

## **Starkt resultat och större fastighetsportfölj**

- Nettoomsättningen ökade 5 procent till 601 Mkr (571) och bruttoresultatet om 354 Mkr (355) var i nivå med föregående år.
- Resultat före skatt uppgick till 551 Mkr (36). Resultat efter skatt uppgick till 406 Mkr (58), motsvarande 3,00 kronor (0,40) per aktie. Resultatökningen beror på värdeförändringar i fastigheter och finansiella instrument.
- Fastighetsbeståndet per 31 mars 2011 bestod av 629 fastigheter (592) med ett bokfört värde om 25 540 Mkr (21 501).
- 38 (0) fastigheter köptes för 3 825 Mkr (0). Vidare såldes två (30) fastigheter för 5 Mkr (602) med ett resultat om 3 Mkr (3). Försäljningarna påverkade det utdelningsgrundade resultatet med 3 Mkr (28).
- Utdelningsgrundande resultat för delårsperioden uppgick till 78 Mkr (126), motsvarande 0,60 kronor (0,90) per aktie.
- Prognos för utdelningsgrundande resultat för helåret 2011 är oförändrat 650 Mkr, motsvarande 4,80 kronor per aktie.

”Första kvartalet utvecklades verksamhetsmässigt enligt plan och gav ett resultat före skatt om 550 Mkr, jämfört med 36 Mkr motsvarande kvartal i fjol. Den främsta förklaringen till resultatförbättringen var positiva värdeförändringar i det publika fastighetsbeståndet men även på våra finansiella instrument.

Omsättningen steg med knappt 30 Mkr till drygt 600 Mkr. Uppgången beror i sin helhet på en kraftigt ökad modulförsäljning. Nordic Modular Group har dessutom haft en stark orderingång inom såväl modulproduktion som moduluthyrning under första kvartalet vilket ännu inte gett avtryck på resultatet. Hyresintäkter och driftsnettot var något lägre beroende på att portföljen var något mindre än i fjol. Den underliggande driften utvecklades stabilt.

Kungsleden är ett bolag i ständig förnyelse och förändring. Det senaste året har det kommersiella beståndet fått en mer framträdande roll efter att Hemsö blivit ett fristående bolag. Vår affärsmodell vilar dock på samma grund som tidigare. Under första kvartalet i år flyttade Kungsledens huvudkontor och Hemsö till nya adresser.

Under kvartalet sålde vi två fastigheter för 5 Mkr medan vi köpte merparten av Nordic & Russia Properties fastigheter samt ytterligare några mindre fastigheter, totalt 38 fastigheter för drygt 3,8 miljarder kronor till en genomsnittlig direktavkastning på 9,9 procent. Affärerna ökar på årsbasis det utdelningsgrundande resultatet med cirka 200 Mkr. Trots stora fastighetsförvärv hade vi en för Kungsleden god soliditet om 27 procent vid utgången av kvartalet.

Administrationskostnaderna ökade något, bland annat på grund av att Kungsleden och Hemsö nu har separata organisationer och separata lokaler. Vi hade en del kostnader i samband med att vi flyttade till ett nytt huvudkontor samt kostnader för övertagandet av Nordic & Russia Properties. Vi räknar med något högre administrationskostnader under 2011 som ett resultat av uppdelningen mellan Hemsö och Kungsleden samt att fastighetsbeståndet är större.

Första kvartalet bjöd på en kall vinter med mycket snö och därmed förknippade kostnader. Hyresmarknaden är dock fortsatt god och min bedömning är att vakansgraden kommer att minska ytterligare något under året. Nordic & Russia Properties portfölj har en vakansgrad om endast 5 procent vilket innebär att vår totala vakansgrad kommer att sjunka.

Kungsleden avancerade till tredje bästa arbetsplats bland medelstora organisationer i Sverige och blev bäst bland fastighetsbolagen i undersökningen Great Place to Work. I Universums undersökning blev vi uppmärksammade som Årets raket och nominerad till Årets arbetsgivare. Därmed är förutsättningarna goda för att på ett bra sätt välkomna våra nya medarbetare från Nordic & Russia Properties och att integrera det stora beståndet med ett totalt hyresvärde om drygt 560 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

*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 28/4 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 31 mars 2011 av 629 fastigheter med ett bokfört värde om 25,5 Mdr. Beståndet fanns i total 141 kommuner i främst södra och mellersta Sverige. Kungsleden är noterad på Nasdaq OMX Stockholm sedan 1999.