


# | Välkomna till Kungsleden





VD, Thomas Erséus  
Vice VD, Johan Risberg  
21 oktober 2010

# Kungsleden i korthet

- Äga och förvalta fastigheter med långsiktigt hög och stabil avkastning
  - Avkastning viktigare än fastigheternas kategori och läge
  - Avkastning kan inte bedömas utan hänsyn till fastighetens risknivå
- 559 fastigheter bokförda till 21,8 Mkr (21,9) per 30 september 2010
  - Kommersiella fastigheter 43% (46)
  - Publika fastigheter 43% (39)
  - Modulbyggnader 7% (7)
  - Äldreboende Tyskland 7% (8)
- 24 700 aktieägare. 45% av aktierna ägs av privatpersoner och cirka en fjärdedel av utländska ägare.
  - Tio största ägarna kontrollerar 19,1% av kapital och röster

# Utdelningsgrundande resultat

Mkr	2010 jan-sep	2009 jan-sep
Bruttoresultat	1 160	1 398
Försäljnings- och administrationskostnader	-191	-210
Finansnetto	-555	-650
<b>Delsumma</b>	<b>414</b>	<b>538</b>
<i>Realiserade poster</i>		
Handelsnetto vid försäljning	12	-126
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	2	1 171
Realiserade värdeförändringar, finansiella instrument	-4	-167
<b>Delsumma</b>	<b>10</b>	<b>878</b>
Skatt att betala	-45	-400
<b>Utdelningsgrundande resultat</b>	<b>379</b>	<b>1 016</b>



## Tredje kvartalet i korthet

- Periodens resultat övervägande stabilt
- Köp av tolv fastigheter till ett värde av 839 Mkr och en direktavkastning på 7,5 procent
- Försäljning av 41 fastigheter för 1 028 Mkr till en direktavkastning på 6,5 procent.
- Hyresintäkterna fortsatt stabila trots ökade vakanser i sex kommersiella fastigheter.
- Genomsnittlig räntebindningstid förlängd från 2,6 till 5,2 år.



# Kunder och uthyrning

- Mechanum, Isringhausen och Fraktkompaniet är exempel på nya hyresgäster
- Nya avtal med hyresvärde på totalt 53 Mkr per år
- Vakanserna främst koncentrerade till sex kommersiella fastigheter i Burlöv, Kungsbacka, Botkyrka, Sollentuna, Gävle och Umeå
- Genomsnittlig vakansgrad 8,7% koncernen (6,2) och 7,0%, exkl. fastigheterna ovan
- Anställt projektledare, ökat marknadsföringen, uppvaktar kommuner, överväger möjliga samarbeten, lokalanpassningar eller ombyggnad
- Övervägande positivt momentum i uthyrningsverksamheten

# Aktuellt marknadsläge

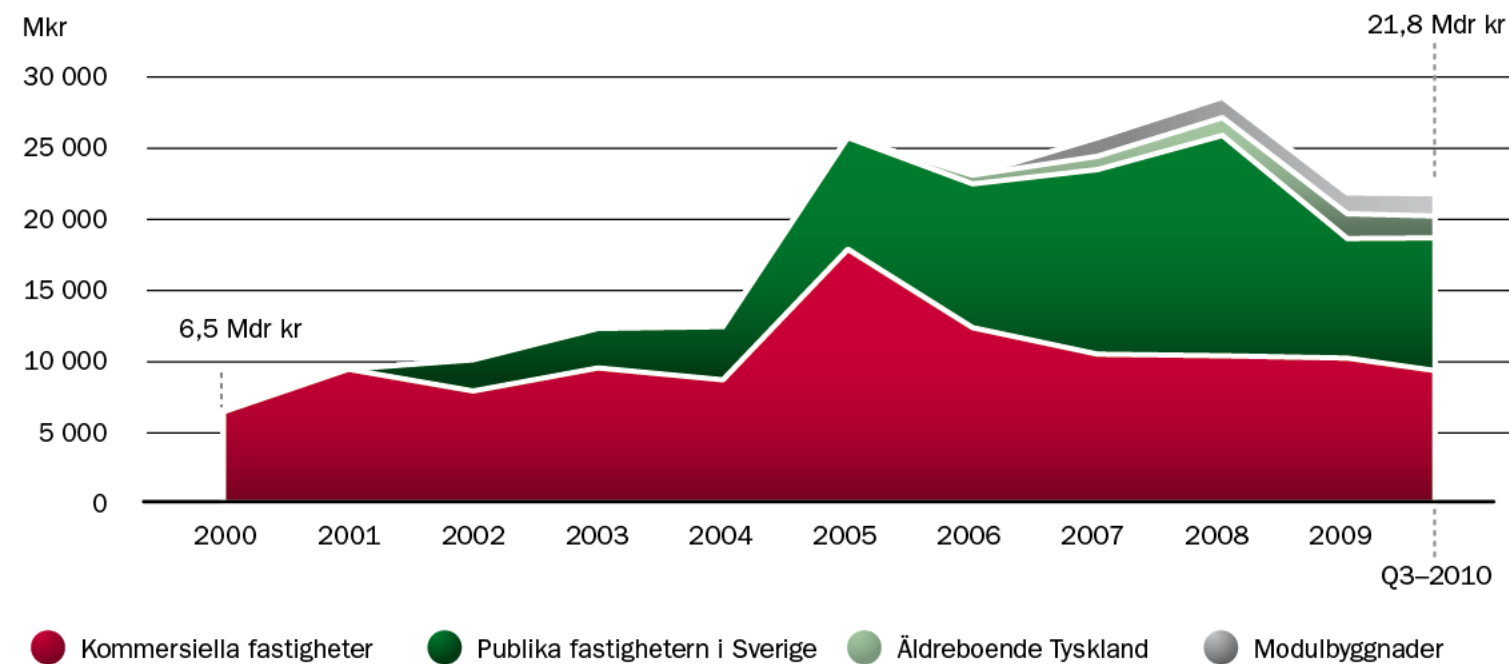


- Kungsledens hyresmarknad
  - Övervägande stabil uthyrning
  - Något ökande vakanser från låga nivåer
- Finansmarknaden
  - Fortsatta lättnader i kreditmarknaden
  - Starka kapitalflöden till fastighetsbranschen
  - Alternativa finansieringsformer intressanta
- Transaktionsmarknaden
  - Återhämtning med överraskande höga volymer
  - Fortsatt stark konkurrens om fastighetsobjekt
  - Tydligare trend med prisuppgång på fastigheter



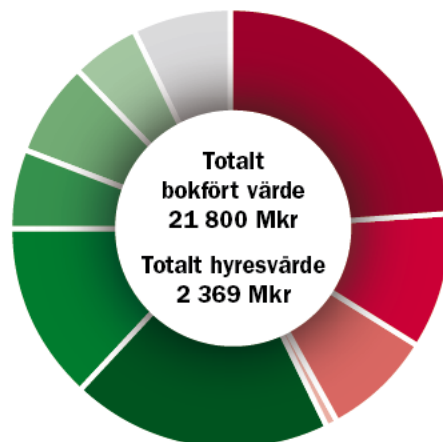
# Beståndsutveckling

## Fastighetsbeståndets utveckling 2000 – Q3-2010



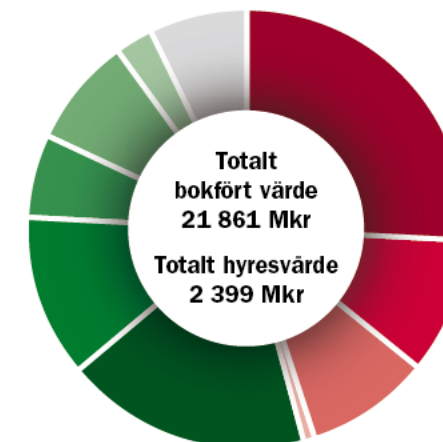
# Våra fastigheter – per kategori

**Fastighetsbestånd per kategori per 30 september 2010**



Publika	19%	● Äldreboende	Kommersiella	24%	● Industri/lager
	13%	● Skola		10%	● Kontor
	6%	● Vård		8%	● Affär
	7%	● Äldreboende Tyskland		1%	● Övrigt
	5%	● Övrigt			
	7%	● Modulbyggnader			

**Fastighetsbestånd per kategori per 31 december 2009**



Publika	18%	● Äldreboende	Kommersiella	26%	● Industri/lager
	12%	● Skola		10%	● Kontor
	6%	● Vård		9%	● Affär
	8%	● Äldreboende Tyskland		1%	● Övrigt
	3%	● Övrigt			
	7%	● Modulbyggnader			

# | Kungsleden Q 3 – 2010 i siffror

# Resultaträkning

Mkr	2010 jan-sept	2009 jan-sept
Hysesintäkter	1577	1841
Försäljningsintäkter modulbyggnader	128	174
Nettoomsättning	1705	2015
Bruttoresultat	1160	1398
Handelsnetto	12	-126
Försäljnings- och administrationskostnader	-191	-210
Finansnetto	-555	-650
Orealiserade värdeförändringar	-20	-103
<b>Resultat före skatt</b>	<b>405</b>	<b>309</b>
Skatt	-88	30
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>317</b>	<b>339</b>

# Resultaträkning

Mkr	2010 jan-sept	2009 jan-sept
<b>Hyresintäkter</b>	<b>1577</b>	<b>1841</b>
Försäljningsintäkter modulbyggnader	128	174
Nettoomsättning	1705	2015
Bruttoresultat	1160	1398
Handelsnetto	12	-126
Försäljnings- och administrationskostnader	-191	-210
Finansnetto	-555	-650
Orealiserade värdeförändringar	-20	-103
<b>Resultat före skatt</b>	<b>405</b>	<b>309</b>
Skatt	-88	30
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>317</b>	<b>339</b>

- Minskning på grund av delförsäljning av Publika fastigheter samt negativt hyresindex för 2010.
- I jämförbart bestånd har hyresintäkterna minskat med 2 procent.

# Resultaträkning

Mkr	2010 jan-sept	2009 jan-sept
Hysesintäkter	1577	1841
<b>Försäljningsintäkter modulbyggnader</b>	<b>128</b>	<b>174</b>
Nettoomsättning	1705	2015
Bruttoresultat	1160	1398
Handelsnetto	12	-126
Försäljnings- och administrationskostnader	-191	-210
Finansnetto	-555	-650
Orealiserade värdeförändringar	-20	-103
<b>Resultat före skatt</b>	<b>405</b>	<b>309</b>
Skatt	-88	30
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>317</b>	<b>339</b>

- Minskad efterfrågan på grund av konjunkturedgången

# Resultaträkning

Mkr	2010 jan-sept	2009 jan-sept
Hysesintäkter	1577	1841
Försäljningsintäkter modulbyggnader	128	174
Nettoomsättning	1705	2015
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1160</b>	<b>1398</b>
Handelsnetto	12	-126
Försäljnings- och administrationskostnader	-191	-210
Finansnetto	-555	-650
Orealiserade värdeförändringar	-20	-103
<b>Resultat före skatt</b>	<b>405</b>	<b>309</b>
Skatt	-88	30
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>317</b>	<b>339</b>

- Ned 17 procent, eller 5 procent exklusive Hemsö-affären.
- Indexering och högre snöröjnings- och uppvärmningskostnader främsta orsak

# Resultaträkning

Mkr	2010 jan-sept	2009 jan-sept
Hysesintäkter	1577	1841
Försäljningsintäkter modulbyggnader	128	174
Nettoomsättning	1705	2015
Bruttoresultat	1160	1398
<b>Handelsnetto</b>	<b>12</b>	<b>-126</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-191	-210
Finansnetto	-555	-650
Orealiserade värdeförändringar	-20	-103
<b>Resultat före skatt</b>	<b>405</b>	<b>309</b>
Skatt	-88	30
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>317</b>	<b>339</b>

- Försäljningspriset överstiger bokfört värde.

# Resultaträkning

Mkr	2010 jan-sept	2009 jan-sept
Hysesintäkter	1577	1841
Försäljningsintäkter modulbyggnader	128	174
Nettoomsättning	1705	2015
Bruttoresultat	1160	1398
Handelsnetto	12	-126
<b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>	<b>-191</b>	<b>-210</b>
Finansnetto	-555	-650
Orealiserade värdeförändringar	-20	-103
<b>Resultat före skatt</b>	<b>405</b>	<b>309</b>
Skatt	-88	30
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>317</b>	<b>339</b>

- Lägre admin. främst på grund av delförsäljningen till Tredje AP-fonden

# Resultaträkning

Mkr	2010 jan-sept	2009 jan-sept
Hysesintäkter	1577	1841
Försäljningsintäkter modulbyggnader	128	174
Nettoomsättning	1705	2015
Bruttoresultat	1160	1398
Handelsnetto	12	-126
Försäljnings- och administrationskostnader	-191	-210
<b>Finansnetto</b>	<b>-555</b>	<b>-650</b>
Orealiserade värdeförändringar	-20	-103
<b>Resultat före skatt</b>	<b>405</b>	<b>309</b>
Skatt	-88	30
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>317</b>	<b>339</b>

- Positiv förändring förklaras främst av en lägre lånevolym under 2010.

# Resultaträkning

Mkr	2010 jan-sept	2009 jan-sept
Hysesintäkter	1577	1841
Försäljningsintäkter modulbyggnader	128	174
Nettoomsättning	1705	2015
Bruttoresultat	1160	1398
Handelsnetto	12	-126
Försäljnings- och administrationskostnader	-191	-210
Finansnetto	-555	-650
<b>Orealiserade värdeförändringar</b>	<b>-20</b>	<b>-103</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>405</b>	<b>309</b>
Skatt	-88	30
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>317</b>	<b>339</b>

- Positiv värdeförändring på fastigheter på 106 Mkr vilket motsvarar 0,5 procent av bokfört värde.
- Negativ värdeförändring på finansiella instrument på -127 Mkr till följd av sjunkande långräntor.

# Resultaträkning

Mkr	2010 jan-sept	2009 jan-sept
Hysesintäkter	1577	1841
Försäljningsintäkter modulbyggnader	128	174
Nettoomsättning	1705	2015
Bruttoresultat	1160	1398
Handelsnetto	12	-126
Försäljnings- och administrationskostnader	-191	-210
Finansnetto	-555	-650
Orealiserade värdeförändringar	-20	-103
<b>Resultat före skatt</b>	<b>405</b>	<b>309</b>
<b>Skatt</b>	<b>-88</b>	<b>30</b>
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>317</b>	<b>339</b>

- Innehåller positiv effekt av fastighetsförsäljningar.

# Resultaträkning

Mkr	2010 jan-sept	2009 jan-sept
Hysesintäkter	1577	1841
Försäljningsintäkter modulbyggnader	128	174
Nettoomsättning	1705	2015
Bruttoresultat	1160	1398
Handelsnetto	12	-126
Försäljnings- och administrationskostnader	-191	-210
Finansnetto	-555	-650
Orealiserade värdeförändringar	-20	-103
<b>Resultat före skatt</b>	<b>405</b>	<b>309</b>
Skatt	-88	30
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>317</b>	<b>339</b>

- Det lägre utfallet beror främst på ett mindre bestånd efter försäljningar de senaste åren.

# Rapport över finansiell ställning

<b>Mkr</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Tillgångar</b>	<b>30 sep</b>	<b>31 dec</b>
Goodwill	201	193
Fastigheter	21 800	21 860
Fordringar och övrigt	1 701	1 466
Likvida medel	636	689
<b>Summa tillgångar</b>	<b>24 338</b>	<b>24 208</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	6 818	7 079
Räntebärande skulder	13 898	14 437
Ej räntebärande skulder	3 622	2 692
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>24 338</b>	<b>24 208</b>

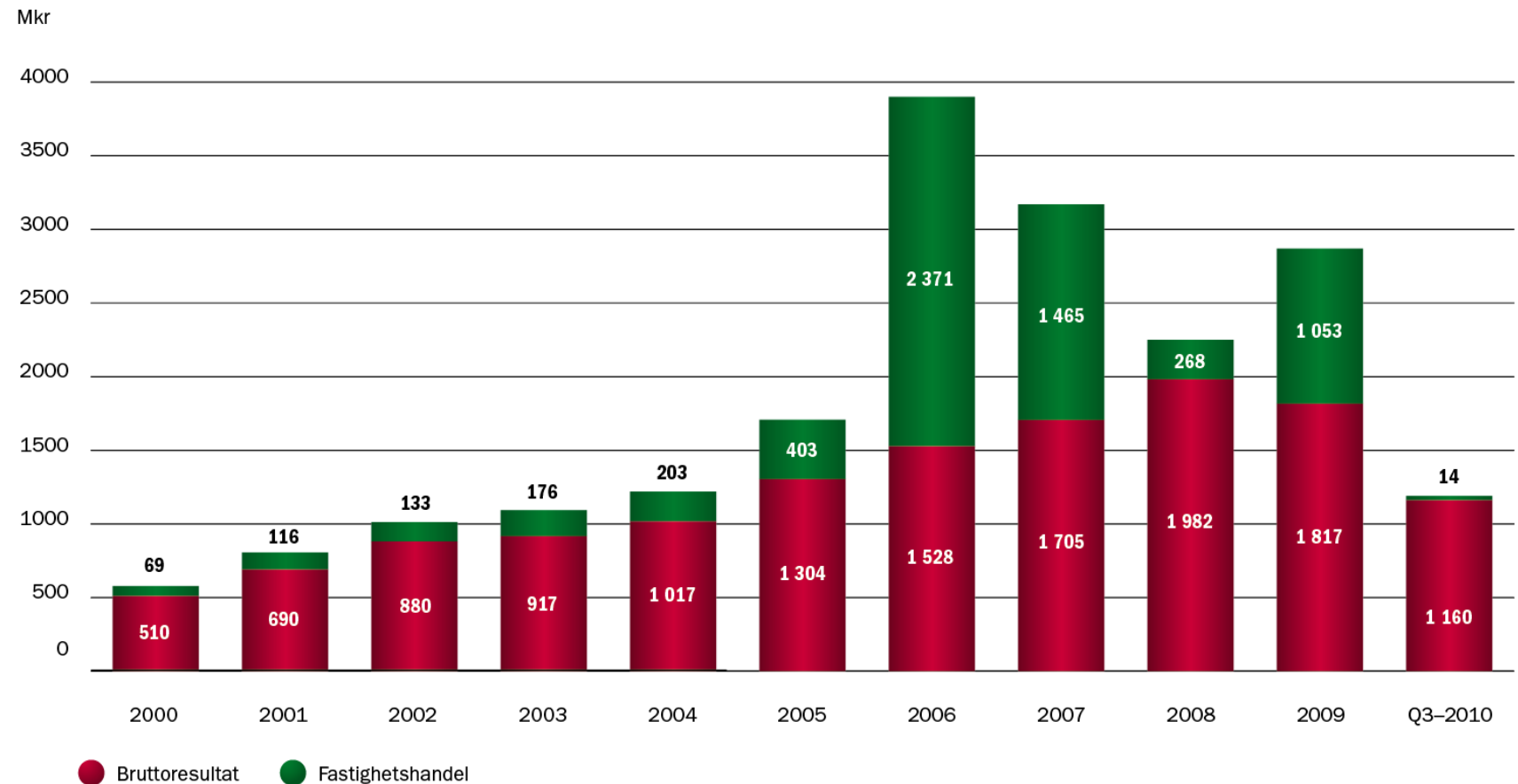
# Förfallostruktur räntebindning

Per 30 september 2010	Lån, Mkr	Ränte-derivat, Mkr	Snittränta, %	Genomsnittlig räntebindningstid, år
2010	13 888			
2011		–	–	
2012		400	4,4	
2013		3 800	4,1	
2014		2 100	4,2	
2015		3 600	4,2	
2016		1 000	4,3	
2017		300	4,5	
2018		3 550	4,3	
<b>Summa derivat</b>		<b>14 750</b>		<b>5,2</b>
<b>Summa lån</b>	<b>13 888</b>		<b>5,2</b>	
Marknadsvärdering av lån och derivat	1 275			
<b>Summa</b>	<b>15 163</b>			

# Förfallostruktur krediter (inkl outnyttjade kreditramar)

Per 30 september 2010	Utnyttjade krediter, Mkr	Ej utnyttjade krediter, Mkr	Summa krediter, Mkr
2010	580	310	890
2011	1 503	344	1 846
2012	8 607	3 300	11 907
2013	2 166		2 166
2015	399		399
2018	633		633
<b>Summa</b>	<b>13 888</b>	<b>3 954</b>	<b>17 841</b>
<b>Genomsnittlig konverteringstid, år</b>	<b>2,2</b>		<b>2,0</b>
	<b>30 sep10</b>	<b>31 dec 09</b>	<b>30 sep 09</b>
Soliditet	28%	29%	30%
Belåningsgrad	64	66	64

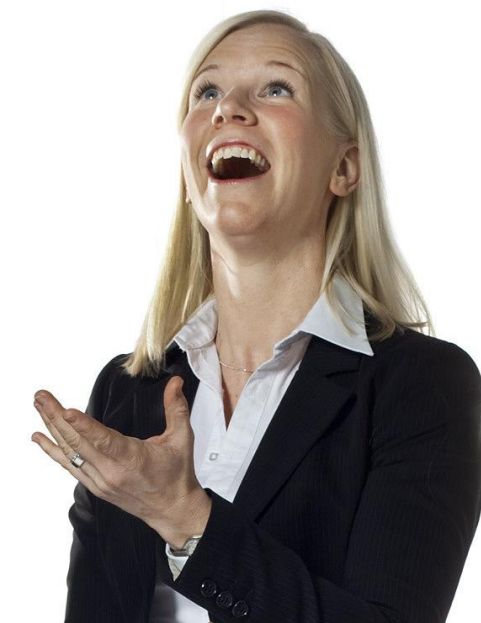
# Underliggande resultat 2000-Q3-2010



# 10 största ägarna (% av röster & kapital)

■ Nordea fonder	3,3
■ Länsförsäkringar fonder	2,8
■ SHB fonder	2,3
■ Olle Florén och bolag	2,3
■ Norska staten	1,9
■ Danske Invest fonder (Sverige)	1,4
■ Fjärde AP-fonden	1,4
■ Swedbank Robur Fonder	1,3
■ Andra AP-fonden	1,3
■ Avanza Pension Försäkring AB	1,1
	<hr/>
	19,1

Källa: SIS Ägarservice



# Fokus under återstoden av 2010

- Fokus på kassaflöde, portföljförädling och långa avtal
- Åtgärder vidtas i ett begränsat antal fastigheter med något högre vakansgrad
- Finansiellt handlingsutrymme - breddad bas av alternativa finansieringsformer
- Arbetet med att skapa ett "stand alone" Hemsö fortskrider enligt plan
- Den kraftigt ökade aktiviteten och intresset för fastigheter bör gynna Kungsleden







| Frågor?

