



KLÖVERN  
DELÅRSRAPPORT  
JANUARI – JUNI

| 2010



## Klövern januari–juni 2010

- Intäkterna uppgick till 604 mkr (631)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 209 mkr (252), motsvarande 1,30 kr per aktie (1,57)
- Periodens resultat ökade till 144 mkr (111), motsvarande 0,90 kr per aktie (0,69)
- Eget kapital uppgick till 4 055 mkr (4 112), motsvarande 25,2 kr per aktie (25,6)
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 116 mkr (–189).

## Periodens resultat

mkr	2010 jan–jun	2009 jan–jun
Hysesintäkter	601	618
Övriga intäkter	3	13
Fastighets- och centrala kostnader	–288	–262
Finansnetto	–107	–117
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>209</b>	<b>252</b>
Värdeförändringar fastigheter	116	–189
Värdeförändringar derivat	–116	56
Uppskjuten och aktuell skatt	–65	–8
<b>Periodens resultat</b>	<b>144</b>	<b>111</b>

**Omslag:** Klövern tecknade i juni ett tioårigt hyresavtal med Ericsson som innebär ny- och ombyggnation av fastigheten Isafjord 1 i Kista. Nyproduktionen omfattar 27 000 kvm kontor och ombyggnationen innebär att ett lager på 9 000 kvm omvandlas till högförädlade ytor. Klövern investerar cirka 660 mkr i projektet och inflyttning beräknas till april 2012.

## Positiv nettoinflyttning och stigande fastighetsvärden

Årets andra kvartal har få likheter med det första. Positiv nettoinflyttning har ersatt första kvartalets nettoutflyttning. Trenden har vänt och uthyrningsgraden ökar igen. Värme har ersatt vinterns kyla, vilket inneburit lägre driftkostnader. Tillsammans bidrar alla positiva faktorer till att Klöverns uppvisar ett klart bättre resultat under andra kvartalet. Hela periodens resultat är dock fortfarande klart påverkat av vinterns höga kostnader.

Under perioden april–juni hade Klöverns en nettoinflyttning på 8 mkr. Nyinflyttade hyresgästers sammanlagda årshyra uppgick till 21 mkr och avflyttade hyresgäster hade motsvarande på 13 mkr, vilket visar på en ovanligt låg utflyttningsnivå. Som en jämförelse kan nämnas att avflyttningen under första kvartalet var tre gånger så stor. Första halvåret har kännetecknats av inflyttning av många nya små och medelstora hyresgäster, snarare än få stora. Hela 268 nya hyresgäster fick sina nycklar under perioden. Det är också glädjande att kunna meddela att uthyrningsgraden steg med en procentenhet, till 89 procent, under kvartalet.

Även framtiden ser ljus ut. Vi har tecknat ett antal nya stora kontrakt under de senaste kvartalen, som kommer att påverka Klöverns nettoinflyttning, kontraktsvärde och hyresintäkt. I maj tecknade läkemedelstillverkaren Kemwell ett 16-årigt hyresavtal om 9 000 kvm i Uppsala Business Park med en årshyra på 14 mkr. Inflyttning sker successivt med start 1 juli 2010. I juni tecknade Ericsson avtal om att hyra 36 000 kvm under tio år i Kista. För ändamålet kommer Klöverns att uppföra ett helt nytt och modernt kontorshus på 27 000 kvm samt bygga om ett befintligt lager på 9 000 kvm. Årshyran uppgår till 66 mkr och Ericsson flyttar in i april 2012.

Antalet transaktioner på fastighetsmarknaden ökar och finansieringsläget har förbättrats. Klöverns har refinansierat i stort sett samtliga lån med slutdag under 2010 och finansierat ny- och ombyggnationen på 660 mkr för Ericssons räkning i Kista. Avkastningskraven för bra fastigheter sjunker på samtliga orter, vilket tillsammans med nyuthyrningar, inneburit att Klöverns fastighetsvärden återigen stiger. Uppgången är en procent hittills i år, varav i stort sett hela förändringen härrör från andra kvartalet. Fastighetsmarknaden har vaknat till liv igen.

Gustaf Hermelin





*Klövern är ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang möter kundens behov av lokaler och tjänster i svenska tillväxtregioner. Klöverna har affärsenheter i tio städer: Borås, Karlstad, Kista, Linköping, Norrköping, Nyköping, Täby, Uppsala, Västerås och Örebro. Per den 30 juni uppgick fastigheternas värde till 12,1 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-juni och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförelseposterna senaste årsskifte.*

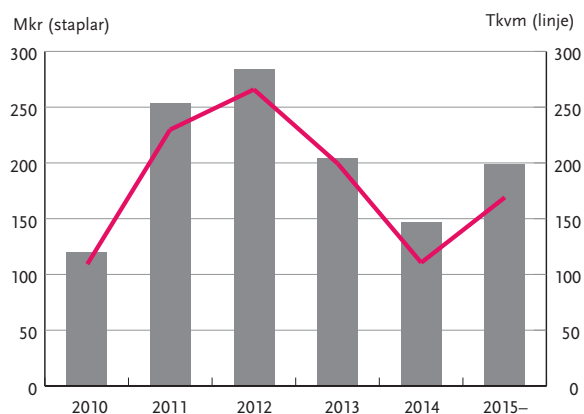
## Resultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 209 mkr (252) under januari-juni. Periodens resultat uppgick till 144 mkr (111). I periodens resultat ingår positiva värdeförändringar på fastigheter med 116 mkr (-189) och negativa värdeförändringar för derivat med -116 mkr (56). Eget kapital minskade till 4 055 mkr (4 112) och soliditeten var vid periodens slut 32 procent (33).

## Intäkter och uthyrningsgrad

Intäkterna uppgick till 604 mkr (631) under perioden, varav hyresintäkterna var 601 mkr (618). Minskningen förklaras bl a av indexsänkning av hyresintäkterna till följd av sänkt KPI under 2009. Övriga intäkter, vilka utgörs av intäkter från hyresgarantier och utlösen av hyresavtal, uppgick till 3 mkr (13). Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,0 år (3,0) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 procent (89) vid periodens slut. Nyligen genomförda stora uthyrningar kommer att påverka hyresvärdet och hyresintäkterna när hyresgästerna flyttar in. Uthyrningsgraden däremot kommer endast att påverkas marginellt pga ett lågt vakansvärde för de tidigare vakanta ytorna.

## Kontraktstruktur



## Kostnader och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna uppgick till 253 mkr (228) under perioden. Ökningen beror på höga kostnader för snö- och isräjning samt höga energikostnader till följd av den kalla och långa vintern. I fastighetskostnaderna ingår kundförluster om 3 mkr (3). Driftöverskottet blev 351 mkr (403), vilket innebar en överskottsgrad på 58 procent (64). Centrala administrationskostnader är belastade med 4 mkr (3) som avser omkostnader för att driva Klöverns skattemål.

## Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 140 mkr (193). Betald inkomstskatt uppgår till -3 mkr (-5). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto 93 mkr (-186), huvudsakligen beroende på försäljning av fyra fastigheter i Linköping, Nyköping, Västerås och Örebro. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har påverkats med -235 mkr (-25), huvudsakligen beroende på betald aktieutdelning. Sammantaget uppgår periodens kassaflöde till -2 mkr (-18).



**Kompaniet 29 i Nyköping:** I januari frånträdde fastigheten Kompaniet 29 i Nyköping till Home Properties.

## Finansiering

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 7 611 mkr (7 646). Den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen uppgick till 2,9 procent (2,7). Exkluderas derivat, samt kostnad för kreditavtal och checkkredit, uppgick räntan till 1,4 procent (1,2) den sista juni. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,9 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 194 mkr (200), uppgick till 1 274 mkr (1 128) per sista juni.

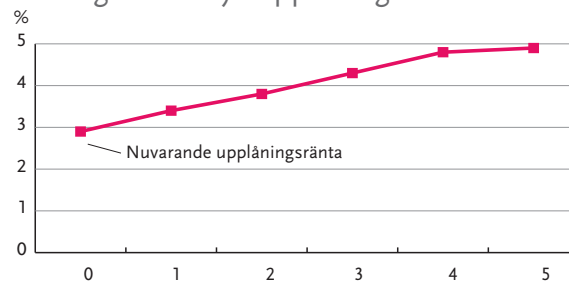
Av de kreditavtal på 2,0 miljarder kr som förfaller under 2010 avser 200 mkr checkkredit. Av resterande belopp på 1,8 miljarder kr har 1,7 miljarder omförhandlats under inledningen av kvartal tre.

Vid periodens slut hade Klövern räntetak om 3 000 mkr (3 599), varav 500 mkr förfaller under 2010, 1 000 mkr år 2011, 500 mkr vardera år 2012, 2013 samt 2014. Räntetaken har lösenräntor på 4,25–4,5 procent.

Den sista juni 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 påverka Klöverns genomsnittliga upplåningsränta med en halv procentenhet. Om marknadsräntan stiger med fem procentenheter, ökar Klöverns upplåningsränta bara med 2,0 procentenheter, från 2,9 procent till 4,9 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 –116 mkr (56) under perioden och den sista juni var värdet –150 mkr (–31). Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande. Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, mkr	Ränta, %	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig	3 710	1,5	—	—	—
2010	32	3,8	1 987	1 793	194
2011	69	6,0	3 249	2 312	937
2012	—	—	1 390	1 247	143
2013	—	—	2 252	2 252	—
2014	—	—	7	7	—
2015	1 400	3,7	—	—	—
2016	1 400	4,6	—	—	—
2017	1 000	4,0	—	—	—
<b>Totalt</b>	<b>7 611</b>	<b>2,9</b>	<b>8 885</b>	<b>7 611</b>	<b>1 274</b>

## Fastighetsförvärv

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

## Fastighetsförsäljningar

Klövern har under januari–juni sålt två fastigheter som också frånträtts under perioden. Utöver de fastigheterna har ytterligare två fastigheter (0) frånträtts under perioden där försäljningen avtalats under 2009. Periodens försäljningar om totalt 233 mkr (147) har inneburit positiva realiserade värdeförändringar om 3 mkr (34).



**Kitteln 11 i Örebro:** I april frånträdde Klövern fastigheten Kitteln 11 i Örebro som bl a inrymmer gallerian Kompassen.

## 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 405 mkr.

Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrning och med syfte att anpassa samt modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under första halvåret 2010 genomfördes ett stort antal projekt i befintliga fastigheter. Totalt investerades 139 mkr (186). I de projekt som avslutats under perioden, och i vissa fall påbörjats tidigare år, uppgick investeringarna till totalt 92 mkr (176).

Utöver de projekt som hittills avslutats under 2010 pågår fortfarande ett stort antal, 140 (114), större och mindre projekt till en kalkylerad utgift på sammanlagt 1 319 mkr (803). Totalt återstår 882 mkr (122) att investera i dessa fastigheter. De största pågående projekten skulle innebära en ökning i hyresvärdet på 59 mkr efter färdigställande.



**Fyrislund 6:6 i Uppsala:** Bioteknikföretaget Svanova Biotech har tecknat ett femårigt hyresavtal i Uppsala Business Park med en årshyra på 3 mkr. Inflyttning är beräknad till februari 2011.

## Fastigheter och värdeförändringar

Per den 30 juni 2010 omfattade Klöverns innehav 214 fastigheter (217). Totala hyresvärdet uppgick till 1 357 mkr (1 385) och fastigheternas verkliga värde var 12 054 mkr (12 032). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 1 377 tkvm (1 392).

### KLÖVERNS 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 <sup>2</sup> , mkr	Beräknas färdig, år
Kista	Isafjord 1	Kontor/experience center <sup>1)</sup>	—	36 000 <sup>2)</sup>	100	662	652	42	133	2012
Norrköping	Kopparhammaren 7	Kontor/bio	4 480	4 480	100	82	76	8	8	2011
Norrköping	Stjärnan 15 & 16	Kontor	11 415	4 405	83	58	5	7	14	2010
Uppsala	Fyrislund 6:6	Kontor/labbar	58 319	2 050	66	28	26	2	99	2011
<b>Totalt</b>			<b>74 214</b>	<b>46 935</b>		<b>830</b>	<b>759</b>	<b>59</b>	<b>254</b>	

\* Enligt extern värdering.

<sup>1)</sup> Nytt hus samt ombyggnation av befintligt hus.

<sup>2)</sup> Varav 27 000 kvm avser en ny byggnad och 9 000 kvm ombyggnation av en befintlig.

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 116 mkr (-189) under perioden. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 3 mkr (34) och orealiserade värdeförändringar om 113 mkr (-223). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per 30 juni, värderats med ett avkastningskrav på 7,2 procent (7,2).

Klövern värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet. Av värderingarna har 20–30 procent utförts av DTZ Sweden och resterande av Klöver. 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	—	142
Investeringar	139	186
Försäljningar	-233	-147
Värdeförändringar	116	-189
<b>Verkligt värde per 30 juni</b>	<b>12 054</b>	<b>11 887</b>

## 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 period, 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-jun	2009 jan-jun	2010 jan-jun	2009 jan-jun	2010 jan-jun	2009 jan-jun	2010 jan-jun	2009 jan-jun	2010 jan-jun	2009 jan-jun
Borås	22	23	-10	-9	12	14	55	62	0	2
Karlstad	90	90	-35	-32	55	58	61	64	18	12
Kista	167	168	-56	-51	111	117	66	70	41	120
Linköping	68	74	-24	-24	44	50	65	68	8	4
Norrköping	45	45	-25	-22	20	23	44	51	15	13
Nyköping	51	51	-21	-16	30	35	59	68	12	-2
Täby	31	32	-12	-11	19	21	61	66	3	1
Uppsala	36	32	-23	-20	13	12	36	37	19	8
Västerås	64	69	-35	-30	29	39	45	56	15	17
Örebro	27	34	-12	-12	15	22	56	64	8	8
Övrigt*	3	13	0	-1	3	12	—	—	—	3
<b>Totalt</b>	<b>604</b>	<b>631</b>	<b>-253</b>	<b>-228</b>	<b>351</b>	<b>403</b>	<b>58</b>	<b>64</b>	<b>139</b>	<b>186</b>

\* 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, %	
	2010-06-30	2009-06-30	2010-06-30	2009-06-30	2010-06-30	2009-06-30	2010-06-30	2009-06-30	2010-06-30	2009-06-30
Borås	394	395	7,8	7,8	80	79	51	51	89	88
Karlstad	1 590	1 483	7,3	7,4	203	207	192	192	94	94
Kista	4 178	4 101	6,5	6,5	253	252	366	368	93	94
Linköping	1 355	1 350	7,3	7,3	165	166	157	159	89	89
Norrköping	868	839	7,3	7,4	143	145	107	108	84	82
Nyköping	873	890	7,9	7,6	132	134	108	109	92	94
Täby	543	528	7,5	7,5	68	68	70	69	95	93
Uppsala	677	531	8,5	8,6	67	66	102	98	68	64
Västerås	1 178	1 226	7,4	7,5	217	216	157	161	81	85
Örebro	398	544	7,2	7,0	49	62	47	67	91	94
<b>Totalt</b>	<b>12 054</b>	<b>11 887</b>	<b>7,2</b>	<b>7,2</b>	<b>1 377</b>	<b>1 395</b>	<b>1 357</b>	<b>1 382</b>	<b>89</b>	<b>89</b>

## Aktien och ägarna

Klövernaktien är noterad på Nasdaq OMX Nordiska Börs i Stockholm, listan för medelstora bolag. Den sista juni var börskursen 24,20 kronor per aktie (22,90), vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 3,9 miljarder kronor (3,7). Per 31 maj var antalet registrerade aktier i Klövern 166 544 326. Antalet aktieägare uppgick till 29 224 och 84 procent (86) av innehavet var svenskt.

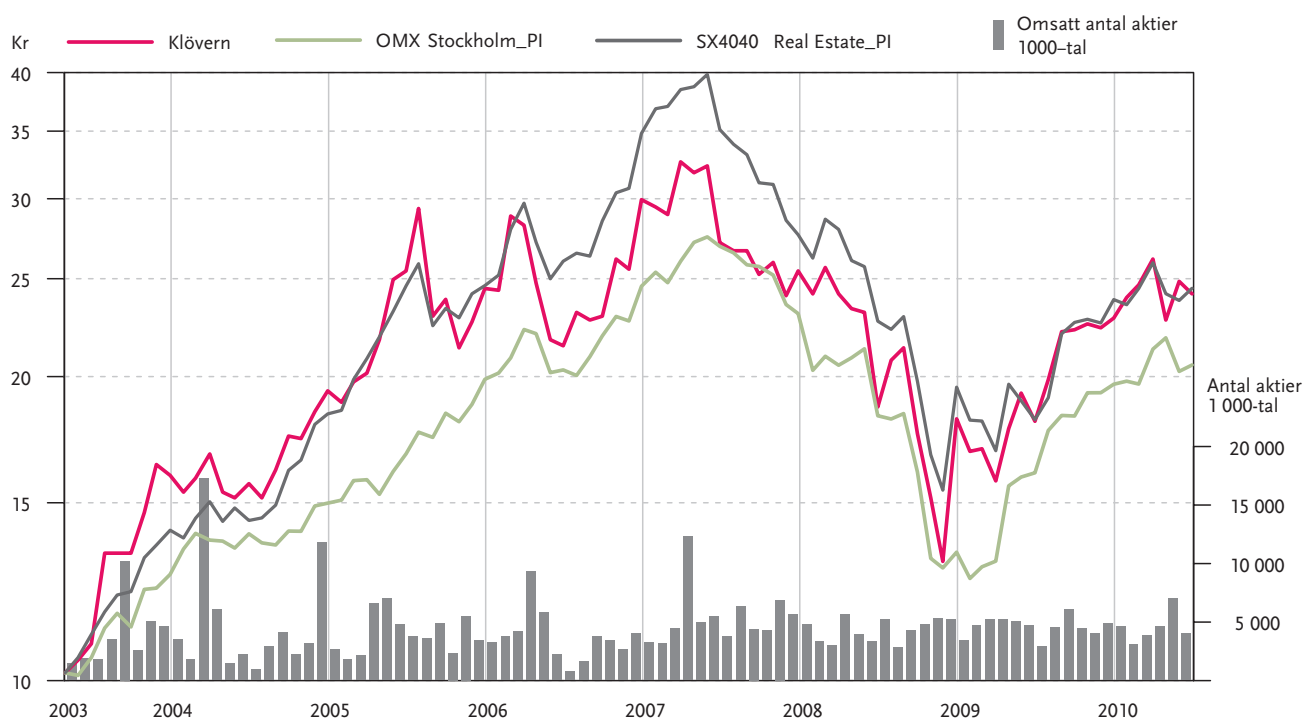
Klöverns styrelse har sedan 2007 bemyndigande om återköp av egna aktier till högst 10 procent av totalt antal registrerade aktier.

Klövern har i enlighet med bemyndigandet återköpt sammanlagt 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			
2010-05-31	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	15 850	9,9	0,3
Brinova Inter	6 856	4,2	0,0
Länsförsäkringar fonder*	6 180	3,8	0,5
Swedbank Robur fonder*	4 561	2,8	-0,3
Länsförsäkringar Södermanland	4 345	2,7	0,2
HQ fonder*	4 295	2,7	0,0
ABN Amro	2 244	1,4	-0,2
<b>Summa största ägare</b>	<b>95 841</b>	<b>59,5</b>	<b>-1,2</b>
Övriga ägare	64 962	40,5	1,2
<b>Summa utestående aktier</b>	<b>160 803</b>	<b>100,0</b>	<b>0,0</b>
Återköpta egna aktier	5 741		
<b>Totalt registrerade aktier</b>	<b>166 544</b>		

\*Ägargrupp.

## Klövernaktien



© NASDAQ OMX



## Skattesituation

### *Utfall i skattemål*

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

### *Periodens skatt*

Resultatet i den löpande fastighetsrörelsen, har belastats med uppskjuten skatt om -26 mkr. Vidare har bl a förändringen i skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter och derivat inneburit uppskjuten skatt om -36 mkr. Totalt ingår en kostnad för uppskjuten skatt med -62 mkr (-4) och en aktuell skatt om -3 mkr (-5) i periodens resultat. Aktuell skatt avser av Skatteverket påförd skatt och skattetillegg avseende taxeringsåret 2008 enligt omprövningsbeslut i april 2010.

### *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 förvaltningsrätten i februari 2009 och Klövern har överklagat ärendet till kammarrätten. Dom väntas under hösten 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 45 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.

## 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.

## Händelser efter rapportperiodens utgång

Fastigheten Ana 12 i Nyköping har förvärvats och tillträtts 1 juli. Köpeskillingen uppgick till 12 mkr.

Klövern har tecknat avtal om försäljning av fastigheten Rådhuset 1 i Örebro för 44 mkr. Försäljningen innebär en realiserad värdeförändring på 11 mkr och fastigheten frånträds under augusti.



**Ana 12 i Nyköping:** Den 1 juli 2010 förvärvade och tillträdde Klövern fastigheten Ana 12 i Nyköping.

## Presentation av delårsrapport

Rapporten för första halvåret 2010 presenteras i Båstad den 8 juli kl 14.30. För att på distans delta i presentationen hänvisas till telefon +46 8 505 201 14, eller länk på Klöverns webbsida, [www.klovern.se](http://www.klovern.se), under rubriken Kalendarium.

Nyköping 8 juli 2010

Klövern AB  
Styrelsen

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

## Koncernens resultaträkning

mkr	2010 3 mån apr–jun	2009 3 mån apr–jun	2010 6 mån jan–jun	2009 6 mån jan–jun	2009 12 mån jan–dec	Rullande 12 mån jul–jun
Hysesintäkter	296	307	601	618	1 231	1 213
Övriga intäkter <sup>1)</sup>	2	7	3	13	23	14
<b>Summa intäkter</b>	<b>298</b>	<b>314</b>	<b>604</b>	<b>631</b>	<b>1 254</b>	<b>1 227</b>
Fastighetskostnader	-107	-108	-253	-228	-474	-498
<b>Driftöverskott</b>	<b>191</b>	<b>206</b>	<b>351</b>	<b>403</b>	<b>780</b>	<b>729</b>
Central administration	-19	-16	-35	-34	-66	-67
Finansnetto	-54	-56	-107	-117	-221	-212
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>118</b>	<b>134</b>	<b>209</b>	<b>252</b>	<b>493</b>	<b>450</b>
Värdeförändringar fastigheter	106	-50	116	-189	-231	73
Värdeförändring derivat	-49	87	-116	56	34	-138
<b>Resultat före skatt</b>	<b>175</b>	<b>171</b>	<b>209</b>	<b>119</b>	<b>296</b>	<b>385</b>
Aktuell skatt	-3	-5	-3	-5	-9	-7
Uppskjuten skatt	-54	-12	-62	-4	-50	-108
<b>Periodens resultat</b>	<b>118</b>	<b>154</b>	<b>144</b>	<b>111</b>	<b>237</b>	<b>270</b>
Övrigt totalresultat	—	—	—	—	—	—
<b>Periodens summa totalresultat</b>	<b>118</b>	<b>154</b>	<b>144</b>	<b>111</b>	<b>237</b>	<b>270</b>
Resultat per aktie, kr	0,73	0,96	0,90	0,69	1,48	1,68
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	161	161	161	161	161	161
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	161	161	161	161	161	161

Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

<sup>1)</sup> Intäkter från hyresgarantier och utlösen av hyresavtal.

## Koncernens balansräkning

mkr	2010-06-30	2009-06-30	2009-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	12 054	11 887	12 032
Maskiner och inventarier	9	11	10
Uppskjuten skattefordran	392	399	418
Kortfristiga fordringar	99	87	83
Likvida medel	22	49	24
<b>Summa tillgångar</b>	<b>12 576</b>	<b>12 433</b>	<b>12 567</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	4 055	3 985	4 112
Uppskjuten skatteskuld	406	305	370
Räntebärande skulder	7 611	7 781	7 646
Derivat	150	5	31
Leverantörsskulder	31	34	104
Övriga skulder	14	18	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	309	305	289
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>12 576</b>	<b>12 433</b>	<b>12 567</b>

## Koncernens förändring av eget kapital

mkr	
<b>Eget kapital 2009-01-01</b>	<b>4 035</b>
Utdelning	-161
Årets resultat	237
<b>Eget kapital 2009-12-31</b>	<b>4 112</b>
Utdelning	-201
Periodens resultat	144
<b>Eget kapital 2010-06-30</b>	<b>4 055</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

mkf	2010 3 mån apr–jun	2009 3 mån apr–jun	2010 6 mån jan–jun	2009 6 mån jan–jun	2009 12 mån jan–dec
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Förvaltningsresultat	118	134	209	252	493
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2	3	4	5	10
Betald inkomstskatt	-3	-5	-3	-5	-9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	117	132	210	252	494
Förändring av rörelsefordringar	11	29	-16	29	34
Förändring av rörelseskulder	-58	-56	-54	-88	-38
Summa förändring av rörelsekapital	-47	-27	-70	-59	-4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>70</b>	<b>105</b>	<b>140</b>	<b>193</b>	<b>490</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Avyttring av fastigheter	142	148	233	148	162
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-76	-140	-139	-329	-530
Förvärv av maskiner och inventarier	0	-1	-1	-1	-1
Investering i finansiella tillgångar	—	-4	—	-4	-4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>66</b>	<b>3</b>	<b>93</b>	<b>-186</b>	<b>-373</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Förändring av räntebärande skulder	1	-35	-34	136	1
Utdelning	-201	-161	-201	-161	-161
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-200</b>	<b>-196</b>	<b>-235</b>	<b>-25</b>	<b>-160</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-64</b>	<b>-88</b>	<b>-2</b>	<b>-18</b>	<b>-43</b>
Ingående likvida medel	86	137	24	67	67
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>22</b>	<b>49</b>	<b>22</b>	<b>49</b>	<b>24</b>



## Moderbolagets resultaträkning

mkr	2010 3 mån apr–jun	2009 3 mån apr–jun	2010 6 mån jan–jun	2009 6 mån jan–jun	2009 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	25	26	50	49	98
Kostnad sålda tjänster	-19	-19	-38	-36	-72
<b>Bruttoresultat</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>26</b>
Central administration	-19	-16	-35	-34	-67
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-13</b>	<b>-9</b>	<b>-23</b>	<b>-21</b>	<b>-41</b>
Resultat från övriga värdepapper	—	—	26	—	—
Ränteintäkter	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-1	-1	-1	-1	-2
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-14</b>	<b>-10</b>	<b>2</b>	<b>-22</b>	<b>-43</b>
Aktuell skatt	—	-5	—	-5	-9
Skatt hänförlig till koncernbidrag	—	—	—	—	30
Uppskjuten skatt	-17	11	-26	-8	11
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-31</b>	<b>-4</b>	<b>-24</b>	<b>-35</b>	<b>-11</b>

## Moderbolagets balansräkning

mkr	2010-06-30	2009-06-30	2009-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Maskiner och inventarier	3	4	2
Andelar i koncernföretag	320	320	320
Fordringar på koncernföretag	3 083	3 282	3 297
Uppskjuten skattefordran	392	399	418
Kortfristiga fordringar	5	3	10
Likvida medel	51	27	8
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 854</b>	<b>4 035</b>	<b>4 055</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	2 771	2 890	2 996
Skulder till koncernföretag	1 047	1 107	1 031
Leverantörsskulder	2	2	9
Övriga skulder	8	12	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	24	12
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 854</b>	<b>4 035</b>	<b>4 055</b>

## Nyckeltal

	2010-06-30 6 mån	2009-06-30 6 mån	2010-06-30 12 mån	2009	2008	2007	2006	2005
<b>Fastighetsrelaterade</b>								
Antal fastigheter	214	219	214	217	217	220	205	162
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 377	1 395	1 377	1 392	1 382	1 394	1 436	1 042
Hysesvärde, mkr	1 357	1 382	1 357	1 385	1 360	1 309	1 276	798
Bokfört värde fastigheter, mkr	12 054	11 887	12 054	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, %	58	64	59	62	62	63	60	61
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89	89	89	90	88	84	87
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,0	3,1	3,0	3,0	3,1	2,9	2,6	2,8
<b>Finansiellt relaterade</b>								
Avkastning på eget kapital, %	3,5	2,8	6,8	5,8	-10,7	28,1	20,6	19,1
Soliditet, %	32,2	32,1	32,2	32,7	32,3	37,4	33,7	34,8
Belåningsgrad, %	63	65	63	64	64	58	64	67
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,1	3,1	3,2	2,0	2,2	2,6	2,0
Genomsnittlig ränta, %	2,9	2,8	2,9	2,7	4,2	4,6	4,1	3,5
Genomsnittlig räntebindning, år	2,9	3,4	2,9	3,2	1,1	1,4	1,8	1,0
Genomsnittlig kapitalbindning, år	1,6	2,2	1,6	1,8	2,6	3,7	4,3	4,6
Räntebärande skulder, mkr	7 611	7 781	7 611	7 646	7 645	7 007	6 878	3 987
<b>Aktierelaterade</b>								
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,30	1,57	2,80	3,07	2,17	2,32	2,25	1,49
Eget kapital per aktie, kr	25,2	28,5	25,2	25,6	25,1	29,4	23,2	18,8
Börskurs vid periodens utgång, kr	24,2	18,1	24,2	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

# Definitioner

## Fastighetsrelaterade

---

**Direktavkastningskrav, värdering**

Fastighetsvärderingarnas avkastningskrav på restvärdet.

**Driftöverskott**

Totala intäkter minus kundförluster, drift- och underhållskostnader, tomträtsavgälder 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](mailto:gustaf.hermelin@klovern.se)

**Britt-Marie Einar**, Finans- och IR-chef  
0155-44 33 12, 070-224 29 35, [britt-marie.einar@klovern.se](mailto:britt-marie.einar@klovern.se)

## Kalendarium

Delårsrapport jan–sep 2010	21 oktober 2010
Bokslutskommuniké 2010	17 februari 2011
Årsredovisning 2010	Mars 2011
Delårsrapport jan–mar 2011	18 april 2011
Årsstämma 2011	18 april 2011

# KLÖVERN