

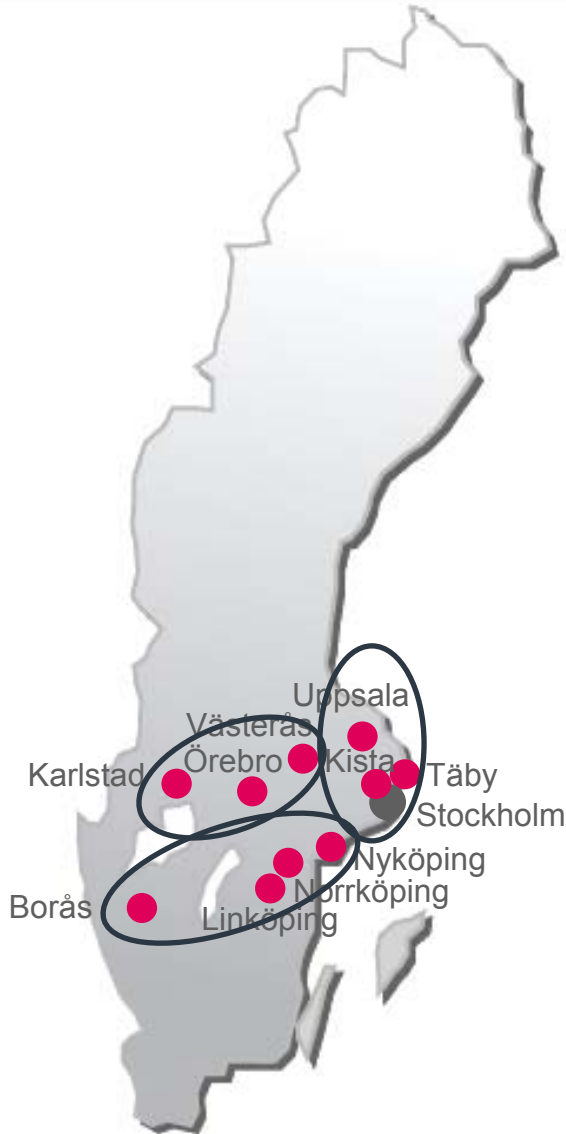


TEKNIKRINGEN

KLÖVERN

KLÖVERNS
DELÅRSRAPPORT
JANUARI-SEPTEMBER

2010



- Hög överskottsgrad
- Låga räntor
- Positiv nettoinflyttning
- Stigande hyresnivåer
- Hög efterfrågan
- Stigande fastighetsvärden

Marknadsområden:



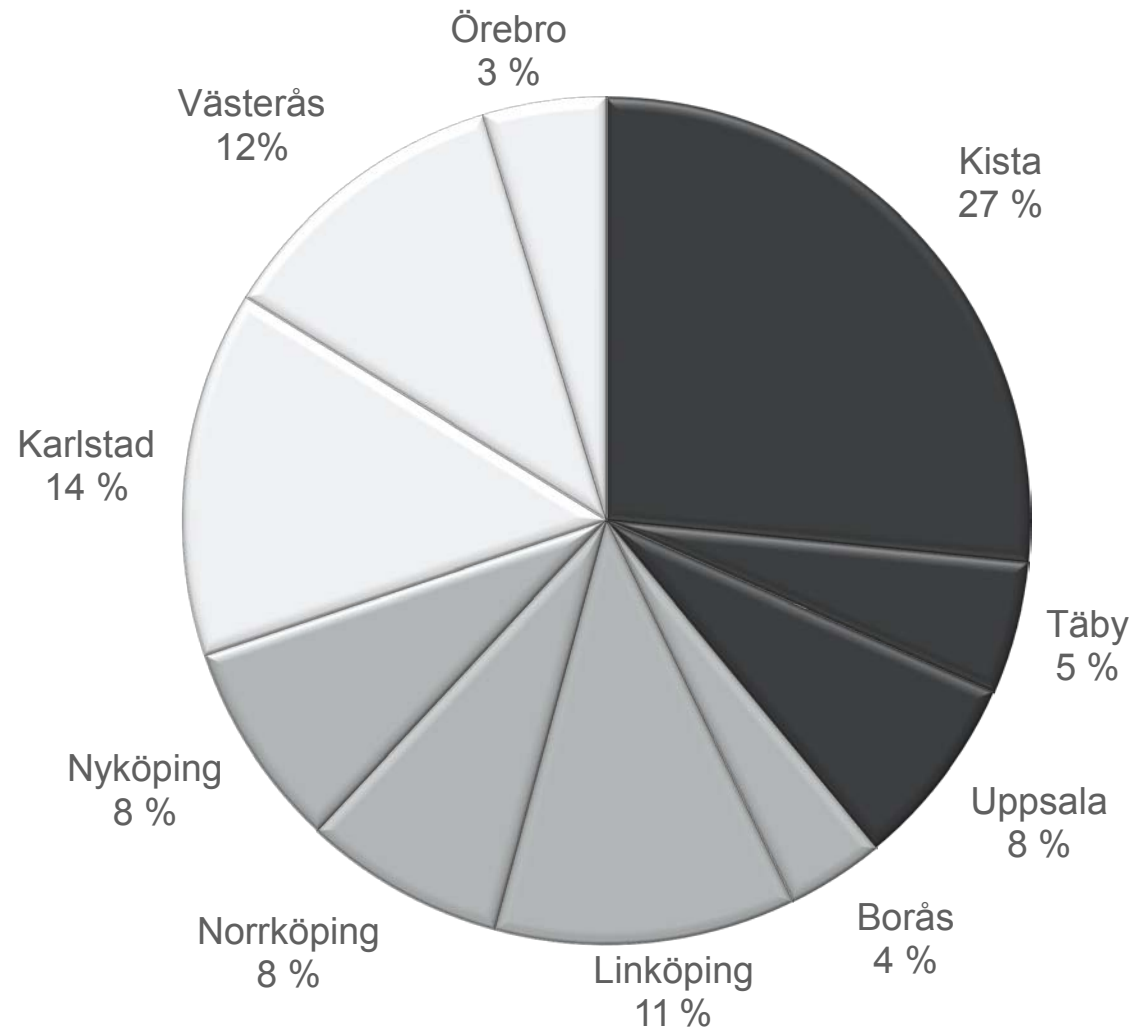
Öst (40 %)

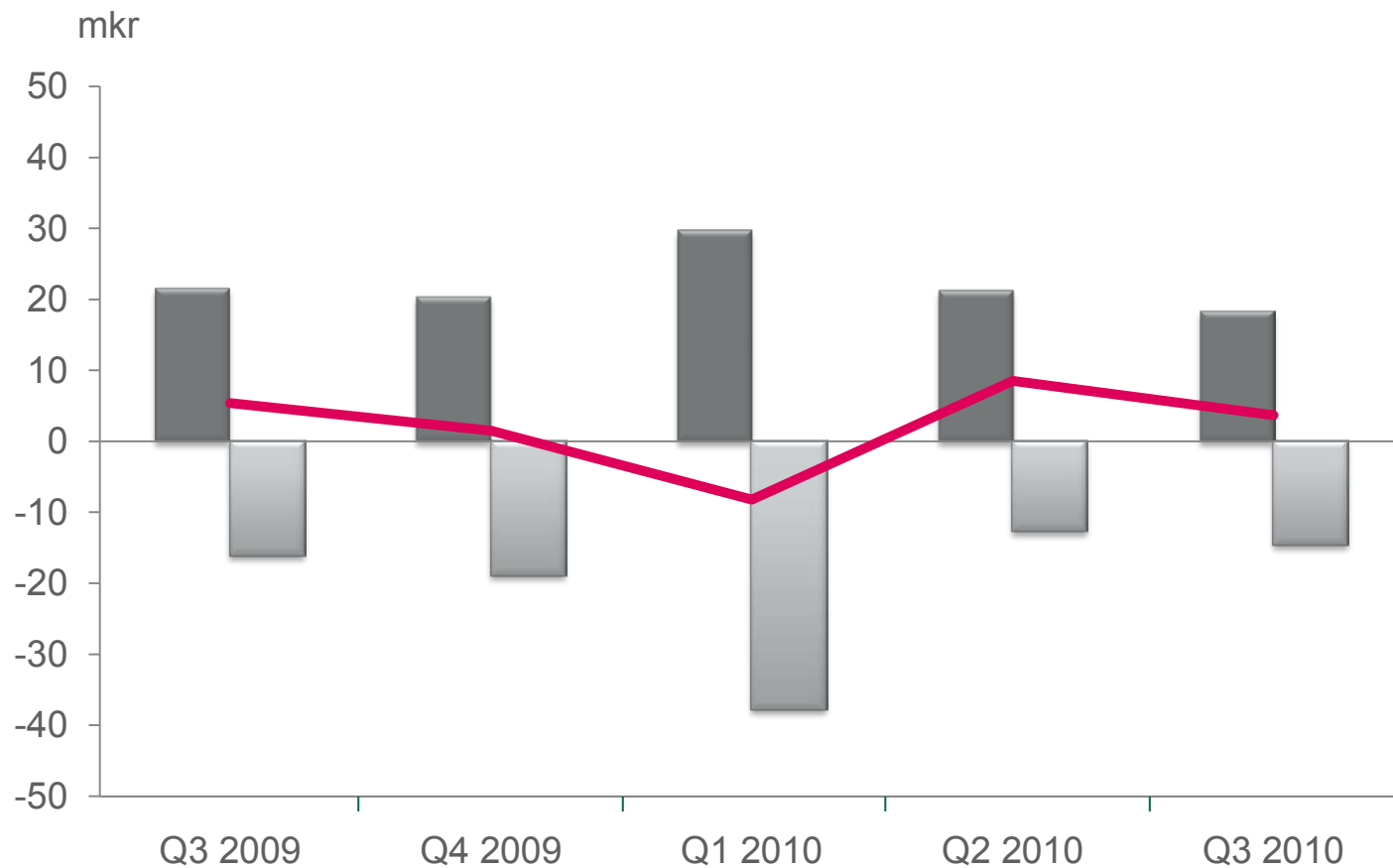


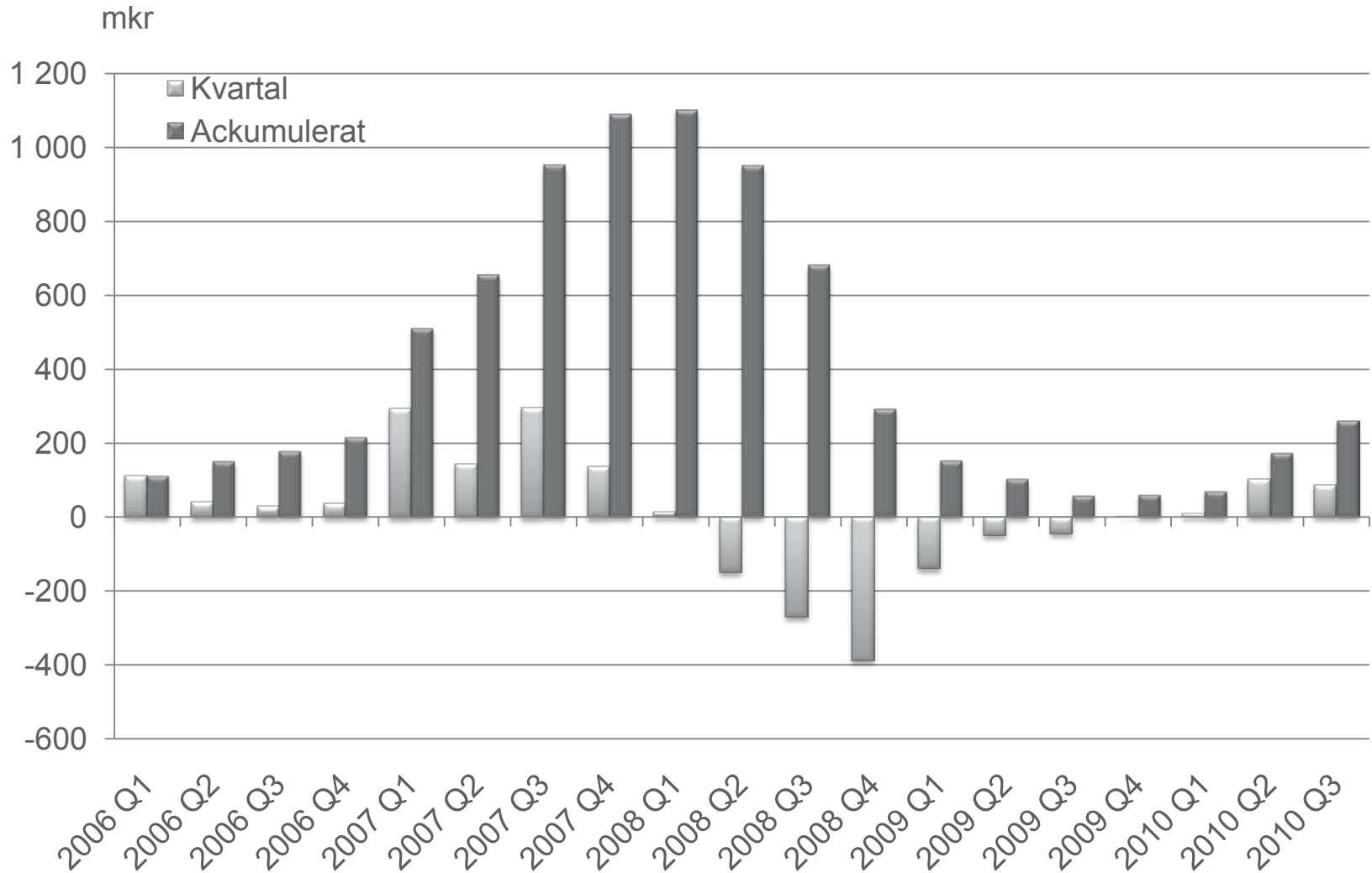
Syd (31 %)



Väst (29 %)





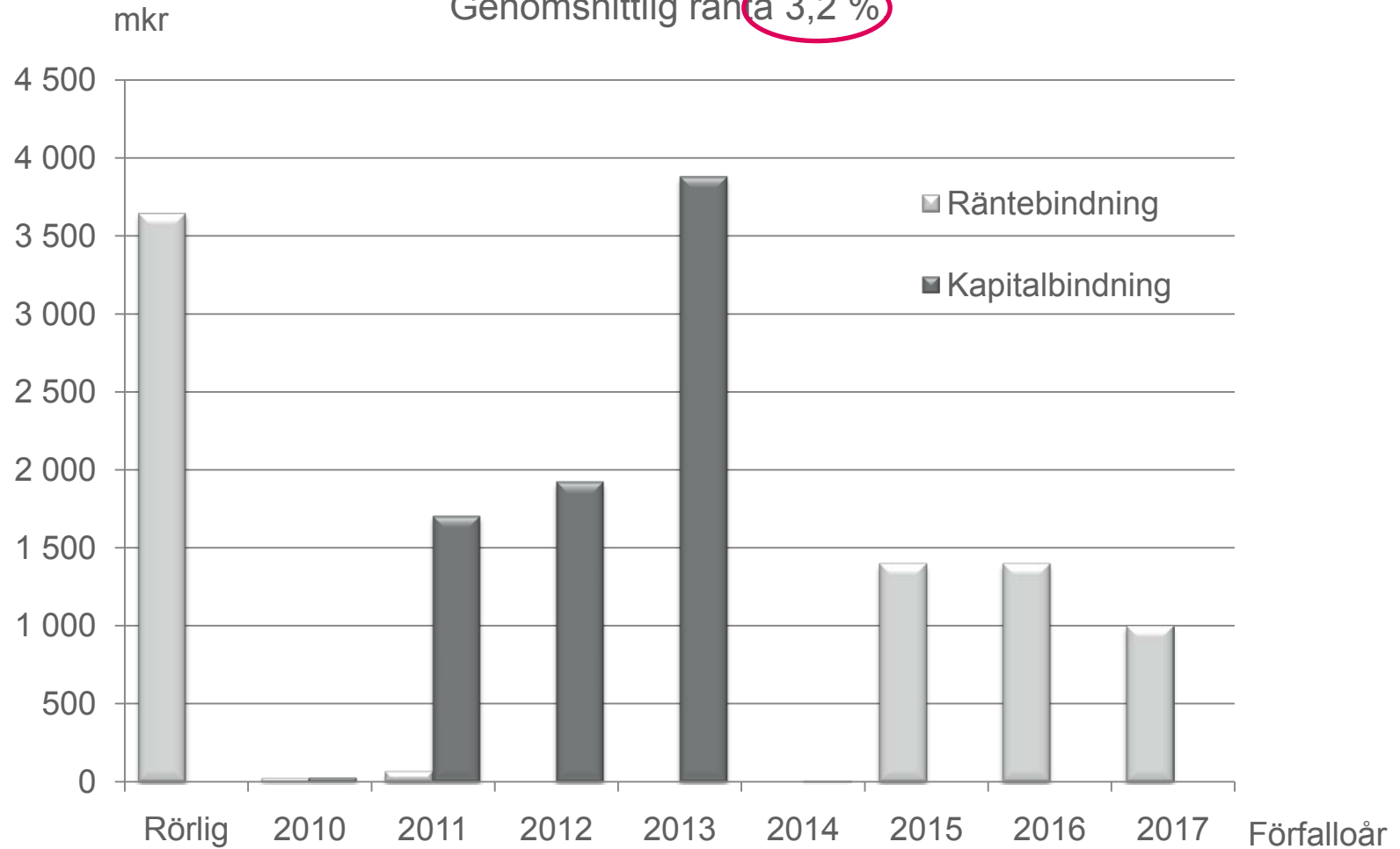


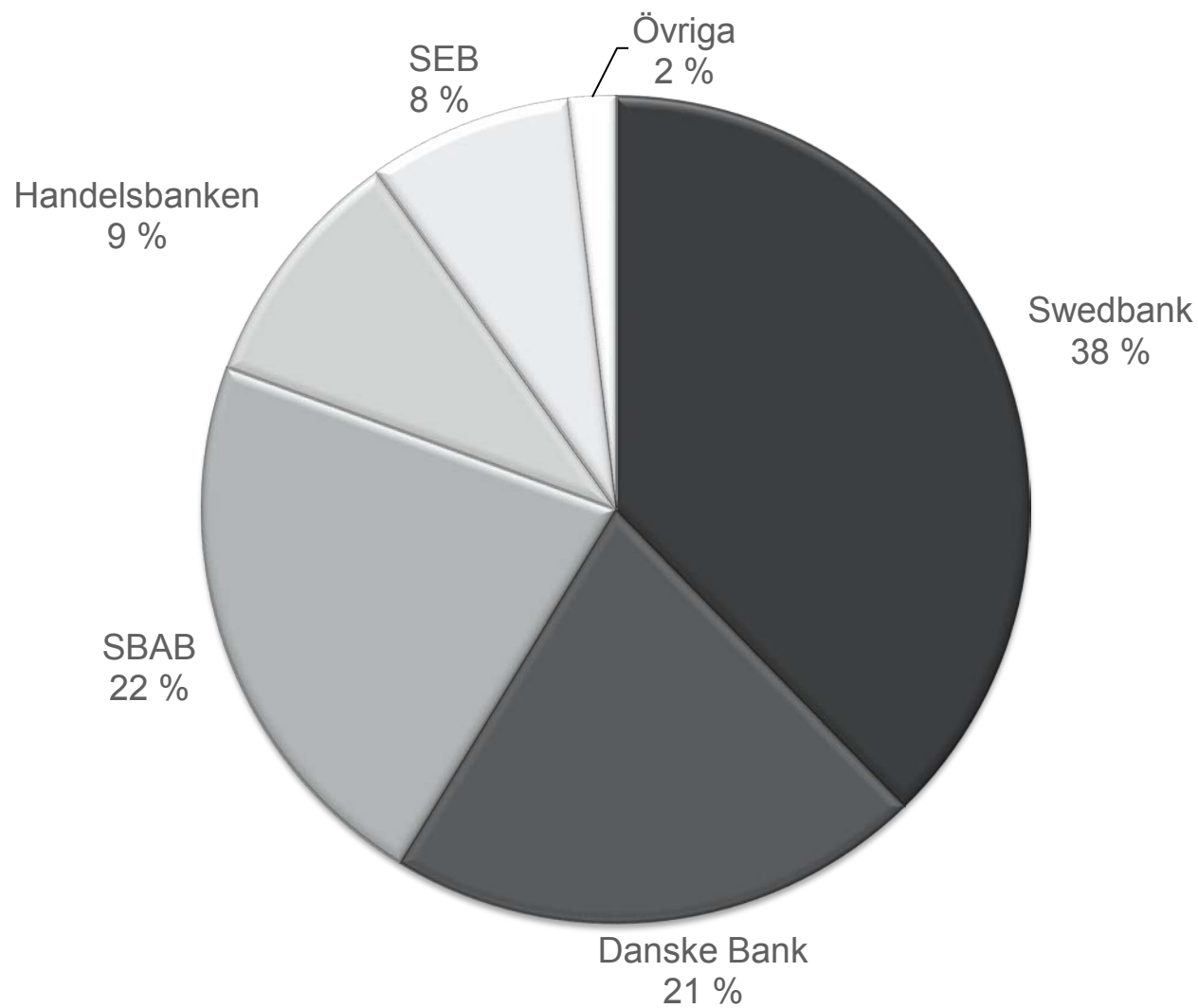
mkr	2010 9 mån jan-sep	2009 9 mån jan-sep
Hyresintäkter	902	920
Övriga intäkter	5	19
Summa intäkter	907	939
Fastighetskostnader	-355	-334
Driftöverskott	552	605
Central administration	-48	-46
Finansnetto	-167	-170
Förvaltningsresultat	337	389
Värdeförändringar fastigheter	222	-234
Värdeförändring derivat	-120	50
Resultat före skatt	439	205
Aktuell skatt	-3	-9
Uppskjuten skatt	-92	-17
Periodens resultat	344	179

mkr		2010-09-30	2009-12-31
Tillgångar	Fastigheter	12 152	12 032
	Maskiner och inventarier	8	10
	Uppskjuten skattefordran	398	418
	Kortfristiga fordringar	95	83
	Likvida medel	114	24
	Summa tillgångar	12 767	12 567
EK och skulder	Eget kapital	4 255	4 112
	Uppskjuten skatteskuld	442	370
	Räntebärande skulder	7 536	7 646
	Derivat	155	31
	Leverantörsskulder	66	104
	Övriga skulder	12	15
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	301	289
	Summa EK och skulder	12 767	12 567

	2010-09-30 9 mån	2009-09-30 9 mån
Överskottsgrad, %	61	64
Förvaltningsresultat, kr/aktie	2,09	2,42
Eget kapital, kr/aktie	26,5	25,2
Soliditet, %	33,3	32,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,3
Belåningsgrad, %	62	65

Räntetak om totalt 3,0 miljarder kr.
Genomsnittlig ränta 3,2 %

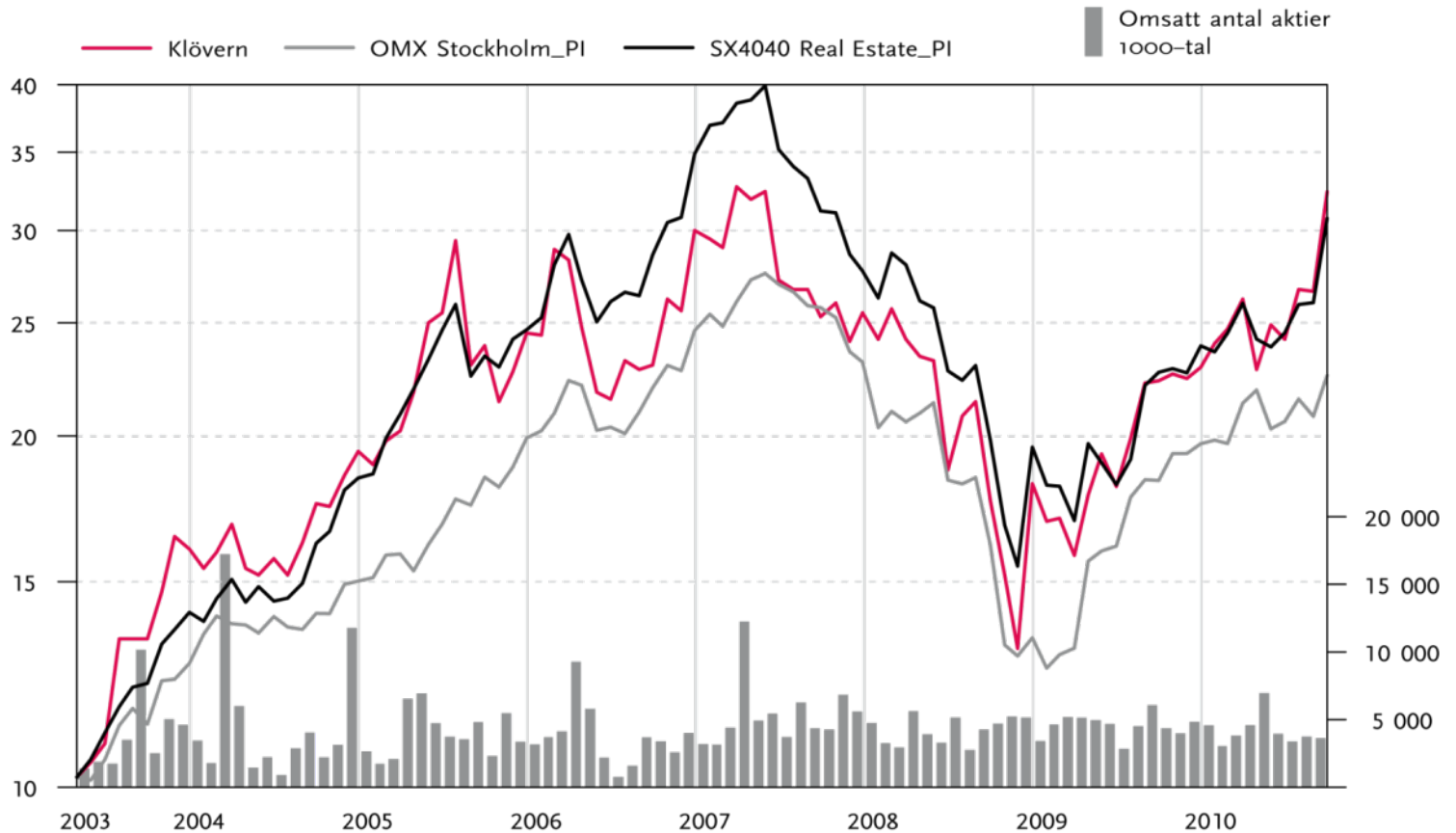






- Skattetilläggsfrågan (493 mkr) – beviljar Regeringsrätten prövningstillstånd?
- Underskottsavdragsfrågan (4 933 mkr) – kommer Klövernt att begära prövningstillstånd i Regeringsrätten?

Klövernaktien



	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		

	Kontraktsvärde, mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Återstående genomsnittlig kontraktstid, år	Antal kontrakt
Ericsson	168	14	3,5	24
Saab (Avitronics)	22	2	0,9	4
Kistamässan	20	2	10,0	2
Posten	20	2	3,6	28
Orexo	19	2	4,2	12
Telia Sonera	17	1	3,2	34
Sony Ericsson	15	1	0,3	7
Landstinget Östergötland	15	1	2,9	10
Karlstad Kommun	14	1	4,0	22
Transportstyrelsen	14	1	1,8	14
Totalt (tio största)	324	27	3,5	157

- Fylla vakanser
- Nyproduktion
- Förvärv





- Kemwell, avtal på 16 år, successiv inflyttning av 9 000 kvm fr o m juli 2010, årshyra 14 mkr
- Svanova, 5-årigt avtal, inflyttning på 2 000 kvm i februari 2011, årshyra 3 mkr
- Gammadata Mätteknik, 10-årigt avtal, inflyttning i december 2010 på 850 kvm, årshyra 1,2 mkr
- Anticimex, 3-årigt avtal, inflytt i december 2010 i 800 kvm, årshyra 1 mkr.



- Framtagande av nytt HK samt experience center för Ericsson
- Nyproduktion av byggnad på 27 tkvm samt ombyggnad av hus på 9 tkvm
- Tioårigt hyresavtal, årshyra 66 mkr
- Investering på 660 mkr, varav 580 mkr återstår
- Färdigställt våren 2012.

- Förvärv av 37 fastigheter för 1 055 mkr
- Tillträdde 1 oktober 2010
- 31 av fastigheterna i Linköping, fyra i Norrköping och två i Örebro
- Totalt 157 tkvm, varav hälften kontor.





- Stor vakans = stor potential, uthyrningsgraden initialt 74 procent.
- Klöverns USP – stor marknadsandel, välkänd i staden, egna medarbetare med god lokal kännedom.



TEKNIKRINGEN

KLÖVERN

KLÖVERNS
DELÅRSRAPPORT
JANUARI-SEPTEMBER

2010