

## **Ökad direktavkastning och starkt bruttoresultat**

- Nettoomsättningen minskade med 5 procent till 1 439 Mkr (1 511) och bruttoresultatet ökade till 954 Mkr (952).
- Resultat före skatt uppgick till 164 Mkr (286). Delårsperiodens resultat efter skatt uppgick till 237 Mkr (272), motsvarande 1,70 kronor (2,00) per aktie.
- Affären med Tredje AP-fonden har slutförts och halva ägandet av 242 publika fastigheter frånträdde 4 maj.
- Fastighetsbeståndet per 30 juni 2009 består av 584 fastigheter (603) med ett bokfört värde om 21 163 Mkr (28 576).
- Under delårsperioden har två (36) fastigheter förvärvats för 158 Mkr (2 667). Vidare har 15 (tre) fastigheter och halva ägandet av 242 fastigheter avyttrats för totalt 7 517 Mkr (147) med ett resultat om -128 Mkr (31). Avyttringarna har påverkat det utdelningsgrundade resultatet med 891 Mkr (48).
- Utdelningsgrundande resultat för delårsperioden uppgick till 858 Mkr (322), motsvarande 6,30 kronor (2,40) per aktie.
- Regeringsrättens skattedomar avseende vissa fastighetstransaktioner har föranlett Kungsleden att reservera 325 Mkr för eventuella ändringar av tidigare deklarationer.
- Prognos för helåret 2009 är ett utdelningsgrundande resultat på 975 Mkr, motsvarande 7,10 kronor per aktie.

### **Andra kvartalet (april – juni)**

- Nettoomsättningen minskade till följd av affären med Tredje AP-fonden med 13 procent till 668 Mkr (764).
- Resultat före skatt uppgick till 244 Mkr (173). Periodens resultat efter skatt uppgick till 304 Mkr (199), motsvarande 2,20 kronor (1,50) per aktie

”Kungsledens verksamhet utvecklades fortsatt positivt under andra kvartalet med stigande driftsnetton i jämförbart bestånd. Samtliga divisioner gick bra och vi hade en direktavkastning på 7,1 procent med begränsade värdeförändringar i beståndet.

På kreditmarknaden har vi dock ännu inte sett någon väsentlig förbättring och det är enligt vår bedömning fortsatt svårt att få finansiering till rimliga villkor. Konkurrensen på den svenska kreditmarknaden har minskat sedan många utländska aktörer lämnat marknaden. Det har lett till sämre kredittillgång och stigande priser, särskilt på löptider om tre till fem år. Förhoppningsvis leder den goda lönsamhet som nu råder till att nya aktörer lockas till kreditmarknaden med ökad konkurrens och bättre priser på sikt. Den nuvarande situationen bidrar till att transaktionsmarknaden är fortsatt kärv med väsentligt färre och mindre transaktioner samt svalt intresse bland utländska fastighetsaktörer.

Publika fastigheter har haft en fortsatt positiv utveckling i både Sverige och Tyskland. Kommersiella fastigheters uthyrning var god med en ökad överskottsgrad. Vakansgraden mätt i intjäningskapacitet sjönk i vårt kommersiella bestånd från 7,6 till 7,2 procent i andra kvartalet. Trots att vi har minskat produktionskapaciteten inom Nordic Modular har resultatutvecklingen varit bra. Det finns vissa tecken på att marknaden för modulproduktion kan ha bottnat under kvartalet.

Den underliggande marknaden fortsätter att utvecklas relativt väl, men det dröjer sannolikt ännu en tid innan den ekonomiska återhämtningen blir mer varaktig. Även om de ekonomiska förutsättningarna ser ut att förbättras verkar Kungsleden i en sencyklisk bransch och det finns risk för att vi ännu inte har sett toppen i antalet företagskonkurser. I nuvarande marknadsläge fokuserar Kungsleden på existerande portfölj. Exempelvis arbetar vi aktivt med hyresgästpassningar för att behålla och locka nya hyresgäster.

Ingenting nytt har framkommit rörande Regeringsrättens skattedomar som vi tidigare redogjort för i flera pressmeddelanden. Kungsleden – som för övrigt inte är part i någon dom – gör fortsatt bedömningen att årets skatt kan komma att öka med 325 Mkr till följd av domarna. Regelverket är komplicerat och beräkningarna kommer att omprövas kvartalsvis. Det slutliga utfallet kan bli både högre och lägre än nuvarande bedömning.

Under kvartalet slutfördes affären med Tredje AP-fonden. Affären innebär att Tredje AP-fonden förvärvar 50 procent av aktierna i det bolag som äger och förvaltar merparten av de publika fastigheterna i Sverige. Det innebär att vi från 4 maj enligt klyvningsmetoden redovisar hälften av bolaget som äger och förvaltar Kungsledens publika fastigheter i Sverige.

Kungsledens bokförda värden räknat per kvadratmeter är låga jämfört med återanskaffningskostnaden, vi har generellt låga hyresnivåer, en god geografisk spridning på beståndet och positiv nettouthyrning. Såväl driftsnettot som vakansnivåer hade en positiv utveckling i kvartalet och med lägre administrativa kostnader bör det sammantaget finnas förutsättningar för en stabil resultatutveckling trots fortsatta risker på hyresgästsidan. Styrelsens prognos för det utdelningsgrundande resultatet är oförändrad på 975 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

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 19/8 2009 kl. 13.30.

This press release is available in English at [www.kungsleden.se](http://www.kungsleden.se)

Kungsledens strategi är att med utgångspunkt i befintligt bestånd och genom köp och försäljningar säkerställa en långsiktigt hög och stabil avkastning. Fastighetsportföljen bestod per 30 juni 2009 av 584 fastigheter med ett bokfört värde om 21,2 Mdr. Beståndet fanns i totalt 131 kommuner men var koncentrerat till Götaland, Svealand och Öresundsregionen. Kungsleden är noterad på OMX Nordiska Börsen sedan 1999.