



KLÖVERN
DELÅRSRAPPORT
JANUARI – SEPTEMBER

2010



Klövern januari–september 2010

- Intäkterna uppgick till 907 mkr (939)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 337 mkr (389), motsvarande 2,09 kr per aktie (2,42)
- Periodens resultat ökade till 344 mkr (179), motsvarande 2,14 kr per aktie (1,12)
- Eget kapital uppgick till 4 255 mkr (4 112), motsvarande 26,5 kr per aktie (25,6)
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 222 mkr (–234)
- Efter periodens utgång har 37 fastigheter förvärvats för 1 055 mkr.

Periodens resultat

mkr	2010 jan–sep	2009 jan–sep
Hysesintäkter	902	920
Övriga intäkter	5	19
Fastighets- och centrala kostnader	–403	–380
Finansnetto	–167	–170
Förvaltningsresultat	337	389
Värdeförändringar fastigheter	222	–234
Värdeförändringar derivat	–120	50
Uppskjuten och aktuell skatt	–95	–26
Periodens resultat	344	179

Omslag: **Idéläran 1 i Linköping**: Klövern tillträdde den 1 oktober 2010 en fastighetsportfölj med 37 fastigheter i Linköping, Norrköping och Örebro. Köpeskillingen uppgick till 1 055 mkr.

Bra fart i nyuthyrningen

Den positiva utvecklingen på hyres- och fastighetsmarknaden som noterades under andra kvartalet fortsatte under tredje kvartalet. Nettoinflyttningen är återigen positiv och uthyrningsgraden ligger på 89 procent, vilket är en procentenhet högre än för ett halvår sedan. Hyresnivåerna i flera av Klöverns städer är något stigande.

Bland nyinflyttade hyresgäster kan nämnas läkemedelstillverkaren Kemwell som successivt kommer att ta 9 000 kvm i anspråk i Uppsala Business Park. IT-konsultföretaget Sigma har flyttat in i 1 500 kvm kontorslokaler i Örebro Business Park och utbildningsföretaget Pluskompetens i 230 kvm i Norrköping Science Park. Vi har också tecknat många kontrakt under året där hyresgästen ännu inte flyttat in. Däribland kan noteras Svanova, Anticimex och Gamma-data Mätteknik i Uppsala Business Park, Norrköpings kommun, Effektfabriken och Gaia i Norrköping Science Park samt inte minst Ericsson som 2012 flyttar in i ett helt nytt kontorshus på 27 000 kvm och ett ombyggt hus på 9 000 kvm i Kista Science City.

Situationen på kreditmarknaden fortsätter att förbättras, vilket bidragit till att antalet fastighetstransaktioner ökat. Efter periodens utgång har Klöver genomfört sitt första stora förvärv sedan 2007, ett fastighetsbestånd med 37 fastigheter i huvudsakligen Linköping, men även Norrköping och Örebro, för 1 055 mkr. Fastighetsportföljen liknar ett flertal som Klöver tidigare förvärvat – stora vakanser och stor potential. Initialt kommer tillskottet att innebära en ökning av Klöverns totala vakans, men med egna, lokala medarbetare som har god kännedom om kunder och marknad finns alla förutsättningar att uppnå samma positiva resultat med det här paketet som redan uppnåtts i bl a Kista och Uppsala. Klöver har nyfinansierat både förvärvet från Valad och nybyggnationen till Ericsson, samt refinansierat krediter som förfaller under 2010, i svenska banker.

Fastighetsvärdena utvecklas i positiv riktning. Under tredje kvartalet steg de med 87 mkr eller knappt 1 procent. Hittills i år har värdena stigit med 2 procent. Värdestegringen beror på svagt sjunkande avkastningskrav, men även förbättrad uthyrning. En ökning i antalet förfrågningar bäddar för en bra avslutning på året.

Gustaf Hermelin



Klövern är ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang möter kundens behov av lokaler och tjänster i svenska tillväxtregioner. Klöveren har affärsenheter i tio städer: Borås, Karlstad, Kista, Linköping, Norrköping, Nyköping, Täby, Uppsala, Västerås och Örebro. Fastigheternas värde uppgick till 12,2 miljarder och hyresvärdet till 1,4 miljarder kronor per den 30 september 2010. Klöveraktien är noterad på Nasdaq OMX Nordiska Börs i Stockholm, listan för medelstora företag.

Resultatposter avser perioden januari–september och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförelseposterna senaste årsskifte.

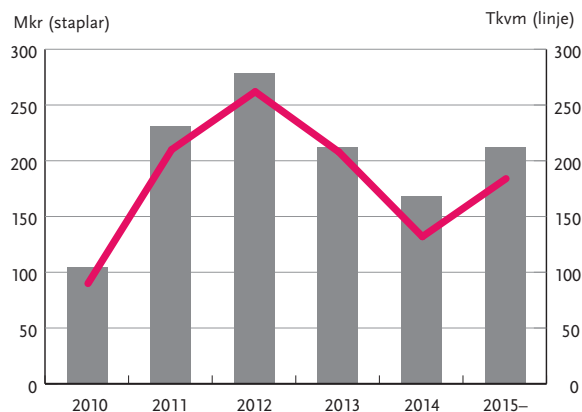
Resultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 337 mkr (389) under januari–september. Resultatet är lägre dels beroende på nettoförsäljningar av fastigheter, dels p g a en kall, snöig och därmed kostsam vinter. Periodens resultat uppgick till 344 mkr (179). I periodens resultat ingår positiva värdeförändringar på fastigheter med 222 mkr (–234) och negativa värdeförändringar för derivat med –120 mkr (50). Eget kapital ökade till 4 255 mkr (4 112) och soliditeten var vid periodens slut 33 procent (33).

Intäkter och uthyrningsgrad

Intäkterna uppgick till 907 mkr (939) under perioden, varav hyresintäkterna var 902 mkr (920). Minskningen förklaras bl a av försäljning av fastigheter samt indexsänkning av hyresintäkterna till följd av negativ KPI-utveckling under 2009. Övriga intäkter, vilka utgörs av intäkter från hyresgarantier och utlösen av hyresavtal,

Kontraktstruktur



uppgick till 5 mkr (19). Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 2,9 år (3,0) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 procent (89) vid periodens slut. Genomförda uthyrningar påverkar hyresvärdet och hyresintäkterna när hyresgästerna flyttar in. Uthyrningsgraden påverkas inte alltid fullt ut då hyresvärdet för de tidigare vakanta ytorna ibland är lågt.

Kostnader och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna uppgick till –355 mkr (–334) under perioden. Ökningen beror främst på höga kostnader till följd av vinterns snö- och isrojning samt höga energikostnader under årets första kalla kvartal. I fastighetskostnaderna ingår kundförluster om –3 mkr (–4). Driftöverskottet blev 552 mkr (605), vilket innebar en överskottsgrad på 61 procent (64). Centrala administrationskostnader är belastade med –3 mkr (–3) som avser omkostnader för att driva Klöverns skattemål.



Kvarnholmen 4 i Norrköping: Fastigheten Kvarnholmen 4 i Norrköping, med bl a Telia som hyresgäst, ingår i förvärvet av den fastighetsportfölj om totalt 37 fastigheter som Klöveren tillträdde den 1 oktober 2010.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 299 mkr (344). Betald inkomstskatt uppgår till –3 mkr (–9). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto 101 mkr (–254), huvudsakligen beroende på försäljning av fastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har påverkats med –310 mkr (–79). Sammantaget uppgår periodens kassaflöde till 90 mkr (11).

Finansiering

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 7 536 mkr (7 646). Den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen uppgick till 3,2 procent (2,7). Exkluderas derivat, samt kostnad för kreditavtal och checkkredit, uppgick räntan till 2,0 procent (1,2) den sista september.

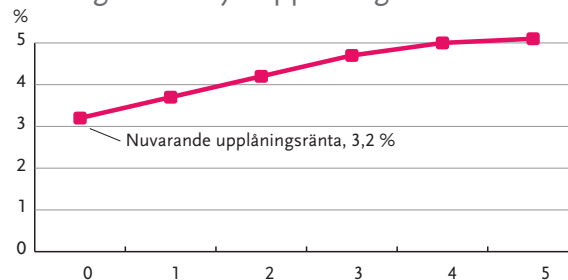
Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,8 år (3,2). Kreditolymer med swapavtal betraktas som räntebundna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,1 år (1,8). Outnyttjad kreditvolym, inklusive outnyttjad checkkredit om 196 mkr (200), uppgick till 1 305 mkr (1 128) per sista september.

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 4,25–4,50 procent.

Den sista september 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 ränterisken. 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 med knappt 2,0 procentenheter, från 3,2 procent till 5,1 procent.

Känslighetsanalys upplåningsränta



Förändring av marknadsräntan med X %-enheter.

Fallande långa marknadsräntor under 2010 har inneburit fallande värden på Klöverns derivat. Värdeförändringarna för derivat uppgick till –120 mkr (50) under perioden och den sista september var värdet –155 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	3 643	2,2	—	—	—
2010	24	3,8	225	28	196
2011	69	6,0	2 544	1 705	840
2012	—	—	2 190	1 921	269
2013	—	—	3 875	3 875	—
2014	—	—	7	7	—
2015	1 400	3,8	—	—	—
2016	1 400	4,7	—	—	—
2017	1 000	4,1	—	—	—
Totalt	7 536	3,2	8 841	7 536	1 305

Fastighetsförvärv

Under perioden januari–september 2010 har en fastighet (2) förvärvats. Den 1 juli tillträdde fastigheten Ana 12 i Nyköping. Köpeskillingen uppgick till 12 mkr.

Fastighetsförsäljningar

Klövern har under januari–september sålt sex fastigheter (2) som också frånträtts under perioden. Utöver de fastigheterna har ytterligare två fastigheter (0) frånträtts där försäljningen avtalats under 2009. Periodens försäljningar om totalt 336 mkr (155) har inneburit positiva realiserade värdeförändringar om 22 mkr (34).



Fonden 1 i Linköping: I juli frånträdde Klövern fastigheten Fonden 1 i Linköping till en lokal köpare. Fastigheten var ursprungligen en värdedepå för Sveriges Riksbank.

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.

Byggrätterna uppgår till 623 tkvm, varav 190 tkvm i Kista. Merparten av byggrätterna utgörs av kontor. Av de totala byggrätterna är 177 tkvm detaljplanelagda. Värdet av byggrätterna uppgår till 405 mkr.

Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och med syfte att anpassa samt modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet.

Under perioden genomfördes ett stort antal projekt i befintliga fastigheter. Totalt investerades 222 mkr (261). I de projekt som avslutats under perioden, och i vissa fall påbörjats tidigare år, uppgick investeringarna till totalt 125 mkr (563). Utöver de projekt som avslutades under perioden är fortfarande ett stort antal större och mindre investeringar under utförande. Totalt pågår 148 projekt (120) till en kalkylerad utgift på sammanlagt 1 458 mkr (649). Totalt återstår 981 mkr (282) att investera i dessa projekt.



Fyrislund 6:6 i Uppsala: I Uppsala Science Park har Gammadata Mätteknik tecknat ett tioårigt hyresavtal och Anticimex ett avtal på tre år. Båda företagen etablerar sig i parken under 2010 och den sammanlagda hyran uppgår till 2,2 mkr per år.

KLÖVERNS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT

Stad	Fastighet	Projekttyp	Uthyrningsbar yta fastighet, kvm	Projekt-yta, kvm	Uthyrningsgrad efter projekt, %	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde pga projekt, mkr	Hyresvärde efter projekt*, mkr	Beräknas färdigt, år
Kista	Isafjord 1	Kontor/experience center	—	36 000 ¹⁾	100	662	582	42	133	2012
Kista	Lidarände 1	Kontor	19 195	3 700	100	41	36	6	27	2011
Norrköping	Kopparhammaren 7	Kontor/bio	4 480	4 480	100	82	57	8	8	2011
Norrköping	Stjärnan 15 & 16	Kontor	11 415	4 405	83	58	4	7	14	2010
Uppsala	Fyrislund 6:6	Kontor/lab	58 319	2 050	66	28	22	2	99	2011
Totalt			93 409	50 635		871	701	65	281	

* Enligt extern värdering.

¹⁾ Varav 27 000 kvm avser en ny byggnad och 9 000 kvm ombyggnation av en befintlig.

Fastigheter och värdeförändringar

Per den 30 september 2010 omfattade Klöverns innehav 211 fastigheter (217). Totala hyresvärdet uppgick till 1 352 mkr (1 385) och fastigheternas verkliga värde var 12 152 mkr (12 032). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 1 374 tkvm (1 392).

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 222 mkr (-234) under perioden. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 22 mkr (34) och orealiserade värdeförändringar om 200 mkr (-268). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet.

I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per 30 september, värderats med ett avkastningskrav på 7,2 procent (7,2). Avkastningskravet har sänkts något för fastigheter i bra lägen eller med långa hyreskontrakt. Värdeförändringarna är främst hänförliga till sänkta avkastningskrav och nyuthyrningar.

Klövern värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet. Av värderingarna har 20–30 procent utförts av DTZ Sweden och resterande av Klövern. 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	12	142
Investeringar	222	261
Försäljningar	-336	-155
Värdeförändringar	222	-234
Verkligt värde per 30 september	12 152	11 909

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 periods slut, 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-sep	2009 jan-sep	2010 jan-sep	2009 jan-sep	2010 jan-sep	2009 jan-sep	2010 jan-sep	2009 jan-sep	2010 jan-sep	2009 jan-sep
Borås	33	34	-14	-13	19	21	58	63	2	2
Karlstad	135	134	-51	-45	84	89	62	66	29	26
Kista	252	252	-81	-81	171	171	68	68	60	152
Linköping	102	108	-32	-33	70	75	69	69	14	8
Norrköping	68	68	-35	-32	33	36	49	53	34	16
Nyköping	77	76	-29	-23	48	53	62	69	17	3
Täby	47	48	-18	-15	29	33	62	68	4	6
Uppsala	54	48	-31	-31	23	17	43	36	26	14
Västerås	96	102	-49	-43	47	59	49	58	24	25
Örebro	38	50	-15	-18	23	32	61	65	12	9
Övrigt*	5	19	0	—	5	19	—	—	—	—
Totalt	907	939	-355	-334	552	605	61	64	222	261

* 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, %	
	2010-09-30	2009-09-30	2010-09-30	2009-09-30	2010-09-30	2009-09-30	2010-09-30	2009-09-30	2010-09-30	2009-09-30
Borås	395	389	7,8	7,9	80	80	51	51	91	89
Karlstad	1 592	1 494	7,3	7,4	204	207	193	193	95	93
Kista	4 299	4 147	6,5	6,6	253	252	366	372	92	94
Linköping	1 317	1 346	7,3	7,3	161	166	153	159	89	89
Norrköping	894	835	7,3	7,4	143	142	108	105	84	82
Nyköping	882	875	7,8	7,9	135	133	110	110	92	94
Täby	532	524	7,5	7,6	67	68	70	69	95	95
Uppsala	687	537	8,5	8,6	67	66	99	99	71	67
Västerås	1 184	1 217	7,4	7,5	217	216	158	161	81	84
Örebro	370	545	7,2	7,0	47	62	44	67	94	95
Totalt	12 152	11 909	7,2	7,2	1 374	1 392	1 352	1 386	89	89

* Beräknat exkl. byggrätter till ett värde av 405 mkr..

Aktien och ägarna

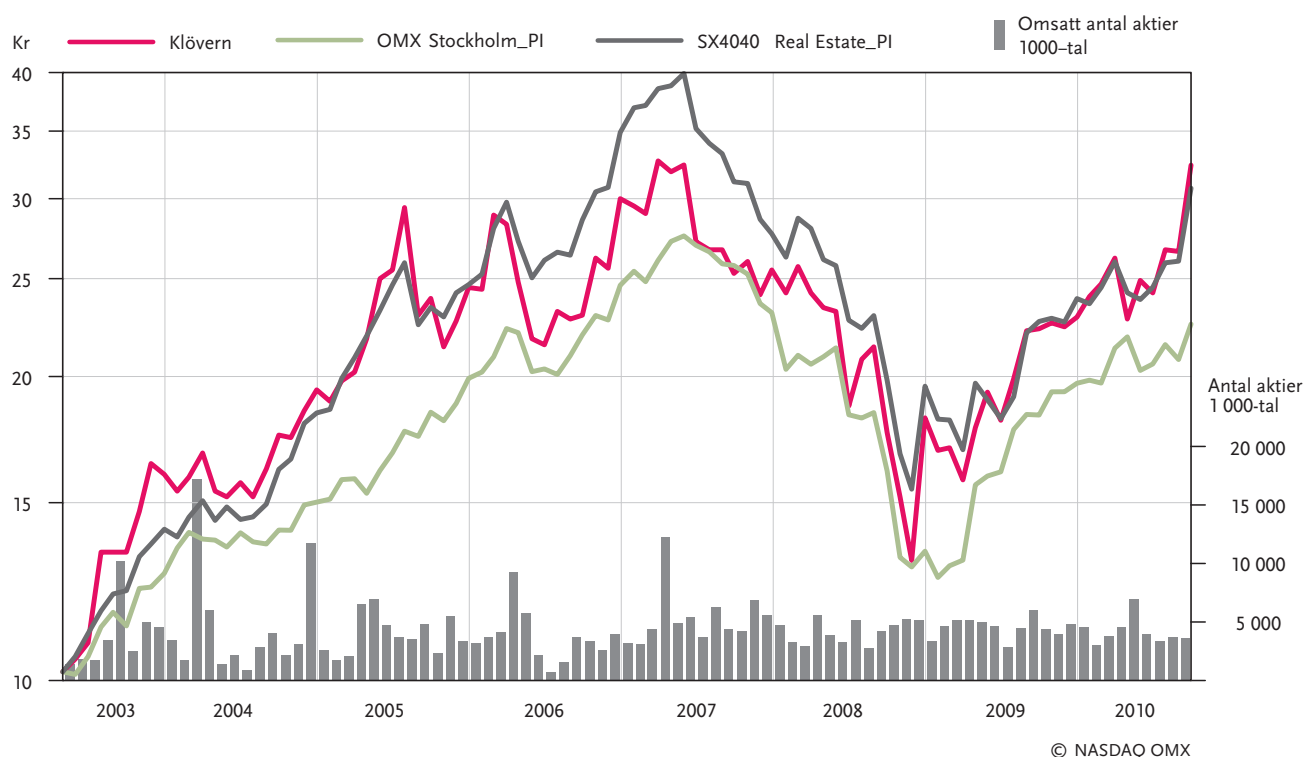
Klövernaktien är noterad på Nasdaq OMX Nordiska Börs i Stockholm, listan för medelstora bolag. Den sista september var börskursen 32,40 kronor per aktie (22,90), vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 5,2 miljarder kronor (3,7). Per 30 september var antalet registrerade aktier i Klöver 166 544 326. Antalet aktieägare uppgick till 28 657 och 84 procent (86) av aktieägarna var svenska.

Klöverns styrelse har sedan 2007 bemyndigande om återköp av egna aktier till högst 10 procent av totalt antal registrerade aktier. Klöver 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			
2010-09-30	Antal aktier, tusental	Andel röster och kapital, %	Förändring 2010, %-enheter
Corem Property Group	20 011	12,4	-0,1
LRF	17 117	10,6	0,0
Arvid Svensson Invest	17 017	10,6	0,0
Investment AB Öresund	12 499	7,8	-1,8
Länsförsäkringar fondförvaltning*	7 056	4,4	1,0
Brinova Inter	6 856	4,3	0,0
Swedbank Robur fonder*	4 810	3,0	-0,1
Länsförsäkringar Södermanland	4 345	2,7	0,1
HQ fonder*	4 295	2,7	0,0
Handelsbanken fonder*	2 331	1,4	0,5
Summa största ägare	96 337	59,9	-0,4
Övriga ägare	64 466	40,1	+0,4
Summa utestående aktier	160 803	100,0	0,0
Återköpta egna aktier	5 741		
Totalt antal registrerade aktier	166 544		

*Ägargrupp.

Klövernaktien



Skattesituation

Utfall i skattemål

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

I slutet av 2003 begärde Klövern att 2003 års taxering skulle omprövas, med syftet att pröva om Klövern hade rätt till ytterligare underskottsavdrag om 4 933 mkr. Under våren 2006 återkallade Klövern sin begäran om omprövning, för att 2006 lämna in en ny begäran avseende underskottsavdraget. Den förnyade begäran avlogs av förvaltningsrätten i februari 2009 och av kammarrätten i augusti 2010. Klövern överväger att begära prövningstillstånd i Regeringsrätten.

Kammarrätten har i dom i augusti 2010 medgivit Klövern underskottsavdrag om 107 mkr avseende omvandling av fordringar till aktieägartillskott.

Periodens skatt

Resultatet i den löpande fastighetsrörelsen har belastats med uppskjuten skatt om -48 mkr. Vidare har bl a förändringen i skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter och derivat inneburit uppskjuten skatt om -72 mkr. Dessutom har den uppskjutna skattekostnaden minskat med 28 mkr p g a det av kammarrätten beviljade avdraget. Totalt ingår en kostnad för uppskjuten skatt med -92 mkr (-17) och en aktuell skatt om -3 mkr (-9) i periodens resultat. Aktuell skatt avser av Skatteverket påfordrad skatt och skattetillägg avseende taxeringsåret 2008 enligt omprövningsbeslut i april 2010.

Medarbetare

Klöverns affärsmodell innebär närhet till kunden genom att ha egen personal på alla affärsheter. Samtliga anställda arbetar efter mottot att "var dag underlätta kundens vardag". Vid periodens slut var antalet anställda i Klövern 127 personer (126). Medelåldern var 44 år (45) och andelen kvinnor uppgick till 42 procent (41).

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

Den 1 oktober tillträdde Klövern en fastighetsportfölj om totalt 37 fastigheter i Linköping, Norrköping och Örebro. Köpeskillingen uppgick till 1 055 mkr och den ekonomiska uthyrningsgraden till 74 procent.

Nyköping 21 oktober 2010

Klövern AB (publ)
Styrelsen

Granskningsrapport

Till styrelsen för Klövern AB (publ)
Org.nr 556482-5833

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsrapporten för Klövern AB (publ) per 30 september 2010 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagens valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionsstandard i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 21 oktober 2010

Ernst & Young AB
Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning

mkr	2010 3 mån jul–sep	2009 3 mån jul–sep	2010 9 mån jan–sep	2009 9 mån jan–sep	2009 12 mån jan–dec	Rullande 12 mån okt–sep
Hysesintäkter	301	303	902	920	1 231	1 212
Övriga intäkter ¹⁾	2	6	5	19	23	9
Summa intäkter	303	309	907	939	1 254	1 221
Fastighetskostnader	–102	–107	–355	–334	–474	–493
Driftöverskott	201	202	552	605	780	728
Central administration	–13	–12	–48	–46	–66	–69
Finansnetto	–60	–53	–167	–170	–221	–218
Förvaltningsresultat	128	137	337	389	493	441
Värdeförändringar fastigheter	106	–45	222	–234	–231	225
Värdeförändring derivat	–4	–7	–120	50	34	–136
Resultat före skatt	230	85	439	205	296	530
Aktuell skatt	0	–4	–3	–9	–9	–3
Uppskjuten skatt	–30	–13	–92	–17	–50	–124
Periodens resultat	200	68	344	179	237	403
Övrigt totalresultat	—	—	—	—	—	—
Periodens summa totalresultat	200	68	344	179	237	403
Resultat per aktie, kr	1,25	0,43	2,14	1,12	1,48	2,50
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.

¹⁾ Intäkter från hyresgarantier och utlösen av hyresavtal.

Koncernens balansräkning

mkr	2010-09-30	2009-09-30	2009-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12 152	11 909	12 032
Maskiner och inventarier	8	11	10
Uppskjuten skattefordran	398	379	418
Kortfristiga fordringar	95	70	83
Likvida medel	114	78	24
Summa tillgångar	12 767	12 447	12 567
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 255	4 054	4 112
Uppskjuten skatteskuld	442	298	370
Räntebärande skulder	7 536	7 726	7 646
Derivat	155	14	31
Leverantörsskulder	66	43	104
Övriga skulder	12	14	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	301	298	289
Summa eget kapital och skulder	12 767	12 447	12 567

Koncernens förändring av eget kapital

mkr	
Eget kapital 2009-01-01	4 035
Utdelning	-161
Årets resultat	237
Eget kapital 2009-12-31	4 112
Utdelning	-201
Periodens resultat	344
Eget kapital 2010-09-30	4 255

Koncernens kassaflödesanalys

mkf	2010 3 mån jul–sep	2009 3 mån jul–sep	2010 9 mån jan–sep	2009 9 mån jan–sep	2009 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	128	137	337	389	493
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2	3	6	8	10
Betald inkomstskatt	0	-4	-3	-9	-9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	130	136	340	388	494
Förändring av rörelsefordringar	4	17	-11	46	34
Förändring av rörelseskulder	24	-2	-30	-90	-38
Summa förändring av rörelsekapital	28	15	-41	-44	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	158	151	299	344	490
Investeringsverksamheten					
Avyttring av fastigheter	103	8	336	155	162
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-94	-75	-234	-403	-530
Förvärv av maskiner och inventarier	0	-1	-1	-2	-1
Investering i finansiella tillgångar	—	—	—	-4	-4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	9	-68	101	-254	-373
Finansieringsverksamheten					
Förändring av räntebärande skulder	-75	-54	-109	82	1
Utdelning	—	—	-201	-161	-161
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-75	-54	-310	-79	-160
Periodens kassaflöde	92	29	90	11	-43
Ingående likvida medel	22	49	24	67	67
Likvida medel vid periodens slut	114	78	114	78	24

Moderbolagets resultaträkning

mkr	2010 3 mån jul–sep	2009 3 mån jul–sep	2010 9 mån jan–sep	2009 9 mån jan–sep	2009 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	24	23	74	72	98
Kostnad sålda tjänster	-18	-16	-56	-52	-72
Bruttoresultat	6	7	18	20	26
Central administration	-13	-12	-48	-46	-67
Rörelseresultat	-7	-5	-30	-26	-41
Resultat från övriga värdepapper	—	—	26	—	—
Ränteintäkter	0	0	0	0	0
Räntekostnader	0	-1	-1	-2	-2
Resultat efter finansiella poster	-7	-6	-5	-28	-43
Aktuell skatt	—	-4	—	-9	-9
Skatt hänförlig till koncernbidrag	—	—	—	—	30
Uppskjuten skatt	6	-20	-20	-28	11
Resultat efter skatt	-1	-30	-25	-65	-11

Moderbolagets balansräkning

mkr	2010-09-30	2009-09-30	2009-12-31
Tillgångar			
Maskiner och inventarier	2	3	2
Andelar i koncernföretag	320	320	320
Fordringar på koncernföretag	2 976	3 185	3 297
Uppskjuten skattefordran	398	379	418
Kortfristiga fordringar	6	3	10
Likvida medel	20	66	8
Summa tillgångar	3 722	3 956	4 055
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 770	2 860	2 996
Skulder till koncernföretag	922	1 070	1 031
Leverantörsskulder	6	3	9
Övriga skulder	4	7	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	16	12
Summa eget kapital och skulder	3 722	3 956	4 055

Nyckeltal

	2010-09-30 9 mån	2009-09-30 9 mån	2010-09-30 12 mån	2009	2008	2007	2006	2005
Fastighetsrelaterade								
Antal fastigheter	211	218	211	217	217	220	205	162
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 374	1 392	1 374	1 392	1 382	1 394	1 436	1 042
Hysesvärde, mkr	1 352	1 386	1 352	1 385	1 360	1 309	1 276	798
Verkligt värde fastigheter, mkr	12 152	11 909	12 152	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, %	61	64	61	62	62	63	60	61
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89	89	89	90	88	84	87
Genomsnittlig kontraktstid, år	2,9	3,0	2,9	3,0	3,1	2,9	2,6	2,8
Finansiellt relaterade								
Avkastning på eget kapital, %	8,2	4,4	9,7	5,8	-10,7	28,1	20,6	19,1
Soliditet, %	33,3	32,6	33,3	32,7	32,3	37,4	33,7	34,8
Belåningsgrad, %	62	65	62	64	64	58	64	67
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,3	3,0	3,2	2,0	2,2	2,6	2,0
Genomsnittlig ränta, %	3,2	2,7	3,2	2,7	4,2	4,6	4,1	3,5
Genomsnittlig räntebindning, år	2,8	3,2	2,8	3,2	1,1	1,4	1,8	1,0
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,1	1,8	2,1	1,8	2,6	3,7	4,3	4,6
Räntebärande skulder, mkr	7 536	7 726	7 536	7 646	7 645	7 007	6 878	3 987
Aktierelaterade								
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,09	2,42	2,74	3,07	2,17	2,32	2,25	1,49
Eget kapital per aktie, kr	26,5	25,2	25,2	25,6	25,1	29,4	23,2	18,8
Börskurs vid periodens utgång, kr	32,4	22,3	32,4	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, 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

Britt-Marie Einar, Finans- och IR-chef
0155-44 33 12, 070-224 29 35, britt-marie.einar@klovern.se

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2010	17 februari 2011
Årsredovisning 2010	Mars 2011
Delårsrapport jan–mar 2011	18 april 2011
Årsstämma 2011	18 april 2011
Delårsrapport jan–jun 2011	7 juli 2011
Delårsrapport jan–sep 2011	20 oktober 2011
Bokslutskommuniké 2011	15 februari 2012

KLÖVERN