

**Pressmeddelande****2010-02-18****Bokslutskommuniké**

## **Starkt resultat med fortsatt stigande direktavkastning**

- Nettoomsättningen minskade till följd av affären med Tredje AP-fonden med 15 procent till 2 602 Mkr (3 060) och bruttoresultatet minskade 8 procent till 1 817 Mkr (1 982).
- Resultatet före skatt uppgick till 351 Mkr (–1 185). Resultatet efter skatt uppgick till 250 Mkr (–962), motsvarande 1,80 kronor (–7,00) per aktie.
- Fastighetsbeståndet per 31 december 2009 bestod av 585 fastigheter (603) med ett bokfört värde om 21 861 Mkr (28 576).
- Under 2009 har 18 (54) fastigheter förvärvats för 1 307 Mkr (3 408). Vidare har 32 (28) fastigheter och halva ägandet av 242 fastigheter avyttrats för totalt 7 808 Mkr (1 313) med ett resultat om –135 Mkr (12). Avyttringarna har påverkat det utdelningsgrundade resultatet med 895 Mkr (268).
- Utdelningsgrundande resultat för 2009 uppgick till 1 022 Mkr (840), motsvarande 7,50 kronor (6,20) per aktie.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3,75 kronor (1,50) per aktie.
- Prognos för helåret 2010 är ett utdelningsgrundande resultat på 600 Mkr, motsvarande 4,40 kronor per aktie.

### **Fjärde kvartalet (oktober–december)**

- Nettoomsättningen minskade till följd av affären med Tredje AP-fonden med 25 procent till 588 Mkr (784).
- Resultatet före skatt uppgick till 41 Mkr (–1 462). Resultatet efter skatt uppgick till –90 Mkr (–1 311), motsvarande –0,70 kronor (–9,60) per aktie.

”När vi nu lägger 2009 bakom oss kan jag konstatera att det blev ett bra år för Kungsleden, särskilt givet det osäkra utgångsläget. Vi har aldrig haft en så stark balansräkning med hög soliditet och en fastighetsportfölj med bättre kvalitet. Direktavkastningen uppgår till 7 procent, vilket innebär att den i princip är tillbaka på 2005 års nivå. Utvecklingen i den underliggande verksamheten för jämförbara enheter har varit mycket bra. Hyresintäkterna upp 5 procent, driftsnettot upp 9 procent och administrationskostnaderna ner 20 procent.

Vi kunde successivt förbättra vår intjäningsförmåga under året, bland annat tack vare att de hyresmarknader där Kungsleden verkar var stabila. Såväl den kommersiella som den publika portföljen hade en hållfast utveckling och till och med sjunkande

vakanser totalt sett i det kommersiella beståndet. Nordic Modular redovisade sitt bästa resultat någonsin, efter genomförda produktionsanpassningar i början av året. Kungsledens genomförda försäljningar stödjer värderingen av portföljen, liksom de värderingar som externa bedömare gjorde vid årsskiftet. Därmed tycker jag att vår portfölj sammantaget har visat sig vara precis så motståndskraftig som vi trodde att den skulle vara.

Fjärde kvartalet tillträdde Kungsleden fem kommersiella fastigheter som förvärvats av Northern Logistic Property för 525 Mkr. I Tyskland tillträdde vi fem fastigheter som drivs av AWO, som är en av Tysklands större allmännyttiga operatörer av äldreboenden. Strax före jul tecknade vi avtal med Corem Property Group om försäljning av 22 kommersiella fastigheter för 460 Mkr. Ett antal andra affärer genomfördes fjärde kvartalet och det var en tydlig ökning i aktivitetsnivån i jämförelse med tidigare under året.

I slutet av året såg vi också att kreditmarknaden återigen började utvecklas i rätt riktning. Kungsleden genomförde en refinansiering och tog upp nya krediter. Finansiellt är vi därmed fortsatt väl rustade.

Under fjärde kvartalet har ändrade skatteregler för handels- och kommanditbolag gett en negativ effekt om -139 Mkr, vilket innebär att resultat efter skatt för kvartalet också blev negativt.

Inför 2010 kan vi få se svagt ökande vakanser och även en något sämre intjäning på grund av negativt konsumentprisindex för årets hyror. Med vår mycket stabila portfölj bedömer jag att dessa risker är fullt hanterbara.

Utdelningen för 2009 föreslås bli 3,75 kronor (1,50) per aktie. Styrelsens prognos för det utdelningsgrundande resultatet 2010 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

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 18/2 2010 kl. 13.00.

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 31 december 2009 av 585 fastigheter med ett bokfört värde om 21,9 Mdr. Beståndet fanns i totalt 130 kommuner men var koncentrerat till Götaland, Svealand och Öresundsregionen. Kungsleden är noterad på Nasdaq OMX Stockholm sedan 1999.