

## **Bästa bruttoresultatet hittills för ett kvartal**

### **UTFALL I KORTHET**

#### **Delårsperioden (januari – september)**

- Nettoomsättningen ökade 24 procent till 2 114 Mkr (1 705) och bruttoresultatet ökade 19 procent till 1 386 Mkr (1 160) efter större fastighetsportfölj.
- Resultat före skatt uppgick till 455 Mkr (405). Resultat efter skatt uppgick till 335 Mkr (317), motsvarande 2,50 kronor (2,30) per aktie. Resultatökningen beror främst på en större fastighetsportfölj.
- Kassaflödet från rörelsen uppgick till 515 Mkr (351).
- Utdelningsgrundande resultat för delårsperioden uppgick till 462 Mkr (379), motsvarande 3,40 kronor (2,80) per aktie.
- Fastighetsbeståndet per 30 september 2011 bestod av 639 fastigheter (592) med ett bokfört värde om 26 455 Mkr (21 501).
- Prognos för utdelningsgrundande resultat för helåret 2011 är oförändrad 650 Mkr, motsvarande 4,80 kronor per aktie.

#### **Tredje kvartalet (juli – september)**

- Nettoomsättningen ökade 36 procent till 766 Mkr (563) och bruttoresultatet ökade 34 procent till 548 Mkr (408) efter större fastighetsportfölj.
- Resultat före skatt uppgick till -234 (237). Resultat efter skatt uppgick till -173 Mkr (180), motsvarande -1,30 kronor (1,30) per aktie. Det lägre resultatet beror på negativa värdeförändringar i finansiella instrument.
- Kassaflödet från rörelsen uppgick till 254 Mkr (114).
- Utdelningsgrundande resultat för kvartalet uppgick till 239 Mkr (160), motsvarande 1,70 kronor (1,20) per aktie.

### **VIKTIGA HÄNDELSER**

#### **Delårsperioden (januari – september)**

- 49 (tolv) fastigheter köptes för 4 493 Mkr (839). Vidare såldes fyra (41) fastigheter för 179 Mkr (1 028) med ett resultat om 34 Mkr (12). Försäljningarna påverkade det utdelningsgrundade resultatet med 45 Mkr (14).
- Största affären var förvärvet av 36 fastigheter från NRP för 3,6 miljarder kronor.

- I undersökningen Great Place to Work blev Kungsleden bästa arbetsplats bland fastighetsbolagen.

### **Tredje kvartalet (juli – september)**

- Fem (två) fastigheter köptes för 306 Mkr (40). Vidare såldes en (två) fastighet för 133 Mkr (123) med ett resultat om 11 Mkr (-2). Försäljningarna påverkade det utdelningsgrundade resultatet med 17 Mkr (13).
- Nyuthyrning av 15 000 kvm i Slagsta.

”**Periodens utfall** Kungsleden redovisar ett bruttoresultat om 548 Mkr för tredje kvartalet, vilket är Kungsledens bästa kvartalsresultat någonsin. Den främsta förklaringen är tillväxten i fastighetsportföljen. Per den 30 september hade vi köpt 49 fastigheter för knappt 4,5 miljarder kronor till en beräknad direktavkastning om 9,5 procent. Negativa värdeförändringar i de finansiella instrumenten tyngde emellertid resultatet efter skatt, men får ingen kassaflödeseffekt.

Administrationskostnaderna sjönk jämfört med föregående kvartal som hade relativt höga engångskostnader med anledning av den organisatoriska uppdelningen mellan Hemsö och Kungsleden. Den största kostnadsposten är våra finansiella kostnader som har ökat främst som en följd av en större lånevolymer efter gjorda förvärv.

**Hyresmarknaden** Trots skuldoron i omvärlden så är förutsättningarna i Sverige goda med en relativt stark inhemsk konjunktur. Baserat på erfarenheter från tidigare konjunkturedgångar vet vi att Kungsleden, genom sin segmentsspridning mellan olika fastighetstyper och hyresgäststruktur med kommersiella och publika hyresgäster, har en god motståndskraft även om konjunkturläget skulle försämrats. Även om vi inte nu ser några risker följer vi utvecklingen noga.

Fastighetsbranschen är sencyklisk och vi såg något sjunkande vakanser under kvartalet. Vårt arbete med de fåtal fastigheter där våra vakanser är koncentrerade gav också utdelning. Bland annat tecknades ett treårigt hyreskontrakt med Hemmamässan på 15 000 kvm i Slagsta Strand söder om Stockholm.

**Transaktionsmarknaden** Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick till 22 miljarder kronor det tredje kvartalet, en ökning med 16 procent jämfört med i fjol, enligt fastighetsrådgivaren JLL. Efter kvartalets utgång har den exekutiva auktionen av Kefrens fastigheter fått stor uppmärksamhet. Det stora intresset vittnar om en likvid marknad trots skuldoron med bredd och djup i köparledet, många lokala aktörer och bra priser. Det visar också att tillgångslaget fastigheter är ett attraktivt investeringsalternativ i en lågräntemiljö.

Generellt ser vi ett fortsatt ökat intresse för publika fastigheter, vilket förstås är positivt med något stigande priser under året som följd. Kungsleden kommer fortsatt att vara aktivt i transaktionsmarknaden även om oron på den finansiella marknaden påverkar vilka affärer som görs.

**Allt högre aktivitet i modulverksamheten** Modulverksamheten består i huvudsak av uthyrning och produktion av moduler. Hyresintäkterna är oförändrade för perioden

men nyuthyrningen har varit större än avslutande uthyrningar och bedöms även vara det för resten av året. Intäkterna från försäljning av moduler uppgick till drygt 70 Mkr under det tredje kvartalet, mot knappt 48 Mkr i fjol. Intresset och förfrågningarna har ökat under det senaste året. Med nuvarande aktivitetsnivå kommer vi att gå in i 2012 på en högre uthyrningsnivå än 2011, vilket kommer att stärka Nordic Modulars resultat allt annat lika.

**Utblick** Det kärva kreditmarknadsklimatet består, särskilt för nyupplåning. Nya regelverk och oro på finansmarknaden skapar osäkerhet bland banker vad gäller krav på kapital och egen upplåningskostnad vilket påverkar låntagare negativt. Vi kommer precis som tidigare fortsätta att undersöka alternativa finansieringsformer som komplement till bankfinansiering.

Det utdelningsgrundande resultatet för tredje kvartalet uppgick till 239 Mkr och till 462 Mkr för perioden januari till september. Prognosen för det utdelningsgrundande resultatet 2011 om 650 Mkr kvarstår.”

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](http://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 26/10 2011 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 30 september 2011 av 639 fastigheter med ett bokfört värde om 26,5 Mdr. Beståndet fanns i totalt 142 kommuner i främst södra och mellersta Sverige. Kungsleden är noterad på Nasdaq OMX Stockholm sedan 1999.