



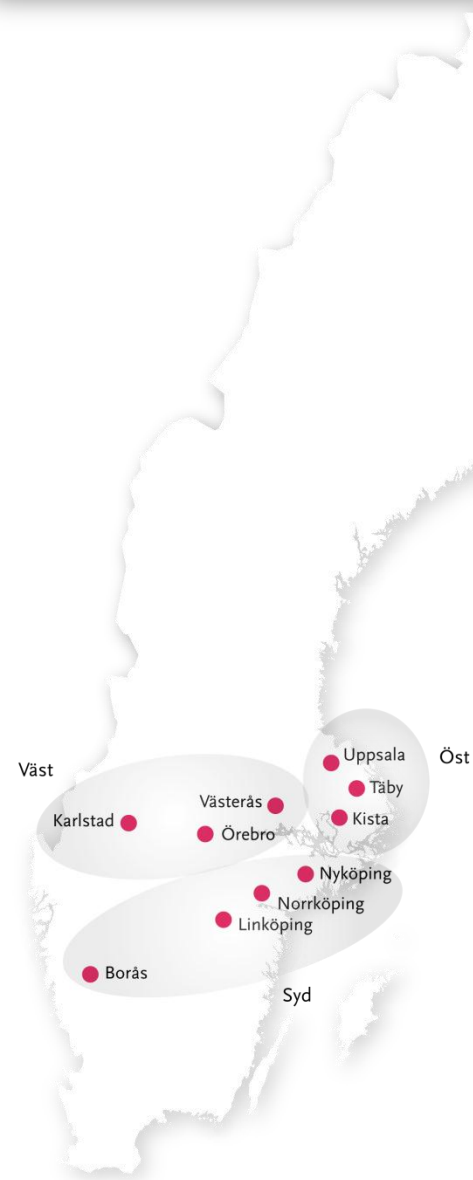
KLÖVERN

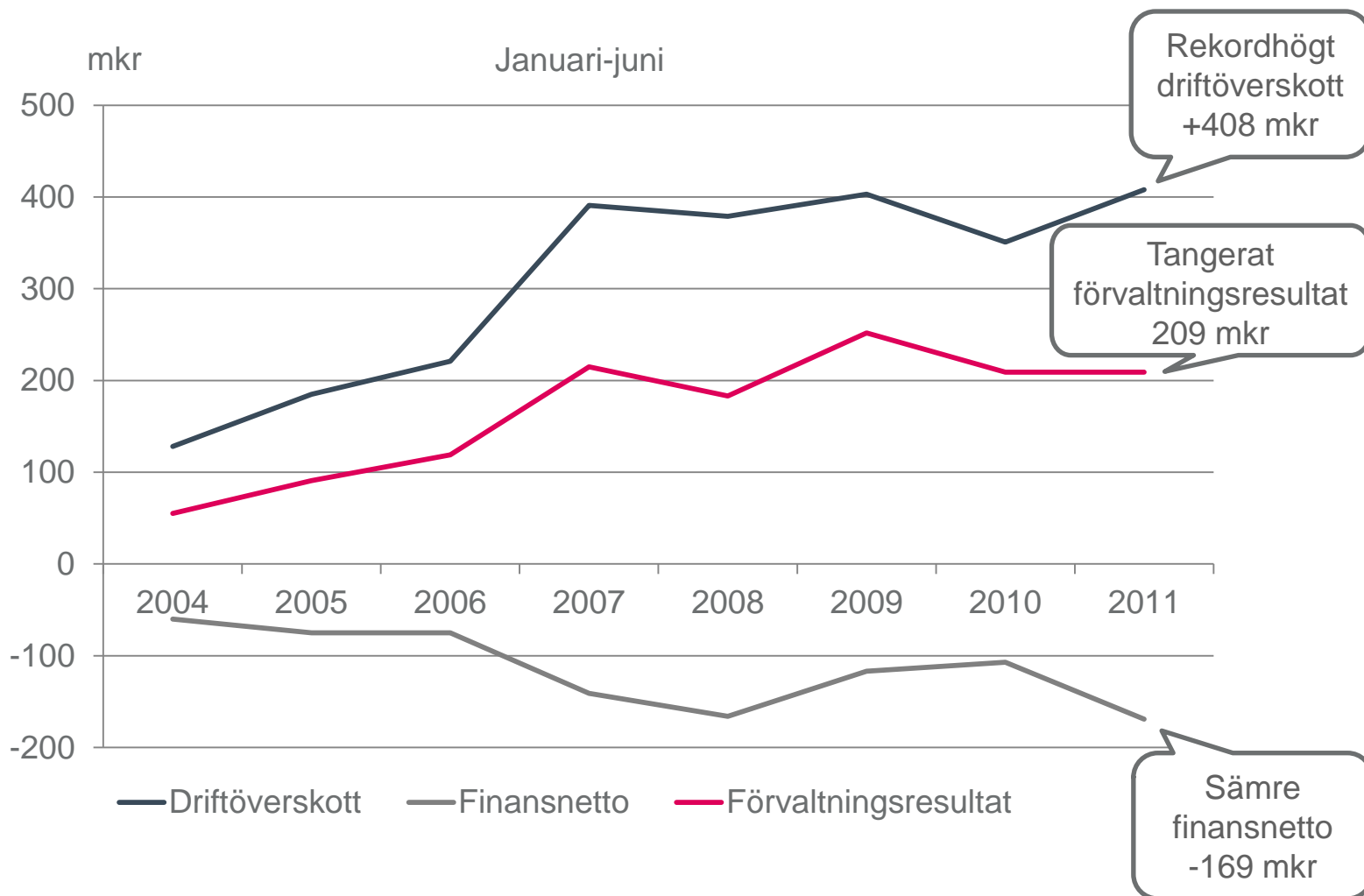
KLÖVERN
DELÅRSRAPPORT
JANUARI–JUNI

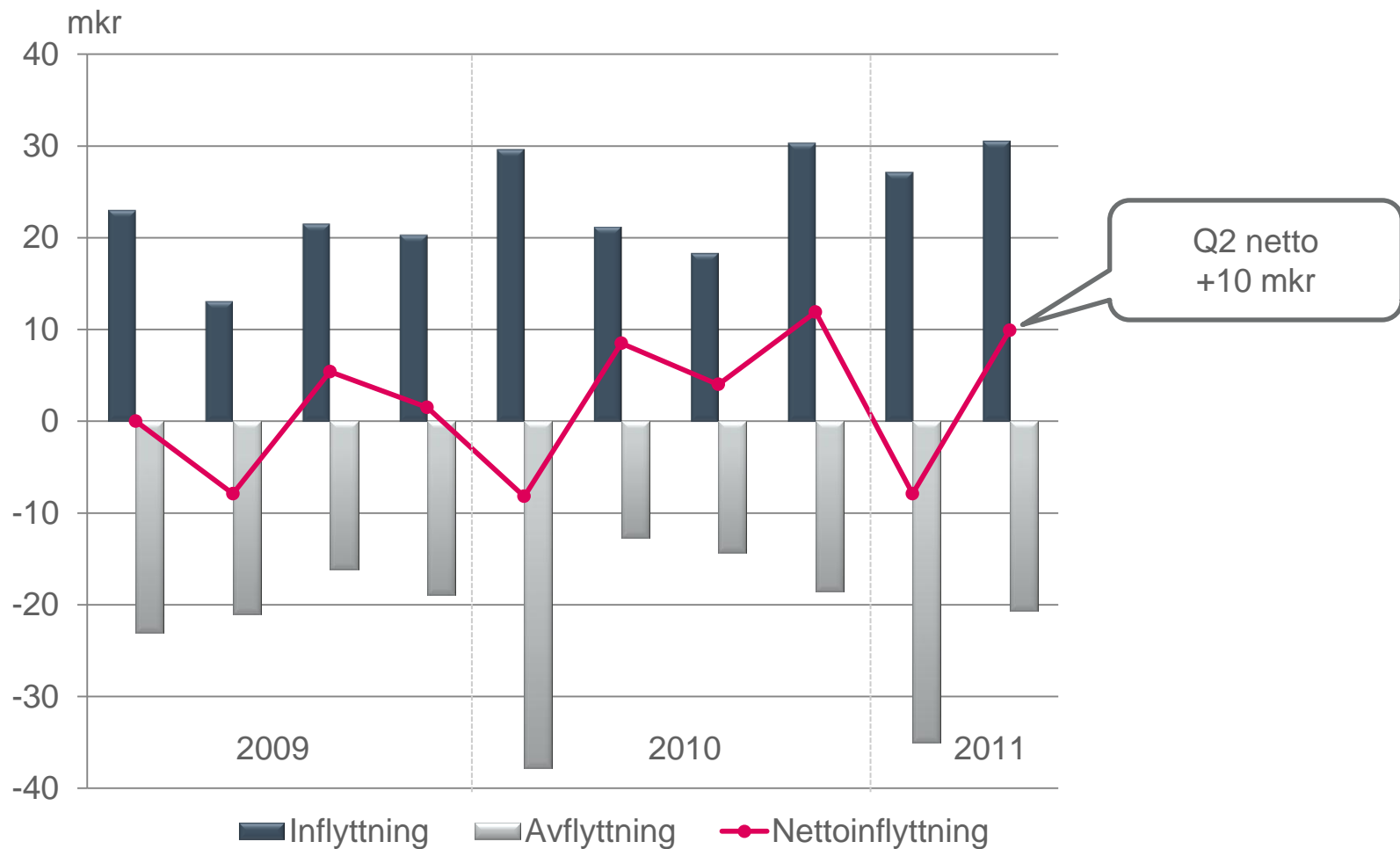
| 2011



- Stigande hyresnivåer
- All time high för driftöverskottet
- Högre finansiella kostnader
- Stabilt förvaltningsresultat
- Positiva värdeförändringar på fastigheter.



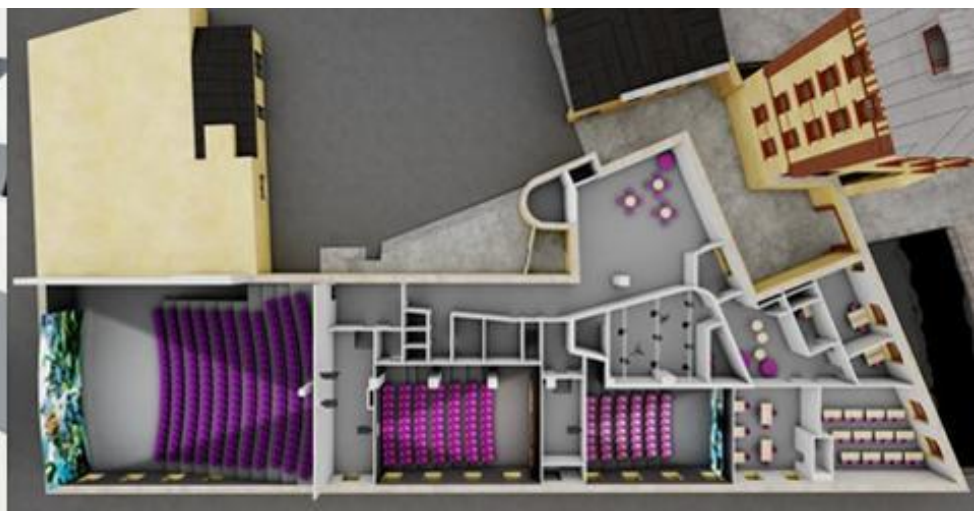






- Inflytt juni 2011 i Helgafjäll 3
- Kontraktsvärde 6,6 mkr per år
- Drygt 4-årigt avtal.

- Inflytt juni 2011 i Kopparhammaren 7
- Kontraktsvärde 2,9 mkr per år
- Nära 15-årigt avtal.





- Inflytt juni 2011 i Helgafjäll 5
- Kontraktsvärde 3,6 mkr per år
- Hyresavtal på sju år.



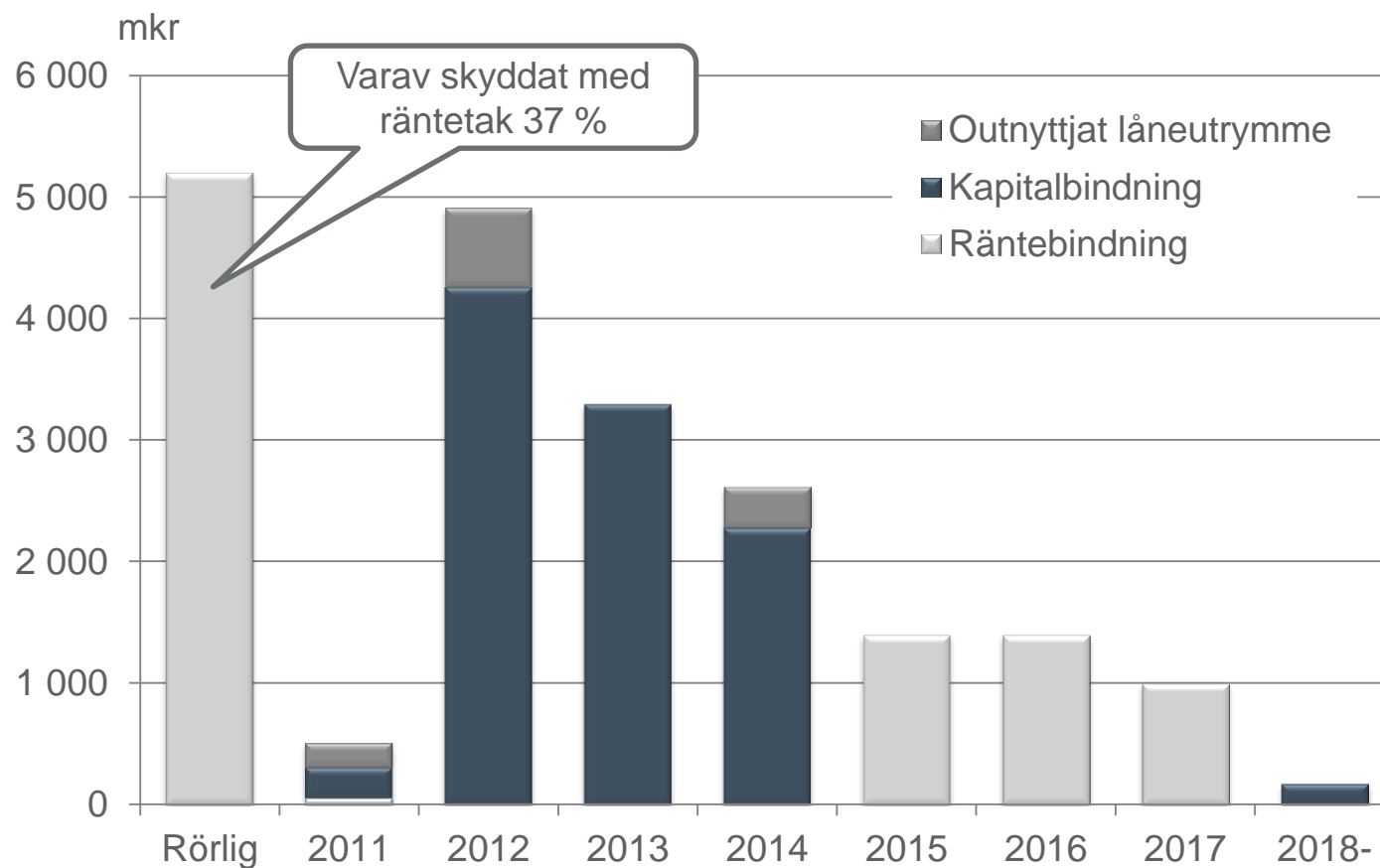
- Inflytt april 2011 i Klas 8
- Kontraktsvärde 620 tkr per år
- Hyresavtal på sju år.

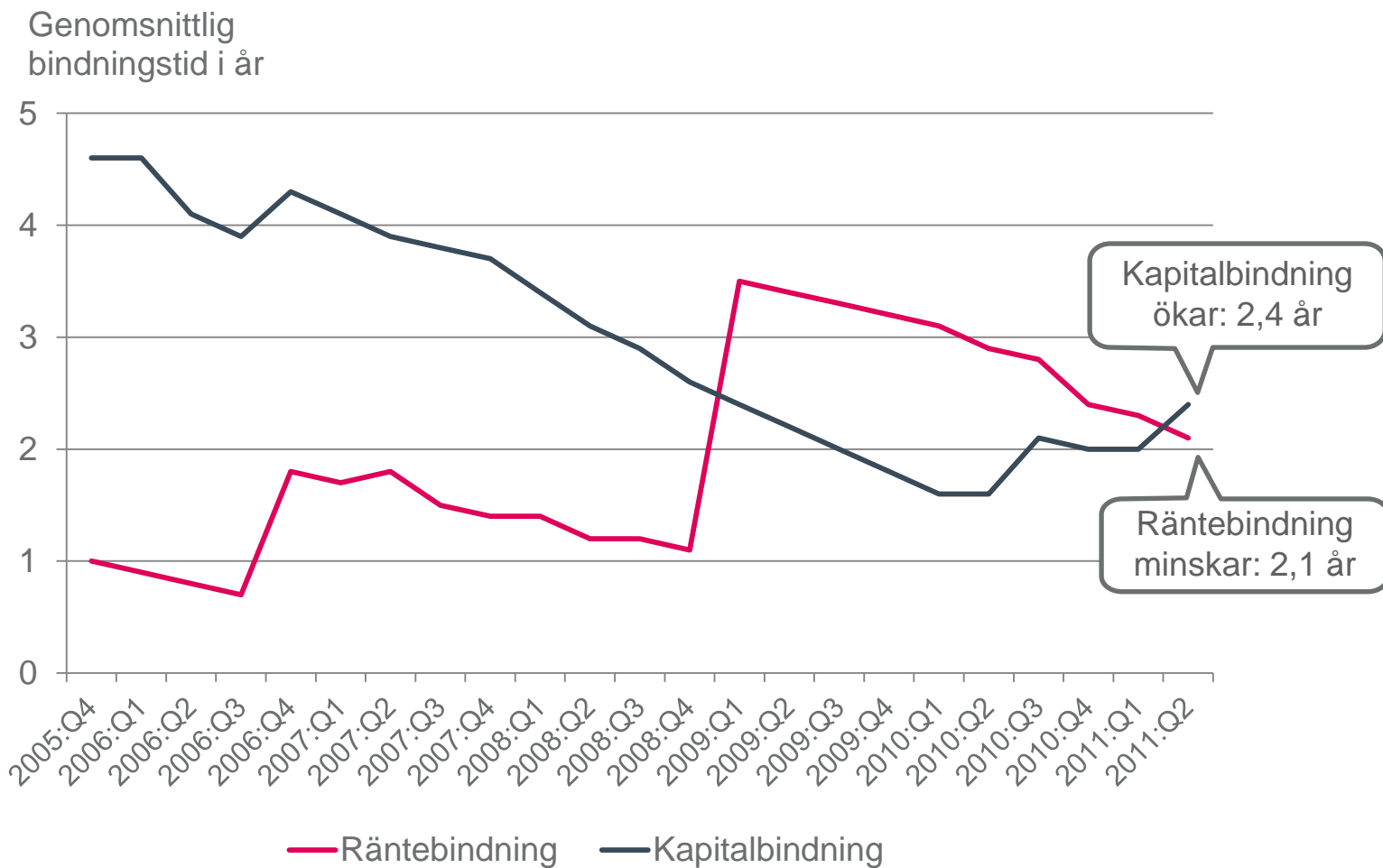
mkr	2011 jan-jun	2010 jan-jun
Intäkter	672	604
Fastighetskostnader	-264	-253
Driftöverskott	408	351
Central administration	-30	-35
Finansnetto	-169	-107
Förvaltningsresultat	209	209
Värdeförändringar fastigheter	283	116
Värdeförändring derivat	3	-116
Resultat före skatt	495	209
Aktuell skatt	0	-3
Uppskjuten skatt	-133	-62
Periodens resultat	362	144

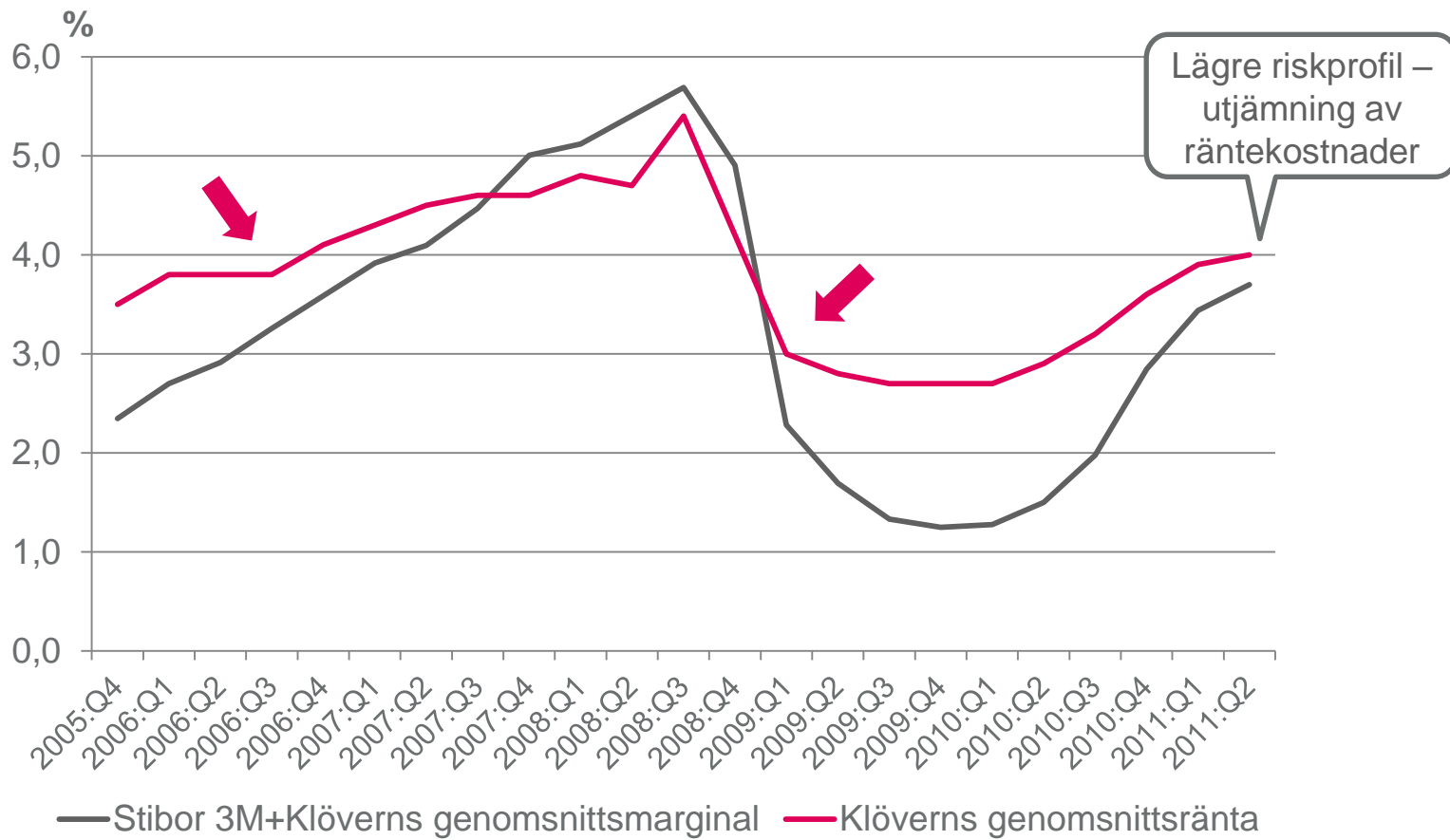
mkr		2011-06-30	2010-12-31
Tillgångar	Fastigheter	14 157	13 493
	Maskiner och inventarier	8	9
	Uppskjuten skattefordran	384	405
	Kortfristiga fordringar	108	129
	Likvida medel	92	36
	Summa tillgångar	14 749	14 072
EK & skulder	Eget kapital	4 636	4 516
	Uppskjuten skatteskuld	620	508
	Räntebärande skulder	9 057	8 517
	Derivat	12	13
	Leverantörsskulder	40	157
	Övriga skulder	33	53
	Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	351	308
Summa EK och skulder	14 749	14 072	

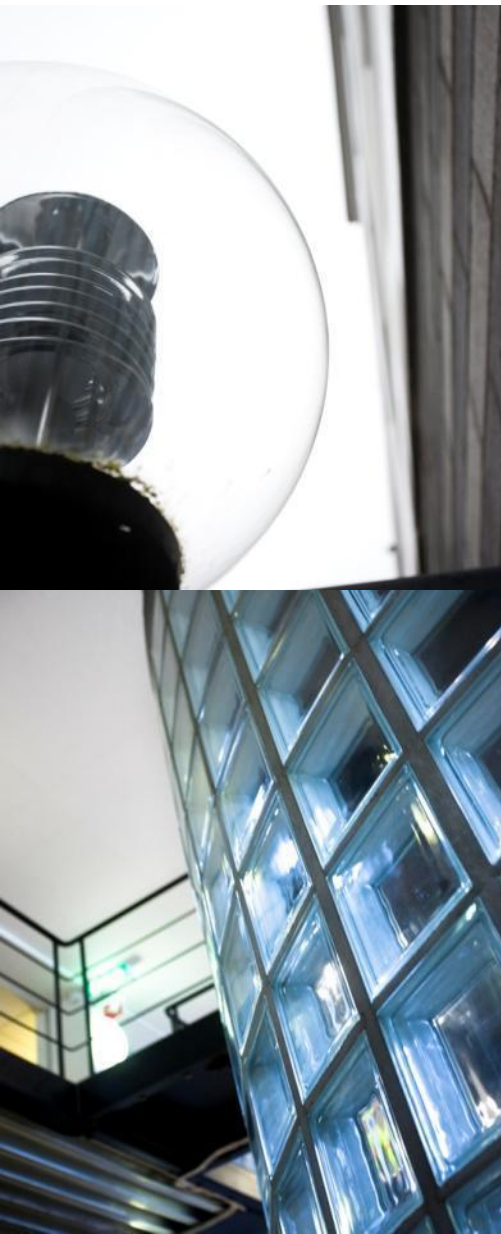
	2011-06-30	2010-06-30
Överskottsgrad, jan-jun	61 %	58 %
Förvaltningsresultat per aktie	1,30 kr	1,30 kr
Uthyrningsgrad, ekonomisk	89 %	89 %
Uthyrningsgrad, yta	79 %	79 %
Soliditet	31,4 %	32,2 %
Räntetäckningsgrad, 12 mån	2,4 ggr	3,1 ggr
Belåningsgrad	64 %	63 %
Eget kapital, per aktie	28,8 kr	25,2 kr
Justerat eget kapital, per aktie	32,7 kr	27,7 kr

Räntebärande skuld: 9,1 mdkr
Genomsnittlig ränta: 4,0 %

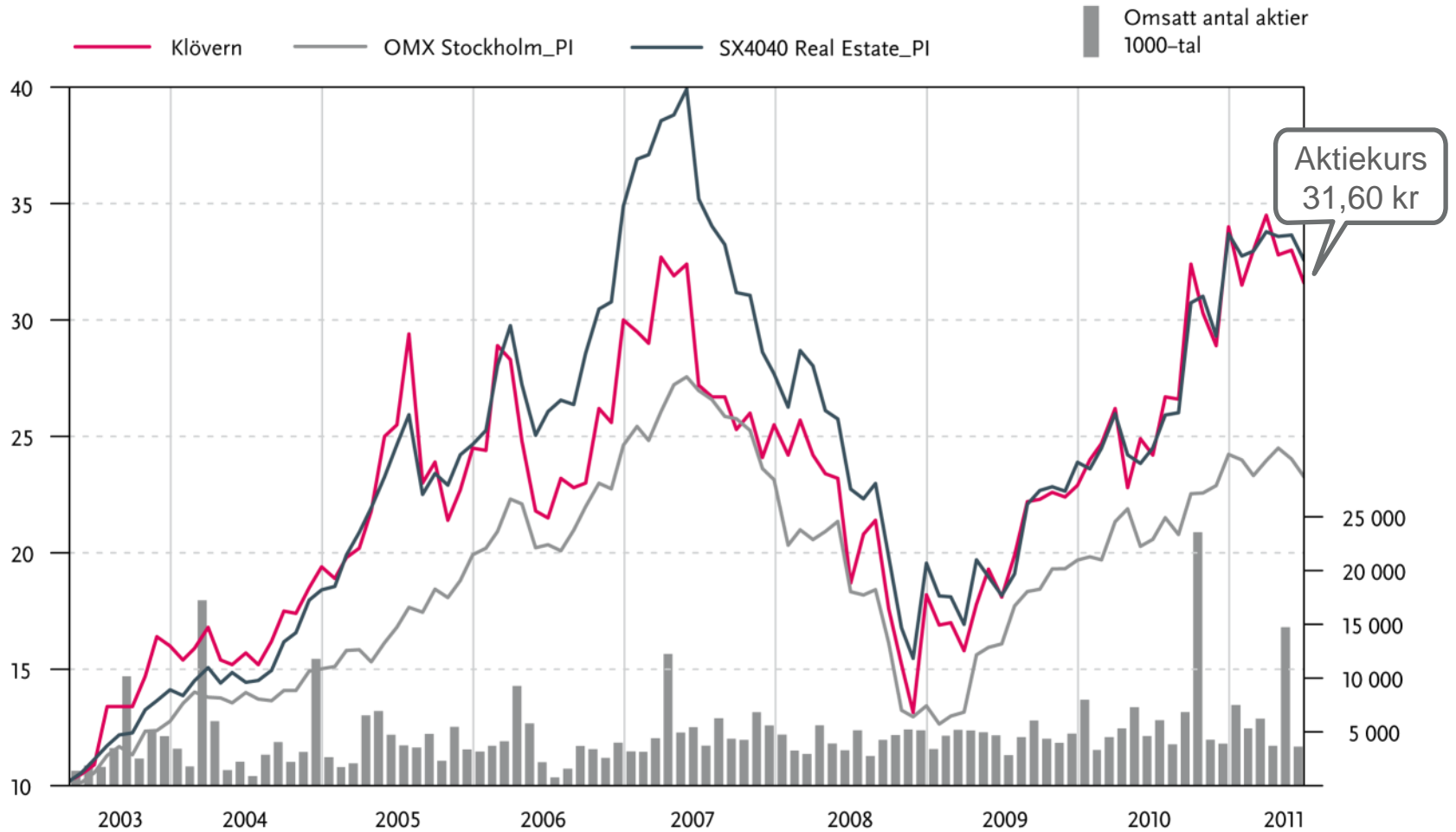






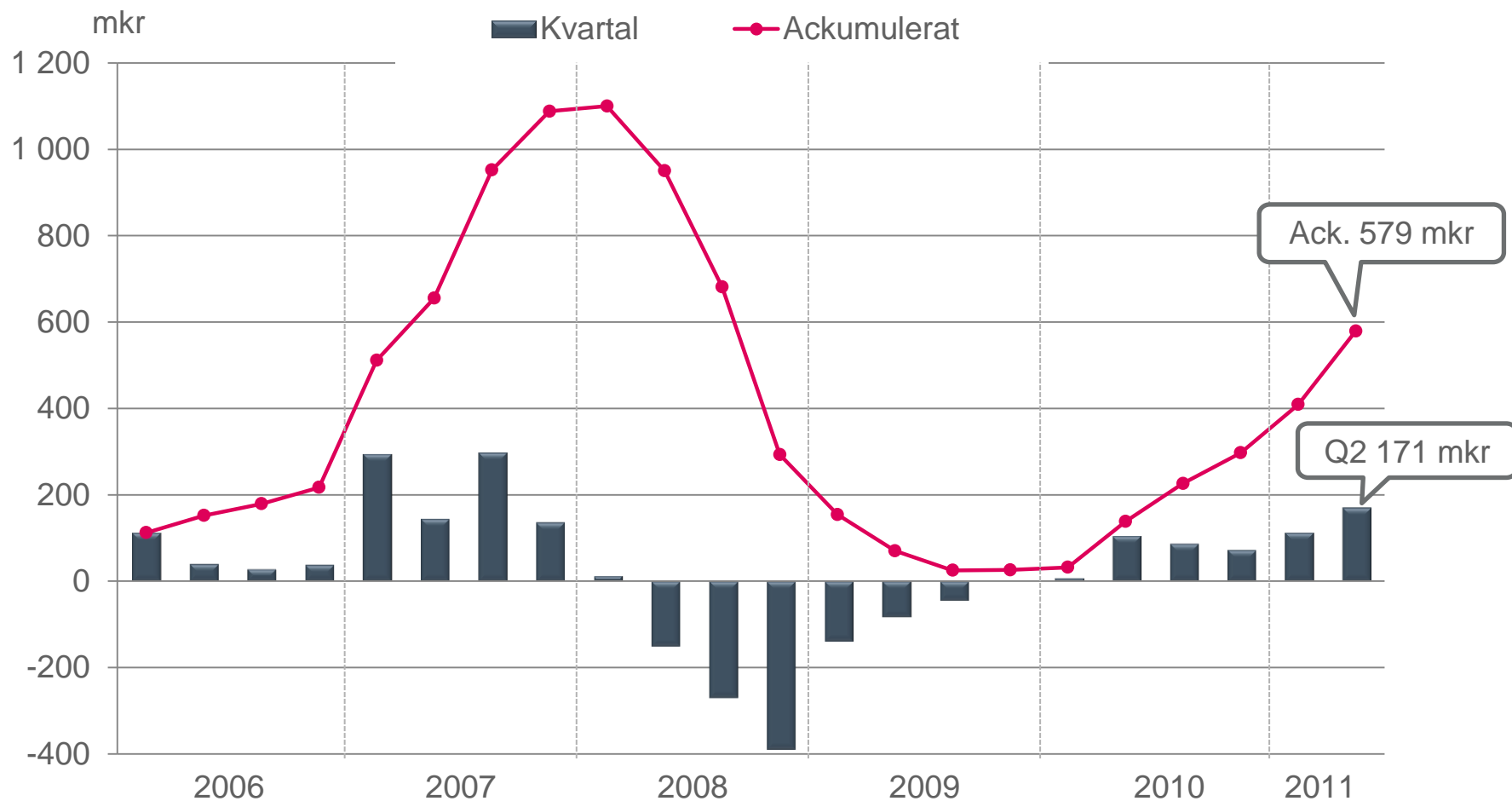


- Underskottsavdragsfrågan (4 933 mkr) – Klövernt begärt prövningstillstånd i HFD. Besked väntas i höst.
- Skattetilläggsfrågan (493 mkr) – HFD återremitterat frågan om oriktig uppgift i ursprungligt avdragsyrkande till förvaltningsrätten.



2011-06-23	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
Rutger Arnhult via bolag	10 502	6,5	5,9
Brinova Inter	8 686	5,4	1,2
Swedbank Robur fonder*	4 643	2,9	-0,3
Länsförsäkringar Södermanland	4 545	2,8	0,1
Länsförsäkringar fondförvaltning	3 372	2,1	-1,5
HQ fonder	3 295	2,0	-0,7
JP Morgan Chase NA	2 377	1,5	0,0
Mellon AAM Omnibus	2 300	1,5	0,0
Summa största ägare	96 079	59,7	6,0
Övriga ägare	64 724	40,3	-6,0
Summa utestående aktier	160 803	100,0	0,0
Återköpta egna aktier	5 741		
Totalt antal registrerade aktier	166 544		

*Ägargrupp



Pågående investeringar totalt 1 574 mkr
 Återstående investeringar 675 mkr

Öst

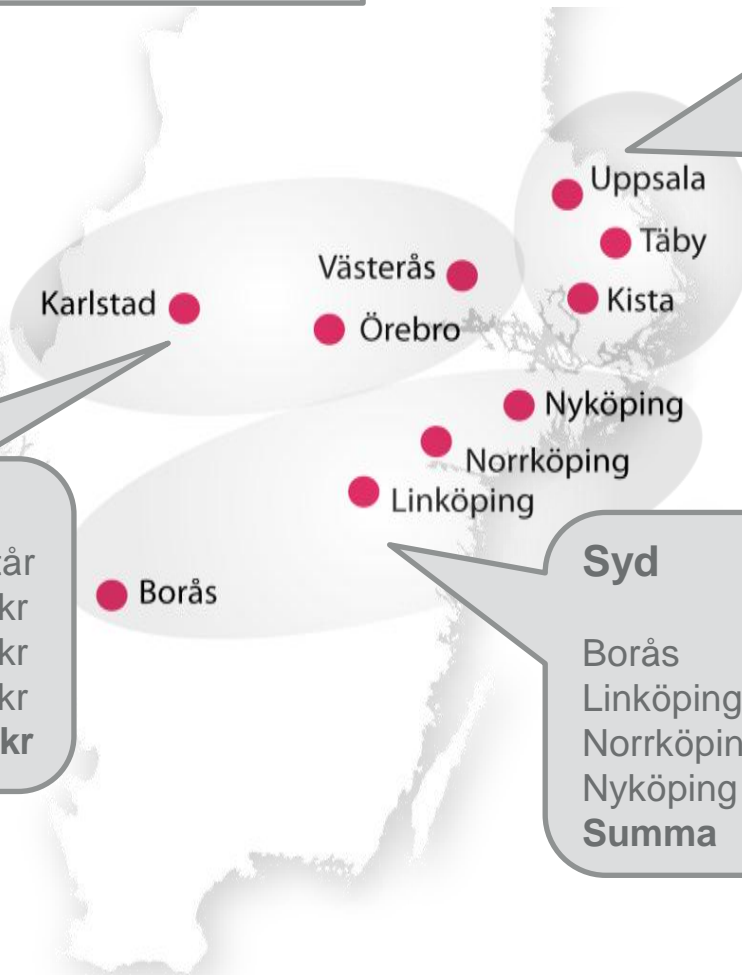
	Investering	Återstår
Kista	1 016 mkr	475 mkr
Täby	18 mkr	3 mkr
Uppsala	53 mkr	11 mkr
Summa	1 087 mkr	489 mkr

Väst

	Investering	Återstår
Karlstad	64 mkr	10 mkr
Västerås	99 mkr	20 mkr
Örebro	14 mkr	1 mkr
Summa	177 mkr	31 mkr

Syd

	Investering	Återstår
Borås	9 mkr	1 mkr
Linköping	58 mkr	35 mkr
Norrköping	186 mkr	70 mkr
Nyköping	57 mkr	49 mkr
Summa	310 mkr	155 mkr





- Inflyttning 2012 i Isafjord 1, Kista
- Investering på 662 mkr, varav 443 återstår
- Ökning i hyresvärde 42 mkr



- Inflyttning 2011 i Lidarände 1, Kista
- Investering på 43 mkr, varav 3 återstår
- Ökning i hyresvärde 6 mkr

- Inflyttning 2011 i Reläet 9, Norrköping
- Investering på 23 mkr, varav 22 återstår
- Ökning i hyresvärde 2 mkr



- Sänka ytmässig vakans
- Våga ta betalt för bra lokaler
- Trimma kostnaderna
- Växa





KLÖVERN

KLÖVERN
DELÅRSRAPPORT
JANUARI–JUNI

| 2011

