

**Pressmeddelande**  
**Bokslutskommuniké**

2013-02-15

## **Fjärde kvartalet en vändpunkt för Kungsleden strategiskt och finansiellt –VD lämnar över stafettpinnen**

Under 2012 stärkte vi vår förvaltning ytterligare och mot slutet av året genomförde vi med gott resultat ett antal affärer, som förbättrar Kungsledens fastighetsportfölj. Genom försäljningen av vårt innehav i Hemsö under det fjärde kvartalet har Kungsleden fått en ökad finansiell flexibilitet och en trygghet att hantera även ett eventuellt ”worst case” för de skatteprocesser vi är involverade i.

”Efter att skatterisker och effekterna av en hög bunden låneränta under de senaste åren tvingat oss till en mer defensiv hållning, kunde vi därför gå ur 2012 väl positionerade att genomföra den strategiomläggning styrelse och ledning arbetat med under året. En omläggning med fokus på långsiktigt värdeskapande genom förvaltning och förädling av helägda fastigheter. Mot den bakgrunden och efter snart sju år i spetsen för Kungsleden är det ett lämpligt läge för mig att lämna över ledningen till någon annan. Jag kommer därför att lämna Kungsleden i samband med årsstämman den 18 april” säger Kungsledens VD Thomas Erséus i en kommentar.

### **UTFALL I KORTHET**

#### **Helåret 2012**

- Nettoomsättningen ökade 3 procent till 2 110 Mkr (2 047) och bruttoreultatet steg 4 procent till 1 328 Mkr (1 277) i och med ett större fastighetsbestånd.
- Resultat före skatt uppgick till 1 165 Mkr (693) och till 352 Mkr (638) efter skatt, motsvarande 2,60 kronor (4,70) per aktie. Resultatminskningen efter skatt beror på reserveringar för skatterisker medan resultat före skatt ökat genom försäljningen av aktierna i Hemsö Fastighets AB.
- Kassaflödet från rörelsen uppgick till 163 Mkr (585).
- Det utdelningsgrundande resultatet för helåret 2012 blev 1 917 Mkr (703), motsvarande 14,00 kronor (5,20) per aktie.
- Fastighetsbeståndet per 31 december 2012 bestod av 278 fastigheter (324) med ett bokfört värde om 15 777 Mkr (15 693).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,00 kronor (2,60) per aktie. Det är en förändring jämfört med den tidigare uttalade avsikten att inte föreslå utdelning. Även om osäkerheten kring skatteprocesserna består bedömer styrelsen att den finansiella motståndskraften ökat väsentligt efter försäljningen av Hemsö.

#### **Fjärde kvartalet (oktober – december)**

- Nettoomsättningen minskade 10 procent till 494 Mkr (550) och bruttoresultatet sjönk 8 procent till 309 Mkr (336) i och med ett mindre fastighetsbestånd. Överskottsgraden steg drygt 1 procent till 69,7 procent (68,4).
- Resultat före skatt uppgick till 677 Mkr (348) och till 923 Mkr (303) efter skatt, motsvarande 6,80 kronor (2,20) per aktie. Resultatökningen var hänförlig till försäljningen av Hemsö.
- Kassaflödet från rörelsen uppgick till 66 Mkr (136).

#### **VIKTIGA HÄNDELSER**

##### **Helåret 2012**

- 59 (18) fastigheter såldes för 1 666 Mkr (1 199) med ett resultat om 16 Mkr (56). Försäljningarna påverkade det utdelningsgrundade resultatet med 125 Mkr (114). Elva (44) fastigheter köptes för 1 549 Mkr (4 200) efter avdrag för uppskjuten skatt.
- Skattedomar i egna och utomstående bolag ökade risken för negativt utfall för Kungsleden i ett antal pågående skatteärenden. Det utdelningsgrundade resultatet har därför belastats med 340 Mkr och resultaträkningen med en skattekostnad om 985 Mkr.
- En stor del av låneportföljen refinansierades under året. Nuvarande krediter och kreditramar löper i genomsnitt på 2,2 år.

#### **Fjärde kvartalet (oktober – december)**

- Kungsleden tecknade avtal om försäljning av resterande 50 procent av aktierna i Hemsö till Tredje AP-fonden samt återbetalning av aktieägarlån för en total köpeskilling om 3 320 Mkr. Transaktionen gav upphov till en realisationsvinst på 631 Mkr och påverkade det utdelningsgrundade resultatet med 1 507 Mkr. Kungsleden köpte samtidigt 11 fastigheter av Hemsö för 1 549 Mkr motsvarande en direktavkastning om 7,0 procent.
- 15 (14) fastigheter såldes för 552 Mkr (1 019) med ett nollresultat mot en vinst om 22 Mkr föregående år. Den största försäljningen var nio fastigheter i Stockholm och Malmö till Castellum för 380 Mkr. Elva (tre) fastigheter köptes för 1 549 Mkr (11).

#### **Efter periodens utgång**

- Den 15 februari 2013 frånträds planenligt aktierna i Hemsö till Tredje AP-fonden som även löser aktieägarlånet. Samtidigt tillträder Kungsleden elva fastigheter som köpts från Hemsö för 1 549 Mkr. Fastigheterna finansieras genom upptagande av lån om 1 017 Mkr och 532 Mkr från egen kassa.
- Under första kvartalet 2013 har detaljerna i tidigare kommunicerat strategiarbete lagts fast. Det innebär bland annat:
  - Det övergripande målet är att maximera tillväxten i kassaflödet inom ramen för de finansiella restriktioner som ställs upp för att trygga en sund balansräkning på kort och lång sikt:
    - Likviditetsberedskap (kassa och beviljade kreditfaciliteter till ett belopp på 2,9 Mdr som motsvarar worst case i skatteprocesserna till dess bolaget fått klarhet om utfallet)

- Belåningsgrad på 60 procent för nya krediter
- Soliditet ska vara över 30 procent.
- o Räntabilitetsmålet på 15 procent är svåruppnåeligt. Avkastningskravet på eget kapital bedöms under nuvarande marknadsförhållanden inte understiga 10-12 procent.
- o Översyn av centrala kostnader ska ge en besparing på 10 procent.
- Styrelsen avser att från och med 2013 övergå till en ny utdelningspolicy som bättre ska återspegla det långsiktiga värdeskapandet i Kungsleden. Det utdelningsgrundande resultatet utgår som mål.
- Thomas Erséus har sagt upp sig från sin tjänst som verkställande direktör för Kungsleden och lämnar bolaget i samband med årsstämman den 18 april.

## KOMMENTAR FRÅN THOMAS

Kungsleden fullföljer i februari försäljningen av resterande andelar i Hemsö vilket innebär en vändpunkt för bolaget strategiskt och finansiellt. Såväl helägda fastigheter som moduluthyrning gav ett ökat bruttoreultat och Kungsledens hyresmarknad visade sig motståndskraftig i en svagare konjunktur.

Under 2012 stärkte vi vår förvaltning ytterligare och mot slutet av året genomförde vi med gott resultat ett antal affärer som förbättrar Kungsledens fastighetsportfölj. Genom försäljningen av vårt innehav i Hemsö under det fjärde kvartalet har Kungsleden fått en ökad finansiell flexibilitet och en trygghet att hantera även ett eventuellt ”worst case” för de skatteprocesser vi är involverade i. Efter att skatterisker och effekterna av en hög bunden låneränta under de senaste åren tvingat oss till en mer defensiv hållning, kunde vi därför gå ur 2012 väl positionerade att genomföra den strategiomläggning styrelse och ledning arbetat med under året. En omläggning med fokus på långsiktigt värdeskapande genom förvaltning och förädling av helägda fastigheter.

Mot den bakgrunden och efter snart sju år i spetsen för Kungsleden är det ett lämpligt läge för mig att lämna över ledningen till någon annan. Jag kommer därför att lämna Kungsleden i samband med årsstämman den 18 april.

**Kvartalets utfall** Kungsleden har de senaste fem kvartalerna varit nettosäljare av fastigheter vilket för fjärde kvartalet 2012 visar sig i en minskad omsättning med 10 procent jämfört med föregående år. Bruttoreultatet minskade med 8 procent. Överskottsgraden förbättrades dock med över 1 procentenhet till knappa 70 procent. Resultatet efter skatt ökade med 533 Mkr som ett resultat av att vi sålde andelarna i Hemsö. Den viktigaste händelsen under kvartalet var otvivelaktigt Hemsöförsäljningen. Hemsöaffären är betydelsefull på två sätt. För det första realiserades härigenom slutgiltigt de stora värden som vi skapat för Kungsledens aktieägare genom att under elva år bygga upp och utveckla ett innehav av samhällsfastigheter. För det andra kunde vi frigöra de medel som bundits i Hemsö, vilket ökar vår finansiella handlingsberedskap och gör det möjligt att börja investera i helägda fastigheter i enlighet med vår nya strategi. På kort sikt innebär försäljningen att Kungsleden tappar intjäning från Hemsö men över tiden kommer återinvesteringen av frigjorda medel att leda till ett ökat resultat. I samband med

affären köpte Kungsleden elva fastigheter för 1,5 miljarder kronor av Hemsö, vilket redan på kort sikt bidrar till att minska bortfallet av intjäning.

**Summering av 2012** Under året har Kungsleden fortsatt att bygga värden i förvaltningen genom att attrahera bra hyresgäster och verka för långa hyresavtal och en hög uthyrningsgrad. Även om den ekonomiska utvecklingen i Europa och Sverige präglats av osäkerhet har Kungsledens hyresmarknad visat sig motståndskraftig. Nettouthyrningen för året var positiv och uppgick till 15 Mkr och nyuthyrningen ökade till 80 Mkr.

Förvaltningsresultatet som visar bolagets bruttoresultat minus finansnetto samt försäljnings- och administrationskostnader ökade med 2 procent till 485 Mkr. Det är en nedgång i ökningstakt jämfört med tidigare under året då effekten av det stora fastighetsköpet under andra kvartalet 2011 nu börjar klinga av i jämförelsetalen.

Längre ned i resultaträkningen hade vi effekter som delvis tog ut varandra under året. De orealiserade värdeökningarna på fastigheter var lägre i år medan de negativa orealiserade värdeförändringarna på finansiella instrument var å andra sidan väsentligt mindre än under förra året. Resultatet före skatt ökade sammantaget kraftigt för helåret och uppgick till 1 165 Mkr (693), men minskade efter skatt till 352 Mkr (638) efter att ha belastats med 985 Mkr i skattereserveringar under första halvåret.

Under 2012 har arbetet med vår portföljoptimering fortsatt. Transaktionsmarknaden i Sverige avslutades med ett starkt fjärde kvartal mycket på grund av stora transaktioner i citylägen och vår egen försäljning av resterande innehav i Hemsö. För Kungsledens del ljusnade transaktionsmarknaden under hösten då tillgången till finansiering lättade och villkoren förbättrades något. Totalt under året såldes 59 fastigheter till ett värde av drygt 1 600 Mkr. 39 publika fastigheter för 912 Mkr under det tredje kvartalet och paketet om nio fastigheter för 380 Mkr under det fjärde kvartalet är de två enskilt största fastighetsförsäljningarna.

**Utsikter framåt** Styrelse och ledning har under hösten och vintern arbetat med att ta fram en ny strategi för bolaget. Jag tycker att resultatet blivit väldigt bra och under våren övergår arbetet i en implementeringsfas.

Att genomföra den förändringen och säkerställa att bolaget får full utväxling på skiftet är ett relativt långt engagemang och därför lämpligen en uppgift för en ny verkställande direktör. Min tid i Kungsleden har varit spännande och intressant. Jag tillträdde i slutet av en stark högkonjunktur präglad av många transaktioner. Jag slutar efter en tid då vi i hög grad fokuserat på förvaltning och förädling av våra fastigheter. En satsning jag tycker varit lyckosam och som vi har anledning att vara stolta över. Vi har också haft att hantera ett antal skatteprocesser från tidigare transaktioner och höga bundna räntekostnader. Aktiekursen har påverkats negativt av skatterisken men det underliggande fastighetsvärdet i Kungsleden har vuxit och 5,5 miljarder kronor har skiftats ut till ägarna genom utdelningar och inlösen.

Styrelsen avser att från och med 2013 övergå till en ny utdelningspolicy som bättre ska återspegla det långsiktiga värdeskapandet i Kungsleden. På några års sikt, när Kungsledens slutgiltiga skattesituation har klarnat, är målet att utdelningen ska uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet. Under de närmaste åren kommer dock utdelningen att vara lägre

och anpassas till behovet av likviditetsberedskap och investeringar i fastigheter för framtida intjäning. Tack vare att den finansiella motståndskraften ökat efter försäljningen av Hemsö föreslår styrelsen för år 2012 en utdelning om 1 krona per aktie istället för den tidigare uttalade avsikten om slopad utdelning.

Thomas Erséus  
*Verkställande direktör*

För mer information vänligen kontakta:

Thomas Erséus, vd Kungsleden | tfn 08-503 052 04 | mobil 070-378 20 24

Anders Kvist, vvd 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 15/2 2013 kl. 08.00

Kungsledens strategi är att med utgångspunkt i befintligt bestånd och genom köp och försäljningar säkerställa en långsiktigt hög och stabil avkastning. Fastighetsportföljen bestod per 31 december 2012 av 278 fastigheter med ett bokfört värde om 15,8 Mdr. Beståndet fanns i totalt 99 kommuner i främst södra och mellersta Sverige.

Kungsleden är noterad på Nasdaq OMX Stockholm sedan 1999.