



KLÖVERN
DELÅRSRAPPORT
JANUARI – MARS

2010



Klövern Q1 2010

- Intäkterna uppgick till 306 mkr (317)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 91 mkr (118), motsvarande 0,57 kr per aktie (0,73)
- Periodens resultat uppgick till 26 mkr (–44), motsvarande 0,16 kr per aktie (–0,27)
- Eget kapital uppgick till 4 138 mkr (4 112), motsvarande 25,7 kr per aktie (25,6)
- Fastighetsvärdet uppgick till 12 014 mkr (12 032), motsvarande 74,7 kr per aktie (74,8).

Periodens resultat

mkr	2010 jan–mar	2009 jan–mar
Hysesintäkter	305	310
Övriga intäkter	1	6
Fastighets- och centrala kostnader	–162	–138
Finansnetto	–53	–60
Förvaltningsresultat	91	118
Värdetförändringar, fastigheter	10	–139
Värdetförändringar, derivat	–67	–31
Uppskjuten och aktuell skatt	–8	8
Periodens resultat	26	–44

Omslag: I projektfastigheten Kopparhammaren 7 i Norrköping Science Park, kommer under 2010/2011 drygt 70 mkr att investeras för bl a kommunens biograf Cinema.

Efter vinter kommer vår...

Klövern redovisar stabila hyresintäkter under första kvartalet 2010, vilket är starkt med tanke på att konjunkturen trots allt är ganska svag. Kundförlusterna hittills i år är lägre än motsvarande period föregående år. Hyresgästernas betalningsförmåga är fortsatt god. Försenade hyresinbetalningar är idag inte större än före finanskrisen.

Klövern har lyckats teckna ett antal stora nya kontrakt under första kvartalet 2010. Bland de större märks ett femtonårigt avtal för Norrköpings kommuns biograf Cnema i fastigheten Kopparhammaren 7 i Norrköping Science Park. Det känns fantastiskt att få vara med att lyfta det gamla industrilandskapet i Norrköping till en ny dimension.

Hyresnivåerna i flertalet av våra städer är stabila. Några affärsenheter har t o m lyckats höja hyresnivåerna jämfört med föregående kvartal och för ett år sedan. Kontor klarar sig just nu generellt bättre än butiker. I Kista märks en ökad konkurrens på hyressidan. Ericssons beslut att koncentrera verksamheten i Stockholmsområdet till Kista inverkar dock positivt på såväl efterfrågan på lokaler som hyresnivåer.

Första kvartalets fastighetskostnader blev osedvanligt höga då det för en gångs skull rådde riktig vinter i Mellansverige. Engagerat arbete med snö- och isräddning på och kring fastigheterna, höga elpriser och det faktum att vi har många kvm i förhållande till fastighetsvärdet innebar att fastighetskostnaderna blev 20 mkr högre än ett normalår. Samtidigt var det självklart att i mesta möjliga mån ta till de resurser som krävdes för att möjliggöra tillgänglighet till fastigheterna och upprätthålla säkerheten.

Avkastningskravet låg still under kvartalet och den värdeuppgång som noteras för jämförbara fastigheter härrör sig från investeringar. Den negativa utvecklingen beträffande fastigheternas värde tycks vara bruten.

Klövern vann under kvartalet frågan om skattetillägget på nära en halv miljard kronor även i kammarrätten. Skatteverket har överklagat till Regeringsrätten. Sannolikheten för att vi ska förlora i nästa instans, om frågan tas upp av Regeringsrätten, bedöms som minimal. Vi fokuserar nu på frågan om vi har rätt till ytterligare fem miljarder i underskottsavdrag, ett ärende som ska avgöras av kammarrätten under året. Skulle kammarrätten besluta till vår fördel betyder det mycket för framtiden.

Gustaf Hermelin



Klövern är ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang möter kundens behov av lokaler och tjänster i svenska tillväxtregioner. Klövern har affärsenheter i tio städer: Borås, Karlstad, Kista, Linköping, Norrköping, Nyköping, Täby, Uppsala, Västerås och Örebro. Per den 31 mars uppgick fastigheternas värde till 12 miljarder och hyresvärdet till 1,4 miljarder kronor. Klöveraktien är noterad på Nasdaq OMX Nordiska Börs i Stockholm, listan för medelstora företag. Resultatposter avser perioden januari–mars och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförelseposterna senaste årsskifte.

Resultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 91 mkr (118). Periodens resultat uppgick till 26 mkr (–44). I resultatet ingår positiva värdeförändringar på fastigheter med 10 mkr (–139) och negativa värdeförändringar för derivat med –67 mkr (–31). Eget kapital ökade till 4 138 mkr (4 112) och soliditeten var vid periodens slut 33 procent (33).

RESULTAT FÖR JÄMFÖRBART BESTÅND*

	2010-03-31	2009-03-31
Yta, tkvm	1 377	1 376
Verkligt värde, mkr	11 969	11 750
Avkastningskrav, %	7,2	7,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	90

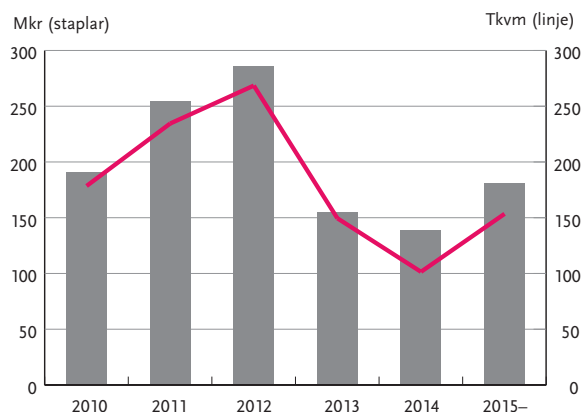
Periodens resultat, mkr	2010 jan–mar	2009 jan–mar
Hyresintäkter	300	304
Övriga intäkter	1	6
Fastighetskostnader	–143	–117
Driftöverskott	158	193

* Avser fastigheter som ägts under 2009-01-01 t o m 2010-03-31.

Intäkter och uthyrningsgrad

Intäkterna uppgick till 306 mkr (316) under perioden, varav hyresintäkter 305 mkr (310). Merparten av minskningen förklaras av indexsänkning av hyresintäkterna till följd av sänkt KPI under 2009. Nettoinflyttningen uppgick till –8 mkr (0). Övriga intäkter, vilka utgörs av intäkter från hyresgarantier och utlösen av hyresavtal, uppgick till 1 mkr (6). Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,0 år (3,0) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 88 procent (89) vid periodens slut.

Kontraktstruktur



Kostnader och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna uppgick till 146 mkr (120) under perioden. I fastighetskostnaderna ingår kundförluster om 1 mkr (2). Första kvartalet 2010 har belastats av högre kostnader för snö- och isräjning samt energi än ett normaltår. Merkostnaden, netto, uppgick till 20 mkr. Driftöverskottet blev 160 mkr (197), vilket innebar en överskottsgrad på 52 procent (62).

Centrala administrationskostnader är belastade med 1 mkr (1) som avser omkostnader för att driva Klöverns skattemål.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 93 mkr (120). Betald inkomstskatt uppgår till 0 mkr (0). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto 27 mkr (–189) huvudsakligen beroende på försäljning av tre fastigheter i Linköping, Nyköping och Västerås. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har påverkats med –35 mkr (171), huvudsakligen beroende på lägre räntebärande skulder. Sammantaget uppgår periodens kassaflöde till 62 mkr (70).

Finansiering

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 7 610 mkr (7 646). Den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen uppgick till 2,7 procent (2,7). Exkluderas derivat, samt kostnad för kreditavtal och checkkredit, uppgick räntan till 1,2 procent (1,2) den sista mars. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,1 år (3,2). Kreditvolymen med swapavtal betraktas som räntebundna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,6 år (1,8). Outnyttjad kreditvolym, inklusive outnyttjad checkkredit om 200 mkr (200), uppgick till 1 364 mkr (813) per sista mars.

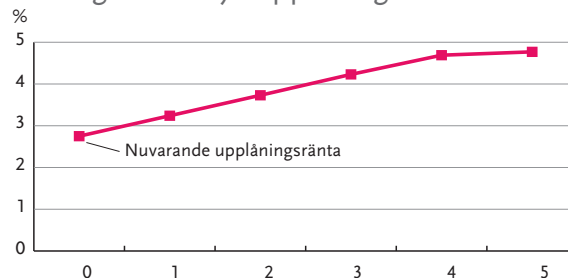
Av de kreditavtal på 2,7 miljarder kr som förfaller under 2010 avser 200 mkr checkkredit. Av resterande 2,5 miljarder kr har ca 700 mkr omförhandlats under inledningen av kvartal två. Förhandlingar pågår beträffande refinansieringsvillkor för återstående knappa 1,8 miljarder kr som löper till november 2010.

Vid periodens slut hade Klövern räntetak om 3 200 mkr (3 599), varav 700 mkr förfaller under 2010, 1 000 mkr år 2011, 500 mkr år 2012, 500 mkr år 2013 samt 500 mkr år 2014. Räntetaken ligger med lösenränta på 4,0–4,5 procent.

Den sista mars uppgick swapavtalen till totalt 3 800 mkr, varav 1,4 miljarder kr löper till 2015, 1,4 miljarder kr till 2016 och en miljard kr till 2017.

Klöverns ränteswappar och räntetak begränsar effektivt Klöverns ränterisk. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle bara påverka Klöverns genomsnittliga upplåningsränta med mindre än en halv procentenhet. Om marknadsräntan stiger med fem procentenheter, ökar Klöverns upplåningsränta bara med 2,1 procentenheter, från 2,7 procent till 4,8 procent.

Känslighetsanalys upplåningsränta



Förändring av marknadsräntan med X %-enheter

Derivat ska marknadsvärderas över resultaträkningen enligt IFRS. Fallande marknadsräntor under 2010 har inneburit fallande värden på Klöverns derivat. Värdeförändringarna för derivat uppgick till -67 mkr (-31) under perioden och den sista mars var värdet -100 mkr (-95). Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande. Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfallår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, mkr	Ränta, %	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig	3 709	1,4	—	—	—
2010	32	3,8	2 718	2 345	372
2011	69	6,0	3 250	2 334	917
2012	—	—	1 323	1 248	75
2013	—	—	1 676	1 676	—
2014	—	—	7	7	—
2015	1 400	3,6	—	—	—
2016	1 400	4,5	—	—	—
2017	1 000	3,9	—	—	—
Totalt	7 610	2,7	8 974	7 610	1 364

Fastighetsförvärv

Under perioden januari–mars 2010 har inga fastigheter (2) förvärvats.

Fastighetsförsäljningar

Klövern har under januari–mars sålt en fastighet som också frånträtts under perioden. Utöver den fastigheten har ytterligare två fastigheter (0) frånträtts under perioden där försäljningen avtalats under 2009. Periodens försäljningar om totalt 91 mkr (0) har inneburit positiva realiserade värdeförändringar om 3 mkr (0). Under perioden har också tecknats avtal om försäljning av en fastighet som frånträtts under inledningen av april.



Knut 26 i Västerås: I februari 2010 såldes Knut 26 till en lokal fastighetsägare i Västerås.

Investeringar och projekt

Klövern har som ambition att fastighetsbeståndet ska uppvisa en nettotillväxt med minst en miljard kronor per år. Utökningen sker både genom om- och tillbyggnad i befintliga fastigheter samt genom förvärv. Under senare år har Klövern också allt mer fokuserat på detaljplanlagda, eller framtida byggrätter.

Klövern har idag byggrätter om totalt 633 tkvm, varav 200 tkvm i Kista. Merparten av byggrätterna utgörs av kontor. Av de totala byggrätterna är 204 tkvm detaljplanlagda. Värdet av byggrätterna uppgår till 395 mkr.

Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och med syfte att anpassa samt modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under första kvartalet 2010 investerades 63 mkr (72). I de projekt som avslutats under perioden, och i vissa fall påbörjats tidigare år, uppgick investeringarna till totalt 14 mkr (54).

Utöver de projekt som hittills avslutats under 2010 är fortfarande ett stort antal större och mindre projekt under utförande. Totalt pågår 142 projekt (112) till en kalkylerad utgift på sammanlagt 674 mkr (786). Totalt återstår 229 mkr (170) att investera i dessa fastigheter. De fem största pågående projekten skulle innebära en ökning i hyresvärdet på 21 mkr efter färdigställande.



Lidarände 1 i Kista: I anslutning till Kistamässan investeras totalt 29 mkr för parkeringsytor.

Fastigheter och värdeförändringar

Per den 31 mars 2010 omfattade Klöverns innehav 215 fastigheter (217). Totala hyresvärdet uppgick till 1 366 mkr (1 385) och fastigheternas verkliga värde var 12 014 mkr (12 032). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 1 389 tkvm (1 392).

KLÖVERN FEM STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT

Stad	Fastighet	Projekttyp	Uthyrningsbar yta fastighet, kvm	Projekt-yta, kvm	Uthyrningsgrad fastighet e. projekt, %	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde pga projekt, mkr	Hyresvärde e. projekt*, mkr	Beräknas färdig, år
Kista	Isafjord 1	Kontor	57 122	36 200	100	233	38	0	91	2011
Norrköping	Kopparhammaren 7	Kontor/bio	4 480	4 480	100	74	73	8	8	2011
Norrköping	Stjärnan 15 & 16	Kontor	11 415	4 405	83	58	9	7	14	2010
Kista	Lidarände 1	Parkering	—	—	—	29	1	4	29	2010
Uppsala	Fyrislund 6:6	Kontor/labbar	58 319	2 050	66	28	27	2	99	2011
Totalt			131 336	47 135		422	148	21	241	

* Enligt extern värdering.

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 10 mkr (-139) under perioden. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 3 mkr (0) och orealiserade värdeförändringar om 7 mkr (-139). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per 31 mars, värderats med ett avkastningskrav på 7,2 procent (7,2).

Klövern värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet. 20–30 procent av värderingarna har utförts av DTZ Sweden och resterande av Klöverns. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande 12-månaders period. DTZ har också varit rådgivande när avkastningskraven i de interna värderingarna bestämts. För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Klöverns årsredovisning för 2009.

VERKLIGT VÄRDE, MKR	2010	2009
Verkligt värde per 1 januari	12 032	11 895
Förvärv	—	117
Investeringar	63	72
Försäljningar	-91	—
Värdeförändringar	10	-139
Verkligt värde per 31 mars	12 014	11 945

Resultat och nyckeltal per affärsenhet

Resultat per affärsenhet visar den löpande verksamheten, vilket inkluderar under perioden förvärvade fastigheter samt gjorda investeringar. Nyckeltal per affärsenhet däremot avser situationen vid respektive årsskifte, varför siffrorna i de två tabellerna inte är helt jämförbara.

	RESULTAT PER AFFÄRSENHET									
	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Bokförda invest, mkr	
	2010 jan–mar	2009 jan–mar	2010 jan–mar	2009 jan–mar	2010 jan–mar	2009 jan–mar	2010 jan–mar	2009 jan–mar	2010 jan–mar	2009 jan–mar
Borås	11	11	-6	-5	5	6	45	55	0	1
Karlstad	44	45	-20	-17	24	28	55	62	12	3
Kista	84	87	-30	-26	54	61	64	70	16	43
Linköping	35	37	-14	-13	21	24	60	65	4	4
Norrköping	22	22	-14	-12	8	10	36	50	4	7
Nyköping	26	25	-13	-8	13	17	50	64	8	-4
Täby	15	16	-7	-6	8	10	53	63	0	0
Uppsala	18	15	-14	-10	4	5	22	33	9	5
Västerås	34	35	-21	-16	13	19	38	54	9	9
Örebro	16	18	-8	-6	8	12	50	67	1	4
Övrigt*	1	6	1	-1	2	5	—	—	—	—
Totalt	306	317	-146	-120	160	197	52	62	63	72

* Intäkterna består av hyresgarantier samt utlösen av hyresavtal.

Kostnaderna består av poster som ej är direkt hänförliga till den normala fastighetsdriften.

	NYCKELTAL PER AFFÄRSENHET									
	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav, %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek. uthyrningsgrad, %	
	2010-03-31	2009-03-31	2010-03-31	2009-03-31	2010-03-31	2009-03-31	2010-03-31	2009-03-31	2010-03-31	2009-03-31
Borås	393	397	7,9	7,8	80	80	51	51	88	88
Karlstad	1 528	1 499	7,4	7,4	203	207	191	192	94	94
Kista	4 196	4 035	6,6	6,5	253	252	363	362	93	95
Linköping	1 345	1 468	7,3	7,2	165	175	157	171	89	90
Norrköping	844	863	7,4	7,3	143	145	105	109	83	82
Nyköping	866	875	7,9	7,9	131	124	108	104	91	95
Täby	535	523	7,6	7,5	68	67	69	69	93	94
Uppsala	589	514	8,5	8,7	67	66	101	98	67	63
Västerås	1 185	1 229	7,5	7,4	217	217	157	159	82	87
Örebro	533	542	7,0	7,0	62	62	64	67	91	95
Totalt	12 014	11 945	7,2	7,2	1 389	1 395	1 366	1 382	88	90

Aktien och ägarna

Klövernaktien är noterad på Nasdaq OMX Nordiska Börs i Stockholm, listan för medelstora bolag. Den sista mars var börskursen 26,00 kronor per aktie (22,90), vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 4,2 miljarder kronor (3,7). Per 31 mars var antalet registrerade aktier i Klöver 166 544 326. Antalet aktieägare uppgick till 29 427 (29 943), varav 84 procent (86) var svenska.

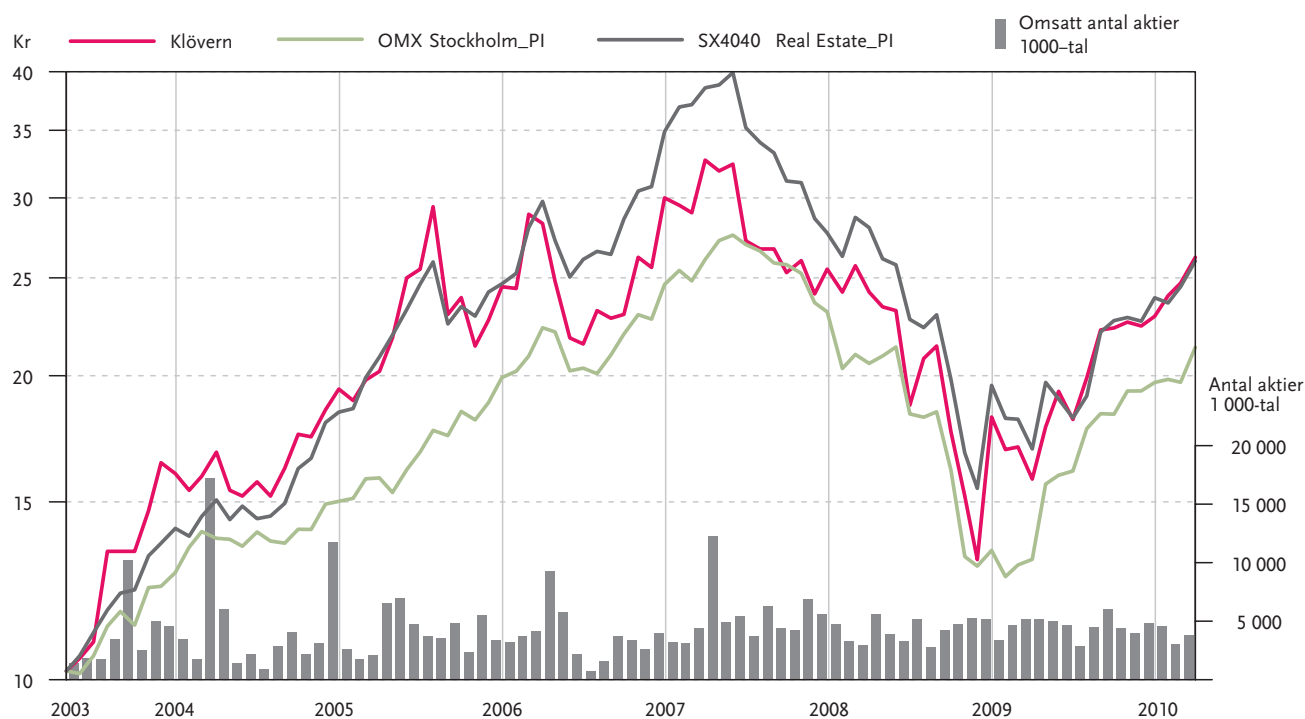
Klöverns styrelse har sedan 2007 bemyndigande om återköp av egna aktier till högst 10 procent av totalt antal registrerade aktier.

Klövern har i enlighet med tidigare tagna beslut återköpt 5 741 463 aktier, motsvarande 3,4 procent av totalt antal registrerade aktier. Aktierna är förvärvade till genomsnittskursen 22,15 kr per aktie. Under perioden har inga nya återköp gjorts.

AKTIEÄGARE			
2010-03-31	Antal aktier, tusental	Andel röster och kapital, %	Förändring 2010, %-enheter
Corem Property Group	17 376	10,8	-1,7
LRF	17 117	10,6	0,0
Arvid Svensson Invest	17 017	10,6	0,0
Investment AB Öresund	15 404	9,6	0,0
Brinova Inter	6 856	4,3	0,0
Länsförsäkringar fonder*	6 265	3,9	0,6
Swedbank Robur fonder*	4 755	3,0	-0,1
Länsförsäkringar Södermanland	4 345	2,7	0,2
HQ fonder*	4 295	2,7	0,0
Government of Norway	2 158	1,3	0,0
Summa största ägare	95 588	59,5	-1,0
Övriga ägare	65 215	40,5	
Summa utestående aktier	160 803	100,0	
Återköpta egna aktier	5 741		
Totalt registrerade aktier	166 544		

*Ägargrupp.

Klövernaktien



© NASDAQ OMX

Skattesituation

Utfall i skattemål

Kammarrätten har i februari 2010 beslutat till Klöverns favör i frågan om ett skattetillegg på 493 mkr. Enligt kammarrätten, och tidigare också länsrätten, kan skattetillegg inte påföras då Klövern vid tidpunkten för påförandet dragit tillbaka sitt avdragsyrkande. Efter periodens utgång har Skatteverket överklagat ärendet till Regeringsrätten. Regeringsrätten har ännu inte meddelat om prövningstillstånd beviljas eller ej.

Periodens skatt

Periodens resultat exklusive värdeförändringar, dvs resultatet i den löpande fastighetsrörelsen, har belastats med uppskjuten skatt om -8 mkr (-19). I periodens resultat ingår orealiserade värdeförändringar för fastigheter och finansiella instrument med -60 mkr (-170). Skattemässiga avskrivningar har gjorts med 60 mkr. Underlaget för uppskjuten skatt är oförändrat från årsskiftet och påverkar därmed inte periodens resultat. Totalt ingår en kostnad för uppskjuten skatt med -8 mkr (8) och en aktuell skatt om 0 mkr (0) i periodens resultat.

Eventuella nya underskottsavdrag

Förutom Klöverns fastställda underskott gjorde bolaget 2002, i sin tidigare verksamhet som IT-bolag, en förlust om ca 5 000 mkr. I slutet av 2003 begärde Klövern att samma års taxering skulle omprövas, med syftet att pröva om Klövern hade rätt till även detta underskottsavdrag. Under våren 2006 återkallade Klövern sin begäran om omprövning. Klövern lämnade 2006 in en ny begäran avseende underskottsavdraget. Den förnyade begäran avslogs av länsrätten i februari 2009 och Klövern har överklagat ärendet till kammarrätten. Dom väntas under 2010.

Medarbetare

Klöverns affärsmodell innebär närhet till kunden genom att ha egen personal på alla affärsenheter. Samtliga anställda arbetar efter mottot att "var dag underlätta kundens vardag". Vid periodens slut var antalet anställda i Klövern 126 personer (123). Medelåldern var 44 år (44) och andelen kvinnor uppgick till 41 procent (39).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Klöverns väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2009 års årsredovisning på sidorna 26–29. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.



Emma i Nyköping.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är de som beskrivs i Klöverns årsredovisning för 2009, not 1.

Styrelsens förslag till utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,25 kr per aktie (1,00) för räkenskapsåret 2009, motsvarande totalt 201 mkr (161). Avstämningsdag för utdelning föreslås vara den 23 april 2010 och utdelning beräknas utsändas 28 april 2010.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Skatteverket har efter periodens utgång överklagat frågan om skattetillegget på 493 mkr till Regeringsrätten, som ännu inte meddelat om prövningstillstånd beviljas eller ej.

En fastighet har frånträtts efter periodens utgång utan realiserad värdeförändring.

I fastigheten Forskarbyn 2, Netcity, har tecknats ett femårigt hyresavtal med Sigma. Årshyran uppgår till drygt 2,3 mkr.

Nyköping 20 april 2010

Klövern AB
Styrelsen

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av Klöverns revisorer.

Koncernens resultaträkning

mkr	2010 3 mån jan-mar	2009 3 mån jan-mar	2009 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Hysesintäkter	305	311	1 231	1 225
Övriga intäkter ¹⁾	1	6	23	19
Summa intäkter	306	317	1 254	1 244
Fastighetskostnader	-146	-120	-474	-500
Driftöverskott	160	197	780	744
Central administration	-16	-18	-66	-65
Finansnetto	-53	-61	-221	-213
Förvaltningsresultat	91	118	493	466
Värdeförändringar fastigheter	10	-139	-231	-82
Värdeförändring derivat	-67	-31	34	-2
Resultat före skatt	34	-52	296	382
Aktuell skatt	0	0	-9	-9
Uppskjuten skatt	-8	8	-50	-66
Periodens resultat	26	-44	237	307
Övrigt totalresultat	—	—	—	—
Periodens summa totalresultat	26	-44	237	307
Resultat per aktie, kr	0,16	-0,27	1,48	1,91
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	161	161	161	161
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	161	161	161	161

Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

¹⁾ Intäkter från hyresgarantier och utlösen av hyresavtal.

Koncernens balansräkning

mk	2010-03-31	2009-03-31	2009-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12 014	11 945	12 032
Maskiner och inventarier	9	11	10
Uppskjuten skattefordran	409	388	418
Kortfristiga fordringar	112	117	83
Likvida medel	86	137	24
Summa tillgångar	12 630	12 598	12 567
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 138	3 991	4 112
Uppskjuten skatteskuld	370	282	370
Räntebärande skulder	7 610	7 816	7 646
Derivat	100	95	31
Leverantörsskulder	63	54	104
Övriga skulder	13	21	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	336	339	289
Summa eget kapital och skulder	12 630	12 598	12 567

Koncernens förändring av eget kapital

mk	
Eget kapital 2009-01-01	4 035
Utdelning	-161
Periodens resultat	237
Eget kapital 2009-12-31	4 112
Periodens resultat	26
Eget kapital 2010-03-31	4 138

Koncernens kassaflödesanalys

mkd	2010 3 mån jan-mar	2009 3 mån jan-mar	2009 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	91	118	493
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2	2	10
Betald inkomstskatt	0	0	-9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	93	120	494
Förändring av rörelsefordringar	-27	0	34
Förändring av rörelseskulder	4	-32	-38
Summa förändring av rörelsekapital	-23	-32	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	70	88	490
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	91	—	162
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-63	-189	-530
Förvärv av maskiner och inventarier	-1	0	-1
Investering i finansiella tillgångar	—	—	-4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	27	-189	-373
Finansieringsverksamheten			
Förändring av räntebärande skulder	-35	171	1
Utdelning	—	—	-161
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-35	171	-160
Periodens kassaflöde	62	70	-43
Ingående likvida medel	24	67	67
Likvida medel vid periodens slut	86	137	24

Moderbolagets resultaträkning

mkr	2010 3 mån jan-mar	2009 3 mån jan-mar	2009 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	25	23	98
Kostnad sålda tjänster	-19	-17	-72
Bruttoresultat	6	6	26
Central administration	-16	-18	-67
Rörelseresultat	-10	-12	-41
Resultat från övriga värdepapper	26	—	—
Ränteintäkter	0	0	0
Räntekostnader	0	0	-2
Resultat efter finansiella poster	16	-12	-43
Aktuell skatt	—	—	-9
Skatt hänförlig till koncernbidrag	—	—	30
Uppskjuten skatt	-9	-19	11
Resultat efter skatt	7	-31	-11

Moderbolagets balansräkning

mkr	2010-03-31	2009-03-31	2009-12-31
Tillgångar			
Maskiner och inventarier	2	3	2
Andelar i koncernföretag	320	320	320
Fordringar på koncernföretag	3 274	3 230	3 297
Uppskjuten skattefordran	409	388	418
Kortfristiga fordringar	7	3	10
Likvida medel	58	105	8
Summa tillgångar	4 070	4 049	4 055
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 003	3 055	2 996
Skulder till koncernföretag	1 015	948	1 031
Leverantörsskulder	3	3	9
Övriga skulder	14	10	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	33	12
Summa eget kapital och skulder	4 070	4 049	4 055

Nyckeltal

	2010-03-31 3 mån	2009-03-31 3 mån	2010-03-31 12 mån	2009	2008	2007	2006	2005
Fastighetsrelaterade								
Antal fastigheter	215	219	215	217	217	220	205	162
Uthyrningsbar area, tkvm	1 389	1 395	1 389	1 392	1 382	1 394	1 436	1 042
Hysesvärde, mkr	1 366	1 382	1 366	1 385	1 360	1 309	1 276	798
Bokfört värde fastigheter, mkr	12 014	11 945	12 014	12 032	11 895	12 154	10 701	5 968
Direktavkastningskrav värdering, %	7,2	7,2	7,2	7,2	7,1	6,6	6,9	8,0
Överskottsgrad, %	52	62	60	62	62	63	60	61
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	90	88	89	90	88	84	87
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,0	3,1	3,0	3,0	3,1	2,9	2,6	2,8
Finansiellt relaterade								
Avkastning på eget kapital, %	0,6	-1,1	7,5	5,8	-10,7	28,1	20,6	19,1
Soliditet, %	32,8	31,7	32,8	32,7	32,3	37,4	33,7	34,8
Belåningsgrad, %	63	65	63	64	64	58	64	67
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,9	3,2	3,2	2,0	2,2	2,6	2,0
Genomsnittlig ränta, %	2,7	3,0	2,7	2,7	4,2	4,6	4,1	3,5
Genomsnittlig räntebindning, år	3,1	3,5	3,1	3,2	1,1	1,4	1,8	1,0
Genomsnittlig kapitalbindning, år	1,6	2,4	1,6	1,8	2,6	3,7	4,3	4,6
Räntebärande skulder, mkr	7 610	7 815	7 610	7 646	7 645	7 007	6 878	3 987
Aktierelaterade								
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,57	0,73	2,90	3,07	2,17	2,32	2,25	1,49
Eget kapital per aktie, kr	25,7	24,8	25,7	25,6	25,1	29,4	23,2	18,8
Börskurs vid periodens utgång, kr	26,0	15,8	26,0	22,9	18,2	25,5	30,0	24,5
Antal registrerade aktier vid periodens utgång, milj	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	120,4
Antal utestående aktier vid periodens utgång, milj	160,8	160,8	160,8	160,8	160,8	165,8	166,5	120,4
Utdelning, kr	—	—	—	1,25*	1,00	1,50	1,25	1,00

* Föreslagen utdelning.

Definitioner

Fastighetsrelaterade

Direktavkastningskrav, värdering

Fastighetsvärderingarnas avkastningskrav på restvärdet.

Driftöverskott

Totala intäkter minus kundförluster, drift- och underhållskostnader, tomträttsavgälder och fastighetsskatt.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontraktsvärde i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Hyresvärde

Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor vid periodens utgång.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar för fastighetsinnehavet vid respektive periods utgång.

Realiserade värdeförändringar fastigheter

Periodens fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkliga värde och omkostnader vid försäljning.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av totala intäkter.

Övriga intäkter

Intäkter från hyresgarantier och utlösen av hyresavtal.

Finansiellt relaterade

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder avseende fastigheter i förhållande till fastigheternas värde vid periodens utgång.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Soliditet

Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar vid periodens utgång.

Aktierelaterade

Eget kapital per aktie

Redovisat eget kapital i relation till antal utestående aktier vid periodens utgång.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal utestående aktier.

Resultat per aktie

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal utestående aktier.

Kontaktpersoner

Gustaf Hermelin, VD

0155-44 33 10, 070-560 00 00, gustaf.hermelin@klovern.se

Caesar Åfors, Ekonomidirektör och vice VD

0155-44 33 02, 070-662 48 48, caesar.afors@klovern.se

Britt-Marie Einar, Finans- och informationschef

0155-44 33 12, 070-224 29 35, britt-marie.einar@klovern.se

Kalendarium

Delårsrapport jan–jun 2010	8 juli 2010
Delårsrapport jan–sep 2010	21 oktober 2010
Bokslutskommuniké 2010	17 februari 2011
Årsredovisning 2010	Mars 2011
Årsstämma 2011	13 april 2011

KLÖVERN