

## Övertygande resultat i driften

- Nettoomsättningen minskade till följd av affären med Tredje AP-fonden med 11 procent till 2 015 Mkr (2 276) och bruttoresultatet minskade 6 procent till 1 398 Mkr (1 483).
- Resultat före skatt uppgick till 309 Mkr (277). Delårsperiodens resultat efter skatt uppgick till 339 Mkr (350), motsvarande 2,50 kronor (2,60) per aktie.
- Fastighetsbeståndet per 30 september 2009 består av 580 fastigheter (603) med ett bokfört värde om 21 056 Mkr (28 576).
- Under delårsperioden har tre (46) fastigheter förvärvats för 169 Mkr (3 057). Vidare har 20 (15) fastigheter och halva ägandet av 242 fastigheter avyttrats för totalt 7 538 Mkr (867) med ett resultat om -126 Mkr (50). Avyttringarna har påverkat det utdelningsgrundade resultatet med 878 Mkr (110).
- Utdelningsgrundande resultat för delårsperioden uppgick till 1 016 Mkr (535), motsvarande 7,40 kronor (3,90) per aktie.
- Prognos (oförändrad) för helåret 2009 är ett utdelningsgrundande resultat på 975 Mkr, motsvarande 7,10 kronor per aktie.

### Tredje kvartalet (juli – september)

- Nettoomsättningen minskade till följd av affären med Tredje AP-fonden med 25 procent till 576 Mkr (765).
- Resultat före skatt uppgick till 145 Mkr (-9). Periodens resultat efter skatt uppgick till 103 Mkr (78), motsvarande 0,80 kronor (0,60) per aktie.

”Kungsleden redovisar i tredje kvartalet sitt bästa underliggande driftsnetto någonsin. Under perioden har vi fortsatt arbeta aktivt med våra kundrelationer, uthyrning och vidareutveckling av vårt bestånd, vilket har bidragit till ökade intäkter i jämförbart bestånd. Samtidigt har vi fortsatt att minska administrations- och försäljningskostnaderna som sjönk med 17 procent till 210 miljoner kronor, jämfört med motsvarande period för ett år sedan.

Vakanserna, mätt som intjäningskapacitet, minskade jämfört med föregående kvartal. Direktavkastningen i resultaträkningen låg på 8,2 procent (7,3) för tredje kvartalet och ökade till 7,3 procent för hela delårsperioden (7,1). Den underliggande intjäningen var stark i hela verksamheten, även modulfastigheter och i Tyskland. Konkurserna har fortsatt att vara få medan hyresmarknaden har varit relativt god.

Det kärva läget på kreditmarknaden består. Även om vi har sett fler positiva signaler från det finansiella systemet har det ännu inte riktigt omvandlats till förbättrade möjligheter att göra affärer. Under tredje kvartalet gjorde vi endast ett antal mindre försäljningar. Efter periodens utgång förvärvade Kungsleden fem kommersiella fastigheter med hög och stabil avkastning för 525 Mkr av norska NLP. Fastighetsbolaget som vi samäger med Tredje AP-fonden har därtill sålt en publik fastighet för 70 Mkr.

Efter utgången av kvartalet blev styrelse för det samägda fastighetsbolaget för publika fastigheter klar. Jag är glad att vi har lyckats attrahera en erfaren och kompetent styrelse med Vasakronans förre vd Håkan Bryngelson som ordförande.

Kungsleden fortsätter utvärdera möjligheter att ytterligare förädla fastighetsportföljen. Under återstoden av året ser vi ett visst utrymme att avyttra fastigheter. Vi bedömer att dessa affärsmöjligheter är intressanta, även om de skulle ske under anskaffningsvärde, i syfte att optimera Kungsledens totala portföljsammansättning. Vi kan även ta ytterligare utgifter för anpassning av vår låneportfölj sedan vårt behov av finansiella instrument minskat. I ljuset av ovanstående är styrelsens prognos för det utdelningsgrundande resultatet 975 Mkr, vilket är oförändrat från tidigare prognos.”

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 22/10 2009 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 30 september 2009 av 580 fastigheter med ett bokfört värde om 21,1 Mdr. Beståndet fanns i totalt 130 kommuner men var koncentrerat till Götaland, Svealand och Öresundsregionen. Kungsleden är noterad på Nasdaq OMX Stockholm sedan 1999.