

PRESSMEDDELANDE**2015 02 17**

Kungsleden ökar förvaltningsresultatet med 66 procent och höjer utdelningen

RAPPORTEN I KORTHET

Fjärde kvartalet (oktober – december)

- Hyresintäkten under fjärde kvartalet ökade med 14 procent till 524 Mkr (460) och driftnettot förbättrades till 338 Mkr (316).
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 19 procent och uppgick till 154 Mkr (129), motsvarande 0,90 kronor (1,09) per aktie.
- Nettouthyrningen blev 3 Mkr (12).

Helårsperioden (januari – december)

- Hyresintäkten ökade med 31 procent till 2 193 Mkr (1 669) och driftnettot steg till 1 491 Mkr (1 131).
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 66 procent och uppgick till 730 Mkr (441), motsvarande 5,02 kronor (4,02) per aktie.
- Nettouthyrningen blev 6 Mkr (26).

Kommentarer till händelser under och efter kvartalet

- Under kvartalet genomfördes ett viktigt strategisk förvärv av Kista portföljen. Total tillförs 74 000 kvm modern kontorsyta med flaggskeppet Kista One till våra existerande kontorshus i Kista. Förvärvet innebär att Kungsleden blir en tongivande aktör på en av landets viktigaste arbetsplatser – Kista Science City. Under och efter kvartalet förvärvades strategiska fastigheter för totalt 2,4 miljarder. Renodlingen av fastighetsportföljen fortsatte med försäljningar av icke-strategiska fastigheter för 300 Mkr med en vinst om 11 Mkr.
- Årsskiftesvärdering av samtliga fastigheter genomfördes och resultatet blev en värdeökning om knappt 600 Mkr eller drygt 3 procent. Störst positiv värdejustering skedde i kontorssegmentet i Stockholm och Västerås till följd av förbättrade driftnetton, gjorda investeringar och lägre direktavkastningskrav i marknaden.
- Driftnettot och förvaltningsresultatet ökade med 7 procent till 338 Mkr (316) respektive med 19 procent till 154 Mkr (129) på grund av ett större

fastighetsbestånd och lägre fastighets- och finansieringskostnader.

- 65 procent av dotterbolaget Nordic Modular Group såldes till Inter IKEA Investments med frånträde i januari 2015.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,50 (1,25) kr per aktie.

Biljana Pehrsson, vd kommenterar

2014 var ett bra och väldigt händelserikt år för Kungsleden. Ett omfattande arbete har genomförts i den fortsatta omstruktureringen av fastighetsbeståndet. Under året har vi köpt och sålt fastigheter till ett värde av drygt 5 miljarder kronor. Det är en imponerande bedrift av organisationen och det är glädjande att notera att samtliga försäljningar gjorts med vinst. En röd tråd i den pågående omstruktureringen av beståndet är en successiv koncentration till kluster i utvalda regioner och lägen. I till exempel Danderyd Kontor, där vakansgraden minskat från 10 till 5 procent på ett år, har vi under året sett prov på styrkan i strategin.

Kistaförvärv viktig del av strategin

Under fjärde kvartalet genomförde Kungsleden ett viktigt strategiskt förvärv i Kista på 2 miljarder kronor. Därmed skapar vi ett kluster på en av Sveriges viktigaste arbetsplatser, Kista Science City. Under kvartalet förvärvade vi därutöver en modern kontorsfastighet under uppförande i Hyllie, Malmö. Genom årets köp och försäljningar passerar vi målet att koncentrera mer än 50 procent av beståndet till storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö, med merparten i Stockholm. Det är värt att komma ihåg att detta är en stor förändring från det Kungsleden som för bara något år sedan hade 25 procent av beståndet i storstadsområdena. Under kvartalet har vi även renodlat verksamheten ytterligare genom försäljningen av Kungsledens sista utlandsfastighet och avyttrat en majoritetsandel av Nordic Modular Group.

Ökat värde i beståndet

Vid årsskiftet genomfördes en värdering av alla våra fastigheter. Värdeökningen under kvartalet blev knappt 600 Mkr vilket motsvarar drygt 3 procent. Noterbart är att värdet har ökat mest i kontorsbeståndet i Stockholm och Västerås. På helårsbasis blev den totala värdeökningen drygt 1 miljard kronor varav 186 Mkr är realiserade vinster från försäljningar. Vid utgången av året var värdet av fastighetsportföljen 19,6 miljarder kronor. Med den nyemission som slutfördes under kvartalet har vi finansiell flexibilitet för att som ett första delmål växa fastighetsportföljen till 25 miljarder kronor. Den långsiktiga ambitionen är att växa portföljen till 30 miljarder kronor.

Ett starkt kvartal

Den operativa verksamheten fortsatte att utvecklas positivt under fjärde kvartalet. Driftnettot uppgick till 338 Mkr, en ökning med 7 procent från samma period föregående år. I jämförbart bestånd har driftnettot ökat med 3,6 procent. Även förvaltningsresultatet ökade, med 19 procent från föregående år, och uppgick till 154 Mkr. Räntekostnaderna fortsatte att utvecklas väl och snitträntan uppgick till 5 procent att jämföra med 5,8 procent vid årets början. Under kvartalet tecknades nya hyresavtal om totalt cirka 50 000 kvm. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 procent. Resultatet före skatt steg med 204 procent, till 642 Mkr.

Positiv utblick

Under 2015 bedömer jag att vi på åtminstone tre sätt kommer att fortsätta märka av den goda utvecklingen i Kungsleden. För det första gäller det potentialen att öka driftnettot genom att fortsätta ligga nära våra kunder och aktivt arbeta med fastigheternas utveckling och profilering. För det andra vill vi växa genom fastighetsförvärv i linje med vår strategi. För det tredje kommer vi att se fortsatta förbättringar i Kungsledens finansieringskostnader. Under 2015 förväntar vi oss också att kunna sätta punkt för Kungsledens skatteprocesser. Oavsett utfall ser vi fördelar i att den uppmärksamhet skattefrågorna har fått istället kan riktas fullt ut mot vår affärsverksamhet. Tack vare det goda resultatet föreslår styrelsen för 2014 en utdelning om 1,50 (1,25) kr per aktie. Med ett gott årsresultat i ryggen känner vi oss trygga med Kungsledens nya strategi. Vi ser med tillförsikt på 2015.

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 2015 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.