

Ökat kassaflöde 2013 och förslag till höjd utdelning

UTFALL I KORTHET

Fjärde kvartalet (oktober–december)

- Nettoomsättningen ökade till 623 Mkr (494) och bruttoresultatet steg till 354 Mkr (282).
- Förvaltningsresultatet förbättrades och uppgick till 149 Mkr (89), motsvarande 1,09 kronor (0,65) per aktie.
- Resultat före skatt uppgick till 231 Mkr (18) och periodens resultat till 179 Mkr (923), motsvarande 1,31 kronor (6,76) per aktie. Minskningen av periodens resultat beror främst på att 2012 innehöll ett väsentligt resultat från försäljning av Hemsö-innehavet.
- Kassaflödet från rörelsen uppgick till 54 Mkr (56), motsvarande 0,39 kronor (0,41) per aktie.

Helåret 2013

- Nettoomsättningen uppgick till 2 224 Mkr (2 110) och bruttoresultatet förbättrades till 1 301 Mkr (1 218).
- Förvaltningsresultatet ökade till 549 Mkr (445), motsvarande 4,02 kronor (3,26) per aktie.
- Resultat före skatt uppgick till 1 030 Mkr (371) och årets resultat till 862 Mkr (352), motsvarande 6,31 kronor (2,58) per aktie. Ökningen av årets resultat beror främst på att 2012 belastades av reserveringar för skatterisker.
- Kassaflödet från rörelsen uppgick till 480 Mkr (123), motsvarande 3,51 kronor (0,90) per aktie.
- Fastighetsbeståndet exklusive modulbyggnader bestod per 31 december 2013 av 366 (275) fastigheter med ett bokfört värde om 20 338 Mkr (14 247).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,25 kronor (1,00) per aktie.

VIKTIGA HÄNDELSER

Fjärde kvartalet (oktober–december)

- Den 2 december tillträdde de 84 fastigheter som köpts från GE Capital Real Estate för 5,5 miljarder kronor.
- Utöver GE-affären köptes fyra fastigheter för 226 Mkr. Inga fastigheter såldes.

- Kungsleden inrättade från och med 1 oktober en ny affärsledning som ersätter den tidigare koncernledningen.
- Marie Mannholt rekryterades som ny marknads- och kommunikationschef och medlem i affärsledningen från och med januari 2014.
- Ett treårigt icke-säkerställt obligationslån togs upp på 700 Mkr till en ränta om 1,95 procent över referensräntan Stibor.

Helåret 2013

- Ny strategisk inriktning för Kungsleden presenterades i februari. Verksamheten ska inriktas på att äga, förvalta och förädla fastigheter i tillväxtregioner i Sverige.
- Biljana Pehrsson tillträdde som VD den 1 september.
- 95 (elva) fastigheter köptes för 5 935 (1 549) Mkr och fyra (44) fastigheter såldes för 109 Mkr (1 115) med ett resultat om 8 Mkr (16).
- I februari slutreglerades försäljningen av Hemsö till Tredje AP-fonden, en affär som huvudsakligen avräknades under 2012.

KOMMENTAR FRÅN VD

Jag ser med tillfredsställelse tillbaka på det fjärde kvartalet 2013, mitt första hela kvartal som VD för Kungsleden. Implementeringen av Kungsledens nya affärsplan och strategi fortsatte med hög intensitet. Året avslutades med att vi den 2 december tillträdde de 84 fastigheter som vi i början av kvartalet förvärvat från GE Capital Real Estate för 5,5 miljarder kronor. Denna affär blev årets största transaktion på den svenska fastighetsmarknaden och innebar såväl strategiskt som finansiellt ett stort steg framåt för Kungsleden.

Genom förvärvet kommer vi i ett slag upp i den portföljvolym vi hade beräknat skulle ta ett till två år att uppnå. Geografiskt är cirka 70 procent av den förvärvade portföljen belägen i de högintressanta marknaderna Stockholm och Göteborg. I och med affären ökade andelen fastigheter i de tre storstadsregionerna från 30 till 50 procent av Kungsledens totala portfölj, samtidigt som andelen kontor steg från 39 till 50 procent – allt i linje med vår nya strategi med fokusering på tillväxtregioner och valda fastighetssegment: kontor, industri/lager och handel. Rent finansiellt kommer GE-portföljen att ge ett starkt bidrag till förbättrat resultat och kassaflöde i Kungsleden, särskilt om man även beaktar bankfinansieringen för förvärvet.

GE-affären är också betydelsefull då affären gav Kungsleden ett kompetenstillskott när vi från GE tog över ett tjugotal förvaltare, uthyrare och administrativa specialister. Sammanlagt hade Kungsleden därmed 94 medarbetare inom fastighetsförvaltningen och koncerngemensamma funktioner vid årets slut. Tillsammans ska vi nu fortsätta vår gemensamma resa att genomföra den nya strategin.

Det nya Kungsleden kännetecknas också av en mer fokuserad organisation och förbättrad styrning. Den nya affärsledningen började sitt arbete under kvartalet och har fokuserat på affärsverksamheten och hur vi kan tillgodose kundernas lokalbehov i stort och smått. De tre nya affärsområdena Förvaltning, Utveckling och Transaktion & analys

är samtliga i full gång med sina framåtsyftande aktiviteter. Inom Förvaltning har GE-fastigheterna och tillhörande medarbetare redan integrerats i verksamheten. Affärsområdet Utveckling arbetar konkret med en rad intressanta och potentiellt värdeskapande utvecklingsprojekt i olika faser. Transaktion & analys arbetar med optimering av Kungsledens fastighetsportfölj, vilket kommer att omfatta både försäljning av icke-strategiska fastigheter och ytterligare köp enligt Kungsledens nya strategi. För alla tre affärsområdena ligger ribban högt för 2014 och framåt.

Kvartalets utfall Förvaltningsresultatet ökade med 67 procent till 149 Mkr (89), som en effekt av nettoköp av fastigheter, i huvudsak från Hemsö men även från GE Capital i slutet av året. Administrationskostnaderna var 11 Mkr lägre jämfört med samma kvartal 2012, och bidrog också till utfallet.

Summering av 2013 Det fjärde kvartalets starka resultat tillskott, inklusive bidraget från GE-fastigheterna, innebär att vi för 2013 kan leverera ett gott helårsresultat. Förvaltningsresultatet var 23 procent bättre än under 2012 och uppgick till 549 Mkr. Stora förbättringar kan man även se längre ned i resultaträkningen där värdeförändringarna på fastigheter och finansiella instrument var klart positiva, samtidigt som året inte behövde belastas av några reserveringar för skatterisker. Årets resultat efter skatt landade på 862 Mkr, vilket är mer än 500 Mkr bättre än förra året.

Den ekonomiska utvecklingen visar att Kungsleden ligger väl i linje med tidigare kommunicerade finansiella mål. Återinvesteringen av de medel som frigjordes vid Hemsö-försäljningen är genomförd – före tidtabell. Målet att spara 10 procent av de centrala administrativa kostnaderna är uppnått – före tidtabell. Sammantaget har vi med dessa åtgärder återställt Kungsledens kassaflöde och intjäningsförmåga inför 2014 till vad de var innan Hemsö-innehavet såldes i slutet av 2012.

Utblick De ekonomiska utsikterna i Sverige är goda. Vi ser en förbättrad efterfrågan på lokaler inom våra segment och marknader. Det nya året har inletts starkt med flera stora avslut. Ökad aptit hos banker och investerare för fastighetsaffärer inger förhoppningar om positiv värdeutveckling för fastigheter under 2014.

Vi har under året tagit stora steg i riktning mot att bli ett bolag som aktivt äger, förvaltar och utvecklar rätt sorts fastigheter med målet att maximera kassaflöde och långsiktigt bygga fastighetsvärde. Kungsleden går in i 2014 med en 40 procent större fastighetsportfölj med bättre struktur och med återställd intjäning. Det gör oss väl rustade för fortsatt värdeskapande för hyresgäster och aktieägare. Vi har fortfarande att bemästra ett antal utdragna skatteprocesser. I ryggen har vi, förutom den höjda intjäningen, en starkare finansiell ställning med 37 procents soliditet och en likviditetsberedskap på 2,7 miljarder kronor. Den goda ställningen gör det möjligt för styrelsen att till årsstämman föreslå en höjd utdelning om 1,25 kronor (1,00) per aktie för 2013.

Biljana Pehrsson
VD

För mer information vänligen kontakta:

Biljana Pehrsson, VD Kungsleden | tfn 08-503 052 04

Anders Kvist, vVD och Ekonomi/finansdirektör Kungsleden | tfn 08-503 052 11

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 13/2 2014 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.