

# Delårsrapport Januari-juni 2009

VD, Thomas Erséus

Vice VD, Johan Risberg

20 augusti 2009



**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
- Fastigheter till ett bokfört värde om 21,2 Mkr per 30 juni (28,6)
  - Kommersiella fastigheter 48% (37)
  - Publika fastigheter 39% (54)
  - Modulbyggnader 7% (5)
  - Äldreboende Tyskland 6% (4)
- Cirka 25 900 aktieägare, knappt hälften privatpersoner och knappt en tredjedel utländska ägare
  - Tio största ägarna kontrollerar 14,9% av kapital och röster

# Kvartalet i siffror

Från 4 maj redovisas hälften av Publika fastigheter enligt klyvningsmetoden

- Nettoomsättning 668 Mkr (764)
- Stigande driftsnetton i jämförbart bestånd
- Stabil direktavkastning 7,1% (7,0%)
- Bruttoresultat 453 Mkr (505)
- Resultat före skatt 244 Mkr (173)
- Resultat efter skatt 304 Mkr (198)
- Resultat per aktie 2,20 kr (1,50)
- Utdelningsgrundande resultat 635 Mkr (196)
- Utdelningsgrundande resultat per aktie 4,70 (1,50)

# Utdelningsgrundande resultat

Mkr	2009 jan-juni	2008 jan-juni
Bruttoresultat	954	952
Försäljnings- och administrationskostnader	-152	-180
Finansnetto	-475	-468
<b>Delsumma</b>	<b>327</b>	<b>304</b>
<i>Fastighetsförsäljningar</i>		
Handelsnetto vid försäljning	-128	31
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	1 177	17
Realiserade värdeförändringar, finansiella instrument	-158	0
<b>Delsumma</b>	<b>891</b>	<b>48</b>
Betald skatt och övriga ej kassaflödespåverkande poster	-360	-30
<b>Utdelningsgrundande resultat</b>	<b>858</b>	<b>322</b>

# Fastighetsaffärer 2 kv

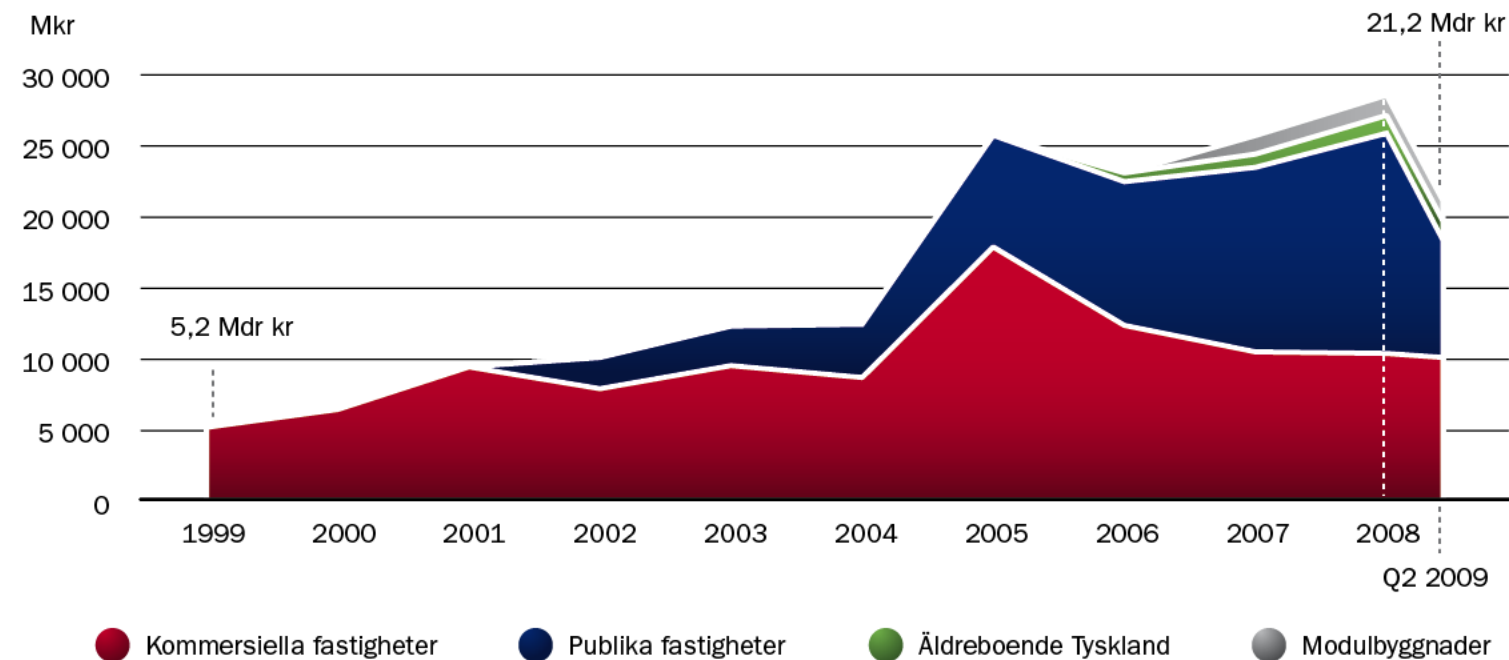
- Slutförd försäljning till Tredje AP-fonden innefattande halva ägandet av 242 publika fastigheter. Försäljningspriset baseras på ett fastighetsvärde om 14,6 Mdr
- Försäljning av 9 fastigheter för totalt 115 Mkr

# Aktuellt marknadsläge

- Kungsledens hyresmarknad
  - Fortsatt stabil uthyrning, underliggande marknad utvecklas väl
  - Sjunkande vakanser i jämförbart bestånd
  - Utesluter inte ökat antal konkurser
- Finansmarknaden
  - Fortsatt svårt med finansiering till rimliga villkor
  - Sämre kreditillgång och stigande priser
  - På sikt förhoppningsvis nya aktörer, större konkurrens och bättre priser
- Transaktionsmarknaden
  - Fortsatt kärv med väsentligt färre och mindre transaktioner
  - Svalt intresse bland utländska fastighetsaktörer

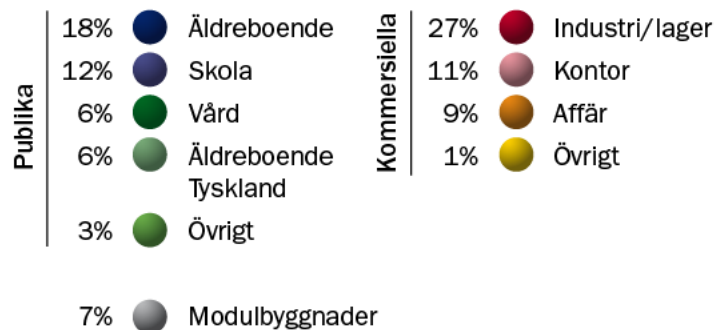
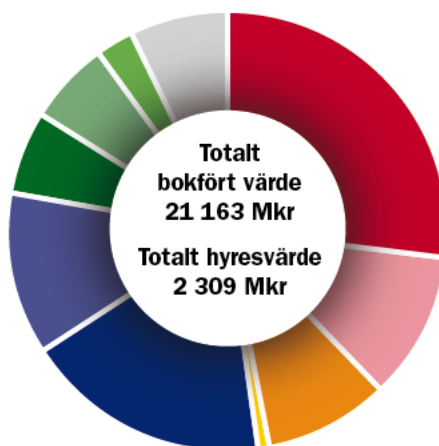
# Beståndsutveckling

## Fastighetsbeståndets utveckling 1999 – Q2 2009

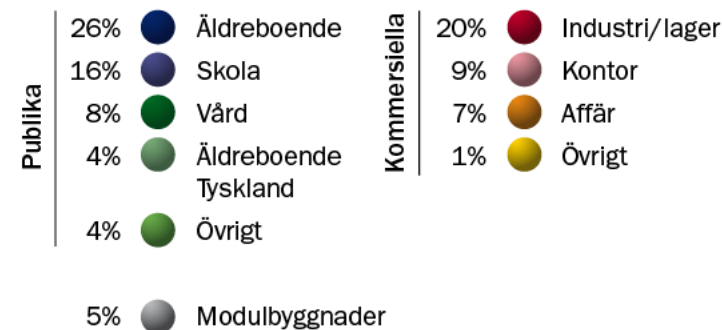
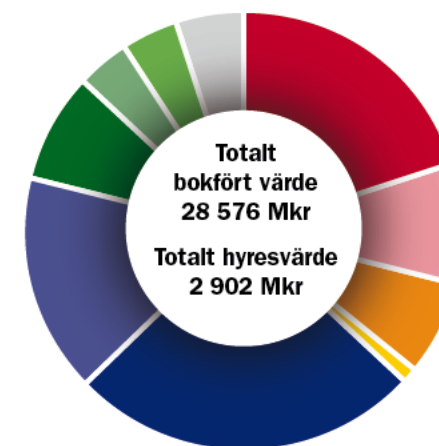


# Våra fastigheter – per kategori

## Fastighetsbestånd per kategori per 30 juni 2009



## Fastighetsbestånd per kategori per 31 december 2008





# Resultaträkning

Mkr	Jan-juni 2009	Jan-juni 2008
Hysesintäkter	1 300,9	1 312,7
Försäljningsintäkter modulbyggnader	137,7	197,9
Nettoomsättning	1 438,6	1 510,6
Bruttoresultat	954,1	952,4
Handelsnetto	-128,4	30,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-152,4	-180,2
Finansnetto	-474,5	-467,8
Orealiserade värdeförändringar	-34,4	-49,1
Resultat före skatt	164,4	285,9
Skatt	72,2	-14,2
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>236,6</b>	<b>271,7</b>

# Resultaträkning

Mkr	Jan-juni 2009	Jan-juni 2008
<b>Hyresintäkter</b>	<b>1 300,9</b>	<b>1 312,7</b>
Försäljningsintäkter modulbyggnader	137,7	197,9
Nettoomsättning	1 438,6	1 510,6
Bruttoresultat	954,1	952,4
Handelsnetto	-128,4	30,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-152,4	-180,2
Finansnetto	-474,5	-467,8
Orealiserade värdeförändringar	-34,4	-49,1
Resultat före skatt	164,4	285,9
Skatt	72,2	-14,2
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>236,6</b>	<b>271,7</b>

- Fortsatt god underliggande verksamhet

# Resultaträkning

Mkr	Jan-juni 2009	Jan-juni 2008
Hysesintäkter	1 300,9	1 312,7
<b>Försäljningsintäkter modulbyggnader</b>	<b>137,7</b>	<b>197,9</b>
Nettoomsättning	1 438,6	1 510,6
Bruttoresultat	954,1	952,4
Handelsnetto	-128,4	30,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-152,4	-180,2
Finansnetto	-474,5	-467,8
Orealiserade värdeförändringar	-34,4	-49,1
Resultat före skatt	164,4	285,9
Skatt	72,2	-14,2
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>236,6</b>	<b>271,7</b>

- Trots försäljningsminskning om 30% sjönk bruttoresultatet inom Nordic Modular endast med 7%

# Resultaträkning

Mkr	Jan-juni 2009	Jan-juni 2008
Hysesintäkter	1 300,9	1 312,7
Försäljningsintäkter modulbyggnader	137,7	197,9
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 438,6</b>	<b>1 510,6</b>
Bruttoresultat	954,1	952,4
Handelsnetto	-128,4	30,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-152,4	-180,2
Finansnetto	-474,5	-467,8
Orealiserade värdeförändringar	-34,4	-49,1
Resultat före skatt	164,4	285,9
Skatt	72,2	-14,2
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>236,6</b>	<b>271,7</b>

- En ökning med 3% i jämförbart bestånd

# Resultaträkning

Mkr	Jan-juni 2009	Jan-juni 2008
Hysesintäkter	1 300,9	1 312,7
Försäljningsintäkter modulbyggnader	137,7	197,9
Nettoomsättning	1 438,6	1 510,6
<b>Bruttoresultat</b>	<b>954,1</b>	<b>952,4</b>
Handelsnetto	-128,4	30,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-152,4	-180,2
Finansnetto	-474,5	-467,8
Orealiserade värdeförändringar	-34,4	-49,1
Resultat före skatt	164,4	285,9
Skatt	72,2	-14,2
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>236,6</b>	<b>271,7</b>

- En ökning med 9% i jämförbart bestånd

# Resultaträkning

Mkr	Jan-juni 2009	Jan-juni 2008
Hysesintäkter	1 300,9	1 312,7
Försäljningsintäkter modulbyggnader	137,7	197,9
Nettoomsättning	1 438,6	1 510,6
Bruttoresultat	954,1	952,4
<b>Handelsnetto</b>	<b>-128,4</b>	<b>30,6</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-152,4	-180,2
Finansnetto	-474,5	-467,8
Orealiserade värdeförändringar	-34,4	-49,1
Resultat före skatt	164,4	285,9
Skatt	72,2	-14,2
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>236,6</b>	<b>271,7</b>

- Förklaras av transaktionskostnader i samband med försäljningen till Tredje AP-fonden

# Resultaträkning

Mkr	Jan-juni 2009	Jan-juni 2008
Hysesintäkter	1 300,9	1 312,7
Försäljningsintäkter modulbyggnader	137,7	197,9
Nettoomsättning	1 438,6	1 510,6
Bruttoresultat	954,1	952,4
Handelsnetto	-128,4	30,6
<b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>	<b>-152,4</b>	<b>-180,2</b>
Finansnetto	-474,5	-467,8
Orealiserade värdeförändringar	-34,4	-49,1
Resultat före skatt	164,4	285,9
Skatt	72,2	-14,2
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>236,6</b>	<b>271,7</b>

- Lägre transaktionsvolym, kostnadsbesparingar i Tyskland

# Resultaträkning

Mkr	Jan-juni 2009	Jan-juni 2008
Hysesintäkter	1 300,9	1 312,7
Försäljningsintäkter modulbyggnader	137,7	197,9
Nettoomsättning	1 438,6	1 510,6
Bruttoresultat	954,1	952,4
Handelsnetto	-128,4	30,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-152,4	-180,2
<b>Finansnetto</b>	<b>-474,5</b>	<b>-467,8</b>
Orealiserade värdeförändringar	-34,4	-49,1
Resultat före skatt	164,4	285,9
Skatt	72,2	-14,2
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>236,6</b>	<b>271,7</b>

- Högre snittränta 2009 jämfört med 2008



# Resultaträkning

Mkr	Jan-juni 2009	Jan-juni 2008
Hysesintäkter	1 300,9	1 312,7
Försäljningsintäkter modulbyggnader	137,7	197,9
Nettoomsättning	1 438,6	1 510,6
Bruttoresultat	954,1	952,4
Handelsnetto	-128,4	30,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-152,4	-180,2
Finansnetto	-474,5	-467,8
<b>Orealiserade värdeförändringar</b>	<b>-34,4</b>	<b>-49,1</b>
Resultat före skatt	164,4	285,9
Skatt	72,2	-14,2
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>236,6</b>	<b>271,7</b>

- Negativ värdeförändring om 1% av bokfört värde
- Värdeökning på finansiella instrument som följd av stigande långräntor

# Resultaträkning

Mkr	Jan-juni 2009	Jan-juni 2008
Hysesintäkter	1 300,9	1 312,7
Försäljningsintäkter modulbyggnader	137,7	197,9
Nettoomsättning	1 438,6	1 510,6
Bruttoresultat	954,1	952,4
Handelsnetto	-128,4	30,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-152,4	-180,2
Finansnetto	-474,5	-467,8
Orealiserade värdeförändringar	-34,4	-49,1
Resultat före skatt	164,4	285,9
<b>Skatt</b>	<b>72,2</b>	<b>-14,2</b>
Periodens resultat efter skatt	236,6	271,7

- Netto av skatteeffekt av försäljningen till Tredje AP-fonden och reservering för skatterisk efter prejudicerade skattedomar

# Skattesituation

- Ingenting nytt har tillkommit i skattefrågan
- Regeringsrätten meddelade i maj 2009 skattedomar för andra företag än Kungsleden
- Kungsleden har analyserat eventuell påverkan för bolaget och bolagets bedömning är att aktuell skatt för 2009 kan komma att belastas med 325 Mkr till en följd av domarna
- Kungsleden har mottagit beslut från Skatteverket avseende transaktioner genomförda i likhet med den sk "Cyperdomen" vilket medför ytterligare skattekrav på Kungsleden om 200 Mkr
  - Regeringsrätten har återförvisat ärendet till Skatterättsnämnden för prövning
  - Kungsleden har ej reserverat för detta skattekrav i delårsbokslutet och finner kravet felaktigt

# Resultaträkning

Mkr	Jan-juni 2009	Jan-juni 2008
Hysesintäkter	1 300,9	1 312,7
Försäljningsintäkter modulbyggnader	137,7	197,9
Nettoomsättning	1 438,6	1 510,6
Bruttoresultat	954,1	952,4
Handelsnetto	-128,4	30,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-152,4	-180,2
Finansnetto	-474,5	-467,8
Orealiserade värdeförändringar	-34,4	-49,1
Resultat före skatt	164,4	285,9
Skatt	72,2	-14,2
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>236,6</b>	<b>271,7</b>

# Rapport över finansiell ställning

Mkr	2009	2008	2008
Tillgångar	30 juni	31 dec	30 juni
Fastigheter	21 162,7	28 575,8	28 666,2
Fordringar och övrigt	2 105,5	1 504,1	1 597,6
Likvida medel	744,1	641,6	464,0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>24 012,3</b>	<b>30 721,5</b>	<b>30 727,8</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	7 092,6	7 064,8	8 220,2
Räntebärande skulder	13 727,4	20 742,7	20 475,0
Ej räntebärande skulder	3 192,3	2 914,0	2 032,6
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>24 012,3</b>	<b>30 721,5</b>	<b>30 727,8</b>

# Räntebindning

Per 30 juni 2009

Ränteförfall	Lån, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
2009	4 527	34,0	8,2
2010	0	0,0	0,0
2011	1 100	8,2	4,7
2012	1 487	8,2	4,2
2013	1 600	12,0	4,5
2014	1 500	11,3	4,4
2015	1 800	13,5	4,3
2016	400	3,0	4,4
2017	300	2,3	4,5
2018	1 000	7,5	4,5
<b>Summa lån</b>	<b>13 714</b>	<b>100,0</b>	<b>5,7</b>
Marknadsvärdering av lån och derivat	1 286		
<b>Totalt</b>	<b>15 000</b>		

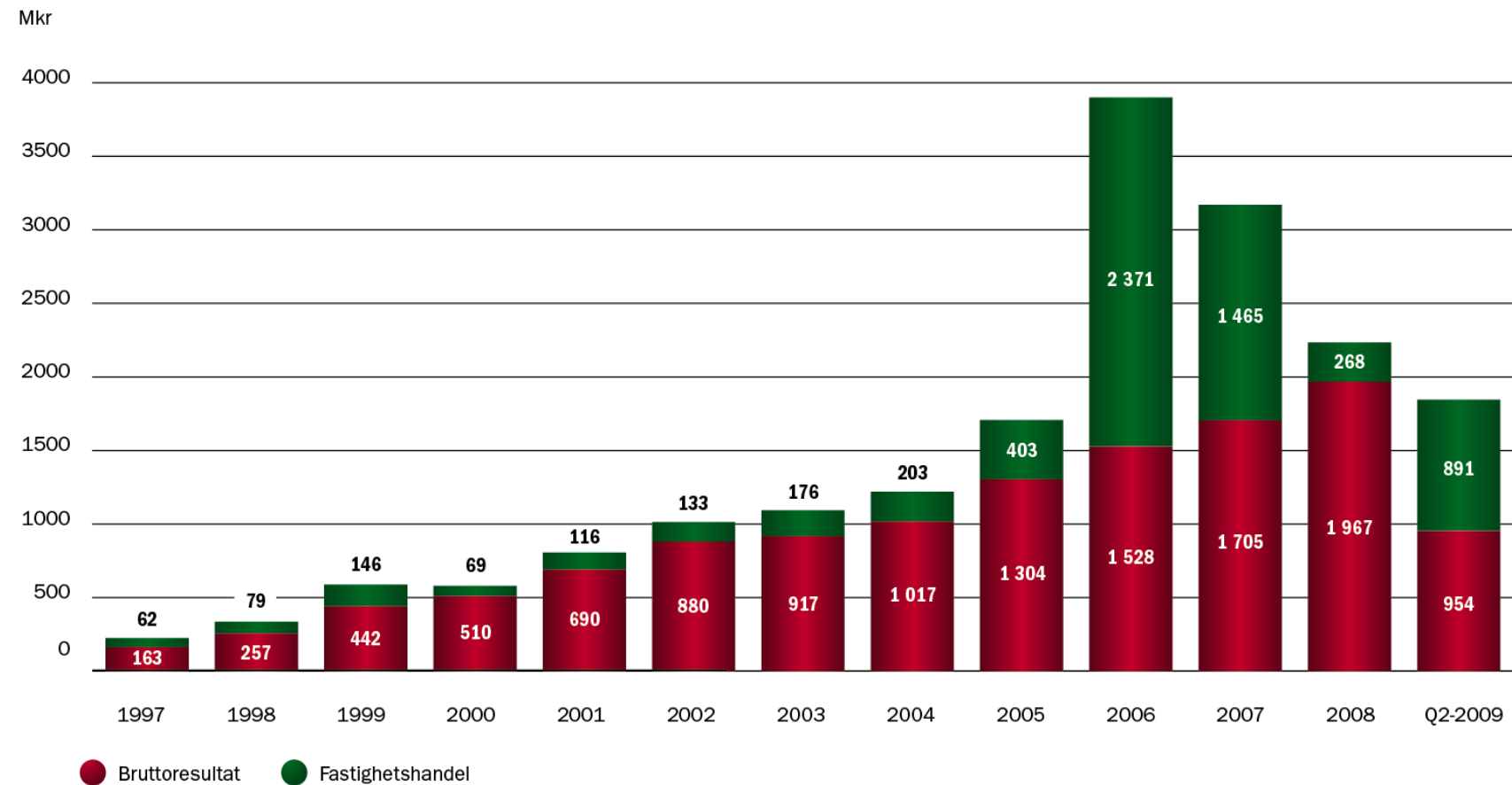
De stängningsbara derivaten ingår i beloppen för 2009 och uppgår till cirka 8 Mdr, har en löptid som varierar mellan fyra till åtta år och har en ränta mellan 2,9 - 4,1 procent.

# Finansiering

Per 30 juni 2009

År	Krediter, Mkr	Andel, %	Genomsnittlig konverteringstid, år
2009	670	3,9	
2010	1 024	6,0	
2011	1 201	7,1	
2012	11 782	69,4	
2013	1 571	9,3	
2014	0	0,0	
2015	0	0,0	
2016	0	0,0	
2017	0	0,0	
2018	726	4,3	
<b>Summa krediter</b>	<b>16 974</b>	<b>100,0</b>	<b>3,2</b>
Ej utnyttjade krediter	-3 260		
<b>Summa utnyttjade krediter</b>	<b>13 714</b>		
Soliditet	<b>30 juni</b> 30%	<b>31 dec</b> 23%	<b>30 juni 08</b> 27%
Belåningsgrad	65	73	71

# Underliggande resultat 97-09 kv 2





# 10 största ägare (%av röster & kapital)

■ Swedbank Robur fonder	3,0
■ Florén Olle och bolag	2,2
■ SHB fonder	1,7
■ Nordea fonder	1,6
■ Länsförsäkringar fonder	1,2
■ Andra AP-fonden	1,2
■ SEB fonder	1,1
■ Första AP-fonden	1,0
■ Avanza Pension Försäkring	1,0
■ SEB	0,9

---

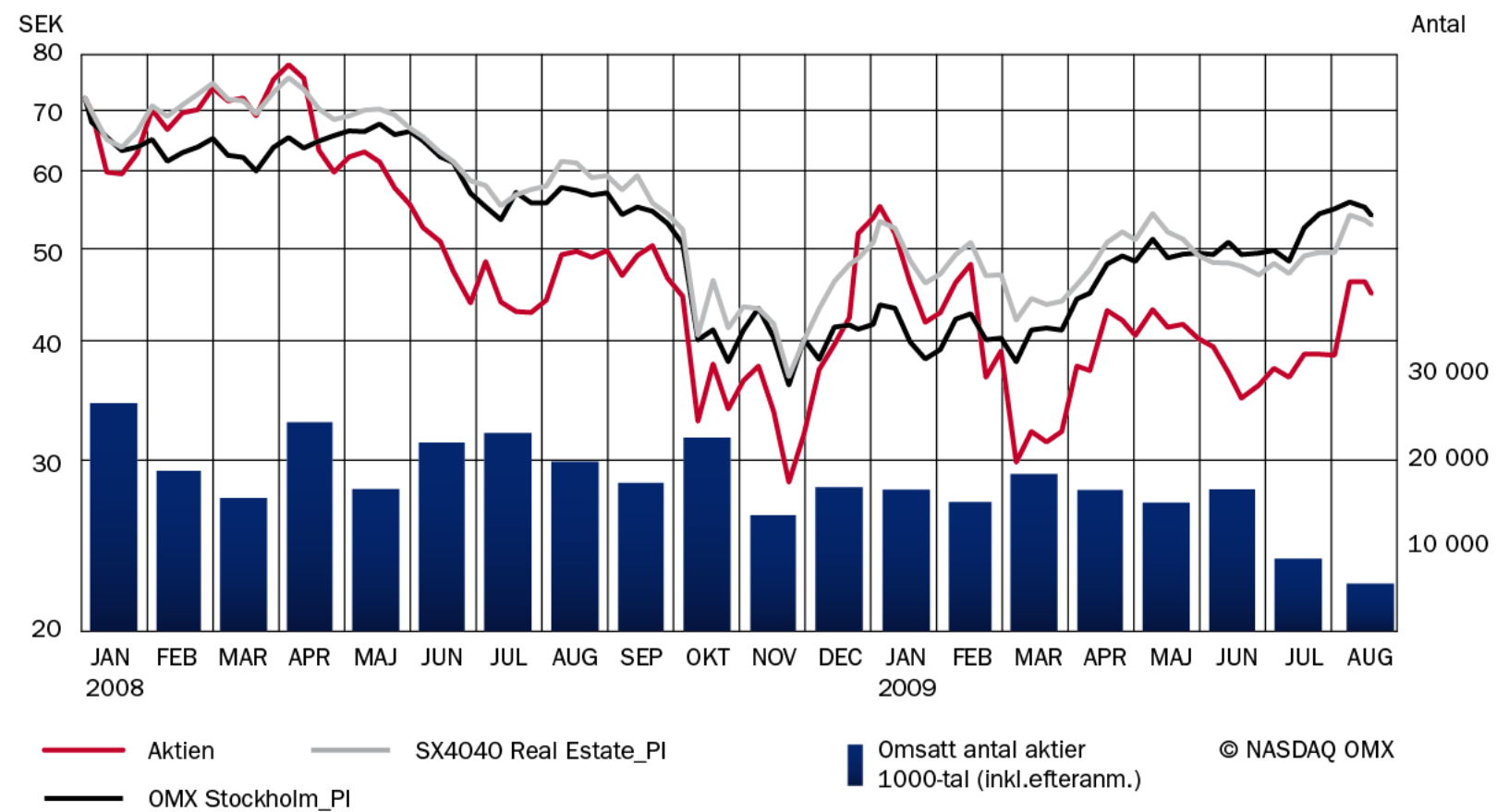
14,9

# Utblick för 2h 2009

- Fortsatt fokus på kassaflöde, portföljsammansättning och långa avtal
- Aktiv och nära dialog med våra kunder
- Starkt fokus på förbättrad riskjusterad avkastning
- Fortsatt söka goda affärsmöjligheter
- Vidareutveckla potentialen inom Publika fastigheter tillsammans med Tredje AP-fonden
- Prognos för utdelningsgrundande resultat 2009 om 975 Mkr

# Aktien t o m mitten augusti 2009

## Aktien





Frågor?