



DELÅRSRAPPORT JANUARI–MARS 2009

- **Intäkterna uppgick till 317 mkr (298)**
- **Förvaltningsresultatet ökade med 37 procent till 118 mkr (86), motsvarande 0,73 kr per aktie (0,52)**
- **Resultat efter skatt uppgick till –44 mkr (72), motsvarande –0,27 kr per aktie (0,44)**
- **Eget kapital per aktie uppgick till 24,82 kr (25,09)**
- **Prognosen att förvaltningsresultatet för 2009 klart ska överstiga 2008 års resultat om 355 mkr (>2,17 kr per aktie) kvarstår.**

VD:s kommentar

Starkt förvaltningsresultat

"Förvaltningsresultatet visar att Klöverns kärnverksamhet går fortsatt bra. Trots sämre tider har förvaltningsresultatet, som inkluderar den löpande fastighetsverksamheten men exkluderar värdetförändringar och skatteeffekter, ökat med hela 37 procent. Förbättringen av resultatet beror på högre hyresintäkter och lägre räntekostnader. Den försämrade konjunkturen börjar dock skönjas även hos Klöver. Vår lokalt förankrade organisation kommer nu till sin rätt genom att aktivt kunna möta kundernas ändrade behov.

Den låga korträntan gör det attraktivt att ligga med stor andel rörliga lån. Vi har ändå valt att i möjligaste mån säkra våra långsiktiga räntekostnader och jämna ut kassaflödet över tiden. Mer än hälften av våra lån har genom swapavtal säkrade basräntor och resterande del av låneportföljen är säkrad med räntetak", säger Klöverns VD Gustaf Hermelin.



Periodens resultat, mkr	2009 jan-mar	2008 jan-mar
Hyresintäkter	311	289
Övriga intäkter	6	9
Drift- och centrala kostnader	-138	-131
Finansnetto	-61	-81
Förvaltningsresultat	118	86
Värdetförändringar, fastigheter och derivat	-170	19
Uppskjuten skatt	8	-33
Resultat efter skatt	-44	72

Resultatposter jämförs med motsvarande period föregående år och balansposter med senaste årsskifte.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden på Klöverns orter, som till största delen utgörs av regionstäder i Mellansverige, är fortsatt god. Främsta anledningen är att vakanserna på samtliga orter väsentligt har reducerats under de senaste åren, vilket lett till brist på framför allt moderna och flexibla kontor. Hyresnivåerna steg under 2008 och har under första kvartalet 2009 varit stabila. Vid en jämförelse mellan första kvartalet 2009 och motsvarande kvartal 2008 noteras högre hyresnivåer, men lägre efterfrågan. Om jämförelsen görs med fjärde kvartalet 2008 så är hyresnivåerna på ungefär samma nivå, men efterfrågan har mattats något. Utsikterna för resterande del av 2009 är relativt goda, även om uthyrningsprocesserna tar längre tid än tidigare och variationen mellan orterna ökat.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till -44 mkr (72). Förändringen jämfört med föregående år beror helt på negativa värdeförändringar avseende fastigheter och derivat. Förvaltningsresultatet, d v s resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, ökade med 32 mkr till 118 mkr (86). Eget kapital uppgick till 3 991 mkr (4 035) och soliditeten var vid periodens slut 32 procent (32).

RESULTAT FÖR JÄMFÖRBART BESTÄND*		
	2009-03-31	2008-03-31
Yta, tkvm	1 374	1 369
Verkligt värde, mkr	11 751	12 063
Avkastningskrav, %	7,2	6,5
Uthyrningsgrad, %	90	89
Periodens resultat, mkr		
	2009 jan-mar	2008 jan-mar
Hyresintäkter	307	287
Övriga intäkter	6	9
Driftkostnader	-118	-116
Driftöverskott	195	180

* Avser de fastigheter som ägts under hela första kvartalet både 2008 och 2009.

Intäkter och uthyrningsgrad

Nyuthyrningen har varit fortsatt positiv och uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 90 procent. Intäkterna under perioden uppgick till 317 mkr (298), varav hyresintäkter 311 mkr (289). Övriga intäkter, vilka utgörs av intäkter från hyresgarantier och utlösen av hyresavtal, uppgick till 6 mkr (9).

Kostnader och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna uppgick till 120 mkr (117) under perioden. Driftöverskottet blev 197 mkr (181), vilket innebär en överskottsgrad på 62 procent (61). Centrala administrationskostnader är belastade med 3 mkr avseende avsättning till Klöverns vinstandelsstiftelse för 2008.

Fastigheternas värde och värdeförändringar

Det verkliga värdet för Klöverns fastigheter uppgick per 31 mars 2009 till 11 945 mkr (11 895). Under perioden uppgick fastigheternas värdeförändringar till -139 mkr (44). De negativa värdeförändringarna är orealiserade och påverkar inte kassaffödet. I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd per 31 mars värderats med ett avkastningskrav på 7,2 procent (7,1).

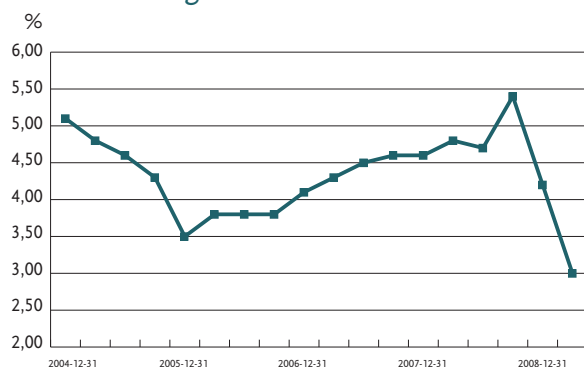
Klöver värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet. 20-30 procent av värderingarna utförs av ett externt värderingsföretag och resterande värderingar görs internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande 12-månaders period. De externa värderingarna har utförts av DTZ Sweden, som också varit rådgivande när avkastningskraven i de interna värderingarna bestämts. För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Klöverns årsredovisning för 2008.

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE	MKR
Verkligt värde per 1 januari 2009	11 895
Förvärv	117
Investeringar	72
Försäljningar	—
Värdeförändringar	-139
Verkligt värde per 31 mars 2009	11 945

Finansiering

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 7 815 mkr (7 645). Ökningen i räntebärande skulder beror på förvärv och investeringar i fastigheter. Den genomsnittliga räntan sjönk med 1,2 procentenheter till 3,0 procent (4,2) vid periodens slut. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,5 år (1,1) per sista mars 2009. Kreditvolymer med swapavtal betraktas som räntebundna.

Genomsnittlig ränta 2005–2009



Klövern innehar finansiella instrument i form av räntetak och ränteswappar i syfte att minska ränterisken och samtidigt behålla rörliga låns flexibilitet i jämförelse med bundna lån. Den 31 mars hade Klövern räntetak om 3 499 mkr (3 829), varav 400 mkr förfaller under 2009 och resten fördelat under år 2010–2013. Merparten av räntetaken ligger med lösenränta på 4,5 procent och övriga med 4,0 procent. Under kvartalet slöts nya swapavtal om 2 800 mkr, varefter ränteswapavtalen uppgick till totalt 4 000 mkr. Av swapavtalen löper 200 mkr till 2009, 1 400 mkr vardera till 2015 och 2016 samt 1 000 mkr till 2017. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,4 år (2,6).

FÖRFALLOSTRUKTUR

Förfalloår	Ränteförfall		Kreditförfall	
	Lånevolymer, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Avtalsvolymer, mkr	Utnyttjat, mkr
Rörlig	3 659	2,0	—	—
2009	247	5,2	585	410
2010	32	3,8	2 679	2 546
2011	77	5,8	2 573	2 418
2012	—	—	1 700	1 350
2013	—	—	1 084	1 084
2014	—	—	7	7
2015	1 400	3,5	—	—
2016	1 400	4,3	—	—
2017	1 000	3,8	—	—
Totalt	7 815	3,0	8 628	7 815

Derivat ska marknadsvärderas över resultaträkningen enligt IFRS. Under kvartalet uppgick de realiserade värdeförändringarna till –31 mkr (–25) och vid periodens utgång uppgick värdet till –95 mkr (–62). Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande.

Skattesituation

Årets skatt

Årets resultat exklusive värdeförändringar, d v s den löpande fastighetsrörelsen, har belastats med uppskjuten skatt om –19 mkr, vilket också har sänkt bolagets värde på uppskjuten skattefordran med motsvarande belopp. I periodens resultat ingår realiserade värdeförändringar för fastigheter och finansiella instrument med –170 mkr. Temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde har därför sjunkit och uppskjuten skatt om 27 mkr har återförts i resultaträkningen. Detta minskar bolagets avsättning för uppskjuten skatteskuld med motsvarande belopp. Netto ingår således återförd skatt om 8 mkr i periodens resultat.

Eventuellt nytt 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. Ett av Skatteverket påfört skattetillägg om 493 mkr, i detta ärende, undanröjdes av länsrätten i december 2007. Skattetilläggsärendet har av Skatteverket, under februari 2008, överklagats till kammarrätten och dom förväntas under första halvåret 2009. Klövern lämnade 2006 in en ny begäran avseende underskottsavdraget. Den förnyade begäran har avslagits av länsrätten i februari 2009 och Klövern kommer att överklaga ärendet till Kammarrätten.

Effekter av eventuellt nya underskottsavdrag och eventuellt skattetillägg har ej bokförts.

RESULTAT OCH NYCKELTAL PER ORT

Ort	Resultat respektive kvartal								Nyckeltal 31 mars respektive år									
	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Investeringar, mkr		Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav, %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Uthyrningsgrad, %	
	Q1-09	Q1-08	Q1-09	Q1-08	Q1-09	Q1-08	Q1-09	Q1-08	Q1-09	Q1-08	Q1-09	Q1-08	Q1-09	Q1-08	Q1-09	Q1-08	Q1-09	Q1-08
Kista	87	76	-26	-24	61	52	43	65	4 035	3 935	6,5	5,9	252	229	362	321	95	94
Karlstad	45	44	-17	-16	28	28	3	6	1 499	1 575	7,4	6,8	207	209	192	190	94	94
Linköping	37	33	-13	-12	24	21	4	9	1 468	1 496	7,2	6,7	175	179	171	161	90	84
Västerås	35	33	-16	-15	19	18	9	20	1 229	1 319	7,4	6,8	217	216	159	146	87	91
Norrköping	22	20	-12	-12	11	8	7	9	863	865	7,3	6,8	145	144	109	99	82	78
Nyköping	25	23	-8	-9	16	14	-4	11	875	900	7,9	7,2	124	127	104	102	95	93
Uppsala	15	18	-10	-13	5	5	5	5	514	481	8,7	7,5	66	66	98	98	63	67
Täby	16	15	-6	-6	10	9	0	3	523	581	7,5	6,6	67	67	69	66	94	93
Örebro	18	16	-6	-7	12	9	4	1	542	564	7,0	6,4	62	62	67	63	95	94
Borås	11	11	-5	-4	6	7	1	2	397	389	7,8	7,2	80	75	51	45	88	92
Övrigt	6	9	-1	1	5	10	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Totalt	317	298	-120	-117	197	181	72	131	11 945	12 105	7,2	6,5	1 395	1 374	1 382	1 291	90	89

Fastighetsförvärv

Under januari 2009 har två fastigheter i Kista respektive Borås tillträtts. Totala köpeskillingen uppgår till 117 mkr.

Avtal har tecknats om förvärv av en fastighet i Västerås med en köpeskillning om 10 mkr. Fastigheten tillträds under december 2009.

Fastighetsförsäljningar

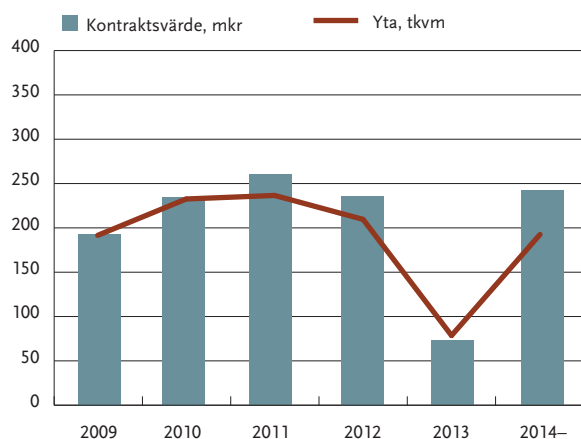
Klövern har inte sålt någon fastighet under perioden.

Fastighetsinnehav och resultat per ort

Per den 31 mars 2009 omfattade Klöverns innehav 219 fastigheter (217). Totala hyresvärdet uppgick till 1 382 mkr (1 360) och fastigheternas verkliga värde var 11 945 mkr (11 895). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 1 395 tkvm (1 382). Den genomsnittliga kontraktstiden var 3,1 år (3,1).

Resultat per ort visar den löpande verksamheten, vilket inkluderar under perioden förvärvade fastigheter samt gjorda investeringar.

Kontraktstruktur



Nyckeltal per ort däremot avser situationen vid respektive kvartalsskifte, varför siffrorna i de två tabelldelarna inte är helt jämförbara.

Under posten "Övrigt" finns resultatet från under perioden sålda fastigheter, utlösen av hyresavtal samt hyresgarantier.

Investeringar och projekt

Projekt och större hyresgästanpassningar i det egna fastighetsbeståndet är särskilt intressant i tider med få förvävsobjekt. Projektutveckling kan ske i outnyttjade byggrätter, enskilda fastigheter eller genom omvandling av hela områden. I samtliga fall krävs ett aktivt samarbete med hyresgäster och kommunala myndigheter.

Genom att Klöverns medvetet förvärvat fastigheter med en relativt hög vakansgrad har företaget utvecklat en bred och god kompetens inom fastighets- och projektutveckling. Under första kvartalet 2009 investerades totalt 72 mkr (120) i olika projekt. I de projekt som avslutats under perioden uppgick investeringarna till totalt 54 mkr (29).

Utöver de projekt som avslutades under perioden är fortfarande ett stort antal större och mindre investeringar under utförande. Totalt pågår 112 projekt (140) till en kalkylerad utgift på sammanlagt 786 mkr (815), varav 170 mkr kvarstår.

Bland de pågående projekten kan nämnas modernisering av Ericssons huvudkontor i Kista (Isafjord 1), nya entrén till Kistamässan (Lidarände 1) samt anpassning till nya hyresgäster i Uppsala Business Park (Fyrislund 6:6) och i en kontorsfastighet vid Norrköpings järnvägsstation (Stjärnan 15 & 16). Övriga pågående projekt utgörs framför allt av mindre hyresgästanpassningar samt investeringar i syfte att minska energiförbrukningen.

Aktien och ägarna

Klövernaktien är noterad på Nasdaq OMX Nordiska Börs i Stockholm, medelstora bolag. Den 31 mars var börskursen 15,80 kronor per aktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om ca 2,5 miljarder kronor. Per 31 mars var antalet aktier i Klövern 166 544 326. Antalet aktieägare uppgick till 30 281.

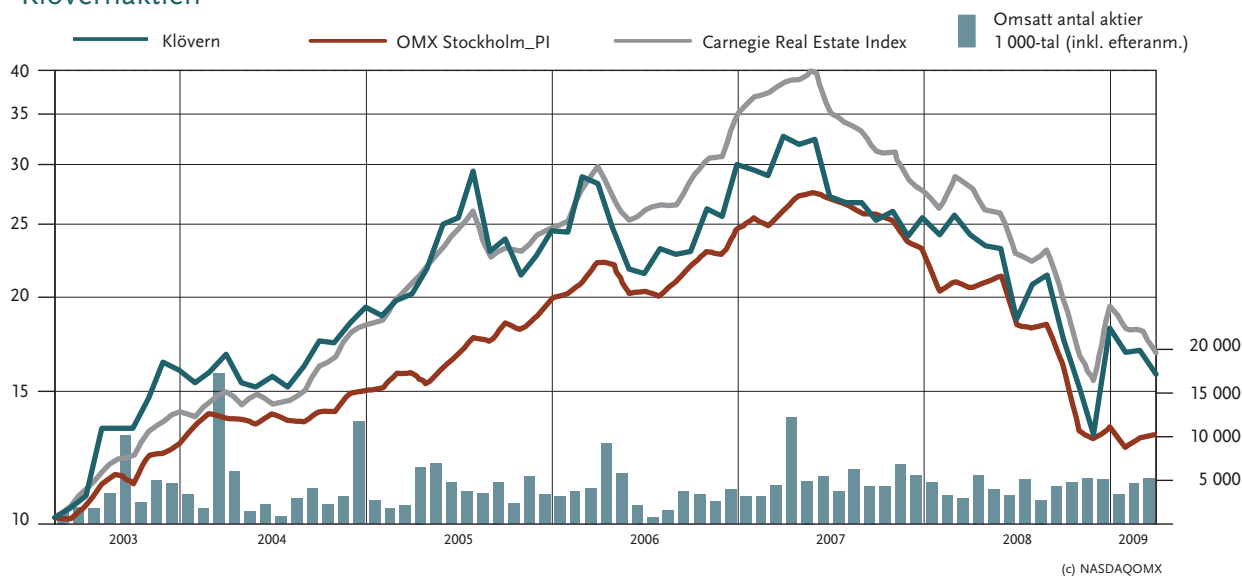
Återköp av egna aktier

Klöverns styrelse har bemyndigande om återköp av egna aktier till högst 10 procent av totalt antal registrerade aktier. Klövern har i enlighet med 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 genomförts.

STÖRSTA AKTIEÄGARNA

Ägare per 2009-03-31	Antal aktier, tusental	Andel röster och kapital, %	Förändring 2009, %-enhet
Corem Property Group	18 997	11,4	0,9
LRF	17 117	10,3	0,0
Arvid Svensson Invest	17 017	10,2	0,0
Investment AB Öresund	14 978	9,0	1,5
Brinova Inter	6 856	4,1	0,4
HQ fonder	6 295	3,8	0,3
Swedbank Robur fonder	5 871	3,5	0,9
Länsförsäkringar fonder	5 821	3,5	0,2
Skandia Liv	5 161	3,1	-0,3
Länsförsäkringar Södermanland	4 130	2,5	0,1
Summa största ägare	102 243	61,4	4,0
Övriga ägare	58 560	38,6	
Summa utestående aktier	160 803	100,0	
Återköpta egna aktier	5 741		
Totalt registrerade aktier	166 544		

Klövernaktien



Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Klöverns väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2008 års årsredovisning på sidorna 44–47. 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 bokslutskommuniké är de som beskrivs i Klöverns årsredovisning för 2008, not 1.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Klövern har tillträtt två fastigheter i Nyköping. Köpeskillingen uppgick till 25 mkr. Fastigheterna omfattar totalt 9 250 kvm och utgörs framför allt av kontorslokaler. Klöverns har sålt två fastigheter i Linköping för 147 mkr. Försäljningen innebär en realiserad värdeförändring om 34 mkr, vilken kommer att redovisas under andra kvartalet 2009. De sålda fastigheterna är centralt belägna och den uthyrningsbara ytan uppgår till 8 900 kvm.

Utsikter inför helåret 2009

Helårsprognosen att förvaltningsresultatet för 2009 klart ska överstiga 2008 års resultat om 355 mkr (>2,17 kr per aktie) kvarstår.

Kalendarium 2009

Delårsrapport
januari–juni 2009 Tors 9 juli 2009

Delårsrapport
januari–september 2009 Tors 22 oktober 2009

Rapporter finns tillgängliga på Klöverns hemsida www.klovern.se, där det också ges möjlighet att prenumerera på årsredovisningar, delårsrapporter och pressmeddelanden.

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

Nyköping 23 april 2009

Klövern AB
Styrelsen

Koncernens resultaträkning

mkr	2009 3 mån jan–mar	2008 3 mån jan–mar	2008 12 mån jan–dec	Rullande 12 mån apr–mar
Hysesintäkter	310,4	288,9	1 178,3	1 199,8
Övriga intäkter ¹⁾	6,1	9,5	42,2	38,8
Summa intäkter	316,5	298,4	1 220,5	1 238,6
Fastighetskostnader	–120,0	–117,2	–462,3	–465,1
Driftöverskott	196,5	181,2	758,2	773,5
Central administration	–18,0	–13,8	–57,0	–61,2
Finansnetto	–60,5	–80,7	–346,3	–326,1
Förvaltningsresultat	118,0	86,7	354,9	386,2
Värdeförändringar fastigheter	–139,1	43,9	–759,6	–942,6
Värdeförändring derivat	–31,2	–25,4	–155,2	–161,0
Resultat före skatt	–52,3	105,2	–559,9	–717,4
Aktuell skatt	0,0	0,0	–0,2	–0,2
Uppskjuten skatt	8,5	–33,1	84,3	125,9
Periodens resultat	–43,8	72,1	–475,8	–591,7
Övrigt totalresultat	—	—	—	—
Periodens summa totalresultat	–43,8	72,1	–475,8	–591,7
Resultat per aktie, kr	–0,27	0,44	–2,92	–3,65
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	160,8	165,1	160,8	160,8
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	160,8	165,5	163,2	162,1

Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

¹⁾ Intäkter från hyresgarantier och utlösen av hyresavtal.

Koncernens balansräkning

mk	2009-03-31	2008-03-31	2008-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11 945,2	12 105,3	11 894,9
Maskiner och inventarier	11,1	12,7	11,8
Derivat	—	69,2	—
Uppskjuten skattefordran	388,3	459,2	407,0
Kortfristiga fordringar	116,4	191,3	116,3
Likvida medel	137,2	40,8	67,1
Summa tillgångar	12 598,2	12 878,5	12 497,1
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 991,4	4 923,3	4 035,2
Uppskjuten skatteskuld	281,9	478,6	309,0
Räntebärande skulder	7 815,5	6 908,1	7 644,6
Derivat	95,0	—	62,1
Leverantörsskulder	53,8	88,2	132,0
Övriga skulder	21,5	184,2	32,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	339,1	296,1	282,1
Summa eget kapital och skulder	12 598,2	12 878,5	12 497,1

Koncernens förändring av eget kapital

mk	
Eget kapital 2008-01-01	4 867,4
Utdelning	-247,7
Återköp egna aktier	-108,7
Årets resultat	-475,8
Eget kapital 2008-12-31	4 035,2
Periodens resultat	-43,8
Eget kapital 2009-03-31	3 991,4

Koncernens kassaflödesanalys

mkr	2009 3 mån jan–mar	2008 3 mån jan–mar	2008 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	-52,3	105,2	-559,9
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	172,7	14,3	956,9
Betald inkomstskatt	0,0	-0,2	-15,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	120,4	119,3	381,1
Förändring av rörelsefordringar	0,0	-7,0	67,9
Förändring av rörelseskulder	-31,7	-265,7	-212,4
Summa förändring av rörelsekapital	-31,7	-272,7	-144,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	88,7	-153,4	236,6
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	—	238,0	290,6
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-189,4	-175,8	-827,0
Förvärv av maskiner och inventarier	-0,1	-0,1	-1,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-189,5	62,1	-537,9
Finansieringsverksamheten			
Förändring av räntebärande skulder	170,9	61,2	637,7
Återköp egna aktier	—	-16,2	-108,7
Utdelning	—	—	-247,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	170,9	45,0	281,3
Periodens kassaflöde	70,1	-46,3	-20,0
Ingående likvida medel	67,1	87,1	87,1
Likvida medel vid periodens slut	137,2	40,8	67,1

Koncernens nyckeltal

	2009 3 mån jan–mar	2008 3 mån jan–mar	2008 12 mån jan–dec	Rullande 12 mån apr–mar
Avkastning på eget kapital, %	-1,1	1,5	-10,7	-13,2
Soliditet, %	31,7	38,2	32,3	31,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,1	2,0	2,2
Eget kapital per aktie, kr	24,8	29,8	25,1	24,8
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	1,4	1,9	2,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	89	90	90
Överskottsgrad, %	62	61	62	62
Belåningsgrad fastigheter, %	65	57	64	65

Moderbolagets resultaträkning

mkr	2009 3 mån jan-mar	2008 3 mån jan-mar	2008 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	23,5	30,9	102,3
Kostnad sålda tjänster	-17,5	-19,1	-78,3
Bruttoresultat	6,0	11,8	24,0
Central administration	-18,0	-13,8	-57,0
Rörelseresultat	-12,0	-2,0	-33,0
Resultat från övriga värdepapper	—	—	0,5
Ränteintäkter	0,0	0,1	0,9
Räntekostnader	-0,5	-1,5	-2,9
Resultat efter finansiella poster	-12,5	-3,4	-34,5
Aktuell skatt	—	—	—
Skatt hänförlig till koncernbidrag	—	—	48,6
Uppskjuten skatt	-18,7	-14,8	-67,0
Resultat efter skatt	-31,2	-18,2	-52,9

Moderbolagets balansräkning

mkr	2009-03-31	2008-03-31	2008-12-31
Tillgångar			
Maskiner och inventarier	3,2	4,3	3,5
Andelar i koncernföretag	319,9	319,9	319,9
Fordringar på koncernföretag	3 229,8	3 380,7	3 340,9
Uppskjuten skattefordran	388,3	459,2	407,0
Kortfristiga fordringar	3,3	4,3	8,6
Likvida medel	104,3	17,8	13,1
Summa tillgångar	4 048,8	4 186,2	4 093,0
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 054,6	3 335,7	3 085,8
Skulder till koncernföretag	948,0	772,8	972,5
Leverantörsskulder	3,4	5,0	7,2
Övriga skulder	10,0	17,5	15,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32,8	55,2	11,8
Summa eget kapital och skulder	4 048,8	4 186,2	4 093,0

Femårsöversikt

	2008	2007	2006	2005	2004
Hyresvärde, mkr	1 360	1 309	1 276	798	596
Nettoomsättning, mkr	1 220	1 207	808	635	485
Resultat efter skatt, mkr	-476	1 226	631	379	213
Resultat per aktie, kr	-2,92	7,36	5,04	3,27	2,30
Bokfört värde fastigheter, mkr	11 895	12 154	10 701	5 968	4 193
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	90	88	84	87	87
Överskottsgrad, %	62	63	60	61	59
Soliditet efter utspädning, %	32,3	37,4	33,7	34,8	36,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,2	2,6	2,0	2,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,4	1,8	1,8	1,6
Belåningsgrad fastigheter, %	64	58	64	67	64
Avkastning på EK efter utspädning, %	-10,7	28,1	20,6	19,1	16,1
Utdelning, kr	1,00	1,50	1,25	1,00	0,75
Eget kapital per aktie, kr	25,09	29,36	23,23	18,81	16,08

Definitioner

Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier har beräknats utifrån vägda genomsnitt.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt med återläggning av finansnetto samt värdeförändring derivat i relation till genomsnittligt totalt kapital.

Driftöverskott

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

Eget kapital per aktie

Redovisat eget kapital i relation till antalet aktier vid periodens utgång.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt

Hyresvärde

Hysesintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

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.

Resultat per aktie

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad

Resultat, exklusive värdeförändringar, efter finansiella poster plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.

Soliditet

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

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av totala intäkter.

Övriga intäkter

Intäkter från hyresgarantier och utlösen av hyresavtal.

För ytterligare information,
vänligen kontakta:

Gustaf Hermelin,
VD
tel 0155-44 33 10, 070-560 00 00
gustaf.hermelin@klovern.se

Caesar Åfors,
Ekonomidirektör och vice VD
tel 0155-44 33 02, 070-662 48 48
caesar.afors@klovern.se

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

KLÖVERN

Klövern AB (publ), Box 1024, 611 29 Nyköping • Tel 0155-44 33 00 • Fax 0155-44 33 22
Org.nr 556482-5833 • Styrelsens säte: Nyköping • Hemsida: www.klovern.se