



## DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2009

- **Intäkterna ökade till 939 mkr (906)**
- **Förvaltningsresultatet ökade med 41 procent till 389 mkr (275), motsvarande 2,42 kr per aktie (1,68)**
- **Resultat efter skatt uppgick till 179 mkr (-96), motsvarande 1,12 kr per aktie (-0,59)**
- **Prognosen över förvaltningsresultatet höjs. Enligt den nya prognosen förväntas förvaltningsresultatet för 2009 uppgå till minst 490 mkr (355), vilket skulle motsvara 3,05 kr per aktie (2,17). Enligt föregående prognos skulle resultatet uppgå till minst 440 mkr.**

## VD:s kommentar

Stabil verksamhet med positiva signaler

*"Sverige och världen har nu upplevt ett års finanskris. Läget har dock gradvis förbättrats, framför allt efter sommaren. Klöverns löpande verksamhet står på en stabil grund med ett förvaltningsresultat och kassaflöde som är bättre än någonsin. Under våren lämnade delar av SonyEricsson Kista och vi tappade en procentenhet i ekonomisk uthyrningsgrad. Under inledningen av hösten har vi noterat en påtaglig ökning i efterfrågan på våra orter. Hyresnivåerna är alltså stabila och vi ser positivt på framtiden.*

*Ericsson har fattat beslut om att koncentrera sin verksamhet till Kista, vilket är bra för området i allmänhet och för oss som fastighetsägare i synnerhet. Detta beslut, i kombination med den färdigställda Kistamässan och första spadtaget för hotellet Victoria Tower, befäster Kistas position som ett av Europas ledande ICT-områden", säger Klöverns VD Gustaf Hermelin.*



<b>Periodens resultat, mkr</b>	<b>2009 jan–sep</b>	<b>2008 jan–sep</b>
Hyresintäkter	920	873
Övriga intäkter	19	33
Drift- och centrala kostnader	–380	–375
Finansnetto	–170	–256
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>389</b>	<b>275</b>
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	–184	–383
Aktuell och uppskjuten skatt	–26	12
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>179</b>	<b>–96</b>

*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 30 september uppgick fastigheternas värde till 12 miljarder och hyresvärdet till 1,4 miljarder kronor. Klövernaktien är noterad på Nasdaq OMX Nordiska Börs i Stockholm, listan för medelstora företag.*

*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 har under årets första nio månader varit stabila och efterfrågan har ökat jämfört med föregående kvartal. Utsikterna för resterande del av 2009 är goda, även om uthyrningsprocesserna tar tid.

I Uppsala Business Park, där Klövern har sin största vakans, är det en positiv utveckling på både uthyrningsgrad och efterfrågan.

## Kunder

Under tredje kvartalet hade Klövern en nettoinflyttning om 5 mkr räknat i årligt kontraktsvärde. Ackumulerat under året har det, till följd av några stora kända avflyttningar, varit en sammanlagd nettoutflyttning om -2 mkr (42). Under tredje kvartalet, med inflyttning under första kvartalet 2010, har bland annat avtal tecknats med Vectura Consulting AB. Detta avtal har ett årligt kontraktsvärde om 1,7 mkr och löper i 6 år.



**Barkassen 7.** Under första kvartalet 2010 flyttar Vectura Consulting in i fastigheten Barkassen 7 i Karlstad.

Största hyresgäst är Ericsson som genom 34 olika avtal och en genomsnittlig återstående kontraktslängd på 4,3 år svarar för 14 procent av Klöverns totala kontraktsvärde. Den totala återstående genomsnittliga kontraktstiden för samtliga kontrakt uppgick till 3,0 år. Kontraktsvärdet per 30 september fördelar sig med 49 procent på privata företag, 34 procent publika företag samt 17 procent stat och kommun.

## Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 179 mkr (-96). I resultatet ingår värdeförändringar på fastigheter med -234 mkr (-370) och värdeförändringar för derivat med 50 mkr (-13). Förvaltningsresultatet, dvs. resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, ökade med 114 mkr till 389 mkr (275). Eget kapital ökade till 4 054 mkr (4 035) och soliditeten var vid periodens slut 33 procent (32).

RESULTAT FÖR JÄMFÖRBART BESTÅND*		
	2009-09-30	2008-09-30
Yta, tkvm	1 371	1 375
Verkligt värde, mkr	11 754	11 953
Avkastningskrav, %	7,2	6,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	90

Periodens resultat, mkr	2009	2008
	jan-sep	jan-sep
Hyresintäkter	911	862
Övriga intäkter	19	33
Driftkostnader	-330	-325
<b>Driftöverskott</b>	<b>600</b>	<b>570</b>

\* Avser de fastigheter som ägts under de första tre kvartalen 2008 och 2009.

## Intäkter och uthyrningsgrad

Intäkterna under perioden uppgick till 939 mkr (906), varav hyresintäkter 920 mkr (873). Övriga intäkter, vilka utgörs av intäkter från hyresgarantier och utlösen av hyresavtal, uppgick till 19 mkr (33). Uthyrningsgraden uppgick till 89 procent (90) vid periodens slut.

## Kostnader och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna uppgick till 334 mkr (330) under perioden. I fastighetskostnaderna ingår kundförluster om 4 mkr (2). Driftöverskottet blev 605 mkr (576), vilket innebar en överskottsgrad på 64 procent (64).

## 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 Klöver 122 personer (121).

Medelåldern var 44 år och andelen kvinnor uppgick till 40 procent.

## Fastigheternas värde och värdeförändringar

Det verkliga värdet för Klöverns fastigheter uppgick per 30 september 2009 till 11 909 mkr (11 895). Under perioden uppgick fastigheternas värdeförändringar till –234 mkr (–370). I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 34 mkr (36) och orealiserade värdeförändringar om –268 mkr (–406). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. Klöverns fastighetsbestånd har per 30 september värderats med ett genomsnittligt 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.

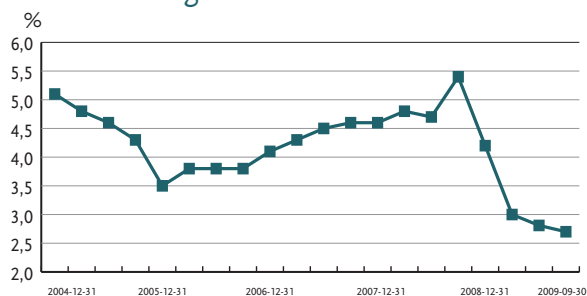
FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE	MKR
Verkligt värde per 1 januari 2009	11 895
Förvärv	142
Investeringar	261
Försäljningar	–155
Värdeförändringar	–234
<b>Verkligt värde per 30 september 2009</b>	<b>11 909</b>

## Finansiering

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 7 726 mkr (7 645). Outnyttjade kreditvolymer uppgick till 983 mkr (937), inklusive outnyttjad checkkredit om 200 mkr. Den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen uppgick till 2,7 procent (4,2), efter en nedgång med 1,5 procentenheter under 2009. Exkluderas derivat samt kostnad för kreditavtal och checkkredit uppgick räntan till 1,2 procent (3,9) den sista september. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,3 år (1,1) per sista septem-

ber 2009. Kreditvolymer med swapavtal betraktas som räntebundna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 år (2,6).

## Genomsnittlig ränta 2005–2009



## FÖRFALLOSTRUKTUR

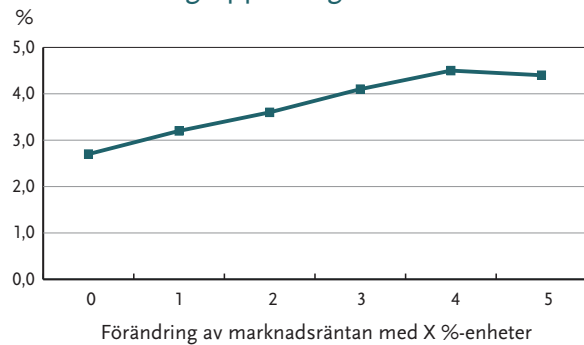
Förfalloår	Ränteförfall		Kreditförfall	
	Lånevolymer, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Avtalsvolymer, mkr	Utnyttjat, mkr
Rörlig	3 596	1,1	—	—
2009	216	5,2	575	375
2010	32	3,8	2 677	2 505
2011	82	5,8	2 683	2 147
2012	—	—	1 075	1 000
2013	—	—	1 692	1 692
2014	—	—	7	7
2015	1 400	3,6	—	—
2016	1 400	4,4	—	—
2017	1 000	3,9	—	—
<b>Totalt</b>	<b>7 726</b>	<b>2,7</b>	<b>8 709</b>	<b>7 726</b>

Klöver 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. Vid periodens slut hade Klöver räntetak om 3 999 mkr (3 829), varav 400 mkr förfaller under 2009 och resten fördelat under åren 2010–2014. Räntetaken ligger med lösenränta på 4,0–4,5 procent.

Historiskt låga långa räntor, samt en strategi om att jämna ut kassaflöden över tiden, innebar att Klöver under första kvartalet 2009 ingick nya ränteswapavtal om 2 800 mkr, varefter ränteswapavtalen uppgick till totalt 4 000 mkr. Ett avtal på 200 mkr löper ut under sista kvartalet 2009. Övriga swapavtal löper till 2015–2017.

Klöverns ränteswappar och räntetak begränsar effektivt Klöverns ränterisk. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle höja Klöverns genomsnittliga upplåningsränta med knappt en halv procentenhet. Om marknadsräntan stiger med fem procentenheter, ökar Klöverns upplåningsränta bara med 1,7 procentenheter.

## Genomsnittlig upplåningsränta



Derivat ska marknadsvärderas över resultaträkningen enligt IFRS. Stigande räntor under 2009 har inneburit stigande värden på Klöverns derivat. Värdeförändringarna för derivat uppgick till 50 mkr (-13) under årets nio första månader och den sista september var värdet -14 mkr (-62). Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande. Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll

## Skattesituation

### *Utfall i skattemål*

Under perioden har Klöver vunnit ett skattemål från taxeringsåret 2002 som innebar att skattetillägg om 12 mkr undanröjts och ytterligare underskott om 122 mkr fastställdes. Klöver har under samma period förlorat fyra mindre skattemål från taxeringsåren 1999–2003, vilket inneburit ett totalt skattetillägg om 9 mkr. Detta har redovisats som aktuell skatt under perioden. I bokslutet per 31 december 2008 ingick ansvarsförbindelser om 21 mkr för pågående skattemål och efter fastställda domar uppgår motsvarande belopp per 30 september till noll.

### *Aktuell och uppskjuten skatt*

Periodens resultat exklusive värdeförändringar, dvs den löpande fastighetsrörelsen, har belastats med uppskjuten skatt om -60 mkr. Tack vare nya underskott från vunnit skattemål har ökningen av skattefordran gett ett positivt resultat om 32 mkr.

Totalt har förändringen av uppskjuten skattefordran belastat periodens resultat med -28 mkr och uppgick vid periodens slut till 379 mkr.

I periodens resultat ingår realiserade värdeförändringar för fastigheter och finansiella instrument med -218 mkr. Temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde har sjunkit och med hänsyn taget till förvärvade temporära

skillnader avseende fastigheter har uppskjuten skatt om 11 mkr återförts i resultaträkningen och uppgick per 30 september till 298 mkr.

Totalt ingår en kostnad för uppskjuten skatt med -17 mkr och en aktuell skatt om -9 mkr 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 Klöver att samma års taxering skulle omprövas med syftet att pröva om Klöver hade rätt till även detta underskottsavdrag. Under våren 2006 återkallade Klöver 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 fjärde kvartalet 2009.

Klöver lämnade 2006 in en ny begäran avseende underskottsavdraget. Den förnyade begäran har avslagits av länsrätten i februari 2009 och Klöver har överklagat ärendet till kammarrätten.

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

## Fastighetsförvärv

Under januari 2009 har två fastigheter i Kista respektive Borås tillträtts. Totala köpeskillingen uppgick till 117 mkr. Vidare har under april två fastigheter Nyköping om totalt 9 250 kvm förvärvats till ett pris om 25 mkr. Avtal har tecknats om förvärv av en fastighet i Västerås med en köpeskillning om 10 mkr. Fastigheten tillträds i december 2009.

## Fastighetsförsäljningar

Klöver har under perioden sålt två fastigheter i Linköping för 147 mkr och en fastighet i Nyköping för 8 mkr. Försäljningarna innebär en realiserad värdeförändring om 34 mkr.

## Fastighetsinnehav och resultat per ort

Per den 30 september 2009 omfattade Klöverns innehav 218 fastigheter (217). Totala hyresvärdet uppgick till 1 386 mkr (1 360) och fastigheternas verkliga värde var 11 909 mkr (11 895). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 1 392 tkvm (1 382). Den genomsnittliga kontraktstiden var 3,0 år (3,1).

## RESULTAT OCH NYCKELTAL PER ORT

Ort	Resultat									
	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Bokförda invest, mkr	
	2009 jan-sep	2008 jan-sep	2009 jan-sep	2008 jan-sep	2009 jan-sep	2008 jan-sep	2009 jan-sep	2008 jan-sep	2009 jan-sep	2008 jan-sep
Kista	252	232	-81	-72	171	160	68	69	152	204
Karlstad	134	133	-45	-45	89	88	66	66	26	25
Västerås	102	97	-43	-39	59	58	58	59	25	112
Linköping	108	101	-33	-34	75	67	69	66	8	43
Nyköping	76	72	-23	-24	53	48	69	66	3	24
Norrköping	68	62	-32	-34	36	28	53	46	16	40
Uppsala	48	53	-31	-35	17	18	36	34	14	14
Täby	48	46	-15	-16	33	29	68	64	6	11
Örebro	50	45	-18	-19	32	26	65	58	9	3
Borås	34	32	-13	-12	21	21	63	63	2	5
Övrigt*	19	33	—	—	19	33	—	—	—	—
<b>Totalt</b>	<b>939</b>	<b>906</b>	<b>-334</b>	<b>-330</b>	<b>605</b>	<b>576</b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>261</b>	<b>481</b>

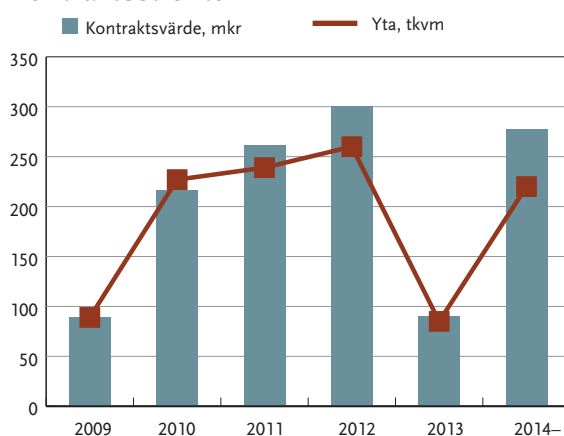
\* Intäkterna består av hyresgarantier samt utlösen av hyresavtal.

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

Ort	Nyckeltal									
	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav, %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek. uthyrningsgrad, %	
	2009-09-30	2008-09-30	2009-09-30	2008-09-30	2009-09-30	2008-09-30	2009-09-30	2008-09-30	2009-09-30	2008-09-30
Kista	4 147	4 007	6,6	6,3	252	245	372	337	94	95
Karlstad	1 494	1 565	7,4	7,1	207	209	193	191	93	94
Västerås	1 217	1 268	7,5	7,1	216	216	161	151	84	87
Linköping	1 346	1 494	7,3	7,0	166	179	159	161	89	85
Nyköping	875	910	7,9	7,6	133	124	110	100	94	94
Norrköping	835	873	7,4	7,1	142	145	105	102	82	81
Uppsala	537	500	8,6	8,5	66	66	99	98	67	68
Täby	524	543	7,6	7,2	68	67	69	67	95	94
Örebro	545	556	7,0	6,8	62	62	67	64	95	94
Borås	389	381	7,9	7,4	80	74	51	46	89	95
<b>Totalt</b>	<b>11 909</b>	<b>12 097</b>	<b>7,2</b>	<b>6,9</b>	<b>1 392</b>	<b>1 387</b>	<b>1 386</b>	<b>1 317</b>	<b>89</b>	<b>90</b>

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

## Kontraktstruktur



## Investeringar och projekt

Projekt och större hyresgäst Anpassningar i det egna fastighetsbeståndet är särskilt intressant i tider med få förvärvsobjekt. 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 Klöver medvetet förvärvat fastigheter med en relativt hög vakansgrad har företaget utvecklat en bred och god kompetens inom fastighets- och projektutveckling.

Under perioden genomfördes ett stort antal projekt i befintliga fastigheter. Totalt investerades 261 mkr (481). I de projekt som avslutats under perioden, och i vissa fall påbörjats tidigare år, uppgick investeringarna till totalt 563 mkr (146).

Utöver de projekt som avslutades under perioden är fortfarande ett stort antal större och mindre investeringar under utförande. Totalt pågår 120 projekt (147) till en kalkylerad utgift på sammanlagt 649 mkr (931). Totalt återstår 282 mkr att investera i dessa projekt.



**Stjärnan 15 & 16:** I fastigheten Stjärnan 15 & 16 intill resecentrum i Norrköping har ca 50 mkr investerats för bl a ett antal nya hyresgäster, däribland Thea Tandhälsa.

## Aktien och ägarna

Klövernaktien är noterad på Nasdaq OMX Nordiska Börs i Stockholm, listan för medelstora bolag. Den 30 september var börskursen 22,30 kronor per aktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 3,7 miljarder kronor. Antalet aktier uppgick till 166 544 326 och antalet aktieägare till 30 333.

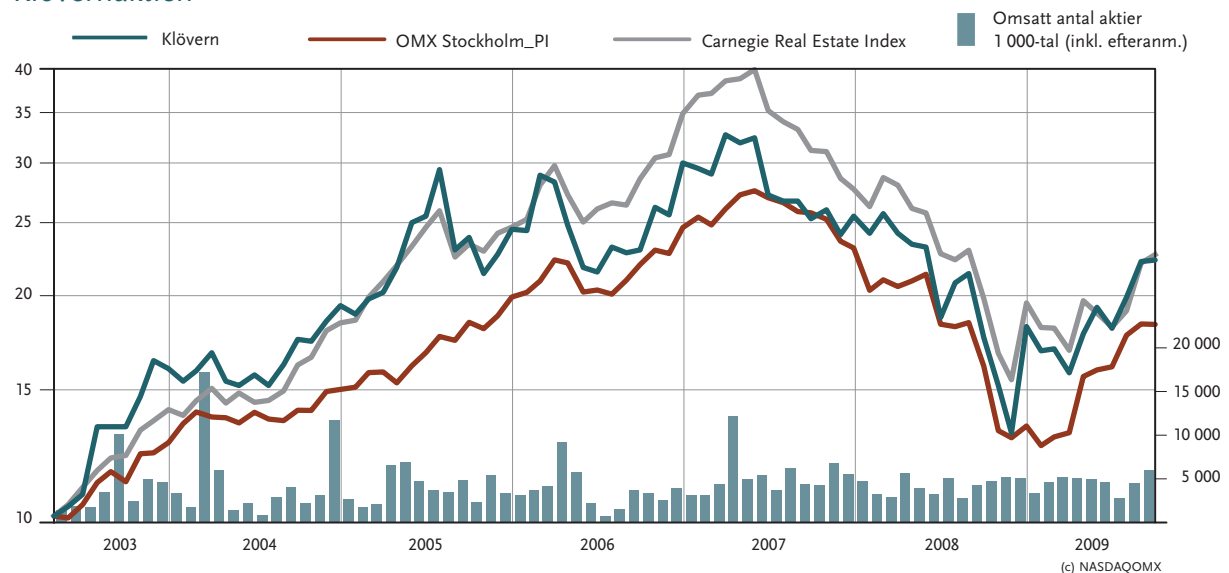
## Återköp av egna aktier

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

### STÖRSTA AKTIEÄGARNA

Ägare per 2009-09-30	Antal aktier, tusental	Andel röster och kapital, %	Förändring 2009, %-enheter
Corem Property Group	19 130	11,9	1,0
LRF	17 117	10,6	0,0
Arvid Svensson Invest	17 017	10,6	0,0
Investment AB Öresund	15 404	9,6	1,8
Brinova Inter	6 856	4,3	0,4
Länsförsäkringar fonder	6 842	4,2	0,8
HQ fonder	5 295	3,3	-0,3
Swedbank Robur fonder	4 971	3,1	0,4
Länsförsäkringar Södermanland	4 130	2,6	0,1
Skandia Liv	3 239	2,0	-1,5
<b>Summa största ägare</b>	<b>100 001</b>	<b>62,2</b>	<b>2,7</b>
Övriga ägare	60 802	37,8	
<b>Summa utestående aktier</b>	<b>160 803</b>	<b>100,0</b>	
Återköpta egna aktier	5 741		
<b>Totalt registrerade aktier</b>	<b>166 544</b>		

## 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 delårsrapport är de som beskrivs i Klöverns årsredovisning för 2008, not 1.

## Händelser efter rapportperiodens utgång

Klövern har den 1 oktober sålt en fastighet i Karlstad. Köpeskillingen uppgick till 6 mkr och försäljningen innebar en realiserad värdeförändring om 1 mkr. Vidare har Klövern tecknat avtal om försäljning av en fastighet i Nyköping med frånträde under januari 2010. Köpeskillingen uppgår till 24 mkr, vilket ger en positiv värdeförändring om 4 mkr som kommer att redovisas under kvartal fyra.

## Ny prognos för 2009

På grund av låga räntekostnader och bibehållna hyresintäkter höjs prognosen för förvaltningsresultatet avseende helåret 2009. Enligt den nya prognosen förväntas förvaltningsresultatet för 2009 uppgå till minst 490 mkr (355), vilket skulle motsvara 3,05 kr per aktie (2,17). Enligt den gamla prognosen skulle resultatet uppgå till minst 440 mkr.

## Kalendarium 2009–2010

Bokslutskommuniké 2009	Fre 19 februari 2010
Årsredovisning 2009	v. 11 Mars 2010
Årsstämma 2009	Tis 20 april 2010
Delårsrapport jan–mar 2010	Tis 20 april 2010
Delårsrapport jan–jun 2010	Tors 8 juli 2010
Delårsrapport jan–sep 2010	Tors 21 oktober 2010
Bokslutskommuniké 2010	Tors 17 februari 2011

Rapporter finns tillgängliga på Klöverns webbsida [www.klovern.se](http://www.klovern.se), där det också ges möjlighet att prenumerera på årsredovisningar, delårsrapporter och pressmeddelanden.

Nyköping 22 oktober 2009

Klövern AB  
Styrelsen

## Granskningsrapport

Till styrelsen i Klövern AB  
Org nr 556482-5833

### *Inledning*

Vi har utfört en översiktlig granskning av rapporten för Klövern AB (publ) för perioden 1 januari till 30 september 2009. 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 företagets 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 revisionssed 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 22 oktober 2009

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

## Koncernens resultaträkning

mkr	2009 3 mån jul–sep	2008 3 mån jul–sep	2009 9 mån jan–sep	2008 9 mån jan–sep	2008 12 mån jan–dec	Rullande 12 mån okt–sep
Hysesintäkter	303	293	920	873	1 178	1 225
Övriga intäkter <sup>1)</sup>	6	10	19	33	42	28
<b>Summa intäkter</b>	<b>309</b>	<b>303</b>	<b>939</b>	<b>906</b>	<b>1 220</b>	<b>1 253</b>
Fastighetskostnader	-107	-106	-334	-330	-462	-466
<b>Driftöverskott</b>	<b>202</b>	<b>197</b>	<b>605</b>	<b>576</b>	<b>758</b>	<b>787</b>
Central administration	-12	-14	-46	-45	-57	-58
Finansnetto	-53	-90	-170	-256	-346	-260
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>137</b>	<b>93</b>	<b>389</b>	<b>275</b>	<b>355</b>	<b>469</b>
Värdeförändringar fastigheter	-45	-265	-234	-370	-760	-622
Värdeförändring derivat	-7	-83	50	-13	-155	-93
<b>Resultat före skatt</b>	<b>85</b>	<b>-255</b>	<b>205</b>	<b>-108</b>	<b>-560</b>	<b>-246</b>
Aktuell skatt	-4	0	-9	0	0	-9
Uppskjuten skatt	-13	58	-17	12	84	55
<b>Periodens resultat</b>	<b>68</b>	<b>-197</b>	<b>179</b>	<b>-96</b>	<b>-476</b>	<b>-200</b>
Övrigt totalresultat	—	—	—	—	—	—
<b>Periodens summa totalresultat</b>	<b>68</b>	<b>-197</b>	<b>179</b>	<b>-96</b>	<b>-476</b>	<b>-200</b>
Resultat per aktie, kr	0,43	-1,21	1,12	-0,59	-2,92	-1,24
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	161	161	161	161	161	161
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	161	162	161	164	163	161

Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

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

## Koncernens balansräkning

mkr	2009-09-30	2008-09-30	2008-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11 909	12 097	11 895
Maskiner och inventarier	11	12	12
Derivat	—	79	—
Uppskjuten skattefordran	379	423	407
Kortfristiga fordringar	70	195	116
Likvida medel	78	25	67
<b>Summa tillgångar</b>	<b>12 447</b>	<b>12 831</b>	<b>12 497</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	4 054	4 418	4 035
Uppskjuten skatteskuld	298	397	309
Räntebärande skulder	7 726	7 444	7 645
Derivat	14	—	62
Leverantörsskulder	43	102	132
Övriga skulder	14	182	32
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	298	288	282
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>12 447</b>	<b>12 831</b>	<b>12 497</b>

## Koncernens förändring av eget kapital

mkr	
<b>Eget kapital 2008-01-01</b>	<b>4 867</b>
Utdelning	-247
Återköp egna aktier	-109
Årets resultat	-476
<b>Eget kapital 2008-12-31</b>	<b>4 035</b>
Utdelning	-161
Periodens resultat	179
<b>Eget kapital 2009-09-30</b>	<b>4 054</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

mkr	2009 3 mån jul–sep	2008 3 mån jul–sep	2009 9 mån jan–sep	2008 9 mån jan–sep	2008 12 mån jan–dec
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat före skatt	85	-255	205	-108	-560
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	56	357	226	427	957
Betald inkomstskatt	-4	0	-9	0	-16
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	137	102	422	319	381
Förändring av rörelsefordringar	18	3	46	-10	68
Förändring av rörelseskulder	-2	15	-90	-262	-212
Summa förändring av rörelsekapital	16	18	-44	-272	-144
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>153</b>	<b>120</b>	<b>378</b>	<b>47</b>	<b>237</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Avyttring av fastigheter	7	28	122	265	291
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-75	-170	-404	-616	-827
Förvärv av maskiner och inventarier	-1	-1	-2	-1	-2
Investering i finansiella tillgångar	—	—	-4	—	—
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-69</b>	<b>-143</b>	<b>-288</b>	<b>-352</b>	<b>-538</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Förändring av räntebärande skulder	-55	86	82	597	638
Återköp egna aktier	—	-54	—	-106	-109
Utdelning	—	—	-161	-248	-248
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-55</b>	<b>32</b>	<b>-79</b>	<b>243</b>	<b>281</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>29</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>-62</b>	<b>-20</b>
Ingående likvida medel	49	16	67	87	87
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>78</b>	<b>25</b>	<b>78</b>	<b>25</b>	<b>67</b>

## Koncernens nyckeltal

	2009 3 mån jul–sep	2008 3 mån jul–sep	2009 9 mån jan–sep	2008 9 mån jan–sep	2008 12 mån jan–dec	Rullande 12 mån okt–sep
Avkastning på eget kapital, %	1,7	-4,2	4,4	-2,1	-10,7	-4,7
Soliditet, %	32,6	34,4	32,6	34,4	32,3	32,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	2,0	3,3	2,1	2,0	2,8
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,85	0,57	2,42	1,68	2,17	2,91
Eget kapital per aktie, kr	25,2	27,4	25,2	27,4	25,1	25,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,7	1,9	1,7	1,9	1,9
Belåningsgrad fastigheter, %	65	61	65	61	64	65
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	90	89	90	90	89
Överskottsgrad, %	65	65	64	64	62	63

## Moderbolagets resultaträkning

mkr	2009 3 mån jul–sep	2008 3 mån jul–sep	2009 9 mån jan–sep	2008 9 mån jan–sep	2008 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	23	28	72	91	102
Kostnad sålda tjänster	–16	–14	–52	–54	–78
<b>Bruttoresultat</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>20</b>	<b>37</b>	<b>24</b>
Central administration	–12	–14	–46	–45	–57
<b>Rörelseresultat</b>	<b>–5</b>	<b>0</b>	<b>–26</b>	<b>–8</b>	<b>–33</b>
Resultat från övriga värdepapper	—	1	—	1	1
Ränteintäkter	0	0	0	1	1
Räntekostnader	–1	–1	–2	–3	–3
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>–6</b>	<b>0</b>	<b>–28</b>	<b>–9</b>	<b>–34</b>
Aktuell skatt	–4	—	–9	—	—
Skatt hänförlig till koncernbidrag	—	—	—	—	48
Uppskjuten skatt	–20	–20	–28	–51	–67
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>–30</b>	<b>–20</b>	<b>–65</b>	<b>–60</b>	<b>–53</b>

## Moderbolagets balansräkning

mkr	2009-09-30	2008-09-30	2008-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Maskiner och inventarier	3	4	3
Andelar i koncernföretag	320	320	320
Fordringar på koncernföretag	3 185	3 227	3 341
Uppskjuten skattefordran	379	423	407
Kortfristiga fordringar	3	2	9
Likvida medel	66	42	13
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 956</b>	<b>4 018</b>	<b>4 093</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	2 860	2 957	3 086
Skulder till koncernföretag	1 070	1 021	972
Leverantörsskulder	3	2	7
Övriga skulder	7	15	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	23	12
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 956</b>	<b>4 018</b>	<b>4 093</b>

## Femårsöversikt

	2008	2007	2006	2005	2004
Hyresvärde, mkr	1 360	1 309	1 276	798	596
Nettoomsättning, mkr	1 220	1 207	843	639	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	25,1	29,4	23,2	18,8	16,1

# 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.

## **Avkastningskrav**

Fastighetsvärderingarnas avkastningskrav på restvärdet.

## **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