

Välkommen till Kungsleden

Tredje 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

639 (592) fastigheter, varav 306 delägda via Hemsö, bokförda till 26,5 Mdr (21,5) per 30 september 2011

- Kommersiella fastigheter 52 procent (45)
- Publika fastigheter 42 procent (48)
- Modulbyggnader 6 procent (7)

21 133 aktieägare. 39 procent av aktierna ägs av privatpersoner och drygt en tredjedel av utländska ägare

- Tio största ägarna kontrollerar 22,2 procent av kapital och röster

Utdelningsgrundande resultat

Mkr	2011 Jan-sep	2010 Jan-sep
Bruttoresultat	1 386	1 160
Försäljnings- och administrationskostnader	-238	-191
Finansnetto	-650	-555
Delsumma	498	414
<i>Realiserade poster</i>		
Handelsnetto vid försäljning	34	12
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	11	2
Realiserade värdeförändringar, finansiella instrument	-31	-4
Delsumma	14	10
Skatt att betala	-50	-45
Utdelningsgrundande resultat	462	379



Tredje kvartalet i korthet

- Bruttoresultatet ökade med 34 procent till 548 Mkr vilket är hittills bästa kvartalsutfall. Den främsta förklaringen är tillväxten i portföljen
- Nettoomsättning ökade med 36 procent till 766 Mkr
- Modulförsäljningen ökade med 47 procent till 70 Mkr
- Resultat efter skatt uppgick till -173 Mkr (180) vilket förklaras av negativa värden på finansiella instrument efter sjunkande marknadsräntor
- Utdelningsgrundande resultat uppgick till 239 Mkr (160) där köpet av NRP har bidragit starkt till ökningen
- Treårigt hyreskontrakt tecknat med Hemmamässan för 15 000 kvm i Slagsta Strand söder om Stockholm
- Fem fastigheter köptes till ett värde om 306 Mkr
- En fastighet har sålts till ett värde av 133 Mkr

Affärer gjorda efter tredje kvartalet

I samband med den exekutiva auktionen av Kefrens fastigheter köptes två fastigheter

Kommersiell fastighet i Växjö

- 132 Mkr till en initial direktavkastning på 7,7 procent
- 15 000 kvm uthyrningsbar yta
- De två största hyresgästerna är Växjö Fria Gymnasium och Svevia AB vilka står för drygt hälften av hyresvärdet.

Kommersiell fastighet i Uddevalla

- 20 Mkr till en direktavkastning på 8,8 procent
- 3 900 kvm uthyrningsbar yta

Aktuellt marknadsläge

Kungsledens hyresmarknad

- Fortsatt god hyresmarknad i motståndskraftig portfölj
- Något sjunkande vakanser

Finansmarknaden

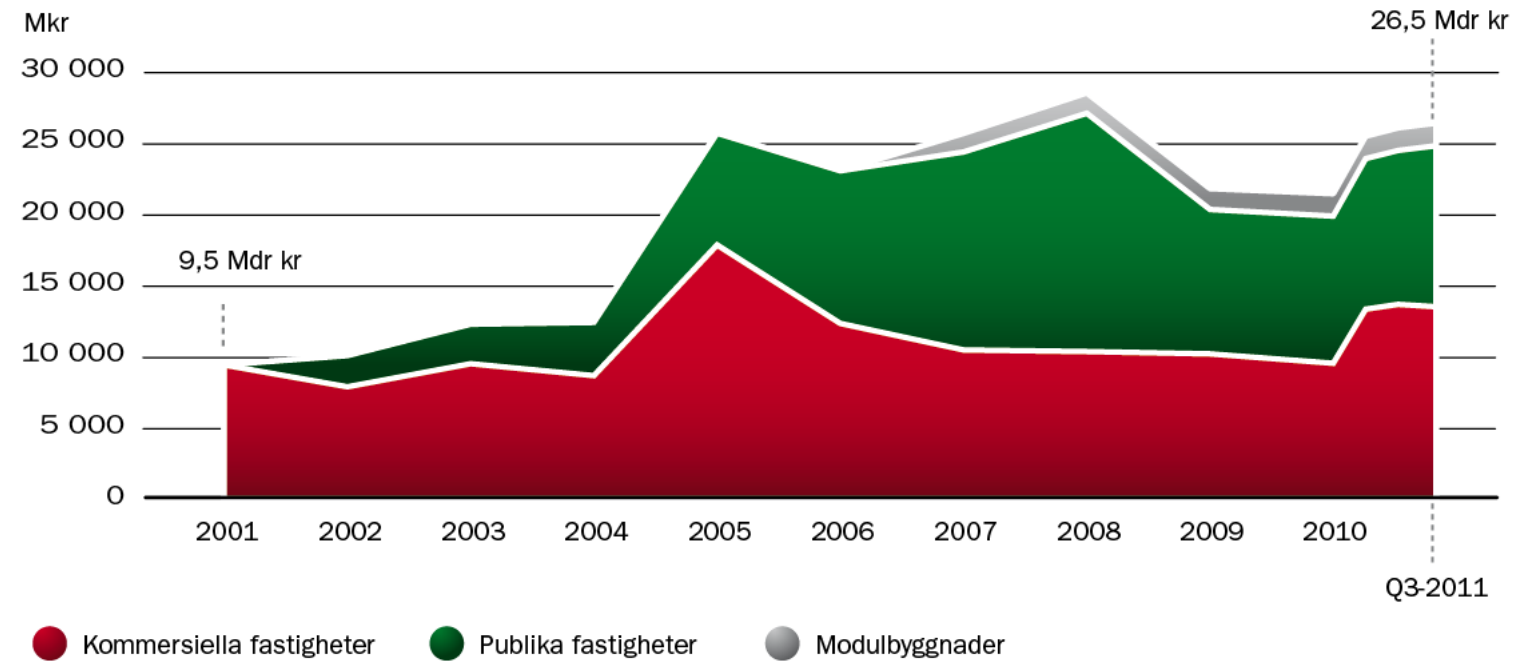
- Fortsatt oro på den internationella skuldmarknaden
- Framförallt tufft med nyupplåning

Transaktionsmarknaden i Sverige

- Transaktionsvolymen ökade med 16 procent till 22 Mdr för tredje kvartalet
- Stort intresse vid auktion för Kefrens fastigheter vittnar om en likvid marknad trots skuldoro
- Tillgångsslaget fastigheter är ett attraktivt investeringsalternativ i en lågräntemiljö

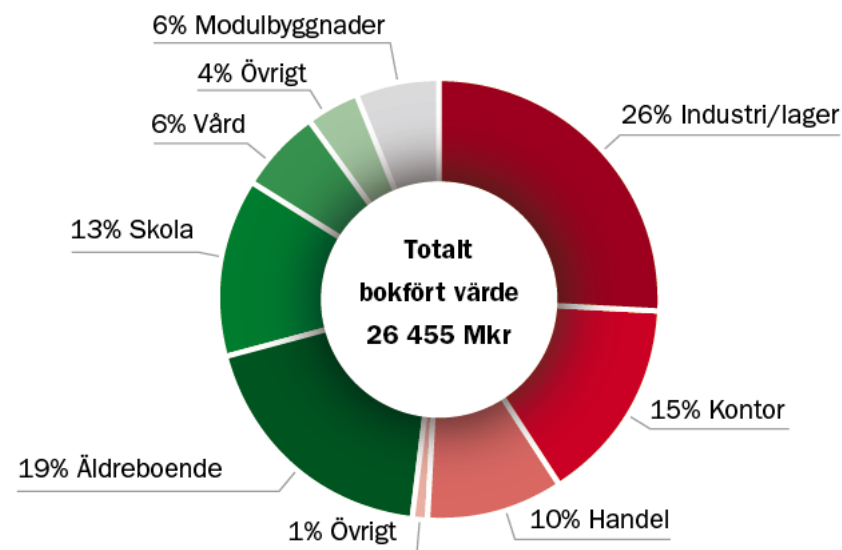


Fastighetsbeståndets utveckling, 2001 – kv.3, 2011

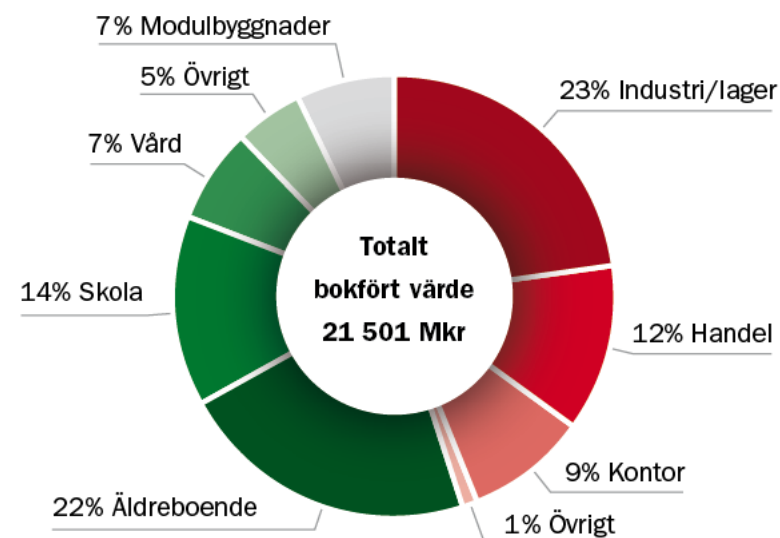


Kungsledens fastigheter per kategori

30 september 2011



31 december 2010



| Tredje kvartalet, 2011 i siffror



Resultaträkning

Mkr	2011 jan-sep	2010 jan-sep
Hysesintäkter	1 900	1 577
Försäljningsintäkter modulbyggnader	214	128
Nettoomsättning	2 114	1 705
Bruttoresultat	1 386	1 160
Handelsnetto	34	12
Försäljnings- och administrationskostnader	-238	-191
Finansnetto	-650	-555
Orealiserade värdeförändringar	-77	-20
Resultat före skatt	455	405
Skatt	-120	-88
Periodens resultat efter skatt	335	317

Resultaträkning

Mkr	2011 jan-sep	2010 jan-sep
Hyresintäkter	1 900	1 577
Försäljningsintäkter modulbyggnader	214	128
Nettoomsättning	2 114	1 705
Bruttoresultat	1 386	1 160
Handelsnetto	34	12
Försäljnings- och administrationskostnader	-238	-191
Finansnetto	-650	-555
Orealiserade värdeförändringar	-77	-20
Resultat före skatt	455	405
Skatt	-120	-88
Periodens resultat efter skatt	335	317

Hyresintäkter ökade med 20 procent.

Tillväxten förklaras främst av köpet av NR Nordic & Russia Properties

Resultaträkning

Mkr	2011 jan-sep	2010 jan-sep
Hyresintäkter	1 900	1 577
Försäljningsintäkter modulbyggnader	214	128
Nettoomsättning	2 114	1 705
Bruttoresultat	1 386	1 160
Handelsnetto	34	12
Försäljnings- och administrationskostnader	-238	-191
Finansnetto	-650	-555
Orealiserade värdeförändringar	-77	-20
Resultat före skatt	455	405
Skatt	-120	-88
Periodens resultat efter skatt	335	317

Ökning av försäljnings-
intäkter med 67 procent
tack vare ökad för-
frågan för moduler

Resultaträkning

Mkr	2011 jan-sep	2010 jan-sep
Hyresintäkter	1 900	1 577
Försäljningsintäkter modulbyggnader	214	128
Nettoomsättning	2 114	1 705
Bruttoresultat	1 386	1 160
Handelsnetto	34	12
Försäljnings- och administrationskostnader	-238	-191
Finansnetto	-650	-555
Orealiserade värdeförändringar	-77	-20
Resultat före skatt	455	405
Skatt	-120	-88
Periodens resultat efter skatt	335	317

Bruttoresultatet ökade
med 19 procent i och
med nyförvärv

Resultaträkning

Mkr	2011 jan-sep	2010 jan-sep
Hyresintäkter	1 900	1 577
Försäljningsintäkter modulbyggnader	214	128
Nettoomsättning	2 114	1 705
Bruttoresultat	1 386	1 160
Handelsnetto	34	12
Försäljnings- och administrationskostnader	-238	-191
Finansnetto	-650	-555
Orealiserade värdeförändringar	-77	-20
Resultat före skatt	455	405
Skatt	-120	-88
Periodens resultat efter skatt	335	317

Handelsnettot ökade till 34 Mkr. Försäljningarna var få och värdeförändringar på 11 Mkr realiserades genom försäljningarna

Resultaträkning

Mkr	2011 jan-sep	2010 jan-sep
Hysesintäkter	1 900	1 577
Försäljningsintäkter modulbyggnader	214	128
Nettoomsättning	2 114	1 705
Bruttoresultat	1 386	1 160
Handelsnetto	34	12
Försäljnings- och administrationskostnader	-238	-191
Finansnetto	-650	-555
Orealiserade värdeförändringar	-77	-20
Resultat före skatt	455	405
Skatt	-120	-88
Periodens resultat efter skatt	335	317

Ökade admin. kostnader p.g.a.

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

Resultaträkning

Mkr	2011 jan-sep	2010 jan-sep
Hyresintäkter	1 900	1 577
Försäljningsintäkter modulbyggnader	214	128
Nettoomsättning	2 114	1 705
Bruttoresultat	1 386	1 160
Handelsnetto	34	12
Försäljnings- och administrationskostnader	-238	-191
Finansnetto	-650	-555
Orealiserade värdeförändringar	-77	-20
Resultat före skatt	455	405
Skatt	-120	-88
Periodens resultat efter skatt	335	317

Högre lånevolym efter
årets förvärv

Nyupptagna
obligationslån har högre
räntemarginal än
banklån

Resultaträkning

Mkr	2011 jan-sep	2010 jan-sep
Hyresintäkter	1 900	1 577
Försäljningsintäkter modulbyggnader	214	128
Nettoomsättning	2 114	1 705
Bruttoresultat	1 386	1 160
Handelsnetto	34	12
Försäljnings- och administrationskostnader	-238	-191
Finansnetto	-650	-555
Orealiserade värdeförändringar	-77	-20
Resultat före skatt	455	405
Skatt	-120	-88
Periodens resultat efter skatt	335	317

Negativ värdeförändring
på finansiella
instrument p.g.a.
sjunkande långräntor

Positiv värdeförändring
på fastigheter
motsvarande 2 procent
av bokfört värde

Resultaträkning

Mkr	2011 jan-sep	2010 jan-sep
Hysesintäkter	1 900	1 577
Försäljningsintäkter modulbyggnader	214	128
Nettoomsättning	2 114	1 705
Bruttoresultat	1 386	1 160
Handelsnetto	34	12
Försäljnings- och administrationskostnader	-238	-191
Finansnetto	-650	-555
Orealiserade värdeförändringar	-77	-20
Resultat före skatt	455	405
Skatt	-120	-88
Periodens resultat efter skatt	335	317

Motsvarar 26,3 procent
av resultat före skatt

Resultaträkning

Mkr	2011 jan-sep	2010 jan-sep
Hysesintäkter	1 900	1 577
Försäljningsintäkter modulbyggnader	214	128
Nettoomsättning	2 114	1 705
Bruttoresultat	1 386	1 160
Handelsnetto	34	12
Försäljnings- och administrationskostnader	-238	-191
Finansnetto	-650	-555
Orealiserade värdeförändringar	-77	-20
Resultat före skatt	455	405
Skatt	-120	-88
Periodens resultat efter skatt	335	317

Ökat resultat beror
främst på större
fastighetsportfölj

Rapport över finansiell ställning

Mkr	2011	2010
Tillgångar	30 sep	31 dec
Goodwill	201	201
Fastigheter	26 455	21 501
Fordringar och övrigt	1 319	2 045
Likvida medel	872	747
Summa tillgångar	28 847	24 494
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	7 426	7 357
Räntebärande skulder	18 048	13 949
Ej räntebärande skulder	3 373	3 188
Summa eget kapital och skulder	28 847	24 494

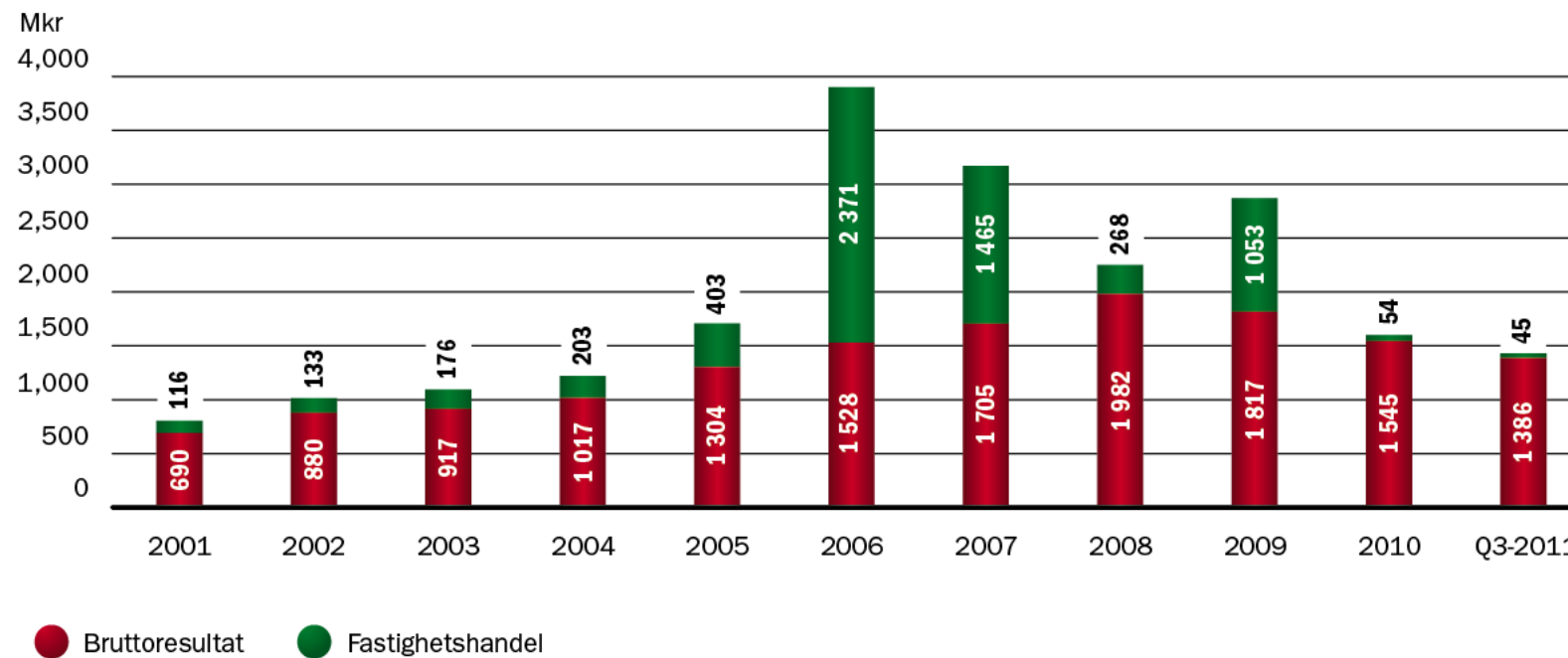
Förfallostruktur räntebindning

Per 30 september 2011	Lån, Mkr	Räntederivat Mkr	Snittränta %	Genomsnittlig räntebindningstid, År
2011	18 064	57	3,8	
2012		400	3,7	
2013		2 000	3,9	
2014		2 400	3,8	
2015		2 600	4,1	
2016		850	3,3	
2017		700	3,7	
2018		3 850	4,1	
2019		1 400	3,1	
2020		1 200	3,4	
2021		800	3,3	
Summa derivat		16 257		4,8
Summa lån	18 064		4,9	
Marknadsvärdering av lån och derivat	1 165			
Summa	19 229			

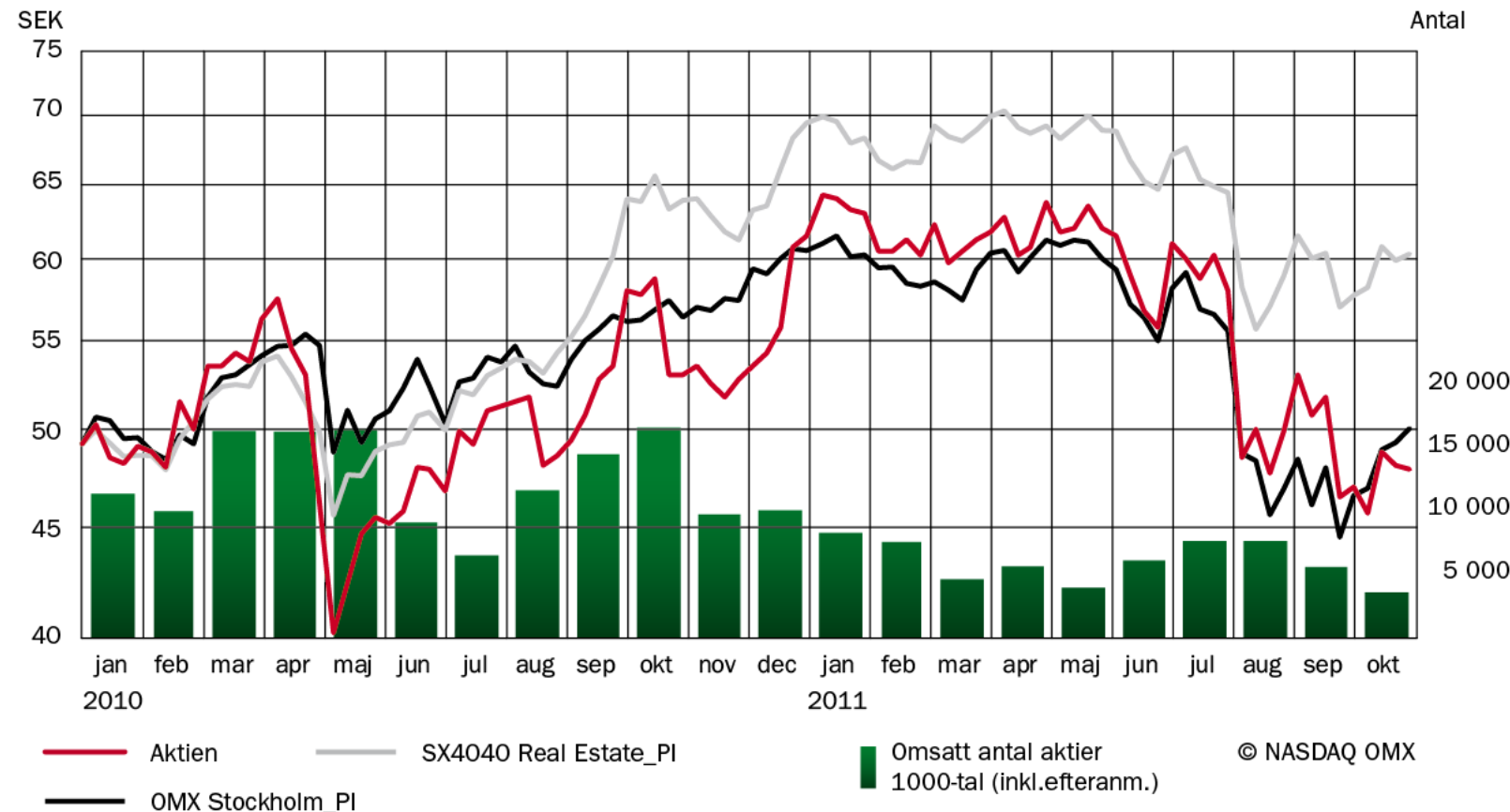
Förfallostruktur krediter (inkl. outnyttjade kreditramar)

Per 30 september 2011	Utnyttjade krediter, Mkr	Ej utnyttjade krediter, Mkr	Summa krediter, Mkr
2011	738	310	1 048
2012	8 587	2 900	11 487
2013	2 741	-	2 741
2014	2 455	-	2 455
2015	999	-	999
2016	2 054	-	2 054
2017	-	-	-
2018	311	-	311
2019	179	-	179
Summa	18 064	3 210	21 274
Genomsnittlig konverteringstid, år	2,0		1,7
	30 sep 11	31 dec 10	30 sep 10
Soliditet	26%	30%	28%
Belåningsgrad	68%	65%	64%

Underliggande resultat 2001 – kv.3, 2011



Aktien 2010 till slutet av oktober 2011



Tio största ägarna (procent av röster & kapital)

■ Pensioenfonds PGGM (NL)	3,4
■ Nordea fonder	3,0
■ SHB fonder	2,7
■ Länsförsäkringar fonder	2,4
■ Olle Florén och bolag	2,3
■ Norska staten	2,2
■ Danske Invest fonder (Sverige)	1,8
■ Fjärde AP-fonden	1,8
■ SEB Fonder	1,3
■ Andra AP-fonden	1,3
	<hr/>
	22,2

Källa: SIS Ägarservice 30 sep 2011



Utblick 2011

- Trots skuldoro i omvärlden goda svenska förutsättningar med relativ stark inhemsk konjunktur
- Begränsade vakanser och stabila underliggande kassaflöden
- Fokus på kundvård, kassaflöde och portföljförädling
- Fortsätta undersöka alternativa finansieringsformer
- Aktiv i transaktionsmarknaden och söka attraktiva möjligheter
- Prognosen för det utdelningsgrundande resultatet om 650 Mkr kvarstår

KUNGSLEDEN

möjligheternas fastighetsbolag

Frågor?

