

PRESSMEDDELANDE**2016 02 17**

Kungsleden ökar förvaltningsresultatet med 32 procent och höjer utdelningen

RAPPORTEN I KORTHET

Fjärde kvartalet (oktober – december)

- Hyresintäkten under fjärde kvartalet ökade med 26 procent till 659 Mkr (524) och driftnettot förbättrades till 441 Mkr (338).
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 105 procent och uppgick till 316 Mkr (154), motsvarande 1,73 kronor (0,90) per aktie.
- Orealiserade värdeförändringar blev 114 Mkr (595).

Helårsperioden (januari – december)

- Hyresintäkten ökade med 6 procent till 2 314 Mkr (2 193) och driftnettot steg till 1 545 Mkr (1 491).
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 32 procent och uppgick till 966 Mkr (730), motsvarande 5,31 kronor (5,02) per aktie.
- Orealiserade värdeförändringar blev 970 Mkr (930).

Kommentarer till händelser under och efter kvartalet

- Hyresintäkterna för kvartalet ökade med 26 procent till 659 Mkr vilket främst beror på förvärvade och tillträdde fastigheter samt ersättning för förtidslösen av hyresavtal. Driftnettot blev 441 Mkr vilket är 30 procent bättre än samma kvartal föregående år (338). Driftnettot på helåret förbättrades till 1 545 Mkr (1 491)
- Finansiella kostnader fortsatte att minska under kvartalet. På helårsbasis förbättrades finansnettot till –473 Mkr (–660). Genom omstrukturering av ränteswappportföljen, refinansiering och upptagning av nya lån sjönk snitträntan från 5 procent till 2,7 procent. Samtidigt förlängdes upplåningens genomsnittliga löptid till 3,6 år jämfört med 2,6 år vid årets ingång
- Förvaltningsresultatet för kvartalet ökade med 105 procent till 316 Mkr (154) och på helåret blev förvaltningsresultatet 966 Mkr (730)
- Det nya klustret Gärdet/Frihamnen om 89 000 kvm kontor och hotell i expansiva Norra Djurgårdsstaden förvärvades och tillträdde under kvartalet. Därmed växte

fastighetsbeståndet i Stockholm till 11,6 miljarder kr, vilket motsvarar 42 procent av Kungsledens hela fastighetsportfölj

- I december kom kammarrättens negativa dom i Kungsledens sista utestående skatteprocess avseende en transaktion som gjordes år 2007. Kungsleden gjorde en reservering och betalning om 1,3 miljarder kr utifrån domen
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,00 (1,50) kr per aktie

Biljana Pehrsson, vd kommenterar

Omstruktureringen av Kungsledens fastighetsportfölj accelererade under 2015. Årets sista kvartal avslutades med att vi slutförde förvärvet och tillträdde ett nytt viktigt kluster med 89 000 kvm kontor och hotell i Gärdet/Frihamnen i Stockholms innerstad. Under hela 2015 förvärvade vi strategiska fastigheter för 5,8 miljarder kronor och avyttrade icke-strategiska fastigheter för drygt 700 miljoner kronor. Därmed har vi två år före tidtabell lyckats uppnå den fastighetsportfölj som i storlek, intjäning och struktur var vårt mål för år 2017.

Portföljen har nu ett värde om 27,5 miljarder kronor och har en intjäningskapacitet, uttryckt som driftnetto på 1,7 miljarder kronor. Strukturen är avsevärt förbättrad: 59 procent av fastighetsvärdet ligger i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö, vi har minskat vår geografiska spridning från 91 till 69 kommuner, 64 procent av portföljen utgörs av kontor och nära 60 procent ligger i något av våra elva kluster. Under kvartalet fullföljde vi vår strategiska intention att lämna modulverksamheten när vi sålde den resterande delen av Nordic Modular Group till Inter IKEA Investments.

Intjäningskapaciteten, uttryckt som förvaltningsresultat, har förstärkts av vårt arbete med att dels minska belastningen av gamla dyra ränteswappar genom att omstrukturera ränteswappportföljen och dels genom att omförhandla låneportföljen. Vi har fått ned den genomsnittliga upplåningskostnaden ("snitträntan") från 5 procent till 2,7 procent under året samtidigt som upplåningens genomsnittliga löptid förlängts till 3,6 år jämfört med 2,6 vid årets ingång.

Högre kvalitet med ny organisation

I början av det fjärde kvartalet sjösatte vi en ny organisation med syfte att höja kvaliteten och effektiviteten i vårt arbete som långsiktig och aktiv förvaltare och hyresvärd. Förvaltningsorganisationen har förstärkts genom att regioncheferna har fått ökat ansvar och att marknadsområdeschefer och uthyrningschef tillsatts. Målet är att öka trycket i bearbetningen av och dialogen med gamla och nya hyresgäster för att öka uthyrningen och förlänga kundrelationerna.

Nyuthyrningen har varit riktigt bra under hela 2015, vi har hyrt ut till ett hyresvärde av 133 miljoner kronor vilket är 22 procent mer än föregående år. Bara i Kista har vi på åtta månaders ägande hyrt ut 9 000 kvm. Men uppsägningarna har också varit stora. Så mycket mer glädjande då att nettouthyrningen under fjärde kvartalet uppgick till 10 miljoner kronor. På helårsbasis blev nettouthyrningen 7,5 miljoner kronor och gjorda omförhandlingar resulterade i hyreshöjning om 12 procent i genomsnitt.

I december avkunnade kammarrätten fällande dom i Kungsledens sista utestående skatteprocess. Det medförde att vi i fjärde kvartalet reserverade för och betalade in drygt 1,3 miljarder i skatt för detta mål. Sedan år 2013 har Kungsledens resultat, kapital och likviditet belastats av sammanlagt nära 3 miljarder kronor i tilläggsskatt för transaktioner genomförda mellan åren 2004–2007. Nu är äntligen alla skatteprocesser avklarade.

Nu tar vi sikte mot 2020

Vi kan nu inleda nästa kapitel på Kungsledens resa med en större och strukturellt förbättrad fastighetsportfölj, stärkt finansiell ställning och en vässad organisation. Därför har vi tagit fram en ny långsiktig affärsplan med klara operationella mål för de närmaste åren – Kungsleden 2020.

Vår vision är att skapa attraktiva platser som berikar människors arbetsdag. Vi har en god hyresmarknad och framförallt en god efterfrågan på kontorslokaler. Våra kluster har bra lägen med god tillgänglighet. I klustren skapar vi heltäckande kunderbjudande och vi driver utvecklingen av en attraktiv plats. Vi vill kunna erbjuda lokaler av olika storlek, standard och prisklass med flexibilitet för hyresgästerna. Flexibiliteten är viktig idag när förändringstakten hos företagen är mycket hög. Genom klustren uppnår vi en starkare lokal förankring och fastighetsförvaltningen blir mer rationell. Vi vill tillämpa ett ”köpcentrumtänk” i våra kluster. Det handlar om att själva lokalen ska ha en bra inre miljö men det handlar minst lika mycket om profilering, företagsmix och serviceutbud i området och en snygg yttre miljö. Målet är att uppnå en högre uthyrningsgrad samt hyres- och värdetillväxt genom nöjda kunder.

År 2020 ska vi vara ett av Sveriges största och mest lönsamma börsnoterade fastighetsbolag. Strategin fokuserar på fortsatt portföljoptimering och expansion med kvalitet i Sveriges viktigaste tillväxtmarknader – Stockholm, Göteborg, Öresund och Västerås. Samtidigt ska vi inrikta oss på större och effektivare förvaltningsenheter genom fler och större kluster.

Jag ser fram emot ett fortsatt gott arbete med kollegor och kunder. Nu tar vi sikte mot 2020.

För mer information vänligen kontakta:

Biljana Pehrsson, vd Kungsleden | 08-503 052 04 | biljana.pehrsson@kungsleden.se

Anders Kvist, vice vd och ekonomi-/finansdirektör Kungsleden | 08-503 052 11 | anders.kvist@kungsleden.se

This press release is available in English at 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 17/2 2016 kl. 07.00

Kungsledens affärsidé är att äga, förvalta och förädla kommersiella fastigheter i tillväxtregioner i Sverige och leverera attraktiv totalavkastning. Fokus på värdeskapande sker genom att tillgodose kunders lokalbehov genom att förvalta, förädla och utveckla fastigheter samt optimera bolagets fastighetsportfölj. Kungsleden är noterad på NASDAQ Stockholm sedan 1999.