

Resultat bättre än prognos och höjd utdelning

UTFALL I KORTHET

Räkenskapsåret (januari – december)

- Nettoomsättningen ökade 25 procent till 2 882 Mkr (2 304) och bruttoreultatet ökade 21 procent till 1 877 Mkr (1 545) efter större fastighetsportfölj.
- Resultatet före skatt uppgick till 828 Mkr (1 186). Resultatet efter skatt uppgick till 638 Mkr (841), motsvarande 4,70 kronor (6,20) per aktie. Resultatminskningen beror till största del på negativa realiserade värdeförändringar på finansiella instrument.
- Kassaflödet från rörelsen uppgick till 666 Mkr (510).
- Utdelningsgrundande resultat för 2011 uppgick till 703 Mkr (530), motsvarande 5,20 kronor (3,90) per aktie. Det är 53 Mkr högre än kommunicerad prognos.
- Fastighetsbeståndet per 31 december 2011 bestod av 636 fastigheter (592) med ett bokfört värde om 26 122 Mkr (21 501).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,60 kronor (2,00) per aktie.
- Prognosen för utdelningsgrundande resultat för helåret 2012 är 600 Mkr, motsvarande 4,40 kronor per aktie.

Fjärde kvartalet (oktober – december)

- Nettoomsättningen ökade 28 procent till 768 Mkr (599) och bruttoreultatet ökade 28 procent till 492 Mkr (385) efter större fastighetsportfölj.
- Resultatet före skatt uppgick till 373 (781). Resultatet efter skatt uppgick till 303 Mkr (524), motsvarande 2,20 kronor (3,80) per aktie. Det lägre resultatet beror främst på negativa realiserade värdeförändringar på finansiella instrument.
- Kassaflödet från rörelsen uppgick till 150 Mkr (159).
- Utdelningsgrundande resultat för kvartalet uppgick till 241 Mkr (151), motsvarande 1,80 kronor (1,10) per aktie.

VIKTIGA HÄNDELSER

Räkenskapsåret (januari – december)

- 60 (64) fastigheter köptes för 4 798 Mkr (2 356). Vidare såldes 20 (63) fastigheter för 1 224 Mkr (2 929) med ett resultat om 56 Mkr (33). Försäljningarna påverkade det utdelningsgrundade resultatet med 114 Mkr (54).
- Största affären var förvärvet av 36 fastigheter från NRP för 3,6 miljarder kronor.
- Genom den aktiva portföljförädlingen med köp av högavkastande fastigheter och försäljning av lågavkastande har direktavkastningen på fastigheter, mätt som intjäningskapacitet, ökat från 6,4 procent till 7,2 procent.
- Hälftenägda Hemsö är från början av året ett självständigt fungerande bolag med egen ledning.
- I undersökningen Great Place to Work blev Kungsleden bästa arbetsplats bland fastighetsbolagen.

Fjärde kvartalet (oktober – december)

- Elva (52) fastigheter köptes för 305 Mkr (1 517). Vidare såldes 16 (22) fastigheter för 1 044 Mkr (1 901) med ett resultat om 22 Mkr (21). Försäljningarna påverkade det utdelningsgrundade resultatet med 69 Mkr (40).
- Köp av väluthyrda fastigheter, egna nyuthyrningar och försäljningen av en projektfastighet i Slagsta i södra Stockholm bidrog till att uthyrningsgraden ökade till 91,6 procent (90,3).
- Den initiala investeringen i Nordic Modular som gjordes 2007 blev under fjärde kvartalet fullt återbetald.

Efter årets utgång

- I januari 2012 refinansierades det syndikerade lånet med ett nytt om 4 500 Mkr, vilket gör att hälften av förfallen 2012 nu är refinansierade.

”Kvartalets utfall Nettoomsättningen ökade 28 procent till 768 Mkr medan bruttoresultatet steg 28 procent till 492 Mkr fjärde kvartalet. Därmed blev förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före skatt exklusive orealiserade värdeförändringar och fastighetsförsäljningar, det bästa någonsin för ett fjärde kvartal. En större fastighetsportfölj är främsta förklaringen men även ett mycket bra arbete inom förvaltningsorganisationen har bidragit. Resultatet tyngdes dock av negativa värdeförändringar på finansiella instrument om –127 Mkr (556). Detta bidrog till att resultatet efter skatt stannade på 303 Mkr (524).

Värdet på fastigheterna ökade med 285 Mkr. Ökningen kommer främst från de nyförvärvade fastigheterna från NR Nordic & Russia Properties (NRP) som utvecklats över förväntan.

Summering av helåret 2011 Nettoomsättningen ökade med 25 procent till 2 882 Mkr medan bruttoresultatet steg 21 procent till 1 877 Mkr. De orealiserade värdeförändringarna uppgick till netto 81 Mkr, varav fastigheter stod för 690 Mkr och finansiella instrument för –609 Mkr. Resultatet före skatt blev 828 Mkr (1 186).

Sammantaget köpte Kungsleden 60 fastigheter för 4,8 miljarder kronor och sålde 20 fastigheter för 1,2 miljarder kronor 2011. Avkastningen på köpta fastigheter var cirka 10,2 procent medan de sålda hade en avkastning om 5,0 procent. Även i slutet av året lyckades vi sälja ett relativt stort antal fastigheter trots en något svag transaktionsmarknad. Detta tillsammans med bättre resultat än väntat i nyköpta fastigheter bidrog till att vi överträffade prognosen för det utdelningsgrundade resultatet med 53 Mkr för att landa på totalt 703 Mkr.

Investeringen i Nordic Modular har varit bra, inte bara 2011 utan även över tid. Den initiala investeringen i Nordic Modular som gjordes 2007 blev under fjärde kvartalet fullt återbetald. Avkastningen på eget kapital har under innehavstiden i snitt varit väl över 20 procent per år. Även Hemsö växte kraftigt 2011, vilket också kommer oss till del. Netto köpte Hemsö fastigheter för närmare 1 miljard kronor.

Marknadsklimat Aktiviteten på transaktionsmarknaden sjönk fjärde kvartalet, bland annat som en följd av en bistrare kreditmarknad. Vad gäller hyresmarknaden kan jag konstatera att företag generellt är mer vaksamma nu med färsk erfarenheter från den förra finanskrisen 2008–2009. Vi har så här långt inte sett någon negativ förändring. Den ekonomiska uthyrningsgraden var oförändrad i jämförbart bestånd. Det faktiska utfallet var en förbättring med 1,3 procentenheter till 91,6 procent vid årets utgång i och med årets köp och försäljningar.

Av Kungsledens utnyttjade krediter om 8,5 miljarder kronor som ska refinansieras 2012 har ny finansiering redan erhållits för hälften av krediterna. Högre upplåningskostnader som en följd av ökade regleringar är ytterligare ett skäl för oss att arbeta vidare med en breddning av våra finansieringskällor.

Utsikter Från 1 januari 2012 kommer Hemsö att konsolideras in i Kungsleden-koncernen utifrån kapitalandelsmetoden i stället för att som tidigare redovisas enligt klyvningsmetoden. Detta sker inför kommande regeländring där endast kapitalandelsmetoden får användas. Det är också en rimlig redovisning nu när Hemsö är ett självständigt bolag. Ändringen innebär att hälften av Hemsös resultat kommer att

redovisas på egen rad i resultaträkningen samt att hälften av Hemsös egna kapital blir en tillgångspost i rapporten över finansiell ställning.

Jag ser med viss tillförsikt på transaktionsmarknaden kommande år, även om volymerna kan komma att bli lägre jämfört med 2011.

Styrelsen föreslår att utdelningen höjs med 30 procent jämfört med fjolåret till 2,60 kronor per aktie. Antar stämman förslaget innebär det att Kungsleden under de senaste fem åren har överfört 29 kronor per aktie till aktieägarna. Styrelsens prognos för det utdelningsgrundande resultatet 2012 uppgår till 600 Mkr.”

Thomas Erséus
Verkställande direktör

För mer information vänligen kontakta:

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

Johan Risberg, vvd Kungsleden | tfn 08-503 052 06 | mobil 070-690 65 65

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 16/2 2012 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 2011 av 636 fastigheter med ett bokfört värde om 26,1 Mdr. Beståndet fanns i totalt 143 kommuner i främst södra och mellersta Sverige. Kungsleden är noterad på Nasdaq OMX Stockholm sedan 1999.