

Kungsleden: Något högre förvaltningsresultat, höjd utdelning

<https://fastighetssverige.se/artikel/kungsleden-nagot-hogre-forvaltningsresultat-hojd-utdelning-27403>

Publicerad den 15 Februari 2018

Bolag Trots en mindre fastighetsportfölj levererar Kungsleden förvaltningsresultat i linje med föregående år. Utdelningen höjs till 2,20 kronor (2,00), med kvartalsvis utdelning.

I Q4 uppgick förvaltningsresultatet till 243 Mkr (235), trots mindre hyresintäkter (567 Mkr jämfört med 598) till följd av en mindre portfölj. • Helårsförvaltningsresultatet uppgick till 985 Mkr (990). Trots bortfall av driftnetto från frånträdde fastigheter om 112 Mkr blev utfallet nära nog oförändrat mot föregående år tack vare förbättringar i jämförbart fastighetsbestånd och tillkommande driftnetto från tillträdde fastigheter samt ett förbättrat finansnetto. • Nyuthyrningen blev 201 Mkr (216) och nettouthyrningen 69 Mkr (99). • Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen var 1 417 Mkr (1 659). Merparten kommer från förbättrade driftnetton. • Fastigheter till ett värde av 1 692 Mkr frånträdde. • Periodens resultat ökade till 1 906 Mkr (1 869), motsvarande 9,03 kronor per aktie (10,01). Vd Biljana Pehrsson: - Under 2017 slutförde vi omvandlingen av Kungsleden. Och redan nu börjar den positiva effekten synas i resultatet. Förvaltningsresultatet för 2017 om 985 miljoner kronor är i paritet med föregående år, trots att fastighetsportföljen under året varit betydligt mindre till följd av försäljningar av icke-strategiska fastigheter för 2 miljarder kronor. Förbättrad intjäning i befintligt bestånd, tillskott från strategiska fastighetsförvärv och lägre finanskostnader bidrar starkt. - Den kommersiella hyresmarknaden är fortsatt mycket god. Efterfrågan på kontor är stark, särskilt i Stockholm, och rörligheten är hög. Idag har Kungsleden rätt sorts fastigheter i rätt lägen. Det gör att vi kan utnyttja möjligheterna på marknaden. Nyuthyrningen summerade till 201 miljoner kronor för året. Samtliga nya hyresavtal har tecknats med högre hyra per kvm än tidigare. Vi genomförde fler hyresomförhandlingar och nådde ett gott resultat med bibehållet goda relationer till kunderna. Omförhandlingarna har resulterat i en genomsnittlig hyreshöjning på 13 procent. - Sammantaget ökade Kungsledens hyresintäkter i befintligt bestånd med 2,4 procent under 2017. Förbättrade driftnetton spelade dessutom en viktig roll för utvecklingen av fastigheternas värde som under året steg med 1,4 miljarder kronor. Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen av våra fastigheter var 5,8 procent vid årets slut, vilket är en minskning med 0,3 procentenheter under året. - Även om de stora greppen har tagits i fastighetsportföljen finns det ständigt utrymme för optimering. Vi gör nu selektiva fastighetsförvärv som stärker vår position på befintliga marknader, särskilt i våra kluster. I fjärde kvartalet förvärvade vi tre kontorsfastigheter på Warfvinges väg, Gladan 5, 6 och 7, och utökade därmed vårt kluster Stockholm City Väst med 11 200 kvm till 46 400 kvm kontorsyta. Målet är att utveckla fastigheterna och att tillskapa nya moderna kontorslokaler på västra Kungsholmen där efterfrågan är mycket god. Ett mycket viktigt steg tog vi i februari 2018 genom att köpa två kontorsfastigheter och parkeringsgarage i det expansiva Södra Centrum i Göteborg. Tillsammans med våra befintliga kontorsfastigheter skapar vi nu ett attraktivt och modernt kontorskluster – Göteborg Södra Centrum om totalt 50 000 kvm. - Genom dessa affärer förstärker vi ytterligare vår närvaro i Sveriges två starkaste kontorsmarknader – Stockholm och Göteborg. Vi bedömer att dessa marknader har mycket goda tillväxtpotentialer på både kort och lång sikt. Idag består Kungsledens fastighetsportfölj till 71 procent av kontor och mer än 82 procent av portföljvärdet ligger i de fyra prioriterade marknaderna Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. - Den stora avyttringen av icke-strategiska fastigheter är avslutad men vi fortsätter att utnyttja den goda efterfrågan på marknaden till att selektivt sälja objekt där vi ser begränsad potential. - Kungsledens nya portfölj erbjuder goda möjligheter till lönsamma investeringar genom hyresgäst Anpassningar och modernisering av våra fastigheter. Under 2017 investerade vi totalt 925 miljoner kronor i fastighetsbeståndet. Investeringsprojekt i genomförandeskede (sammanlagt belopp 1 133 miljoner kronor) löper i enlighet med tidplan och inom budget. Tre av projekten blir färdiga under våren – Tegnér i Växjö, Laven i Umeå och Enen i Södertälje. Ett nytt projekt går in i genomförandefas – Kriminalvården i Östersund. Kungsleden har som mål att investeringarna ska ge en avkastning, mätt som internränta (IRR=internal rate of return) på minst 9 procent. Successivt kommer dessutom nya projekt att tillföras investeringsprogrammet. - Högkonjunkturen i den svenska ekonomin och på fastighetsmarknaden har pågått länge. Någon gång vänder det. Idag har Kungsleden en god beredskap för sämre tider, bland annat tack vare vår stärkta finansiella ställning som visar en belåningsgrad på klart under 50 procent. - För närvarande ser jag dock inga tecken på att efterfrågan på kommersiella lokaler skulle mattas. Vi har en stark pipe-line av nyuthyrningar och omförhandlingar. Parallellt med att utnyttja de gynnsamma marknadsförutsättningarna ska vi fokusera mer på våra kunder och våra medarbetare. Fastighetsverksamhet handlar givetvis om byggnaders kvalitet och läge men idag är det ännu mer ”a people’s business”. Vi är ett team med en kultur som speglar vår värdegrund – att vara professionella, att visa omtanke för våra kunder, samarbetspartners och varandra. Och, inte minst, att känna glädje i det vi gör. - Vårt sikte är nu inställt på att år för år växa vårt resultat genom att höja hyresintäkter och driftnetto i det befintliga fastighetsbeståndet och genomföra vårt ambitiösa investeringsprogram. Till år 2020 ska vi öka förvaltningsresultatet med mer än 20 procent till minst 1,2 miljarder kronor.

Biljana Pehrsson, type unknown
Bild: Kungsleden
Biljana Pehrsson.

- Nicklas Tolleson

nicklas@fastighetssverige.se