

## **Ökat resultat och stark grund för tillväxt**

- Nettoomsättningen minskade 11 procent till 2 304 Mkr (2 602) och bruttoresultatet minskade 15 procent till 1 545 Mkr (1 817) till följd av fjolårets affär med Tredje AP-fonden och ökade kostnader för den kalla vintern.
- Resultat före skatt uppgick till 1 186 Mkr (351). Resultat efter skatt uppgick till 841 Mkr (250), motsvarande 6,20 kronor (1,80) per aktie.
- Fastighetsbeståndet per 31 december 2010 bestod av 592 fastigheter (585) med ett bokfört värde om 21 501 Mkr (21 861).
- 64 (18) fastigheter förvärvades för 2 356 Mkr (1 307). Vidare avyttrades 63 (274) fastigheter för 2 929 Mkr (7 808) med ett resultat om 33 Mkr (–135). Avyttringarna påverkade det utdelningsgrundade resultatet med 53 Mkr (895). Efter delårsperiodens utgång tecknades slutligt avtal om förvärv av 36 fastigheter för 3,6 miljarder kronor av NR Nordic & Russia Properties Ltd.
- Utdelningsgrundande resultat för 2010 uppgick till 530 Mkr (1 022), motsvarande 3,90 kronor (7,50) per aktie.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,00 kronor (3,75) per aktie.
- Prognos för utdelningsgrundande resultat för helåret 2011 på 650 Mkr, motsvarande 4,80 kronor per aktie.

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

- Nettoomsättningen steg med 2 procent till 599 Mkr (588).
- Resultat före skatt uppgick till 781 Mkr (41) efter att värdet på finansiella instrument ökat. Resultat efter skatt uppgick till 524 Mkr (–90), motsvarande 3,80 kronor (–0,70) per aktie.

”Inför 2010 räknade vi med svagt ökande vakanser och något sämre intjäning på grund av negativt konsumentprisindex. Det vi då inte hade vetskap om var den kalla vintern med ökade kostnader som följd. När jag nu summerar året kan jag konstatera att såväl kvartalets som årets resultat var stabilt även om vintervädret och något högre vakansgrad påverkat utfallet negativt.

Jämförelsetalen med helåret 2009 påverkas av delförsäljningen av publika fastigheter till Tredje AP-fonden samt att vi tidigare under 2010 nettosålt fastigheter. I jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 2 procent. Vid årets utgång var den genomsnittliga direktavkastningen 6,4 procent, att jämföra med 7,0 året innan.

Årets resultat steg kraftigt, mycket till följd av ökade orealiserade värden på fastigheter och finansiella instrument om totalt 617 Mkr.

Transaktionsvolymerna ökade markant under det fjärde kvartalet, så även för Kungsleden. Till de stora affärerna hörde det nu ovillkorade köpet av 36 fastigheter för 3,6 miljarder kronor inklusive transaktionskostnader från NR Nordic & Russia Properties Ltd till en direktavkastning om cirka 10 procent. I och med försäljningen av sex kommersiella fastigheter i Ludvika till ABB för 800 Mkr kan man säga att Kungsleden skiftade ABB-beståndet till Västerås och reducerade en potentiell ortsrisk i Ludvika. Under fjärde kvartalet sålde vi även vårt bestånd av äldreboenden i Tyskland till vårt hälftenägda bolag Hemsö för 1,3 miljarder kronor.

Med en starkare svensk ekonomi förbättras möjligheterna för handelsfastigheter och Kungsleden köpte under 2010 butiker och köpcentrum för cirka 800 Mkr. Hyresgästerna representerar starka varumärken och fastigheterna ligger i bra lägen för handel. Ett exempel är köpet av sex handelsfastigheter, varav flera i Mälardalen, för cirka 520 Mkr till en direktavkastning om cirka 8 procent.

Med de affärer som gjordes 2010 och bildandet av Hemsö har Kungsleden det senaste året genomgått omfattande förändringar och är i dag ett bolag i god form och delvis i ny skapnad. Grunden är dock samma affärsmodell som Kungsleden alltid har haft.

Kvartalets intensiva aktivitet bekräftar att transaktionsmarknaden har vaknat till liv igen. Jag ser med tillförsikt på möjligheterna att fortsätta hålla en högre aktivitetsnivå och därigenom få Kungsledens bestånd att växa.

Min bedömning är att vakansnivåerna stabiliserades i slutet av 2010. Blickar vi framåt ser vi en successiv förbättring av transaktions- och hyresmarknaderna. Vi ser också tecken på att inflationen är på väg tillbaka och att det kommer att finnas möjligheter till vissa hyreshöjningar.

Utdelningen för 2010 föreslås bli 2,00 kronor (3,75) per aktie. Styrelsens prognos för det utdelningsgrundande resultatet 2011 uppgår till 650 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 17/2 2011 kl. 08.00.*

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 2010 av 592 fastigheter med ett bokfört värde om 21,5 Mdr. Beståndet fanns i totalt 133 kommuner men var koncentrerat till Götaland, Svealand och Öresundsregionen. Kungsleden är noterad på Nasdaq OMX Stockholm sedan 1999.