

Välkommen till Kungsleden

Andra kvartalet, 2011



KUNGSLEDEN

möjligheternas fastighetsbolag

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

635 (592) fastigheter, varav 298 delägda via Hemsö, bokförda till 26,1 Mdr (21,5) per 30 juni 2011

- Kommersiella fastigheter 53 procent (45)
- Publika fastigheter 41 procent (48)
- Modulbyggnader 6 procent (7)

21 700 aktieägare. 40 procent av aktierna ägs av privatpersoner och cirka en tredjedel av utländska ägare

- Tio största ägarna kontrollerar 20,4 procent av kapital och röster

Utdelningsgrundande resultat

| Mkr | 2011 Jan-juni | 2010 Jan-juni |
|---|------------------|------------------|
| Bruttoresultat | 838 | 752 |
| Försäljnings- och administrationskostnader | -162 | -137 |
| Finansnetto | -415 | -364 |
| Delsumma | 261 | 252 |
| <i>Realiserade poster</i> | | |
| Handelsnetto vid försäljning | 23 | 14 |
| Realiserade värdeförändringar, fastigheter | 5 | -13 |
| Realiserade värdeförändringar, finansiella instrument | -31 | -4 |
| Delsumma | -3 | -3 |
| Skatt att betala | -35 | -30 |
| Utdelningsgrundande resultat | 223 | 219 |



Andra kvartalet i korthet

- Stabilt kvartal där nyförvärvet NR Nordic & Russia Properties bidrar enligt plan
- Nettoomsättning ökade med 31 procent till 747 Mkr och bruttoresultatet med 22 procent till 485 Mkr
- Modulförsäljningen ökade med 65 procent till 76 Mkr
- Resultat efter skatt ökade till 102 Mkr (80)
- Sex fastigheter köptes till ett värde om 362 Mkr
- En fastighet har sålts till ett värde av 25 Mkr

Tillväxt med 4,2 miljarder under första halvåret

Kontors- och industrifastigheter

- 36 fastigheter för 3,6 miljarder kronor
- 10 procent direktavkastning
- ABB i Västerås utgör 39 procent av ytan



Kontorsfastighet i Kista

- 148 Mkr till en direktavkastning på 7,4 procent
- Merparten hyrs av Office Management på ett tioårigt avtal



Tillväxt med 4,2 miljarder under första halvåret

Lagerfastighet i Upplands Väsby

- 97 Mkr till en direktavkastning på 7,4 procent
- Jobman Workwear hyr hela fastigheten på ett femårigt avtal



Industrifastighet i Motala

- 52 Mkr till en direktavkastning på 11 procent
- Motala Verkstad hyresgäst på 17-årigt avtal



Tillväxt med 4,2 miljarder under första halvåret

Kontor och bostäder i Trollhättan

- 194 Mkr till en direktavkastning på 7,6 procent
- Tidigare Trollhättans Lasarett, nu hyresgäster som Trollhättans Stad, Siemens och Kone Hissar
- Möjlighet till byggrätt för bostäder om 10 000 kvm



Affärer gjorda efter första halvåret

Kungsleden köper genom Hemsö gymnasieskola i Lysekil

- 180 Mkr till en initial direktavkastning på 6,4 procent
- 50 procent av intäkter och kostnader på Kungsleden

Kungsleden köper genom Hemsö gymnasieskola i Norrköping

- 98 Mkr till en direktavkastning på 7,1 procent
- 50 procent av intäkter och kostnader på Kungsleden

Försäljning av två handelsfastigheter i Högdalens Centrum och Linköping

- 65 Mkr till en direktavkastning på 6,5 procent

Aktuellt marknadsläge

Kungsledens hyresmarknad

- Fortsatt god hyresmarknad
- Vakanserna begränsade till ett fåtal fastigheter
- Något ökande hyresnivåer hos befintliga hyresgäster

Finansmarknaden

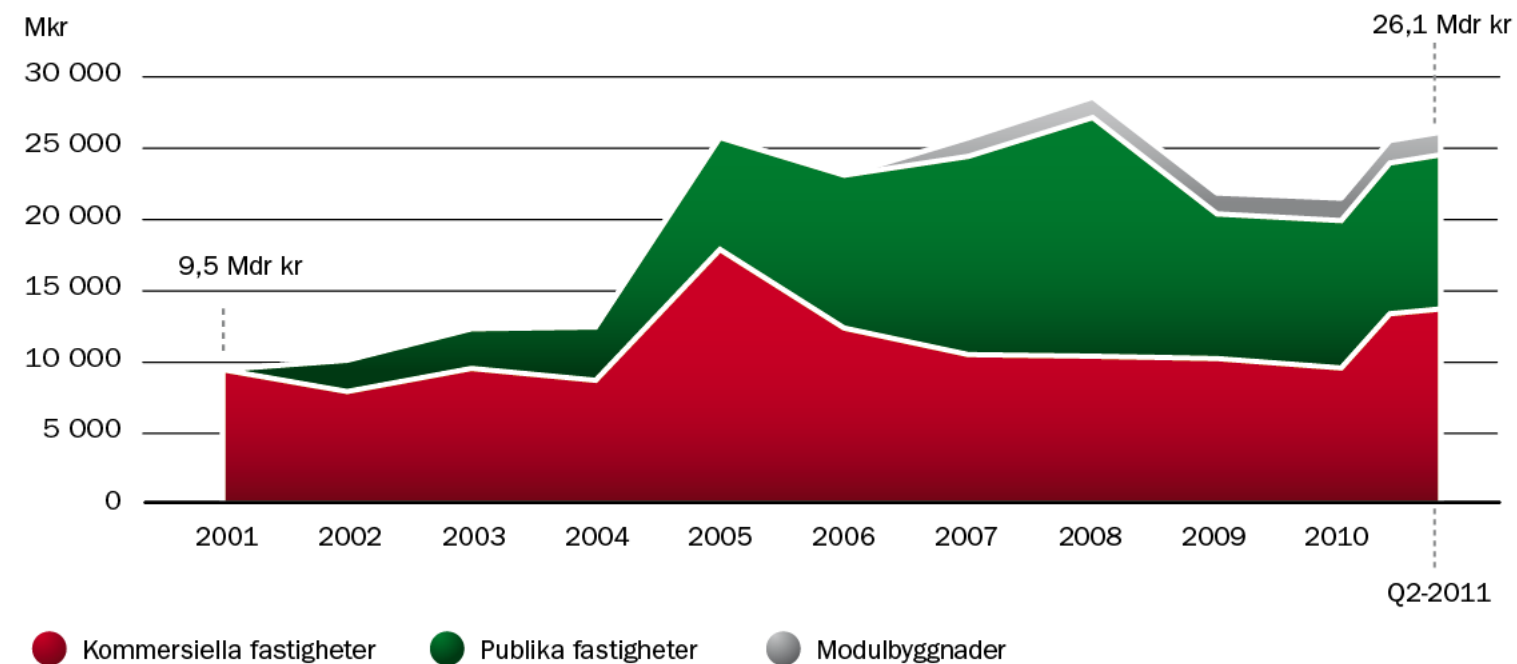
- Ökad finans- och konjunkturoro i omvärlden
- Allt jämt sunda svenska stadsfinanser och god inhemsk efterfrågan

Transaktionsmarknaden

- Stort utbud av fastigheter
- Affärsklimatet mer avvaktande till följd av finansoro i omvärlden

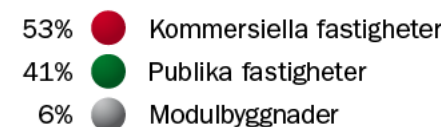
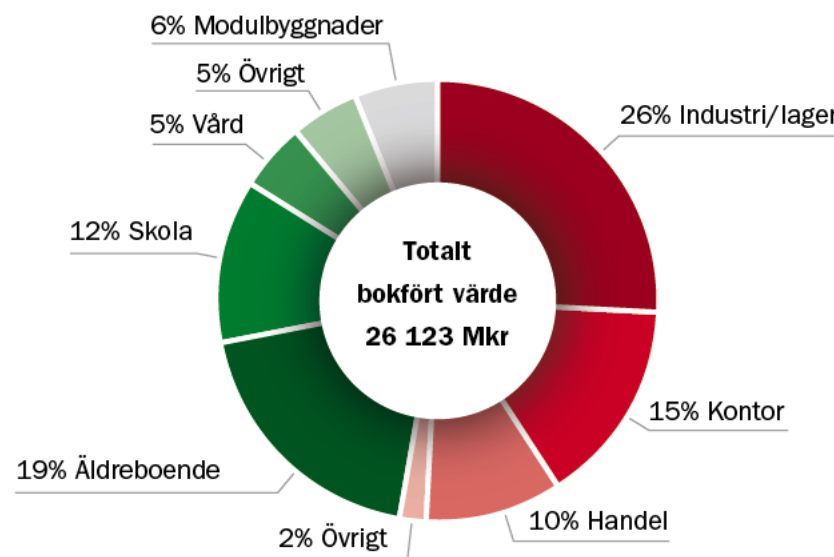


Fastighetsbeståndets utveckling, 2001 – kv.2, 2011

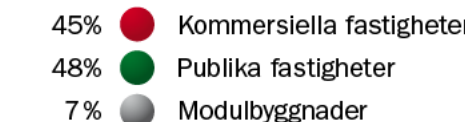
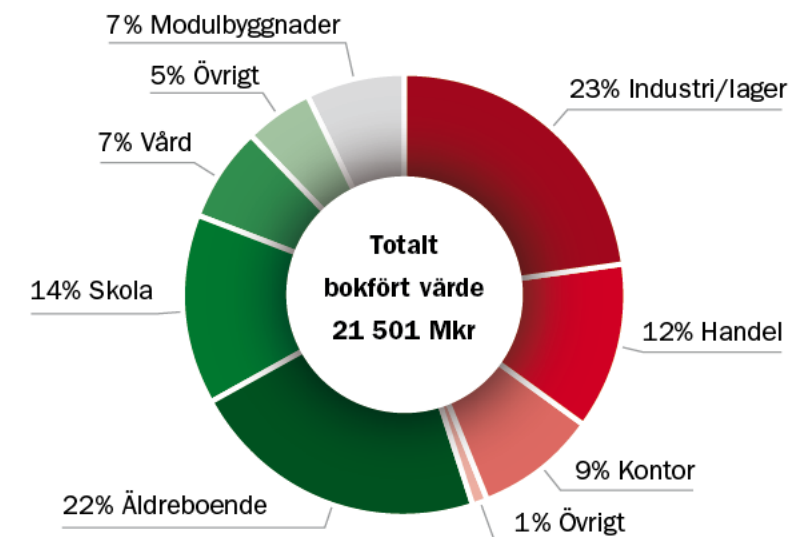


Kungsledens fastigheter per kategori

30 juni 2011



31 december 2010



Andra kvartalet, 2011 i siffror



Resultaträkning

| Mkr | 2011 jan-juni | 2010 jan-juni |
|---|------------------|------------------|
| Hysesintäkter | 1 204 | 1 062 |
| Försäljningsintäkter modulbyggnader | 144 | 80 |
| Nettoomsättning | 1 348 | 1 142 |
| Bruttoresultat | 838 | 752 |
| Handelsnetto | 23 | 14 |
| Försäljnings- och administrationskostnader | -162 | -137 |
| Finansnetto | -414 | -364 |
| Orealiserade värdeförändringar | 405 | -98 |
| Resultat före skatt | 690 | 167 |
| Skatt | -181 | -30 |
| Periodens resultat efter skatt | 509 | 137 |

Resultaträkning

| Mkr | 2011 jan-juni | 2010 jan-juni |
|---|------------------|------------------|
| Hyresintäkter | 1 204 | 1 062 |
| Försäljningsintäkter modulbyggnader | 144 | 80 |
| Nettoomsättning | 1 348 | 1 142 |
| Bruttoresultat | 838 | 752 |
| Handelsnetto | 23 | 14 |
| Försäljnings- och administrationskostnader | -162 | -137 |
| Finansnetto | -414 | -364 |
| Orealiserade värdeförändringar | 405 | -98 |
| Resultat före skatt | 690 | 167 |
| Skatt | -181 | -30 |
| Periodens resultat efter skatt | 509 | 137 |

Hyresintäkter ökade
med 13 procent.

Tillväxten förklaras
främst av köpet av NR
Nordic & Russia
Properties

Resultaträkning

| Mkr | 2011 jan-juni | 2010 jan-juni |
|---|------------------|------------------|
| Hyresintäkter | 1 204 | 1 062 |
| Försäljningsintäkter modulbyggnader | 144 | 80 |
| Nettoomsättning | 1 348 | 1 142 |
| Bruttoresultat | 838 | 752 |
| Handelsnetto | 23 | 14 |
| Försäljnings- och administrationskostnader | -162 | -137 |
| Finansnetto | -414 | -364 |
| Orealiserade värdeförändringar | 405 | -98 |
| Resultat före skatt | 690 | 167 |
| Skatt | -181 | -30 |
| Periodens resultat efter skatt | 509 | 137 |

Ökning av försäljnings-
intäkter med 80 procent
tack vare ökad för-
frågan för moduler

Resultaträkning

| Mkr | 2011 jan-juni | 2010 jan-juni |
|---|------------------|------------------|
| Hyresintäkter | 1 204 | 1 062 |
| Försäljningsintäkter modulbyggnader | 144 | 80 |
| Nettoomsättning | 1 348 | 1 142 |
| Bruttoresultat | 838 | 752 |
| Handelsnetto | 23 | 14 |
| Försäljnings- och administrationskostnader | -162 | -137 |
| Finansnetto | -414 | -364 |
| Orealiserade värdeförändringar | 405 | -98 |
| Resultat före skatt | 690 | 167 |
| Skatt | -181 | -30 |
| Periodens resultat efter skatt | 509 | 137 |

Bruttoresultatet ökade
med 11 procent

Resultaträkning

| Mkr | 2011 jan-juni | 2010 jan-juni |
|---|------------------|------------------|
| Hyresintäkter | 1 204 | 1 062 |
| Försäljningsintäkter modulbyggnader | 144 | 80 |
| Nettoomsättning | 1 348 | 1 142 |
| Bruttoresultat | 838 | 752 |
| Handelsnetto | 23 | 14 |
| Försäljnings- och administrationskostnader | -162 | -137 |
| Finansnetto | -414 | -364 |
| Orealiserade värdeförändringar | 405 | -98 |
| Resultat före skatt | 690 | 167 |
| Skatt | -181 | -30 |
| Periodens resultat efter skatt | 509 | 137 |

Handelsnettot ökade till 23 Mkr. Försäljningarna var få och värdeförändringar på 5 Mkr realiserades genom försäljningarna

Resultaträkning

| Mkr | 2011 jan-juni | 2010 jan-juni |
|---|------------------|------------------|
| Hysesintäkter | 1 204 | 1 062 |
| Försäljningsintäkter modulbyggnader | 144 | 80 |
| Nettoomsättning | 1 348 | 1 142 |
| Bruttoresultat | 838 | 752 |
| Handelsnetto | 23 | 14 |
| Försäljnings- och administrationskostnader | -162 | -137 |
| Finansnetto | -414 | -364 |
| Orealiserade värdeförändringar | 405 | -98 |
| Resultat före skatt | 690 | 167 |
| Skatt | -181 | -30 |
| Periodens resultat efter skatt | 509 | 137 |

Ökade admin. kostnader p.g.a.

- Hemsö numera fristående
- Större fastighetsportfölj
- Högre transaktionsaktivitet
- Flytt av Kungsledens och Hemsös kontor

Resultaträkning

| Mkr | 2011 jan-juni | 2010 jan-juni |
|---|------------------|------------------|
| Hyresintäkter | 1 204 | 1 062 |
| Försäljningsintäkter modulbyggnader | 144 | 80 |
| Nettoomsättning | 1 348 | 1 142 |
| Bruttoresultat | 838 | 752 |
| Handelsnetto | 23 | 14 |
| Försäljnings- och administrationskostnader | -162 | -137 |
| Finansnetto | -414 | -364 |
| Orealiserade värdeförändringar | 405 | -98 |
| Resultat före skatt | 690 | 167 |
| Skatt | -181 | -30 |
| Periodens resultat efter skatt | 509 | 137 |

Högre lånevolym efter
årets förvärv

Nyupptagna
obligationslån har högre
räntemarginal än
banklån

Resultaträkning

| Mkr | 2011 jan-juni | 2010 jan-juni |
|---|------------------|------------------|
| Hysesintäkter | 1 204 | 1 062 |
| Försäljningsintäkter modulbyggnader | 144 | 80 |
| Nettoomsättning | 1 348 | 1 142 |
| Bruttoresultat | 838 | 752 |
| Handelsnetto | 23 | 14 |
| Försäljnings- och administrationskostnader | -162 | -137 |
| Finansnetto | -414 | -364 |
| Orealiserade värdeförändringar | 405 | -98 |
| Resultat före skatt | 690 | 167 |
| Skatt | -181 | -30 |
| Periodens resultat efter skatt | 509 | 137 |

Positiv värdeförändring
motsvarande 1 procent
av bokfört värde

Positiv värdeförändring
på finansiella
instrument p.g.a. högre
långräntor

Resultaträkning

| Mkr | 2011 jan-juni | 2010 jan-juni |
|---|------------------|------------------|
| Hyresintäkter | 1 204 | 1 062 |
| Försäljningsintäkter modulbyggnader | 144 | 80 |
| Nettoomsättning | 1 348 | 1 142 |
| Bruttoresultat | 838 | 752 |
| Handelsnetto | 23 | 14 |
| Försäljnings- och administrationskostnader | -162 | -137 |
| Finansnetto | -414 | -364 |
| Orealiserade värdeförändringar | 405 | -98 |
| Resultat före skatt | 690 | 167 |
| Skatt | -181 | -30 |
| Periodens resultat efter skatt | 509 | 137 |

Motsvarar 26,3 procent
av resultat före skatt

Resultaträkning

| Mkr | 2011 jan-juni | 2010 jan-juni |
|---|------------------|------------------|
| Hysesintäkter | 1 204 | 1 062 |
| Försäljningsintäkter modulbyggnader | 144 | 80 |
| Nettoomsättning | 1 348 | 1 142 |
| Bruttoresultat | 838 | 752 |
| Handelsnetto | 23 | 14 |
| Försäljnings- och administrationskostnader | -162 | -137 |
| Finansnetto | -414 | -364 |
| Orealiserade värdeförändringar | 405 | -98 |
| Resultat före skatt | 690 | 167 |
| Skatt | -181 | -30 |
| Periodens resultat efter skatt | 509 | 137 |

Orealiserade
värdeförändringar i
fastigheter och
finansiella instrument
bidrog positivt

Rapport över finansiell ställning

| Mkr | 2011 | 2010 |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
| Tillgångar | 30 juni | 31 dec |
| Goodwill | 201 | 201 |
| Fastigheter | 26 123 | 21 501 |
| Fordringar och övrigt | 1 435 | 2 045 |
| Likvida medel | 911 | 747 |
| Summa tillgångar | 28 670 | 24 494 |
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | 7 604 | 7 357 |
| Räntebärande skulder | 17 644 | 13 949 |
| Ej räntebärande skulder | 3 422 | 3 188 |
| Summa eget kapital och skulder | 28 670 | 24 494 |

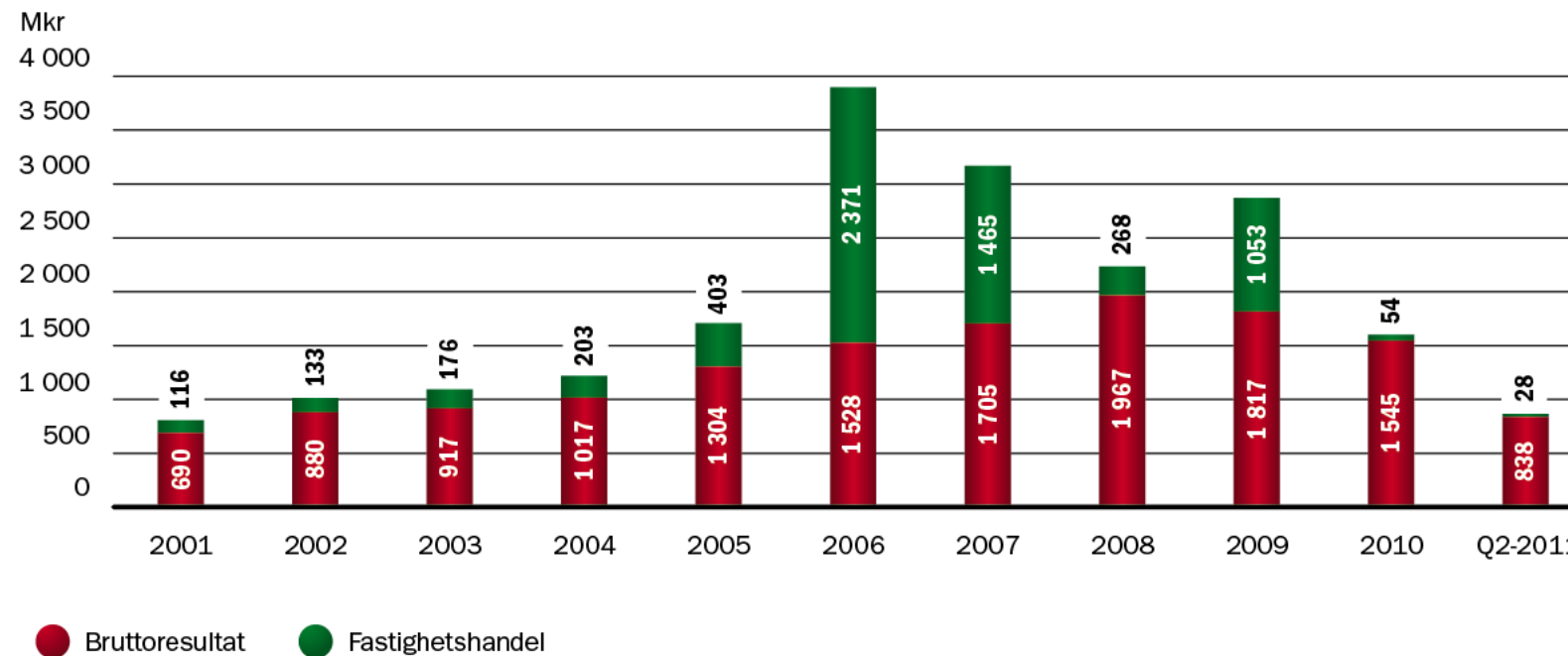
Förfallostruktur räntebindning

| Per 30 juni 2011 | Lån, Mkr | Ränte derivat Mkr | Snittränta % | Genomsnittlig räntebindningstid, År |
|---|---------------|-------------------------|--------------|--|
| 2011 | 17 666 | 95 | 3,8 | |
| 2012 | | 700 | 3,7 | |
| 2013 | | 2 800 | 4,1 | |
| 2014 | | 2 500 | 4,0 | |
| 2015 | | 3 000 | 4,2 | |
| 2016 | | 1 000 | 4,3 | |
| 2017 | | 300 | 4,5 | |
| 2018 | | 3 550 | 4,3 | |
| Summa derivat | | 13 945 | | 3,4 |
| Summa lån | 17 666 | | 5,0 | |
| Marknadsvärdering av lån och derivat | 578 | | | |
| Summa | 18 244 | | | |

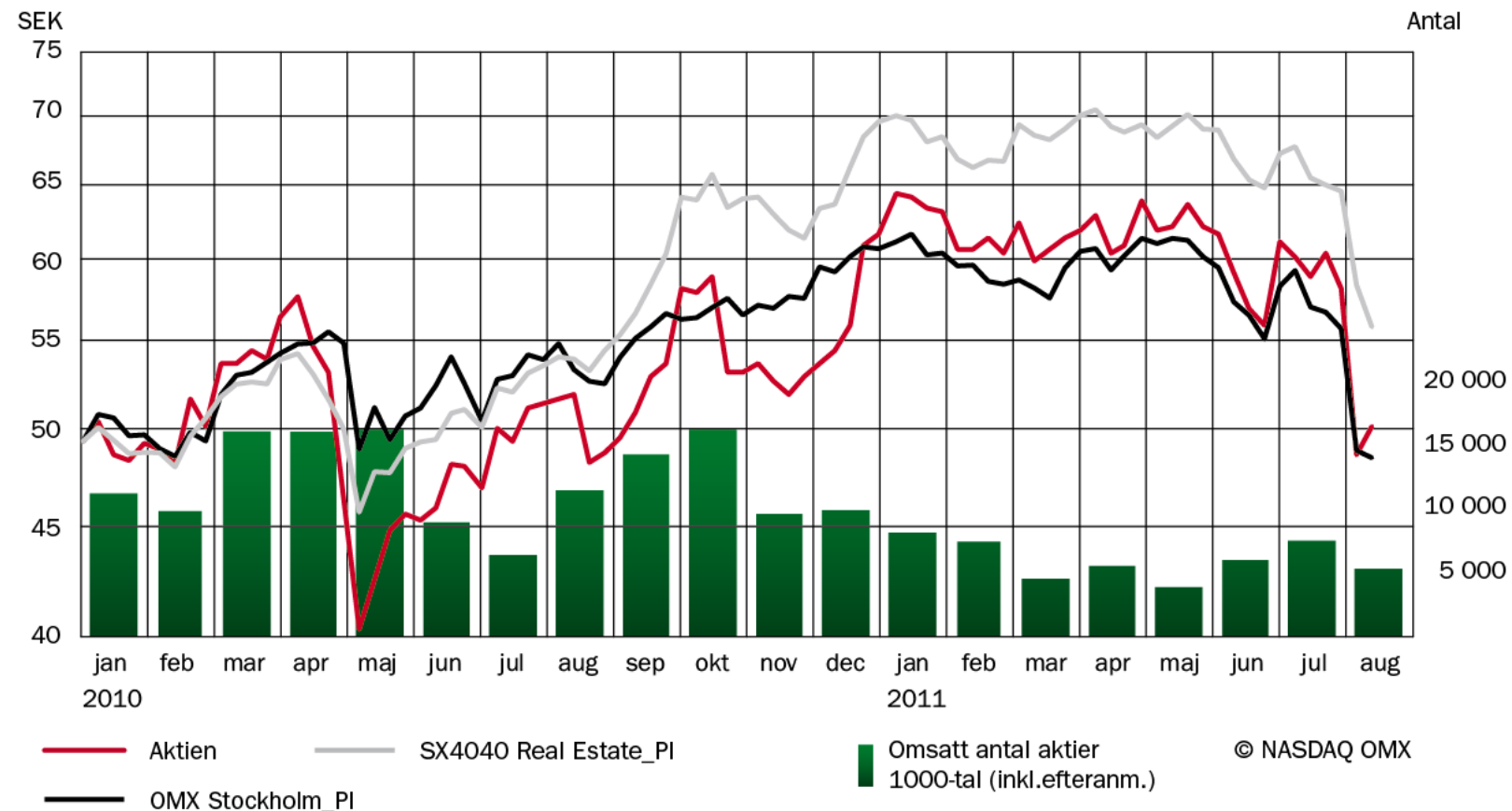
Förfallostruktur krediter (inkl. outnyttjade kreditramar)

| Per 30 juni 2011 | Utnyttjade krediter, Mkr | Ej utnyttjade krediter, Mkr | Summa krediter, Mkr |
|---|--------------------------|-----------------------------|---------------------|
| 2011 | 1 297 | 310 | 1 607 |
| 2012 | 8 420 | 3 000 | 11 420 |
| 2013 | 2 745 | - | 2 745 |
| 2014 | 1 640 | - | 1 640 |
| 2015 | 999 | - | 999 |
| 2016 | 2 065 | - | 2 065 |
| 2017 | - | - | - |
| 2018 | 324 | - | 324 |
| 2019 | 176 | - | 176 |
| Summa | 17 666 | 3 310 | 20 976 |
| Genomsnittlig konverteringstid, år | 2,1 | | 1,9 |
| | 30 juni 11 | 31 dec 10 | 30 juni 10 |
| Soliditet | 27% | 30% | 27% |
| Belåningsgrad | 68% | 65% | 65% |

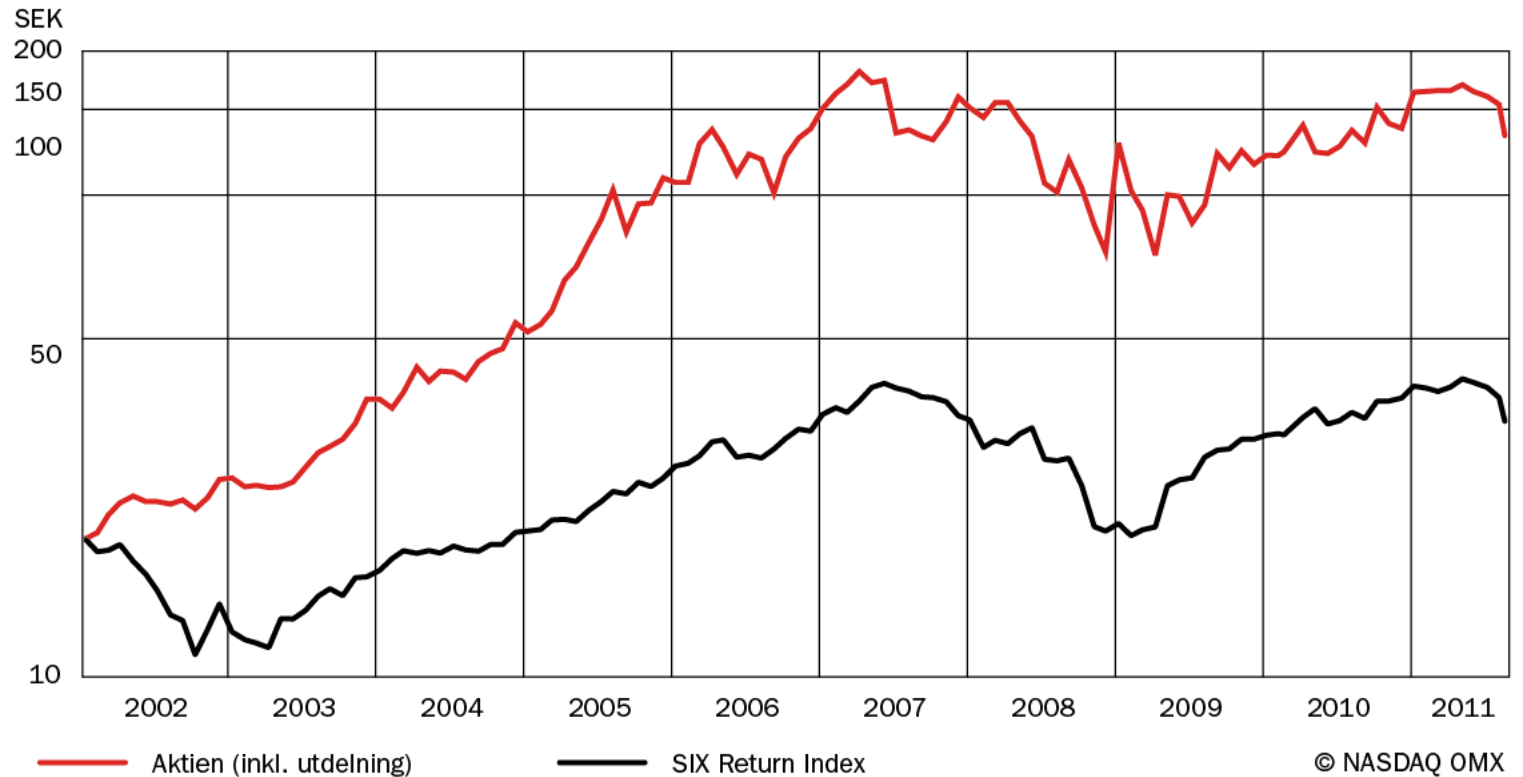
Underliggande resultat 2001 – kv.2, 2011



Aktien 2010 till mitten av augusti 2011



Totalavkastning 2002 till mitten av augusti 2011



Tio största ägarna (procent av röster & kapital)

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

Källa: SIS Ägarservice 30 juni 2011



Utblick 2011

- Fokus på kundvård, kassaflöde och portföljförädling
- Arbeta med en bred bas av alternativa finansieringsformer
- Stabila statsfinanser men något ökad risk för dämpad tillväxt
- Hög aktivitetsnivå - Finansiell oro skapar osäkerhet men öppnar även upp för intressanta affärsmöjligheter
- Affärsutvecklingschef för kommersiella fastigheter, Ylva Sarby Westman, tar plats i Kungsledens koncernledning
- Begränsade vakanser och stabila underliggande kassaflöden
- Prognosen för det utdelningsgrundande resultatet om 650 Mkr kvarstår

KUNGSLEDEN

möjligheternas fastighetsbolag

Frågor?

