

# Delårsrapport januari-september 2009

VD, Thomas Erséus

Vice VD, Johan Risberg

23 oktober 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 Mkr per 30 september (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 15,9% av kapital och röster

# Kvartalet i siffror

Från 4 maj redovisas hälften av Publika fastigheter enligt klyvningsmetoden

- Nettoomsättning 576 Mkr (765)
- Stigande driftsnetton i jämförbart bestånd
- Ökad direktavkastning 8,2% (7,3%)
- Bruttoresultat 444 Mkr (531)
- Resultat före skatt 145 Mkr (-9)
- Periodens resultat 103 Mkr (78)
- Resultat per aktie 0,80 kr (0,60)
- Utdelningsgrundande resultat 158 Mkr (213)
- Utdelningsgrundande resultat per aktie 1,20 (1,60)

# Utdelningsgrundande resultat

Mkr	2009 Jan-sep	2008 Jan-sep
Bruttoresultat	1 398	1 483
Försäljnings- och administrationskostnader	-210	-253
Finansnetto	-650	-745
<b>Delsumma</b>	<b>538</b>	<b>485</b>
<i>Fastighetsförsäljningar</i>		
Handelsnetto vid försäljning	-126	50
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	1 171	60
Realiserade värdeförändringar, finansiella instrument	-167	0
<b>Delsumma</b>	<b>878</b>	<b>110</b>
Betald skatt och övriga ej kassaflödespåverkande poster	-400	-60
<b>Utdelningsgrundande resultat</b>	<b>1 016</b>	<b>535</b>

# Fastighetsaffärer

## ■ Fastighetsaffärer kv 3

- Förvärv av en fastighet till ett värde av 11 Mkr.
- Försäljning av fem fastigheter för 21 Mkr

## ■ Fastighetsaffärer gjorda kv 4

- Förvärv av fem lager- och logistikfastigheter till ett värde av 525 Mkr.
- Försäljning av fyra fastigheter för 104 Mkr

# Aktuellt marknadsläge

## ■ Kungsledens hyresmarknad

- Fortsatt stabil uthyrning inom samtliga verksamheter
- Underliggande marknad utvecklas väl, konkurser kan dock öka
- Sjunkande vakanser i jämförbart bestånd

## ■ Finansmarknaden

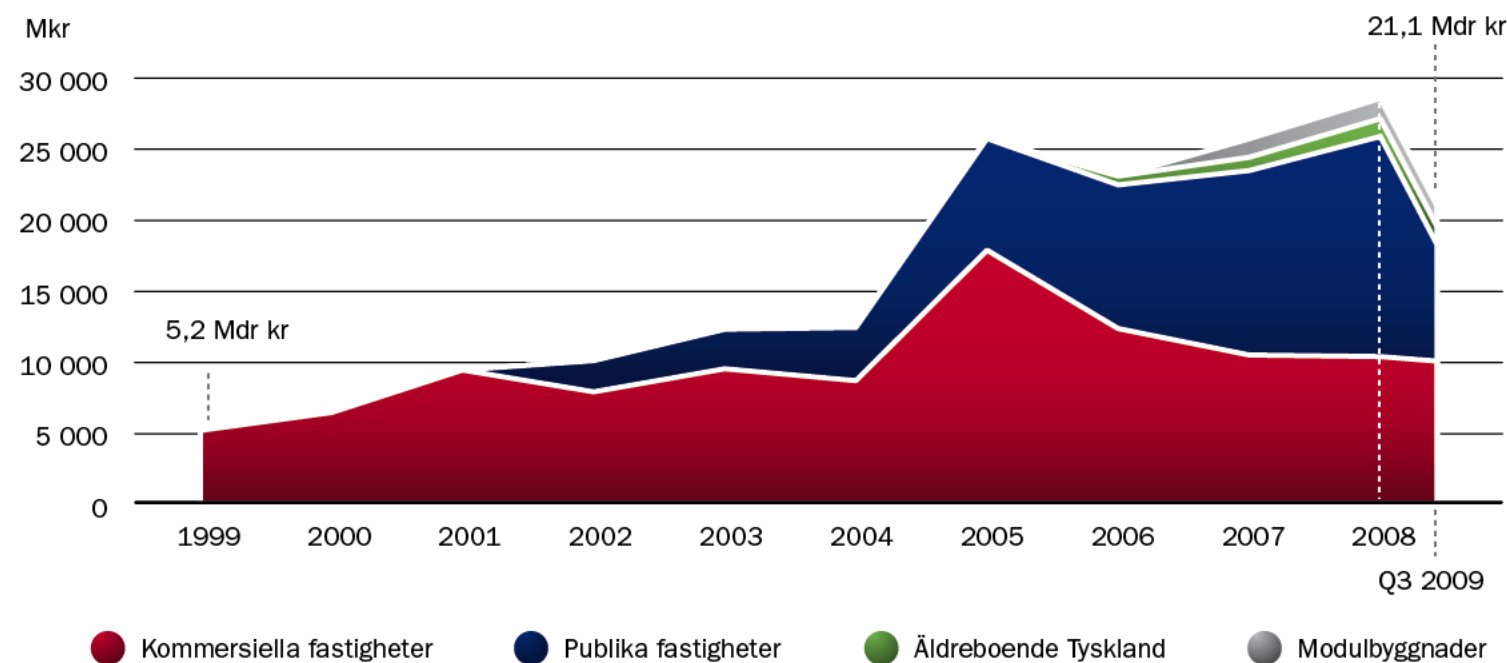
- Fler positiva signaler från det finansiella systemet, dock fortsatt svårt med finansiering till rimliga villkor

## ■ Transaktionsmarknaden

- Fortsatt kärv men ett något ökat handlingsutrymme
- Ökad aktivitet men ännu inga varaktigt ökade affärsvolymer
- Svalt intresse bland utländska fastighetsaktörer

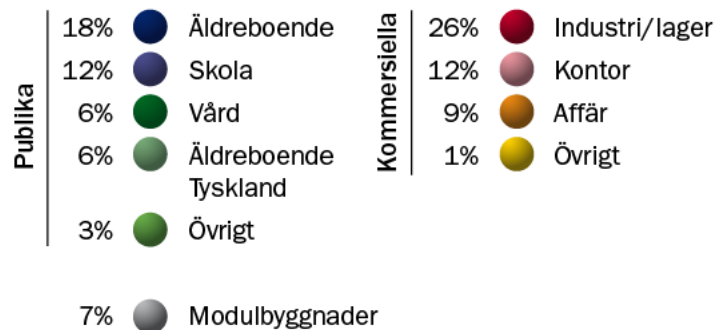
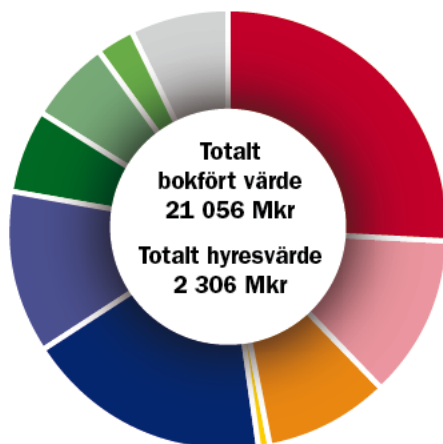
# Beståndsutveckling

## Fastighetsbeståndets utveckling 1999 – Q3 2009

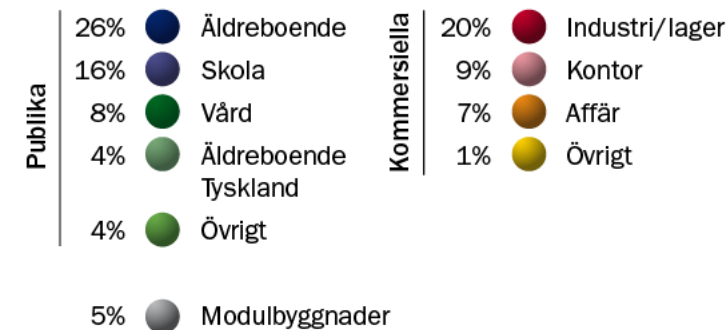
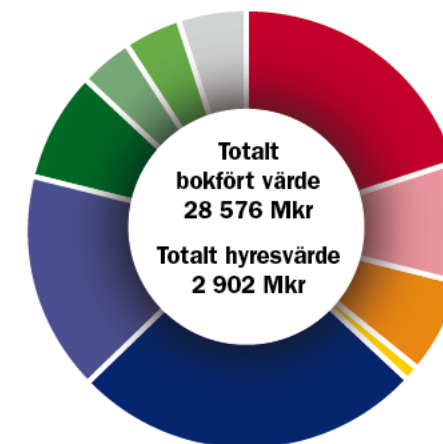


# Våra fastigheter – per kategori

## Fastighetsbestånd per kategori per 30 september 2009



## Fastighetsbestånd per kategori per 31 december 2008





# Resultaträkning

Mkr	Jan-sep 2009	Jan-sep 2008
Hysesintäkter	1 840,7	2 004,0
Försäljningsintäkter modulbyggnader	173,8	272,0
Nettoomsättning	2 014,5	2 276,0
Bruttoresultat	1 398,4	1 483,1
Handelsnetto	-125,6	50,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-210,1	-252,7
Finansnetto	-650,3	-745,1
Orealiserade värdeförändringar	-103,1	-257,9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>309,3</b>	<b>277,4</b>
Skatt	29,8	72,4
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>339,1</b>	<b>349,8</b>

# Resultaträkning

Mkr	Jan-sep 2009	Jan-sep 2008
<b>Hyresintäkter</b>	<b>1 840,7</b>	<b>2 004,0</b>
Försäljningsintäkter modulbyggnader	173,8	272,0
Nettoomsättning	2 014,5	2 276,0
Bruttoresultat	1 398,4	1 483,1
Handelsnetto	-125,6	50,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-210,1	-252,7
Finansnetto	-650,3	-745,1
Orealiserade värdeförändringar	-103,1	-257,9
Resultat före skatt	309,3	277,4
Skatt	29,8	72,4
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>339,1</b>	<b>349,8</b>

- Fortsatt god underliggande verksamhet. Hyresintäkter +6% i jämförbart bestånd

# Resultaträkning

Mkr	Jan-sep 2009	Jan-sep 2008
Hysesintäkter	1 840,7	2 004,0
<b>Försäljningsintäkter modulbyggnader</b>	<b>173,8</b>	<b>272,0</b>
Nettoomsättning	2 014,5	2 276,0
Bruttoresultat	1 398,4	1 483,1
Handelsnetto	-125,6	50,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-210,1	-252,7
Finansnetto	-650,3	-745,1
Orealiserade värdeförändringar	-103,1	-257,9
Resultat före skatt	309,3	277,4
Skatt	29,8	72,4
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>339,1</b>	<b>349,8</b>

- Trots försäljningsminskning med 36% sjönk bruttoresultatet inom Nordic Modular endast med 14%

# Resultaträkning

Mkr	Jan-sep 2009	Jan-sep 2008
Hysesintäkter	1 840,7	2 004,0
Försäljningsintäkter modulbyggnader	173,8	272,0
Nettoomsättning	2 014,5	2 276,0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 398,4</b>	<b>1 483,1</b>
Handelsnetto	-125,6	50,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-210,1	-252,7
Finansnetto	-650,3	-745,1
Orealiserade värdeförändringar	-103,1	-257,9
Resultat före skatt	309,3	277,4
Skatt	29,8	72,4
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>339,1</b>	<b>349,8</b>

- +9% i jämförbart bestånd

# Resultaträkning

Mkr	Jan-sep 2009	Jan-sep 2008
Hysesintäkter	1 840,7	2 004,0
Försäljningsintäkter modulbyggnader	173,8	272,0
Nettoomsättning	2 014,5	2 276,0
Bruttoresultat	1 398,4	1 483,1
<b>Handelsnetto</b>	<b>-125,6</b>	<b>50,0</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-210,1	-252,7
Finansnetto	-650,3	-745,1
Orealiserade värdeförändringar	-103,1	-257,9
Resultat före skatt	309,3	277,4
Skatt	29,8	72,4
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>339,1</b>	<b>349,8</b>

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

# Resultaträkning

Mkr	Jan-sep 2009	Jan-sep 2008
Hysesintäkter	1 840,7	2 004,0
Försäljningsintäkter modulbyggnader	173,8	272,0
Nettoomsättning	2 014,5	2 276,0
Bruttoresultat	1 398,4	1 483,1
Handelsnetto	-125,6	50,0
<b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>	<b>-210,1</b>	<b>-252,7</b>
Finansnetto	-650,3	-745,1
Orealiserade värdeförändringar	-103,1	-257,9
Resultat före skatt	309,3	277,4
Skatt	29,8	72,4
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>339,1</b>	<b>349,8</b>

- Lägre transaktionsvolym samt kostnadsbesparingar i Tyskland och Nordic Modular

# Resultaträkning

Mkr	Jan-sep 2009	Jan-sep 2008
Hysesintäkter	1 840,7	2 004,0
Försäljningsintäkter modulbyggnader	173,8	272,0
Nettoomsättning	2 014,5	2 276,0
Bruttoresultat	1 398,4	1 483,1
Handelsnetto	-125,6	50,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-210,1	-252,7
<b>Finansnetto</b>	<b>-650,3</b>	<b>-745,1</b>
Orealiserade värdeförändringar	-103,1	-257,9
Resultat före skatt	309,3	277,4
Skatt	29,8	72,4
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>339,1</b>	<b>349,8</b>

- Lägre lånevolym 2009 efter försäljningen till Tredje AP-fonden

# Resultaträkning

Mkr	Jan-sep 2009	Jan-sep 2008
Hysesintäkter	1 840,7	2 004,0
Försäljningsintäkter modulbyggnader	173,8	272,0
Nettoomsättning	2 014,5	2 276,0
Bruttoresultat	1 398,4	1 483,1
Handelsnetto	-125,6	50,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-210,1	-252,7
Finansnetto	-650,3	-745,1
<b>Orealiserade värdeförändringar</b>	<b>-103,1</b>	<b>-257,9</b>
Resultat före skatt	309,3	277,4
Skatt	29,8	72,4
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>339,1</b>	<b>349,8</b>

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



# Resultaträkning

Mkr	Jan-sep 2009	Jan-sep 2008
Hysesintäkter	1 840,7	2 004,0
Försäljningsintäkter modulbyggnader	173,8	272,0
Nettoomsättning	2 014,5	2 276,0
Bruttoresultat	1 398,4	1 483,1
Handelsnetto	-125,6	50,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-210,1	-252,7
Finansnetto	-650,3	-745,1
Orealiserade värdeförändringar	-103,1	-257,9
Resultat före skatt	309,3	277,4
<b>Skatt</b>	<b>29,8</b>	<b>72,4</b>
Periodens resultat efter skatt	<b>339,1</b>	<b>349,8</b>

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

# Resultaträkning

Mkr	Jan-sep 2009	Jan-sep 2008
Hysesintäkter	1 840,7	2 004,0
Försäljningsintäkter modulbyggnader	173,8	272,0
Nettoomsättning	2 014,5	2 276,0
Bruttoresultat	1 398,4	1 483,1
Handelsnetto	-125,6	50,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-210,1	-252,7
Finansnetto	-650,3	-745,1
Orealiserade värdeförändringar	-103,1	-257,9
Resultat före skatt	309,3	277,4
Skatt	29,8	72,4
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>339,1</b>	<b>349,8</b>

# Rapport över finansiell ställning

<b>Mkr</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2008</b>
<b>Tillgångar</b>	<b>30 sep</b>	<b>31 dec</b>	<b>30 sep</b>
Fastigheter	21 056,4	28 575,8	28 513,1
Fordringar och övrigt	1 946,2	1 504,1	1 776,2
Likvida medel	653,7	641,6	575,0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>23 656,3</b>	<b>30 721,5</b>	<b>30 864,3</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	7 142,5	7 064,8	8 298,6
Räntebärande skulder	13 483,8	20 742,7	20 604,5
Ej räntebärande skulder	3 030,0	2 914,0	1 961,2
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>23 656,3</b>	<b>30 721,5</b>	<b>30 864,3</b>

# Räntebindning

Per 30 september 2009

Ränteförfall	Lån, Mkr	Ränte- derivat, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
2009	13 463	8 050	35,41	8,3
2010				
2011		1 100	8,2	4,7
2012		1 000	7,4	4,5
2013		1 600	11,9	4,5
2014		1 500	11,1	4,4
2015		1 800	13,4	4,3
2016		400	3	4,4
2017		300	2,2	4,5
2018		1 000	7,4	4,5
<b>Summa</b>	<b>13 463</b>	<b>16 750</b>	<b>100</b>	<b>5,8</b>
Marknadsvärdering av lån och derivat	1 265			
<b>Summa</b>	<b>14 728</b>			

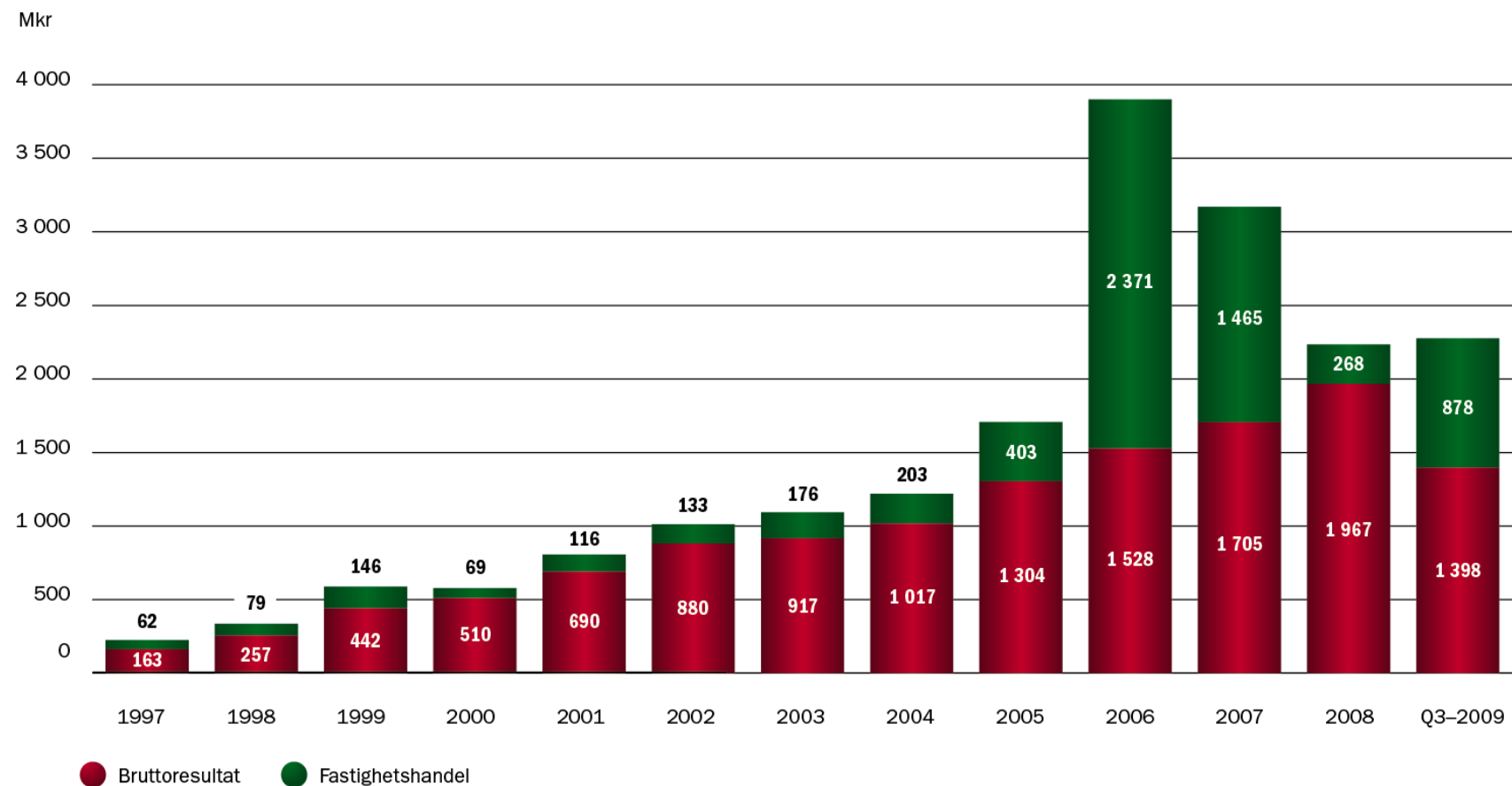
De stängningsbara derivaten ingår i beloppen för 2009 och uppgår till cirka 8 Mdr, har löptider på 4-8 år och räntenivåer på 2,9-4,1 procent.

# Finansiering

Per 30 september 2009

År	Krediter, Mkr	Andel, %	Genomsnittlig konverteringstid, år
2009	670	4,0	
2010	1 033	6,1	
2011	1 156	6,9	
2012	11 691	69,5	
2013	1 567	9,3	
2014			
2015			
2016			
2017			
2018	706	4,2	
<b>Summa krediter</b>	<b>16 823</b>	<b>100,0</b>	<b>2,8</b>
Ej utnyttjade krediter	-3 360		
<b>Summa utnyttjade krediter</b>	<b>13 463</b>		
	<b>30 juni 09</b>	<b>31 dec 08</b>	<b>30 juni 08</b>
Soliditet	30%	23%	27%
Belåningsgrad	65	73	71

# Underliggande resultat 97-09 kv 3



# 10 största ägarna (% av röster & kapital)

■ Swedbank Robur fonder	2,4
■ Florén Olle och bolag	2,2
■ SHB fonder	2,0
■ Länsförsäkringar fonder	1,8
■ SEB fonder	1,6
■ Nordea fonder	1,5
■ Norska staten	1,3
■ DFA fonder	1,1
■ Första AP-fonden	1,0
■ Cogent fonder	1,0

---

15,9

# Utblick för återstoden av 2009

- Fortsatt fokus på kassaflöde, portföljförädling och långa avtal
- Aktiv och nära dialog med våra kunder
- Starkt fokus på förbättrad riskjusterad avkastning
- Vidareutveckla potentialen inom Publika fastigheter tillsammans med Tredje AP-fonden
- Fortsatt söka goda affärsmöjligheter
- Visst utrymme avyttra fastigheter, även under anskaffningsvärdet
- Arbeta med anpassning av derivatportföljen
- Prognos för utdelningsgrundande resultat 2009 om 975 Mkr kvarstår







Frågor?