

Kungsleden AB (publ)

VD Thomas Erséus
vice VD Johan Risberg
20 februari 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 december (25,7)

- Publika fastigheter 54% (50)
- Kommersiella fastigheter 37% (41)
- Nordic Modular 5% (5)
- Äldreboende Tyskland 4% (4)

Ca 25 700 aktieägare, ca 48% privatpersoner och ca 24% utländska ägare

- Tio största ägarna kontrollerar 20,7% av kapital och röster



Verksamhetsöversikt 2008

- **Publika fastigheter:**
 - **Förvärv 23 fastigheter 2,2 Mdr, avyttring 3 fastigheter 140 Mkr**
 - 6 fastigheter förvärvades i Norrköping och Nyköping för 955 Mkr av GE Real Estate Norden (mars)
 - 13 publika fastigheter förvärvades av Västerås stad för drygt 1 Mdr (jan)
- **Kommersiella fastigheter:**
 - **Förvärv 29 fastigheter 1,1 Mdr, avyttring 25 fastigheter 1 167 Mkr**
 - 8 kommersiella fastigheter förvärvades i Mellansverige för 365 Mkr (aug)
 - 5 lager- och logistikfastigheter avyttrades till Northern Logistic Property ASA för 600 Mkr (juli)
- Verksamhet i Tyskland integrerad i Publika fastigheter
- Förstärkt med spetskompetens, ledarutveckling, rekrytering av miljöchef

Utdelningsgrundande resultat

Utdelningsgrundande resultat

Mkr	2008	2007
	jan-dec	jan-dec
Bruttoresultat	1 967	1 705
Försäljnings- och administrationskostnader	-374	-316
Finansnetto	-986	-720
Delsumma	607	669
<i>Fastighetsförsäljningar</i>		
Handelsnetto vid försäljning	12	580
Realiserade värdeförändringar	256	885
Delsumma	268	1 465
Betald skatt och övriga ej kassaflödespåverkande poster	-35	-115
Utdelningsgrundande resultat	840	2 019

Samarbete med Tredje AP-fonden

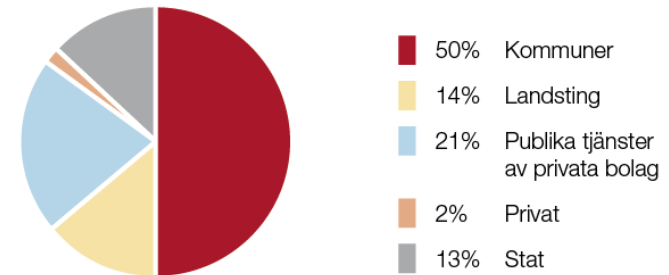
- Avyttrar 50% i Hemsö för 15,4 Mdr på skuldfri basis (EV) inklusive latent skatt vilket är i linje med bokfört värde, och en direktavkastning på 6,3% 2008
- Stärker Kungsledens möjligheter att vara en fortsatt aktiv spelare inom publika segmentet
- Möjliggör fortsatt god investeringskapacitet
- Positiv likviditetseffekt 2,3 Mdr, + 800 Mkr i utdelningsgrundande resultat 2009
- 5-årigt samarbetsavtal med 3:e AP-fonden, oförändrad verksamhetsinriktning
- Affären villkorad av bibehållen finansiering i Hemsö samt godkännande av konkurrensmyndigheterna, med slutförande beräknat under första kvartalet

Transaktionsöversikt – Hemsö i korthet

Hemsö Fastighets AB (“Hemsö”)

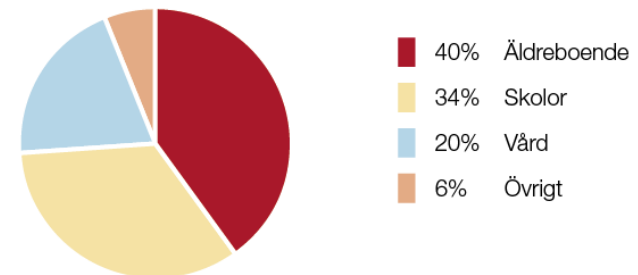
- Helägt dotterbolag till Kungsliden AB
- Äger och förvaltar 282 fastigheter med hyresgäster främst inom den svenska Publika sektorn
 - Äldreboende (112 fastigheter)
 - Skolor (85 fastigheter)
 - Vård (75 fastigheter)
 - Övrigt (10 fastigheter)
- Genomsnittlig återstående kontraktslängd om cirka 7 år

Hyresgästfördelning



Kvm per segment

Cirka 1.330 tkvm



Aktuellt marknadsläge

- Hyresmarknaden
 - Fortsatt stabil
 - Indexerade hyror
 - Låga hyresnivåer
 - Stabila motparter och kassaflöden
 - Risk för hyresförluster kan ej uteslutas
- Finansmarknaden
 - Ännu inga tydliga tecken på lättnader i kreditmarknaden
 - Prognoser om fortsatt låga räntor
- Transaktionsmarknaden
 - Fortsatt osäkerhet, men sänkta räntor steg i rätt riktning
 - Fortfarande möjligt göra mindre affärer



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 600 kr/kvm för kommersiella fastigheter
- Längre hyresavtal, 6 år kommersiella och 7 år publika fastigheter
- Stabila kassaflöden
 - Genomsnittlig direktavkastning 6,2% publika fastigheter
 - Genomsnittlig direktavkastning 6,8% kommersiella fastigheter
- Anpassad produktionskapacitet inom Nordic Modular
- Frånträtt vissa projekt i Tyskland



Resultaträkning

Mkr	2008	2007	2008	2007
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter	626	616	2 529	2 324
Fastighetskostnader	-156	-171	-621	-653
Bruttoresultat modulförsäljning	14	11	59	34
Bruttoresultat	484	457	1 967	1 705
Handelsnetto	-38	432	12	580
Försäljnings- o administrationskostnader	-121	-99	-374	-316
Finansnetto	-241	-226	-986	-720
Resultat efter finansnetto	84	564	619	1 249
Orealiserad värdeförändringar	-1 546	505	-1 803	1 372
Resultat före skatt	-1 462	1 070	-1 185	2 621
Skatt	151	167	223	-221
Periodens resultat	-1 311	1 237	-962	2 400

Finansiella instrument

- 3-månaders STIBOR steg till toppnotering 5,6 procent under hösten
- Delar av Kungsledens låneportföljen säkrades 4 kv för att begränsa räntehöjningar
- 5 Mdr bands till 4 procent under 2009 i syfte att säkra kassaflödet
- Ytterligare säkringsåtgärder gjordes i form av stängningsbara swappar
- En stor ränteförändring på kort tid orsakade stora värdeförändringar
- Medförde negativa värdeförändringar för finansiella instrument om -1 590 Mkr

Värderingsprocessen

- Kungsledens värderingskalkyl bygger på:
 - Kassaflödet från fastigheten
 - Hyresnivåer
 - Fastighetens läge och skick
 - Fastighetens potential och alternativ användning
- Cirka 90% av portföljen externvärderad per 31 december
 - Publika fastigheter värderades i snitt 3% under vår interna värdering
 - Kommersiella fastigheter värderades i snitt 9% över vår interna värdering



Balansräkning

Mkr	2008	2007
Tillgångar	31 dec	31 dec
Fastigheter	28 576	25 737
Fordringar och övrigt	1 504	6 410
Likvida medel	642	634
Summa tillgångar	30 722	32 781
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	7 065	9 040
Räntebärande skulder	20 743	21 068
Ej räntebärande skulder	2 914	2 673
Summa eget kapital och skulder	30 722	32 781

Finansiering

- Snitträntan i Kungsledens portfölj är 4,5 procent (4,8 vid årets början)
- Genomsnittlig räntebindning på 2,7 år (1,4 vid årets början)
- Räntetäckningsgrad 1,6 2008
- Säkerställd ränta för korta krediter på 5 Mdr till 4% ränta för hela 2009
- Outnyttjade kreditramar på drygt 1,8 Mdr



Förfallostruktur

Per 31 december 2008 År	Krediter, Mkr	Andel, %	Genomsnittlig konverteringstid, år
2009	1 817	8,1	
2010	1 211	5,4	
2011	2 408	10,1	
2012	13 073	58,1	
2013	3 270	14,5	
-			
2018	714	3,2	
Summa krediter	22 493	100,0	3,5
Ej utnyttjade krediter	-1 750		
Summa utnyttjade krediter	20 743		

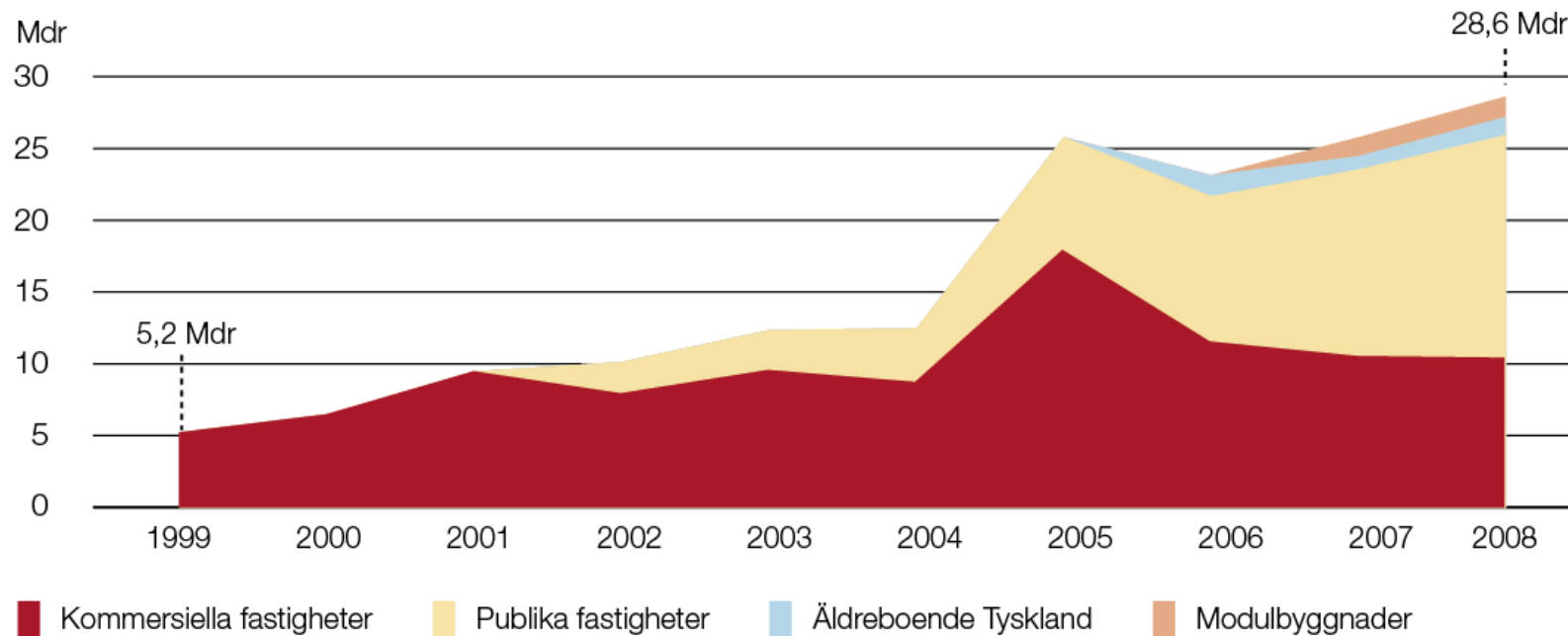
Räntebindning

Per 31 december 2008

Ränteförfall	Lån, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
2009	10 675	51,5	4,44
2010	1 300	6,3	5,48
2011	1 200	5,8	4,76
2012	1 068	5,1	4,03
2013	1 700	8,2	4,49
2014	1 300	6,3	4,40
2015	1 600	7,7	4,30
2016	600	2,9	4,35
2017	300	1,4	4,50
2018	1 000	4,8	4,50
Summa lån	20 743	100,0	4,50
Marknadsvärdering av lån och derivat	1 545		
Totalt	22 288		

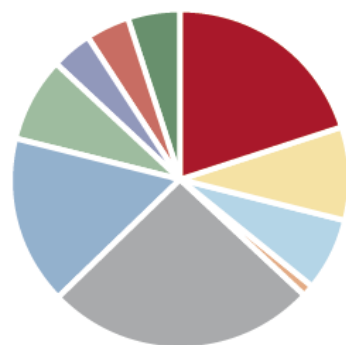
Beståndsutveckling

Fastighetsbeståndets utveckling 1999–2008



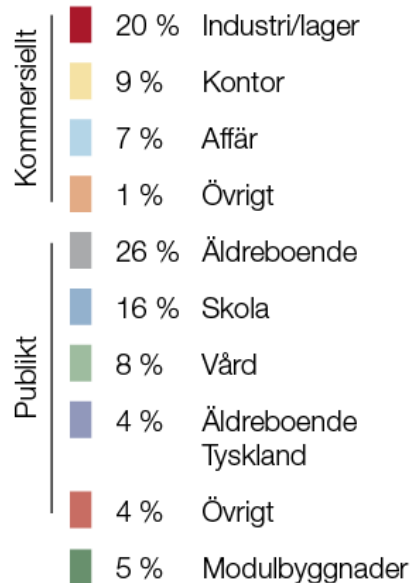
Våra fastigheter – per kategori

Bokfört värde per 31 december 2008



**Totalt bokfört värde
28 576 Mkr**

**Totalt hyresvärde
2 902 Mkr**

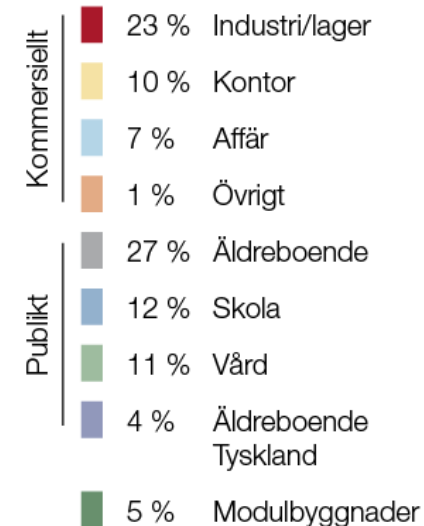


Bokfört värde per 31 december 2007



**Totalt bokfört värde
25 737 Mkr**

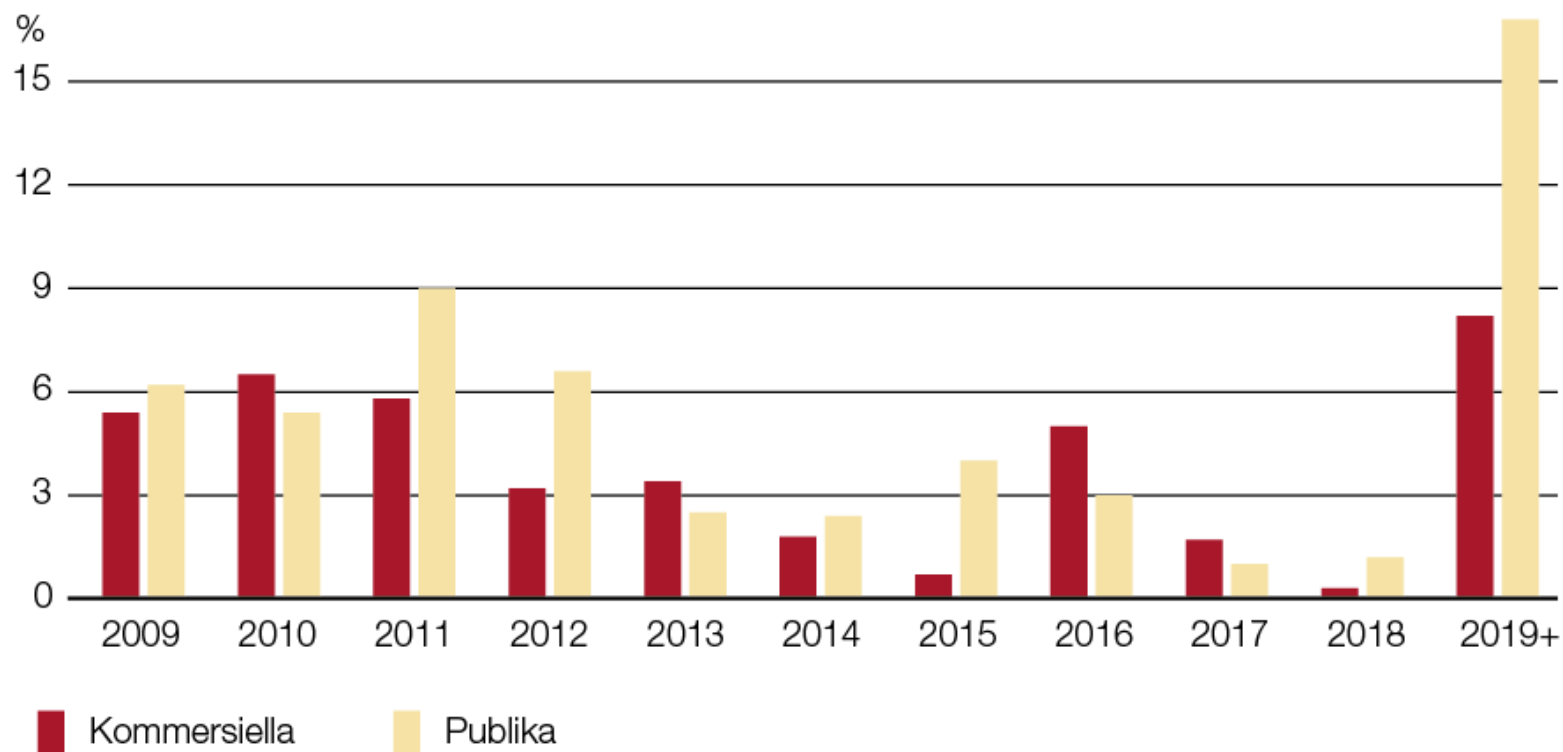
**Totalt hyresvärde
2 509 Mkr**



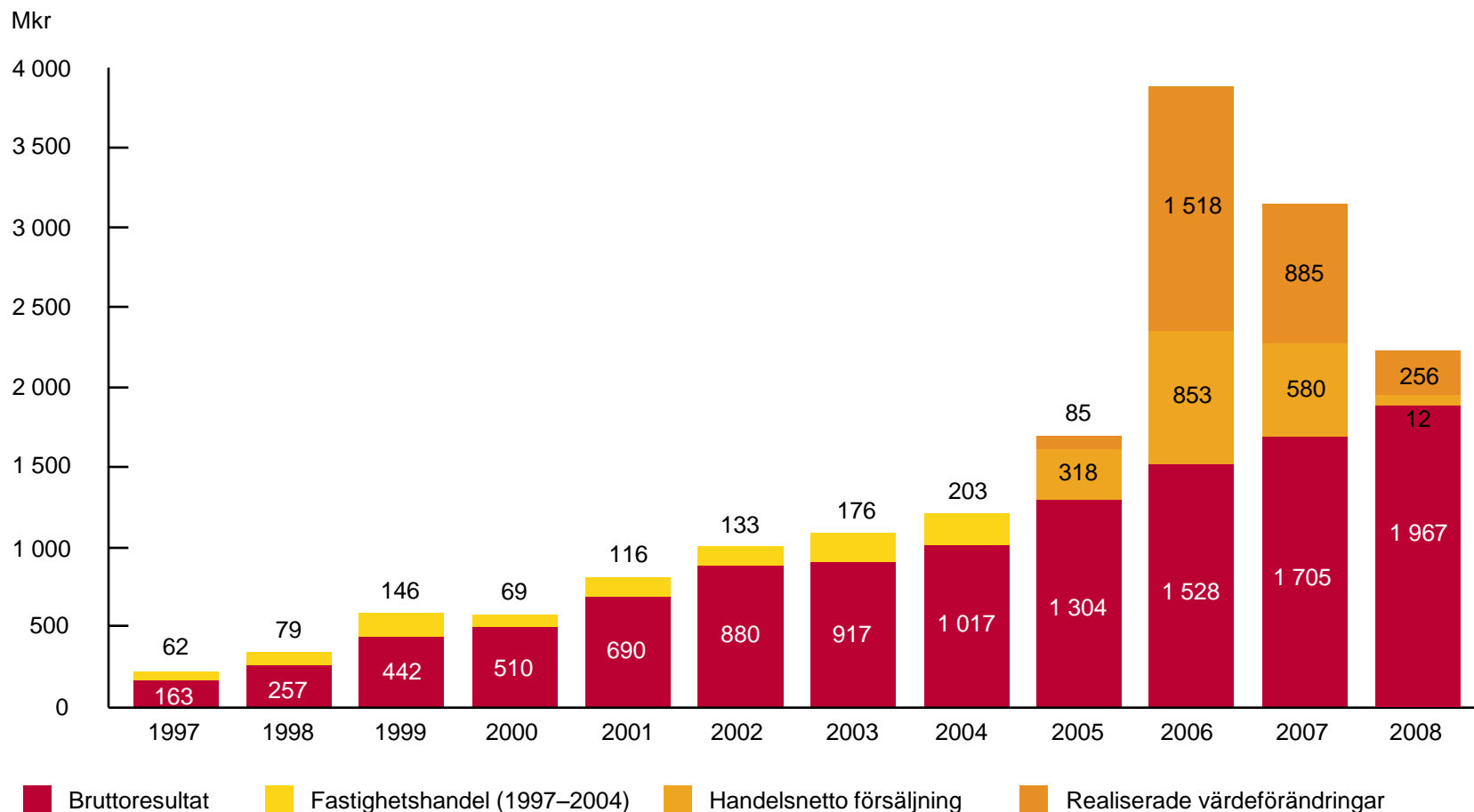
Största hyresgästerna

	Hyresintäkt, Mkr	Andel hyresintäkt, %	Antal avtal
ABB	122	5,5	5
Västra Götalands Läns Landsting	100	4,5	85
Härnösands Kommun	94	4,2	64
Frigoscandia	78	3,5	8
Attendo Care	64	2,9	33
Mälardalens Högskola	54	2,4	4
Västerås stad	53	2,4	20
Vittra	52	2,4	8
Norrköpings Kommun	46	2,1	24
ICA Sverige AB	38	1,7	18
Totalt	701	31,5	269

Hyresintäkternas förfallostruktur



Underliggande resultat 97–08



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

Summering

- Hög kvalitet på fastighetsportföljen, indexerade hyror och stabila kassaflöden
- Fortsatt god underliggande driftutveckling och uthyrningsgrad
- Långa kontrakt, låga hyresnivåer och starka motparter ger stöd för fastighetsvärderingar
- Givet att affären med Tredje AP-fonden genomförs, stärks balans- räkningen och kapacitet frigörs för fortsatt affärsutveckling
- Under 10% av krediterna förfaller 2009, utnyttjad kreditram på drygt 1,8 Mdr



Utblick 2009

- Fortsatt avvaktande transaktionsmarknad med trög kreditmarknad
- Återkommer med prognos om utdelningsgrundande resultat när affär med Tredje AP-fonden är klar
- Kassaflöde, portföljförädling och långa avtal i fokus

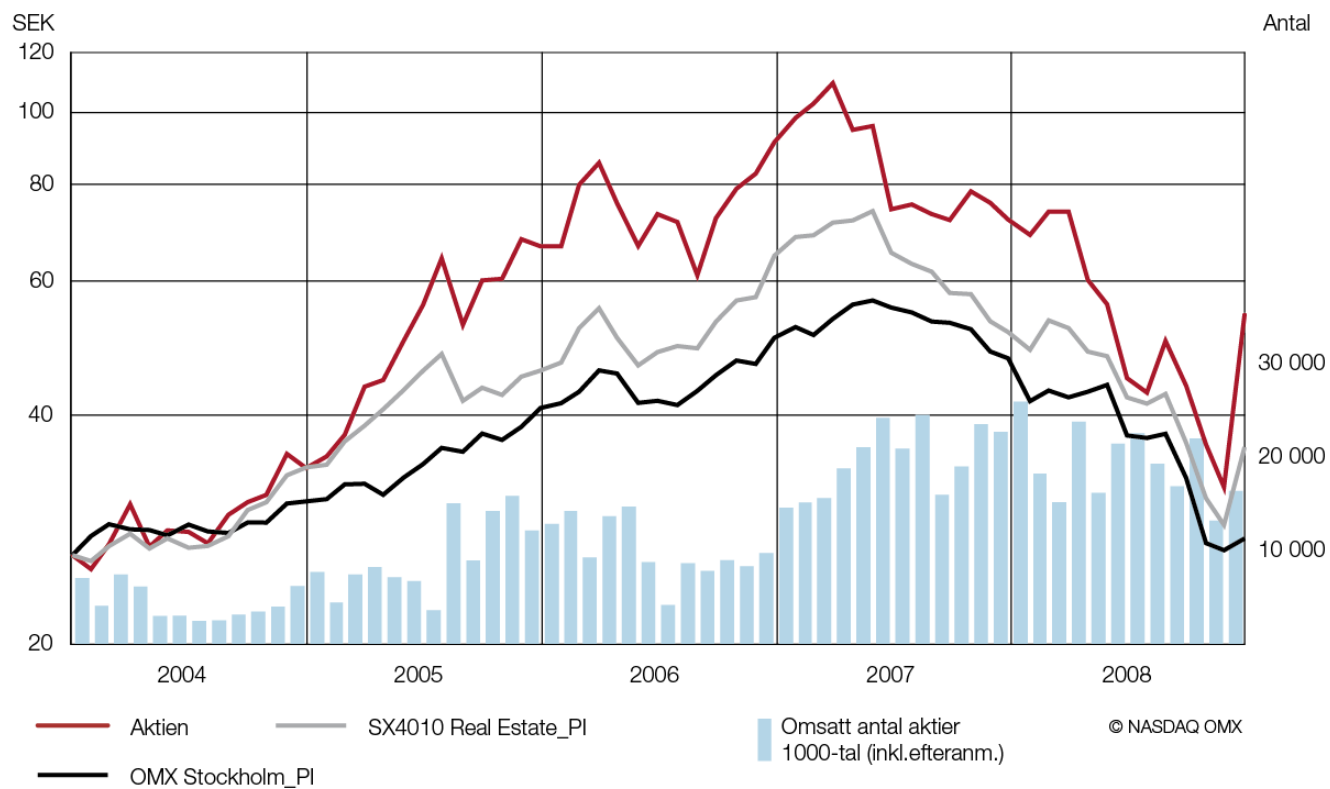


10 största ägare (% av röster & kapital)

• Andra AP-fonden	5,8
• Swedbank Robur fonder	4,9
• Florén Olle och bolag	2,2
• SHB/SPP-fonder	2,1
• Nordea fonder	1,6
• SEB Fonder	1,0
• Kåpan pensioner	0,8
• Avanza Pension Försäkring AB	0,7
• Crafoordska stiftelsen	0,7
• Svenska Röda Korset	0,7



Aktien t o m 31 december 2008



Frågor?



Tack!