



# KLÖVERN

DELÅRSRAPPORT  
JANUARI-MARS



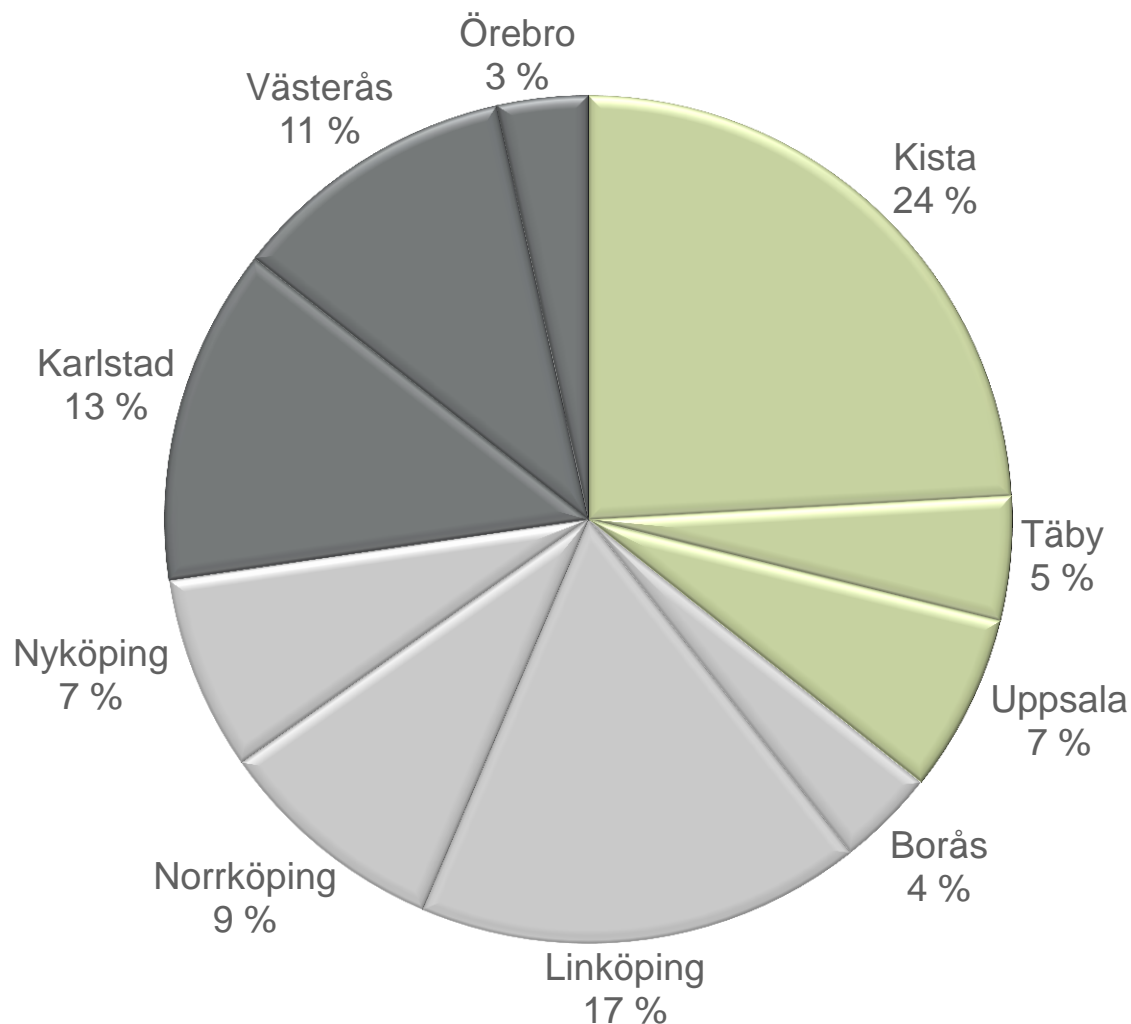
| 2011



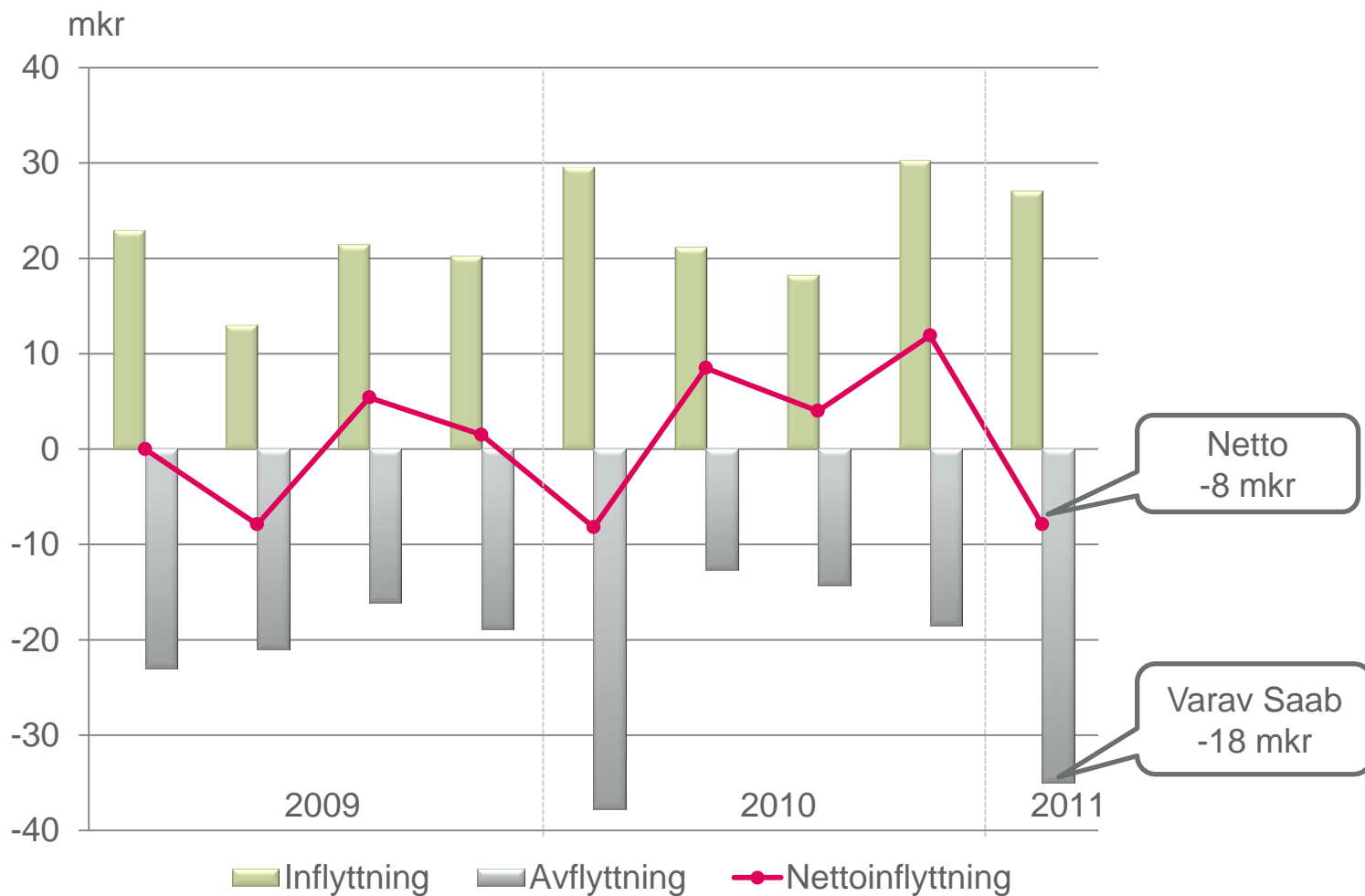


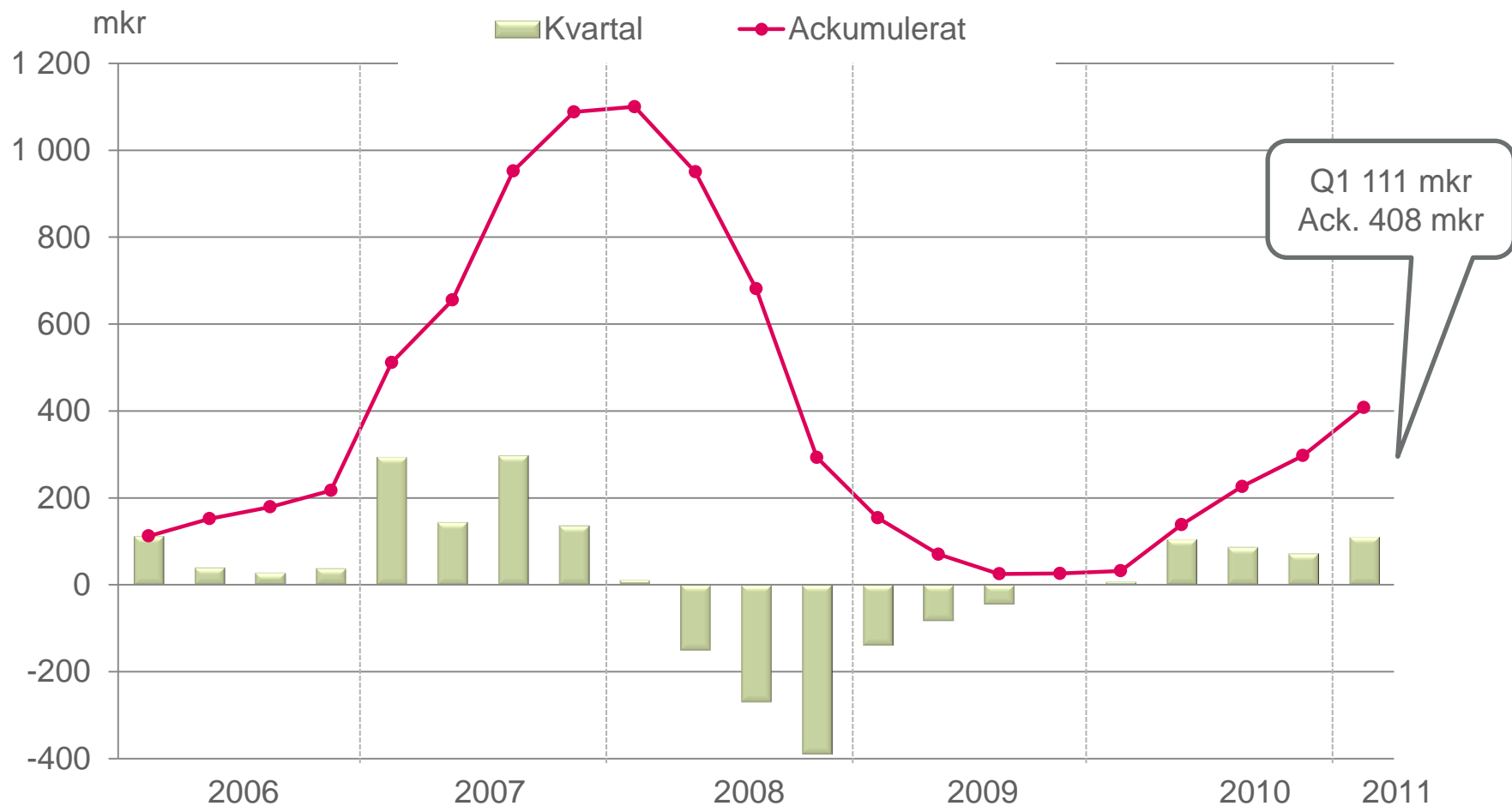
- Ökade intäkter
- Lägre kostnader, trots större bestånd
- Högre finansiella kostnader
- Stigande värden på fastigheter och derivat.

## Marknadsområden

 Öst (36 %) Syd (37 %) Väst (27 %)

# Nettoinflyttning



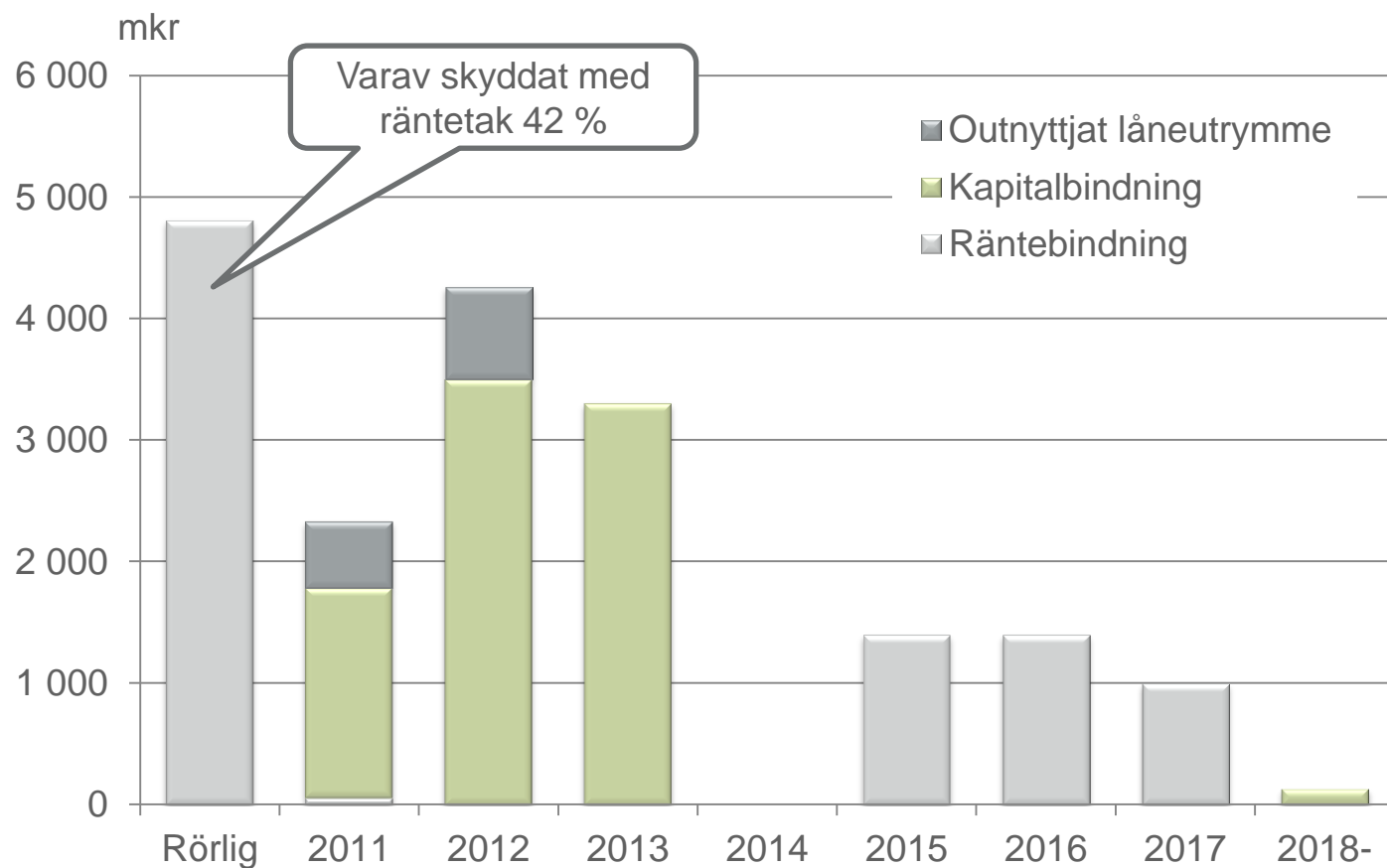


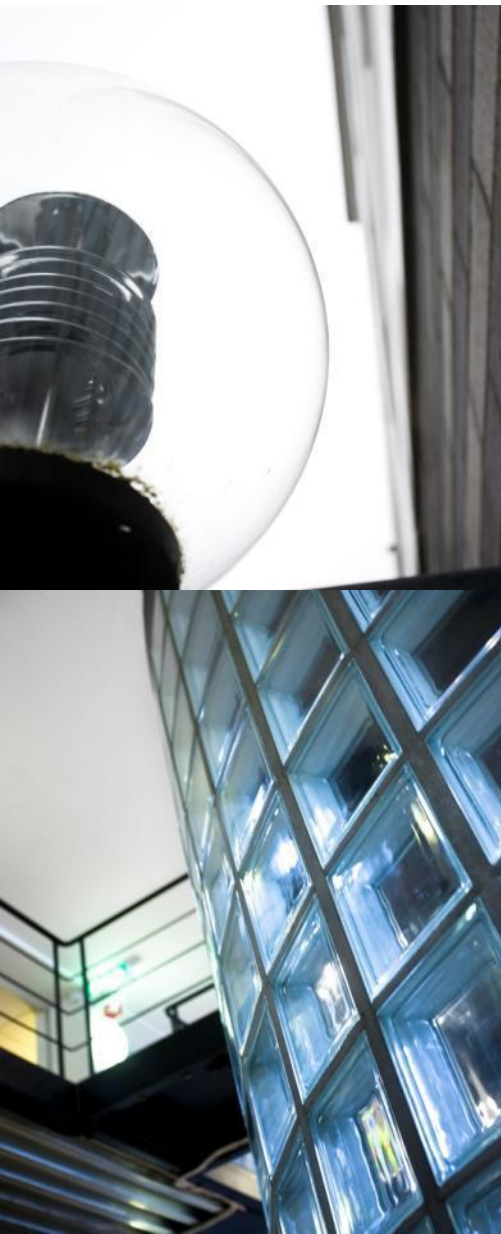
mkr	2011 jan-mar	2010 jan-mar
Intäkter	334	306
Fastighetskostnader	-143	-146
<b>Driftöverskott</b>	<b>191</b>	<b>160</b>
Central administration	-13	-16
Finansnetto	-81	-53
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>97</b>	<b>91</b>
Värdeförändringar fastigheter	112	10
Värdeförändring derivat	65	-67
<b>Resultat före skatt</b>	<b>274</b>	<b>34</b>
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-75	-8
<b>Periodens resultat</b>	<b>199</b>	<b>26</b>

mkr		2011-03-31	2010-12-31
Tillgångar	Fastigheter	13 764	13 493
	Maskiner och inventarier	8	9
	Derivat	51	-
	Uppskjuten skattefordran	397	405
	Kortfristiga fordringar	146	129
	Likvida medel	96	36
	<b>Summa tillgångar</b>	<b>14 462</b>	<b>14 072</b>
EK & skulder	Eget kapital	4 715	4 516
	Uppskjuten skatteskuld	575	508
	Räntebärande skulder	8 662	8 517
	Derivat	-	13
	Leverantörsskulder	102	157
	Övriga skulder	40	53
	Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	368	308
<b>Summa EK och skulder</b>	<b>14 462</b>	<b>14 072</b>	

	2011-03-31	2010-03-31
Överskottsgrad	57 %	52 %
Uthyrningsgrad, ekonomisk	89 %	88 %
Uthyrningsgrad, yta	79 %	79 %
Soliditet	32,6 %	32,8 %
Räntetäckningsgrad	2,2 ggr	2,7 ggr
Belåningsgrad	63 %	63 %
Eget kapital, per aktie	29,3 kr	25,7 kr

Räntebärande skuld: 8,7 mdkr  
Genomsnittlig ränta: 3,9 %





- Skattetilläggsfrågan (493 mkr) – Högsta förvaltningsdomstolen beviljat prövningstillstånd. Dom under året.
- Underskottsavdragsfrågan (4 933 mkr) – Klövernt begärt prövningstillstånd i Högsta förvaltningsdomstolen. Besked under året.



2011-03-31	Antal aktier, tusental	Andel röster och kapital, %	Förändring 2011, %-enheter
Corem Property Group	32 200	20,0	+1,3
Arvid Svensson Invest	24 159	15,0	0,0
Investment AB Öresund	11 784	7,3	-0,2
Brinova Inter	8 686	5,4	+1,2
Swedbank Robur fonder*	4 864	3,0	-0,2
Länsförsäkringar Södermanland	4 545	2,8	+0,1
HQ fonder*	3 295	2,1	-0,6
JPM Chase	2 377	1,5	0,0
Mellon AAM Omnibus	2 284	1,4	0,0
Gustaf Hermelin (bolag, familj, privat)*	2 163	1,4	0,0
<b>Summa största ägare</b>	<b>96 357</b>	<b>59,9</b>	<b>1,6</b>
Övriga ägare	64 446	40,1	-1,6
<b>Summa utestående aktier</b>	<b>160 803</b>	<b>100,0</b>	<b>0,0</b>
Återköpta egna aktier	5 741		
<b>Totalt antal registrerade aktier</b>	<b>166 544</b>		

\*Ägargrupp

KLÖVERN

# Klöverns stora hyresgäster



TeliaSonera



LAWSON

ahlsell

ginatricot



orexo



KLÖVERN

SR Sveriges Radio



Landstinget  
i Östergötland

H&M



NCC

logica  
see brilliant together

20-20mobile



ERICSSON

KEMWELL



Nyköping



Stockholms läns landsting



Uppsala  
KOMMUN

Konsument  
verket • KO



expert



PROFFICE



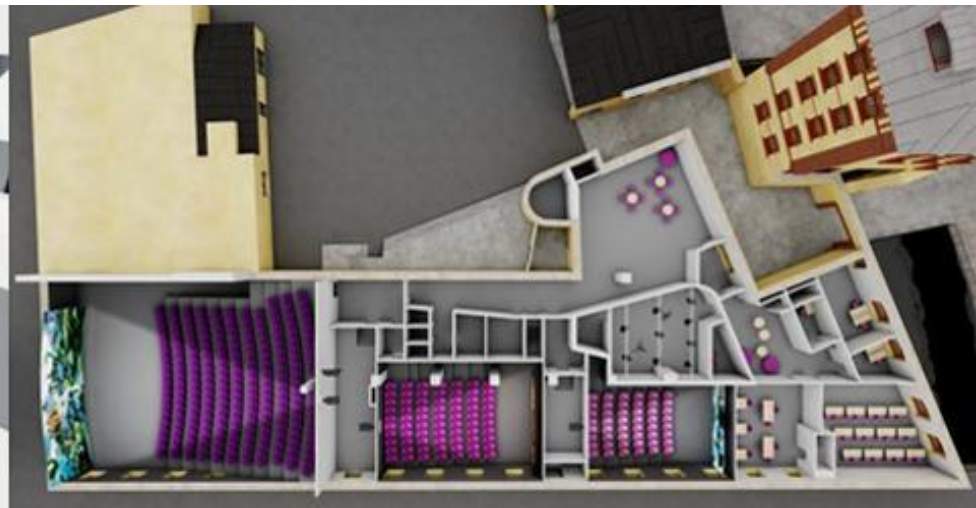


- Projektinvestering Q1 2011: 176 mkr
- Återstående investering: 683 mkr
- Byggrätter 590 tkvm,  
varav 208 tkvm detaljplanelagda.
- Byggrätternas värde 404 mkr.



- Ny- och ombyggnation av 36 000 tkvm
- Investering 660 mkr, varav 178 nedlagt
- Ytterväggar och tak på plats till sommaren
- Inflytt april 2012
- Tioårigt hyresavtal, årshyra 66 mkr.

- Ombyggnation 4,5 tkvm, varav Cinema 1 tkvm
- Snitthyra signade avtal 2 300 kr/kvm
- Investering 80 mkr
- Hyresvärde 8 mkr
- Inflytt sommaren 2011.



# Victoria Tower, Kista



- Byggherre och ägare Öyer Invest
- Spektakulär utsikt i Stockholms näst högsta byggnad
- Totalt 34 våningar, kontor på 23 till 32
- 500 kvm på varje plan, totalt 5 000 kvm
- Hyresnivå på ca 2 300-2 700 kr/kvm
- Inflytt Q4 2011.



- Fylla vakanser
- Höja hyresnivåer
- Sänka kostnadsnivån
- Växa genom nyproduktion, ombyggnation och förvärv.





# KLÖVERN

DELÅRSRAPPORT  
JANUARI-MARS

| 2011

