


| Välkomna till Kungsleden



KUNGSLEDEN

möjligheternas fastighetsbolag



VD, Thomas Erséus
Vice VD, Johan Risberg
17 februari 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
- 592 fastigheter, varav 297 delägda via Hemsö, bokförda till 21,5 Mkr (21,9) per 31 december 2010
 - Kommersiella fastigheter 45% (46)
 - Publika fastigheter 48% (47)
 - Modulbyggnader 7% (7)
- 23 300 aktieägare. 37% av aktierna ägs av privatpersoner och cirka en fjärdedel av utländska ägare.
 - Tio största ägarna kontrollerar 20,4% av kapital och röster

Möjligheternas fastighetsbolag



Utdelningsgrundande resultat

Mkr	2010 jan-dec	2009 jan-dec
Bruttoresultat	1 545	1 817
Försäljnings- och administrationskostnader	-260	-286
Finansnetto	-749	-847
Delsumma	536	684
<i>Realiserade poster</i>		
Handelsnetto vid försäljning	33	-135
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	21	1 189
Realiserade värdeförändringar, finansiella instrument	-8	-281
Delsumma	46	773
Skatt att betala	-52	-435
Utdelningsgrundande resultat	530	1 022



Fjärde kvartalet i korthet

- Ökad nettoomsättning och starkt resultat
- Markant uppgång i transaktionsvolym. Kungsleden gjorde affärer för cirka 7 Mdr, Nordic & Russia Properties inräknade
- Förvärv av 52 fastigheter till ett värde av 1 517 Mkr och en direktavkastning på 7,6 procent. Däribland sex handelsfastigheter för 520 Mkr och sex fastigheter i Malmö för 435 Mkr. Affären med NRP för 3,6 Mdr slutfördes i februari 2011.
- Försäljning av 22 fastigheter för 1 901 Mkr till en direktavkastning på 9,0 procent. Däribland sex fastigheter i Ludvika för 809 Mkr
- Försäljning av 17 fastigheter i Tyskland för 1,3 Mdr.
- Godkänd för Swedbank Roburs hållbarhetsfonder

Kunder och uthyrning

- Isringhausen, Fraktkompaniet i Mölndal och Mechanum är exempel på nya hyresgäster
- Nyuthyrningar under 2010 till ett årligt hyresvärde om 84 Mkr
- Vakanserna främst koncentrerade till sex kommersiella fastigheter i Burlöv, Kungsbacka, Botkyrka, Härnösand, Gävle och Umeå
- Genomsnittlig vakansgrad på 8,8 % - 6,8% exklusive fastigheterna ovan
- Återstående kontraktslängd i snitt 5,7 år för kommersiella fastigheter och 8,2 år för publika fastigheter



Kreativ konstruktion för tryckpress



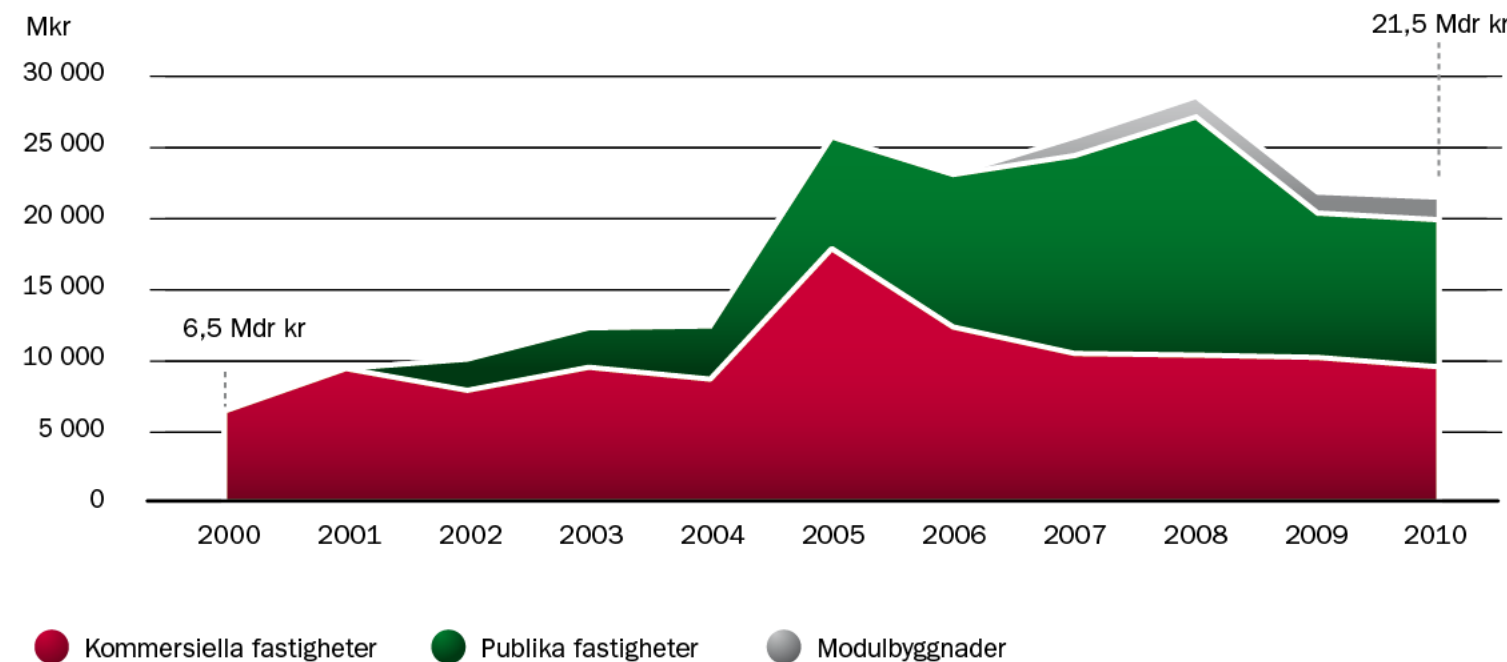
Aktuellt marknadsläge

- Kungsledens hyresmarknad
 - Något ökande nyuthyrning
 - Vakansgraden stabiliseras
 - Något ökande hyresnivåer
- Finansmarknaden
 - Fortsatt starka kapitalflöden till fastighetsbranschen
 - Nya utländska fonder investerar i fastigheter
 - Bankernas affärsaptit ökar
- Transaktionsmarknaden
 - Extremt starkt fjärde kvartal
 - Stor konkurrens om fastighetsobjekt



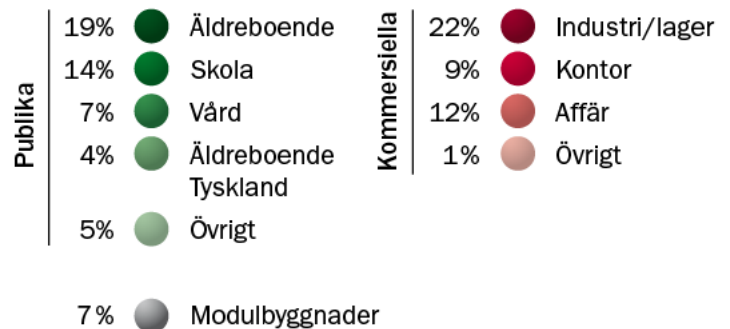
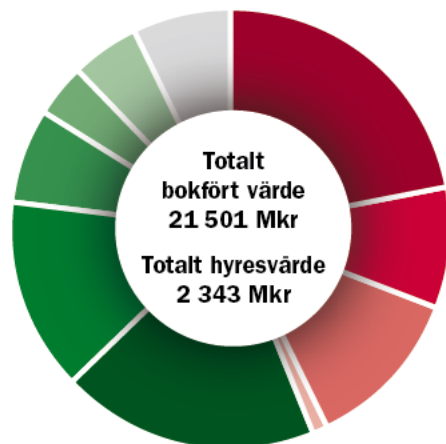
Beståndsutveckling

Fastighetsbeståndets utveckling 2000 – 2010

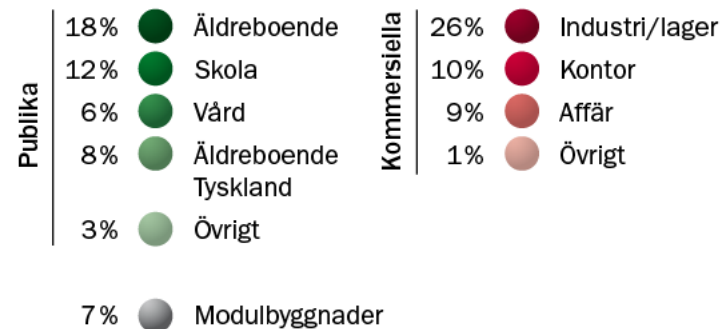
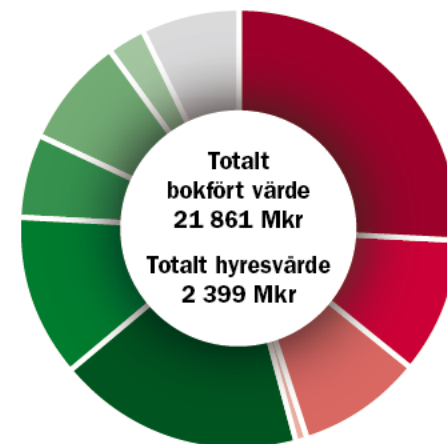


Våra fastigheter – per kategori

Fastighetsbestånd per kategori per 31 december 2010



Fastighetsbestånd per kategori per 31 december 2009



| Kungsleden 2010 i siffror

Resultaträkning

Mkr	2010 jan-dec	2009 jan-dec
Hysesintäkter	2 120	2 394
Försäljningsintäkter modulbyggnader	184	208
Nettoomsättning	2 304	2 602
Bruttoresultat	1 545	1 817
Handelsnetto	33	-135
Försäljnings- och administrationskostnader	-260	-286
Finansnetto	-749	-847
Orealiserade värdeförändringar	617	-198
Resultat före skatt	1 186	351
Skatt	-345	-101
Periodens resultat efter skatt	841	250

Resultaträkning

Mkr	2010 jan-dec	2009 jan-dec
Hyresintäkter	2 120	2 394
Försäljningsintäkter modulbyggnader	184	208
Nettoomsättning	2 304	2 602
Bruttoresultat	1 545	1 817
Handelsnetto	33	-135
Försäljnings- och administrationskostnader	-260	-286
Finansnetto	-749	-847
Orealiserade värdeförändringar	617	-198
Resultat före skatt	1 186	351
Skatt	-345	-101
Periodens resultat efter skatt	841	250

- 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-dec	2009 jan-dec
Hysesintäkter	2 120	2 394
Försäljningsintäkter modulbyggnader	184	208
Nettoomsättning	2 304	2 602
Bruttoresultat	1 545	1 817
Handelsnetto	33	-135
Försäljnings- och administrationskostnader	-260	-286
Finansnetto	-749	-847
Orealiserade värdeförändringar	617	-198
Resultat före skatt	1 186	351
Skatt	-345	-101
Periodens resultat efter skatt	841	250

- Minskad efterfrågan på grund av konjunktur nedgången

Resultaträkning

Mkr	2010 jan-dec	2009 jan-dec
Hysesintäkter	2 120	2 394
Försäljningsintäkter modulbyggnader	184	208
Nettoomsättning	2 304	2 602
Bruttoresultat	1 545	1 817
Handelsnetto	33	-135
Försäljnings- och administrationskostnader	-260	-286
Finansnetto	-749	-847
Orealiserade värdeförändringar	617	-198
Resultat före skatt	1 186	351
Skatt	-345	-101
Periodens resultat efter skatt	841	250

- Ned 15 procent, eller -7 procent exklusive Hemsö-affären.
- Indexering och högre snöröjnings- och uppvärmningskostnader främsta orsak

Resultaträkning

Mkr	2010 jan-dec	2009 jan-dec
Hysesintäkter	2 120	2 394
Försäljningsintäkter modulbyggnader	184	208
Nettoomsättning	2 304	2 602
Bruttoresultat	1 545	1 817
Handelsnetto	33	-135
Försäljnings- och administrationskostnader	-260	-286
Finansnetto	-749	-847
Orealiserade värdeförändringar	617	-198
Resultat före skatt	1 186	351
Skatt	-345	-101
Periodens resultat efter skatt	841	250

- Försäljningspriset överstiger bokfört värde.

Resultaträkning

Mkr	2010 jan-dec	2009 jan-dec
Hysesintäkter	2 120	2 394
Försäljningsintäkter modulbyggnader	184	208
Nettoomsättning	2 304	2 602
Bruttoresultat	1 545	1 817
Handelsnetto	33	-135
Försäljnings- och administrationskostnader	-260	-286
Finansnetto	-749	-847
Orealiserade värdeförändringar	617	-198
Resultat före skatt	1 186	351
Skatt	-345	-101
Periodens resultat efter skatt	841	250

- Lägre administrationskostnader främst på grund av delförsäljningen till Tredje AP-fonden

Resultaträkning

Mkr	2010 jan-dec	2009 jan-dec
Hysesintäkter	2 120	2 394
Försäljningsintäkter modulbyggnader	184	208
Nettoomsättning	2 304	2 602
Bruttoresultat	1 545	1 817
Handelsnetto	33	-135
Försäljnings- och administrationskostnader	-260	-286
Finansnetto	-749	-847
Orealiserade värdeförändringar	617	-198
Resultat före skatt	1 186	351
Skatt	-345	-101
Periodens resultat efter skatt	841	250

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

Resultaträkning

Mkr	2010 jan-dec	2009 jan-dec
Hysesintäkter	2 120	2 394
Försäljningsintäkter modulbyggnader	184	208
Nettoomsättning	2 304	2 602
Bruttoresultat	1 545	1 817
Handelsnetto	33	-135
Försäljnings- och administrationskostnader	-260	-286
Finansnetto	-749	-847
Orealiserade värdeförändringar	617	-198
Resultat före skatt	1 186	351
Skatt	-345	-101
Periodens resultat efter skatt	841	250

- Positiv värdeförändring på fastigheter motsvarande 1 procent av bokfört värde.
- Positiv värdeförändring på finansiella instrument till följd av stigande långräntor.

Resultaträkning

Mkr	2010 jan-dec	2009 jan-dec
Hysesintäkter	2 120	2 394
Försäljningsintäkter modulbyggnader	184	208
Nettoomsättning	2 304	2 602
Bruttoresultat	1 545	1 817
Handelsnetto	33	-135
Försäljnings- och administrationskostnader	-260	-286
Finansnetto	-749	-847
Orealiserade värdeförändringar	617	-198
Resultat före skatt	1 186	351
Skatt	-345	-101
Periodens resultat efter skatt	841	250

- Något mer skatt än 26,3 procent av resultat före skatt

Resultaträkning

Mkr	2010 jan-dec	2009 jan-dec
Hysesintäkter	2 120	2 394
Försäljningsintäkter modulbyggnader	184	208
Nettoomsättning	2 304	2 602
Bruttoresultat	1 545	1 817
Handelsnetto	33	-135
Försäljnings- och administrationskostnader	-260	-286
Finansnetto	-749	-847
Orealiserade värdeförändringar	617	-198
Resultat före skatt	1 186	351
Skatt	-345	-101
Periodens resultat efter skatt	841	250

- Det högre utfallet beror främst på ett realiserade värdeförändringar i fastigheter och finansiella instrument

Rapport över finansiell ställning

Mkr	2010	2009
Tillgångar	31 dec	31 dec
Goodwill	201	193
Fastigheter	21 501	21 861
Fordringar och övrigt	2 045	1 466
Likvida medel	747	689
Summa tillgångar	24 494	24 208
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	7 357	7 079
Räntebärande skulder	13 949	14 437
Ej räntebärande skulder	3 188	2 692
Summa eget kapital och skulder	24 494	24 208

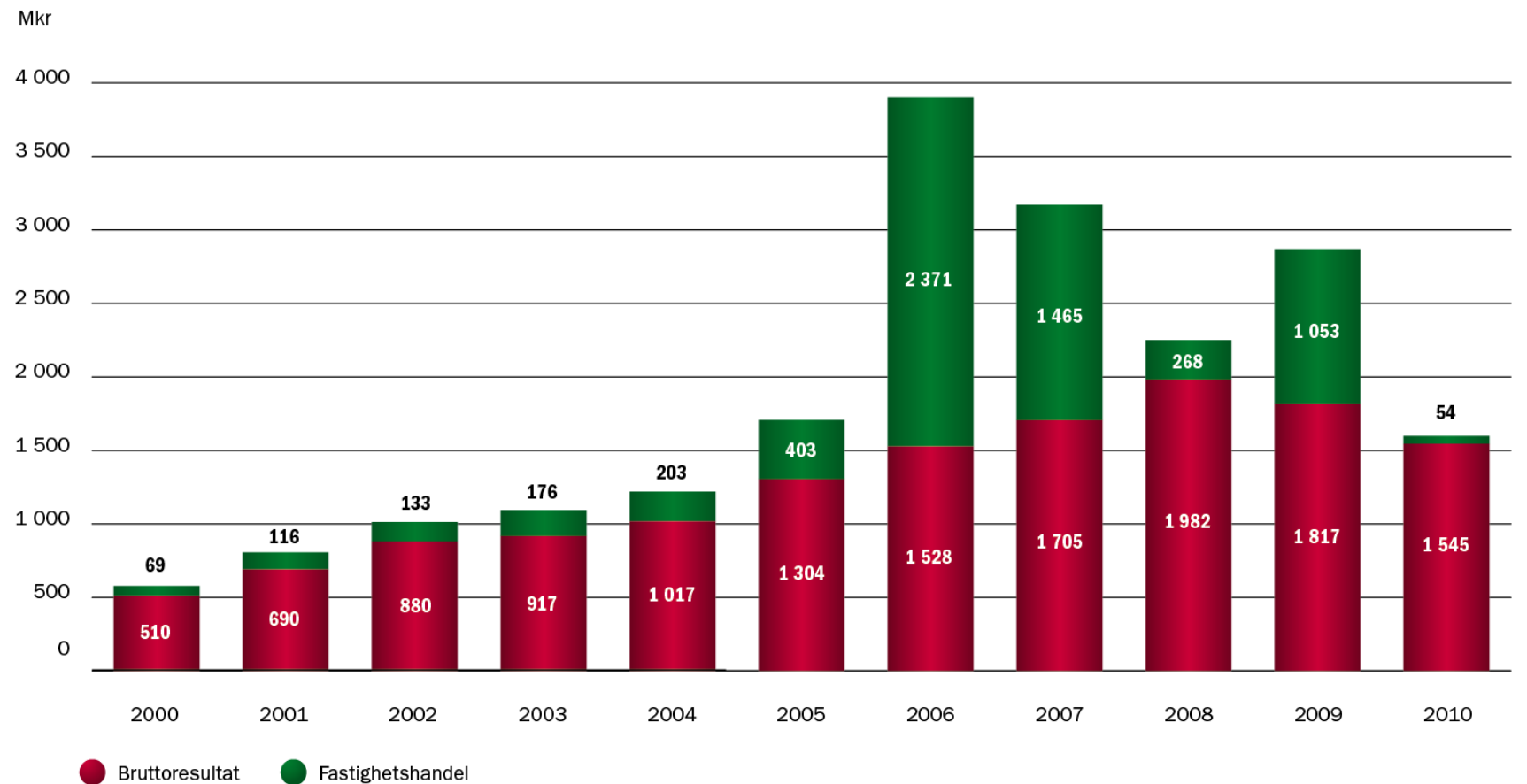
Förfallostruktur räntebindning

Per 31 december 2010	Lån, Mkr	Ränte- derivat Mkr	Snittränta %	Genomsnittlig räntebindningstid, År
2011	13 990			
2012		300	4,5	
2013		3 600	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	
Summa derivat		14 450		4,9
Summa lån	13 990		5,3	
Marknadsvärdering av lån och derivat	716			
Summa	14 706			

Förfallostruktur krediter (inkl outnyttjade kreditramar)

Per 31 december 2010	Utnyttjade krediter, Mkr	Ej utnyttjade krediter, Mkr	Summa krediter, Mkr
2011	1 905	654	2 559
2012	7 637	3 600	11 237
2013	2 217	0	2 217
2014	610	0	610
2015	999	0	999
2016	0	0	0
2017	0	0	0
2018	622	0	622
Summa	13 990	4 252	18 244
Genomsnittlig konverteringstid, år	2,2		2,0
	31 dec 10	30 jun 10	31 dec 09
Soliditet	30%	27%	29%
Belåningsgrad	65	64	66

Underliggande resultat 2000-2010



10 största ägarna (% av röster & kapital)

■ Länsförsäkringar fonder	4,7
■ Nordea fonder	3,1
■ Olle Florén och bolag	2,3
■ SHB fonder	2,0
■ Fjärde AP-fonden	1,6
■ Norska staten	1,5
■ Andra AP-fonden	1,4
■ SEB Fonder	1,4
■ Swedbank Robur Fonder	1,3
■ Black Rock fonder (USA)	1,1
	<hr/>
	20,4

Källa: SIS Ägarservice



Utblick 2011

- Stark svensk ekonomi bäddar för gynnsamt fastighetsår
- Fokus på kundvård, kassaflöde och portföljförädling
- Bredda basen av alternativa finansieringsformer
- Kungsleden aktiv på transaktionsmarknaden och ökat fastighetsbestånd
- Fortsatta åtgärder föra att minska vakansgraden i ett fåtal större fastigheter
- Ökande hyresnivåer
- Starkt medarbetarengagemang ger goda förutsättningar
- Kungsledens på ny adress



| Frågor?

