

Kungsleden AB (publ)

VD Thomas Erséus
vice VD Johan Risberg
27 april 2009



KUNGSLEDEN

Kungsleden i korthet

Äga och förvalta fastigheter med långsiktigt hög och stabil avkastning

- avkastningen viktigare än fastighetens kategori och läge
- en fastighets avkastning kan inte bedömas utan hänsyn till risknivå

Fastigheter till bokfört värde om 28,6 Mdr per 31 mars (28,6)

- Publika fastigheter 54% (54)
- Kommersiella fastigheter 36% (37)
- Nordic Modular 5% (5)
- Äldreboende Tyskland 5% (4)

Ca 26 500 aktieägare, ca 42 % privatpersoner och ca 23% utländska ägare

- Tio största ägarna kontrollerar 18,9 % av kapital och röster



Kvartalet i siffror

- Hyresintäkter +11% till 702 Mkr (634)
- Bruttoresultat +12% till 501 Mkr (447)
- Resultat före skatt - 79 Mkr (113)
- Resultat efter skatt -67 Mkr (73)
- Resultat per aktie -0,50 kr (0,50)

Utdelningsgrundande resultat

Mkr	2009	2008
	jan-mars	jan-mars
Bruttoresultat	501	447
Försäljnings- och administrationskostnader	-80	-85
Finansnetto	-249	-224
Delsumma	172	138
<i>Fastighetsförsäljningar</i>		
Handelsnetto vid försäljning	11	0
Realiserade värdeförändringar	50	-2
Delsumma	61	-2
Betald skatt och övriga ej kassafloedepåverkande poster	-10	-10
Utdelningsgrundande resultat	223	126

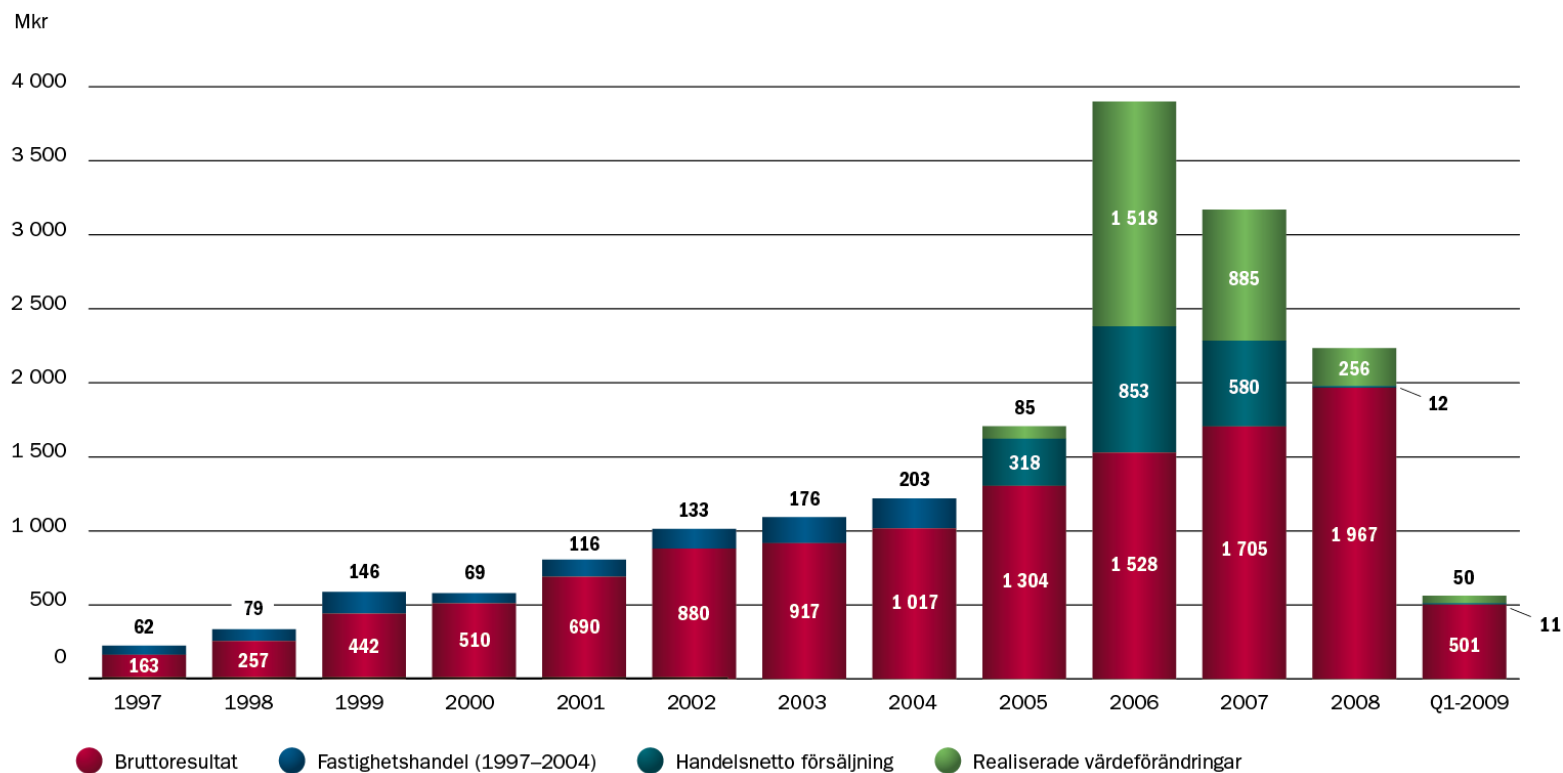
Marknadsanpassning och riskspridning

- Omviktning av kommersiella fastighetsbeståndet
 - Spegling av Publika portföljen med långa kontrakt och stabila motparter
 - Minskad andel kontor och handel
- Låga snitthyror, snitthyra på cirka 600 kr/kvm för kommersiella fastigheter
- Längre hyresavtal, genomsnittlig kvarvarande löptid om 6 år för kommersiella och 7 år publika fastigheter
- Stabila kassaflöden
 - Direktavkastning på i snitt 6,2 (6,2) procent publika fastigheter
 - Direktavkastning på i snitt 6,9 (6,8) procent kommersiella fastigheter
- Anpassad produktionskapacitet inom Nordic Modular
- Dämpad expansionstakt i Tyskland



Underliggande resultat 97–09

Underliggande resultat 1997 – Q1 2009



Fr o m 2005 är resultat från fastighetshandel uppdelat på Handelsnetto vid försäljning och Realiserade värdeförändringar.

Resultaträkning

Mkr	2009	2008	2008/09	2008
	jan-mars	jan-mars	april-mars	jan-dec
Hysesintäkter	702	634	2 760	2 692
Fastighetskostnader	-216	-204	-781	-769
Bruttoresultat modulförsäljning	15	17	57	59
Bruttoresultat	501	447	2 036	1 982
Handelsnetto	10	0	28	12
Försäljnings- o administrationskostnader	-80	-86	-384	-389
Finansnetto	-249	-224	-1 011	-986
Resultat efter finansnetto	182	137	669	619
Orealiserad värdeförändringar	-261	-24	-2 045	-1 803
Resultat före skatt	-79	113	-1 376	-1 184
Skatt	12	-40	275	223
Periodens resultat	-67	73	-1 100	-962

Finansiell ställning (BR)

Mkr	2009	2008	2008
Tillgångar	31 mars	31 dec	31 mars
Fastigheter	28 589	28 576	27 223
Fordringar och övrigt	1 733	1 504	1 531
Likvida medel	500	642	730
Summa tillgångar	30 822	30 722	29 484
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7 002	7 065	9 112
Räntebärande skulder	20 364	20 743	18 514
Ej räntebärande skulder	3 456	2 914	1 858
Summa eget kapital och skulder	30 822	30 722	29 484

Finansiering, bakgrund

- Stor ränteoro i september som kulminerade i oktober
- 3-månaders Stibor steg till toppnotering 5,6 procent under hösten
- Målet är riskminimering samt att säkra kassaflöde
- Delar av Kungsledens låneportföljen säkrades 4 kv 2008 för att begränsa räntehöjningar



Finansiering, forts

- Negativa värdeförändringar i derivatportföljen (193 Mkr) som en följd av fortsatt fallande räntor
- Derivatportfölj om cirka 24 Mdr, varav drygt 5 Mdr förfaller i år – aktivt verka för att minska derivatportföljens storlek
- Lån och checkkrediter om 1 756 Mkr förfaller under 2009, varav 1 000 Mkr har refinansierats efter kvartalets utgång
- Gjorda refinansieringar tillsammans med befintliga outnyttjade krediter på 1 810 Mkr säkerställer Kungsledens finansiering

Förfallostruktur

Per 31 mars 2009 År	Krediter, Mkr	Andel, %	Genomsnittlig konverteringstid, år
2009	1 756	8,0	
2010	1 203	5,4	
2011	2 179	9,9	
2012	13 031	58,8	
2013	3 235	14,6	
-			
2018	737	3,3	
Summa krediter	22 141	100,0	3,2
Ej utnyttjade krediter	-1 810		
Summa utnyttjade krediter	20 331		

Räntebindning

Per 31 mars 2009

Ränteförfall	Lån, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
2009	8 738	42,9	5,6
2010	1 300	6,4	5,5
2011	1 200	5,9	4,8
2012	1 893	9,3	3,4
2013	1 700	8,4	4,5
2014	1 600	7,9	4,3
2015	1 800	8,9	4,3
2016	800	3,9	4,2
2017	300	1,5	4,5
2018	1 000	4,9	4,5
Summa lån	20 331	100,0	4,9
Marknadsvärdering av lån och derivat	1 738		
Totalt	20 068		

Händelser under 2009 fram till idag

- Förvärv av 2 fastigheter för 158 Mkr, försäljning av 6 fastigheter för 222 Mkr
- Försäljningar i nivå med bokförda värden
- Slutförd affär med tredje AP-fonden, tillträde 4 maj

Samarbete med Tredje AP-fonden

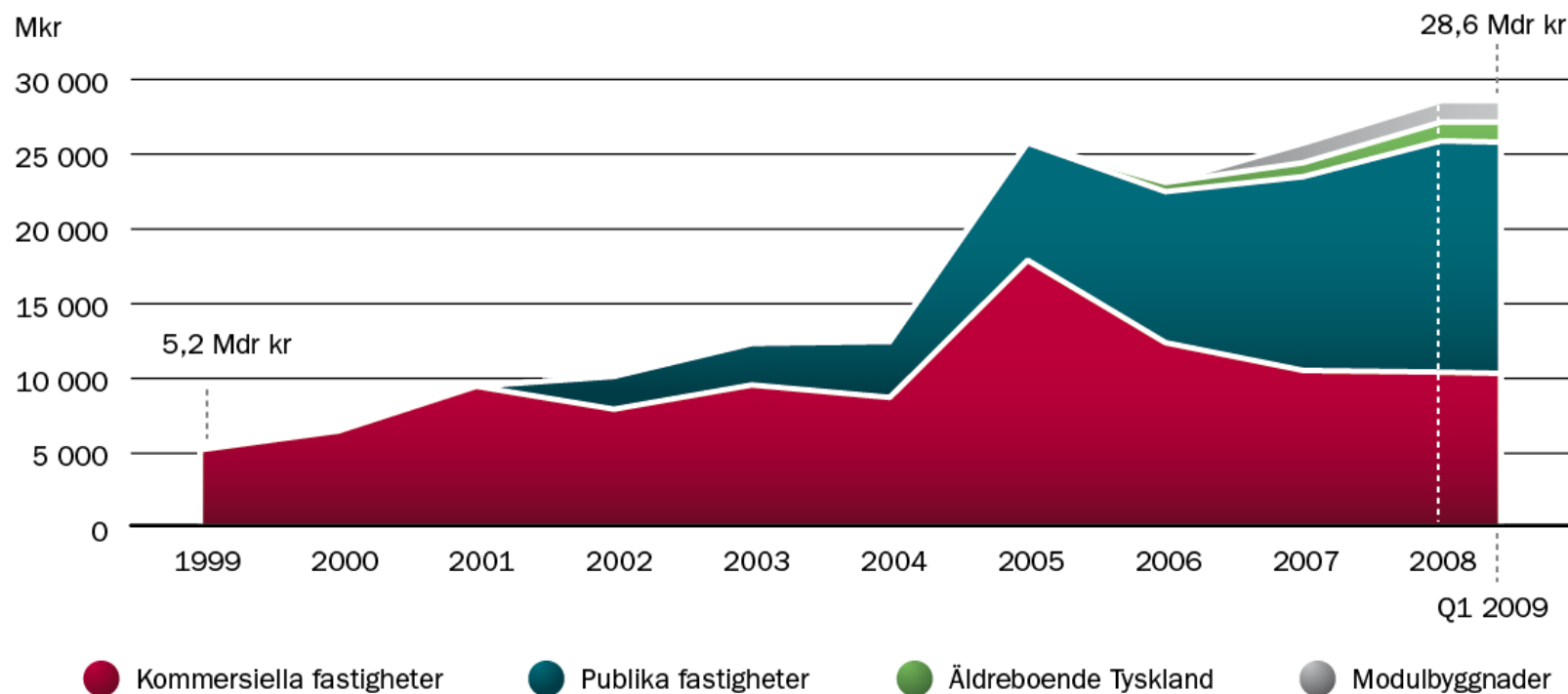
- Försäljning av 50 procent av ägandet inom Publika fastigheter
- Priset baseras på ett fastighetsvärde om 14,6 Mdr, vilket motsvarar bokfört värde och en direktavkastning om 6,3% på driftnettot 2008 proforma
- Fastighetsportföljen består totalt av 239 fastigheter inom Äldreboende, Skola och Vård
- Affären stärker Kungsledens balansräkning och ger möjligheter att vara en fortsatt aktiv spelare inom publika segmentet

Finansiella effekter, Tredje AP-fonden

- Positiv likviditetseffekt om 2,3 Mdr
- Årlig avkastning om cirka 25% på investerat kapital 2001-2008
- Det utdelningsgrundande resultatet för 2009 ökar med cirka 800 Mkr
- Belåningsgraden sjunker till 64 procent (73)
- Eget kapital ökar med 400 Mkr
- Hemsö kommer att redovisas enligt klyvningsmetoden (jv) from 2 kv

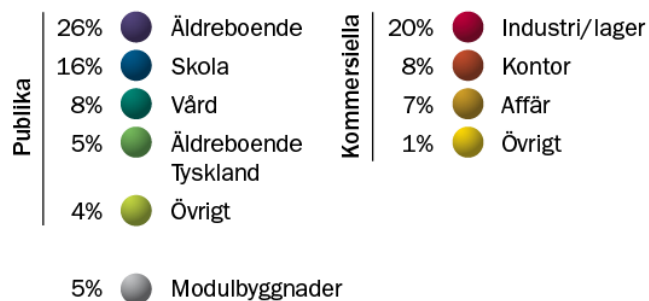
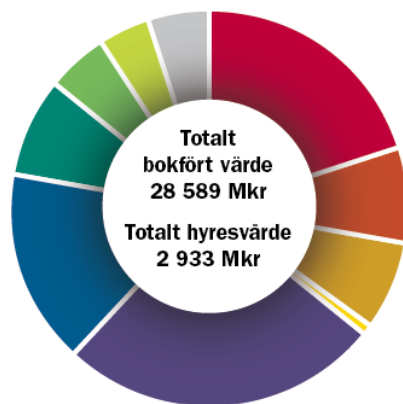
Beståndsutveckling

Fastighetsbeståndets utveckling 1999 – Q1 2009

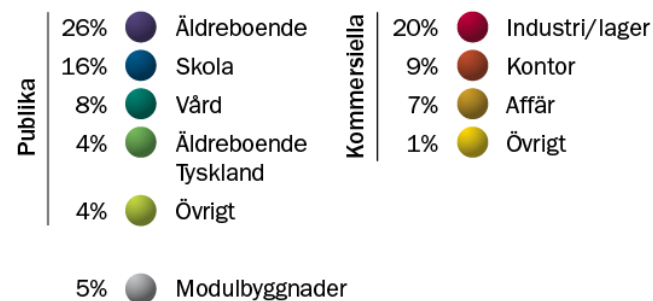
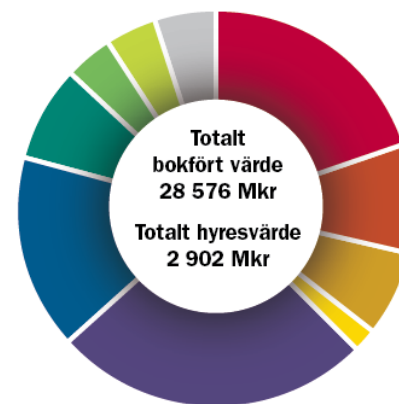


Våra fastigheter – per kategori

Fastighetsbestånd per kategori per 31 mars 2009

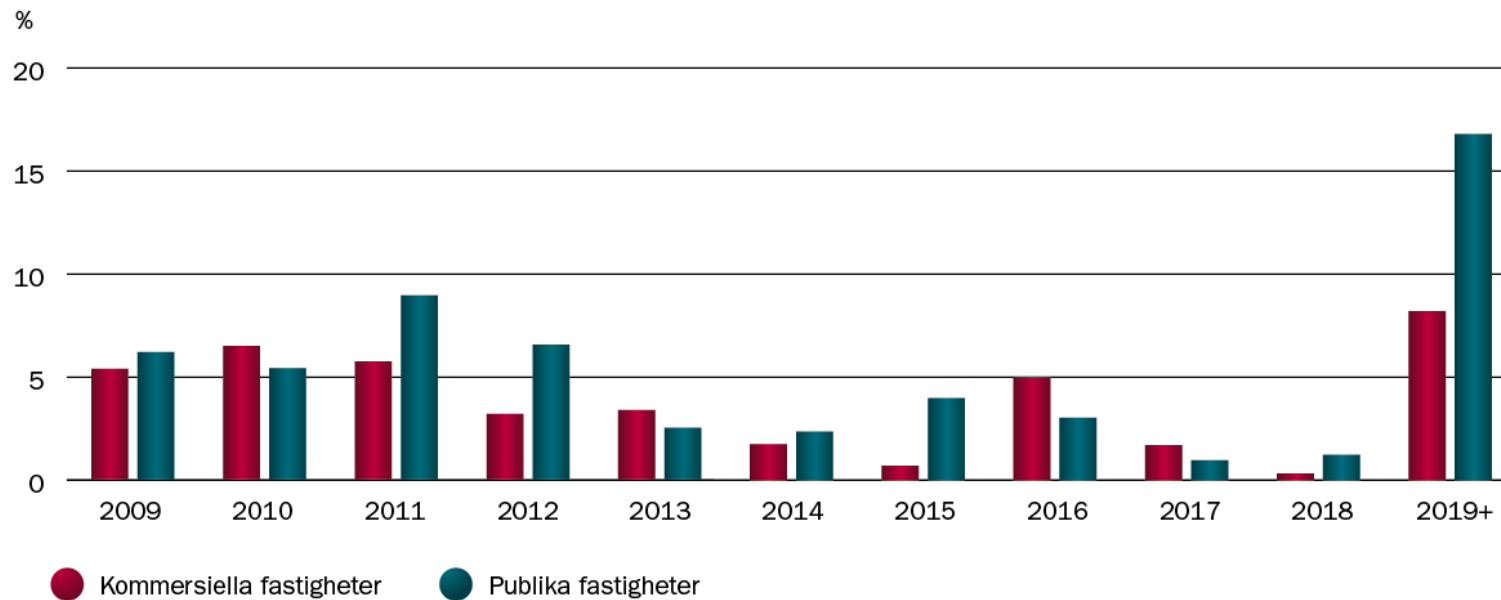


Fastighetsbestånd per kategori per 31 december 2008



Hyresintäkternas förfallostruktur

Hyresintäkternas förfallostruktur



Summering

- Väldiversifierad fastighetsportfölj, indexerade hyror och stabila kassaflöden
- Fortsatt god underliggande driftutveckling och uthyrningsgrad men risk för ökade vakanser kan inte uteslutas
- Stärkt balansräkning efter slutförande av affären med Tredje AP-fonden
- Bättre förutsättningar att tillvarata framtida affärsutmaningar
- Krediter på knappt 1,8 Mdr förfaller under 2009 varav 1 Mdr redan är refinansierat
- Outnyttjad kreditram på drygt 1,8 Mdr



Utblick för 2009

- Fortsatt fokusering på kassaflöde, portföljsammansättning och långa avtal
- Aktiv och nära dialog med våra kunder
- Starkt fokus på förbättrad riskjusterad avkastning
- Målinriktat söka de goda affärsmöjligheter marknaden ger
- Vidareutveckla potentialen inom Publika fastigheter tillsammans med Tredje AP-fonden
- Mål för utdelningsgrundande resultat 2009, 1 300 Mdr.

10 största ägare (% av röster & kapital)

• Swedbank Robur fonder	4,4
• Andra AP-fonden	3,7
• Florén Olle och bolag	2,2
• Nordea fonder	1,8
• SHB	1,7
• Länsförsäkringar fonder	1,2
• SEB Fonder	1,1
• Första AP-fonden	1,0
• Avanza Pension Försäkring AB	0,9
• Pensioenfonds Metaal en Techniek	0,9



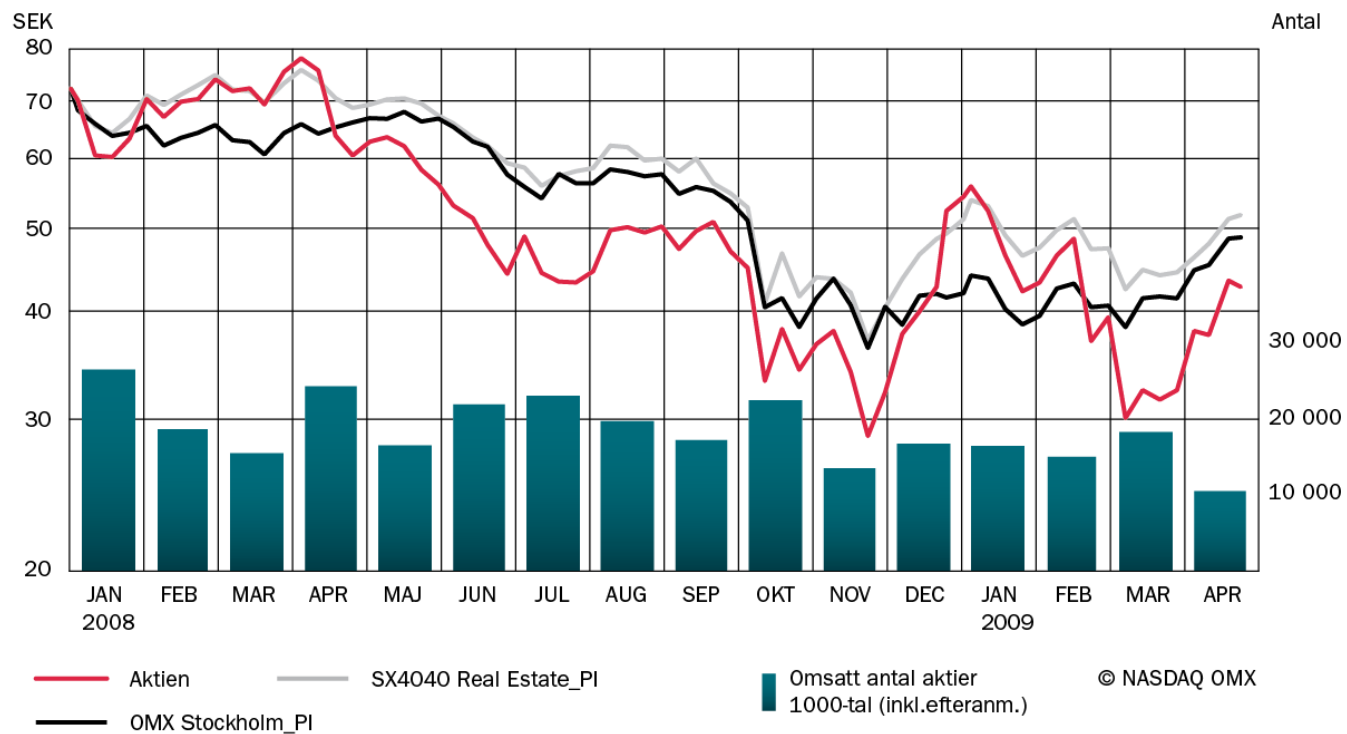
Frågor?



Tack!

Aktien t o m 22 april 2009

Aktien



Totalavkastning, tom 22 april 2009

Totalavkastning

