även löste aktieägarlånet. Härigenom förstärktes Kungsledens likviditet avsevärt. Samtidigt tillträdde Kungsleden elva fastigheter som köpts från Hemsö för 1 549 Mkr.
- Inga fastigheter köptes eller såldes under första kvartalet.
- I avvaktan på planerade fastighetsköp amorterades Kungsleden kraftigt på räntebärande lån.
- Thomas Erséus sade upp sig från sin tjänst som verkställande direktör för Kungsleden och lämnade bolaget i samband med årsstämman den 18 april.

#### **Efter periodens utgång**

- Anders Kvist har utsetts till tillförordnad verkställande direktör för Kungsleden från och med den 19 april.

## KOMMENTAR FRÅN ANDERS

Under det första kvartalet tog Kungsleden de första stegen i implementeringen av den nya strategin. Försäljningen av Hemsö-engagemanget slutfördes och Kungsledens likviditet förstärktes därmed avsevärt. Samtidigt tillträdde bolaget de elva fastigheter med ett värde av 1,5 miljarder kronor som köpts från Hemsö. Det pågår nu ett målmedvetet arbete att identifiera och utvärdera lämpliga ytterligare förvärvsmöjligheter. Kungsleden har kapacitet att köpa fastigheter för 4 miljarder kronor under de närmaste tolv månaderna, men vi låter sök- och köpprocessen ta den tid som krävs för att slutresultatet skall bli bra. Under tiden har den frigjorda likviditeten placerats genom amortering av banklån, vilket under tiden leder till lägre räntekostnader.

**Kvartalets resultat** Fastighetsbeståndet var mindre än första kvartalet förra året till följd av försäljningar av fastigheter under loppet av 2012. Under det första kvartalet minskade därför nettoomsättningen med 12 procent till 487 Mkr. Däremot höll sig hyrorna i jämförbart bestånd uppe väl, och vakanserna fortsatte att minska något.

Nedgången i hyresintäkterna på grund av mindre bestånd slog också igenom i bruttoresultatet som sjönk med 8 procent till 281 Mkr. Till nedgången bidrog den långa och kalla vintern som drev upp kostnaderna för främst uppvärmning.

Med Kungsledens nya strategi är numera förvaltningsresultatet det viktigaste resultatmättet då det på ett bra sätt fångar det långsiktiga värdeskapandet och det grundläggande kassaflödet. Förvaltningsresultat består av bruttoresultat minus kostnader för central administration och finansnetto. Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 88 Mkr, vilket var 29 Mkr lägre än förra året, främst till följd av nedgången i bruttoresultatet.

Kungsleden påbörjade under kvartalet sitt kostnadsreduktionsprogram. Målet är att med full verkan år 2014 sänka den centrala kostnadsmassan med cirka 10 procent jämfört med år 2012. Bolaget är på god väg efter det första kvartalet om man ser till den underliggande trenden. Försäljnings- och administrationskostnader för första kvartalet uppgick till 52 Mkr, vilket visserligen är 4 Mkr mer än i fjol men då inkluderas i år en engångskostnad om 9 Mkr för lön och övriga personalkostnader för avgående VD.

Finansnettot ligger i nivå med motsvarande period föregående år. Lägre räntekostnader efter amorteringar och minskning av swappportföljen har påverkat kostnaden i positiv riktning medan bland annat högre bankmarginaler från refinansieringar under förra året hade en negativ inverkan.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 208 Mkr att jämföra med 113 Mkr för motsvarande period 2012. Resultatet under första kvartalet 2012 belastades av reserveringar för skatterisker.

**Hyresmarknad** Kungsledens hyresmarknad är fortsatt stabil. Bolaget fokuserar på industri/lager, kontor och handel i Storstockholm, Mälardalen, sydvästra Sverige och i tillväxtorter i Norrland. Detta är segment och regioner som historiskt visar på en hög totalavkastning och en låg marknadsrisk. Kungsleden har under de senaste åren haft en positiv nettouthyrning. Under årets första kvartal hade vi dock en negativ nettouthyrning om -5 Mkr, men vi ser fortsatt optimistiskt på uthyrningsverksamheten.

Utfallsmässigt är trenden fortsatt positiv eftersom de tidigare kvartalens positiva nettouthyrning är större än detta kvartals negativa tal och det är en tidsförskjutning mellan nytecknade/upsagda kontrakt och själva hyresperioden.

**Skattesituationen och finansiell kapacitet** Under kvartalet har inga större förändringar inträffat på skattefronten. Kungsledens bedömning av riskerna i bolagets pågående skatteprocesser är oförändrad i förhållande till förra kvartalet. I mars erhöles negativa domar från förvaltningsrätten i skattemålen om nedskrivningar av lagerandelar, se vidare sidorna 10–11. I ett annat fall där kammarrätten under 2012 dömde emot Kungsleden vann domen i april 2013 laga kraft sedan Högsta förvaltningsdomstolen avslagit ansökan om prövningstillstånd.

Genom Hemsö-försäljningen frigjordes medel som gör det möjligt att hålla en beredskap för att kunna hantera eventuella likviditetsbehov från de pågående skatteprocesserna. Likviditeten har temporärt använts för att amortera lån men Kungsleden har avtalat med sina banker att bankkrediterna åter kan dras vid behov. Likviditetsberedskapen för detta ändamål är för närvarande 2,9 miljarder kronor.

**Utsikter** Allt fokus i Kungsleden ligger nu på att förverkliga den nya strategin. Inom företaget är vi fyllda av tillförsikt att Kungsleden långsiktigt ska kunna skapa värden för aktieägarna genom förvaltning, förädling och köp av fastigheter. Bolaget har sedan en tid tillbaka en stark huvudägare. Detta borgar för stabilitet och långsiktighet.

Vi inriktar oss nu på att investera i fastigheter på delmarknader som uppvisar en uthållig och stabil omsättning över tid. Över en horisont på ett par år kan det bli tal om 5–6 miljarder kronor i investeringar. Utbudet i marknaden bedömer vi som fullt tillräckligt, och vi ser bra investeringsmöjligheter i fastigheter med måttliga risker och en direktavkastning mellan 7,0–8,5 procent.

Vi ska jobba med vårt finansnetto och reducera administrationskostnaderna. Genom dessa åtgärder och utfallet från ett större fastighetsbestånd ska vi nå målet att inom 18–24 månader återställa kassaflödet från tiden då Kungsleden ägde halva Hemsö.

Anders Kvist  
*Tillförordnad VD*

För mer information vänligen kontakta:

Anders Kvist, tillförordnad vd Kungsleden | tfn 08-503 052 11 | mobil 070-690 65 63

*This press release is available in English at [www.kungsleden.se/press](http://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 26/4 2013 kl. 08.00.

Kungsledens affärsidé är att äga, förvalta och förädla fastigheter i tillväxtregioner i Sverige och generera långsiktigt hög och stabil avkastning. Fokus på värdeskapande sker genom att tillgodose kunders lokalbehov, förvalta och förädla fastigheterna samt optimera bolagets fastighetsportfölj. Kungsleden är noterad på Nasdaq OMX Stockholm sedan 1999.