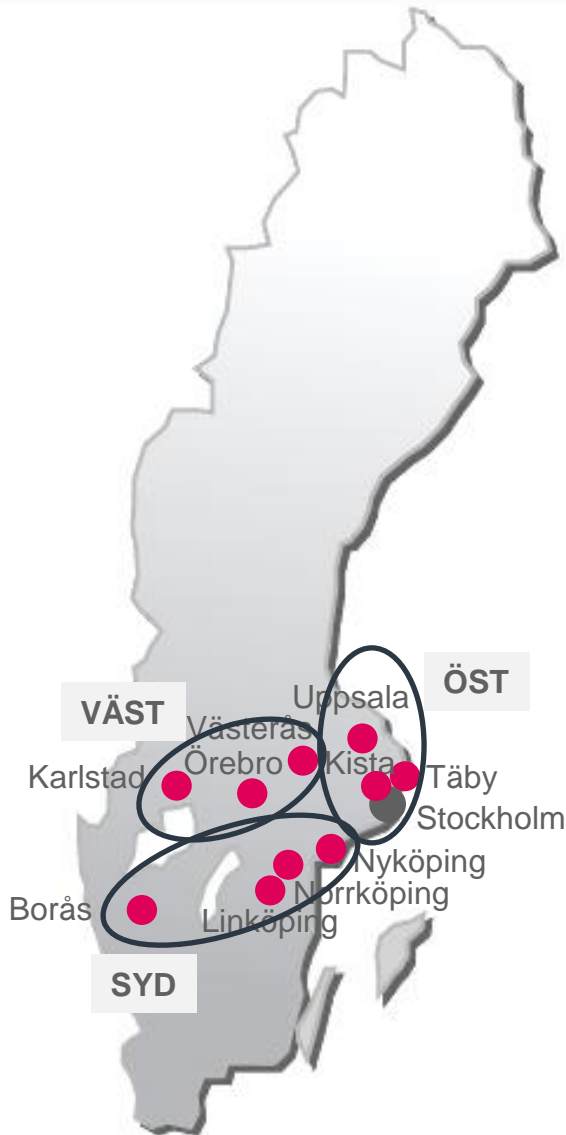


KLÖVERN


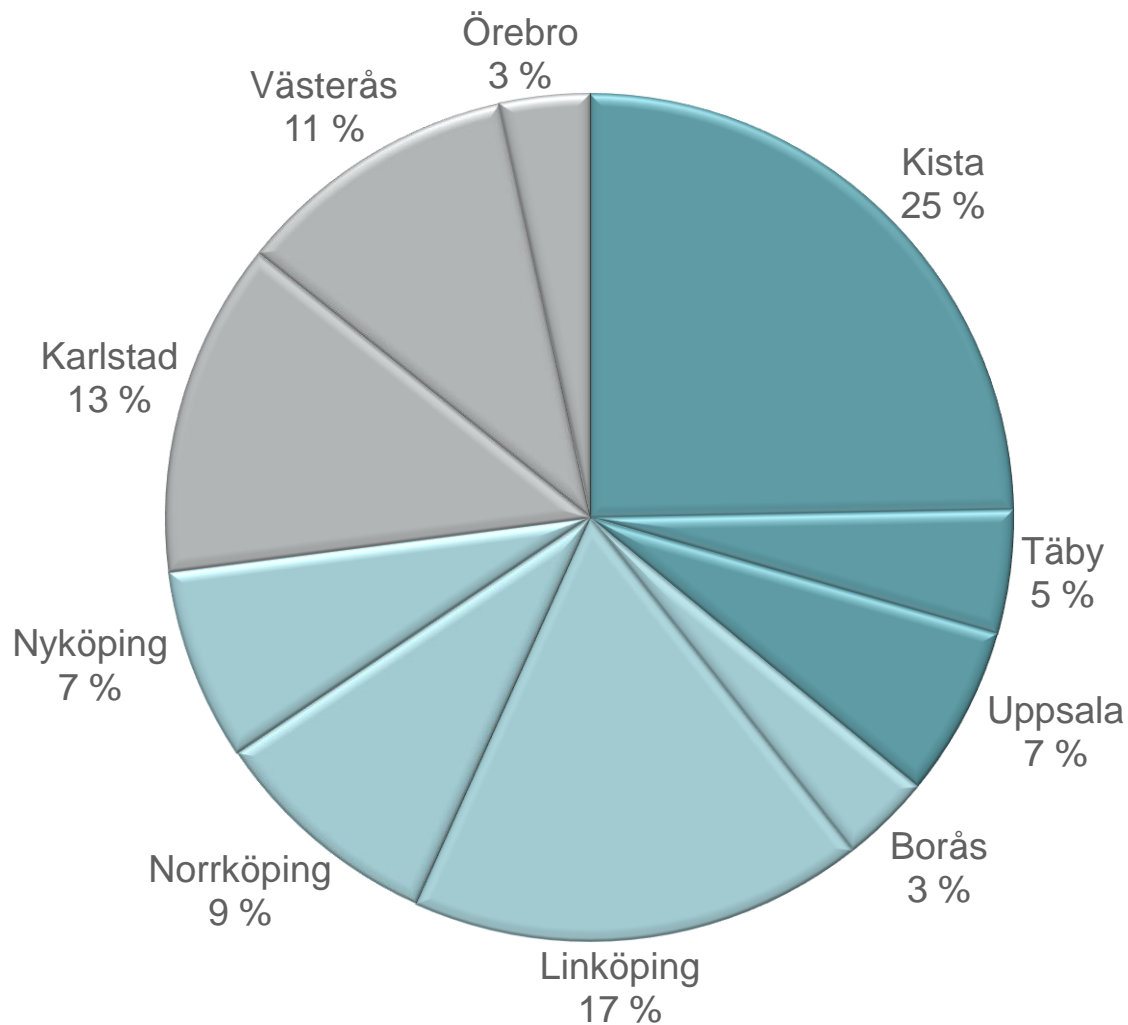
KLÖVERN
BOKSLUTSKOMMUNIKÉ | 2010

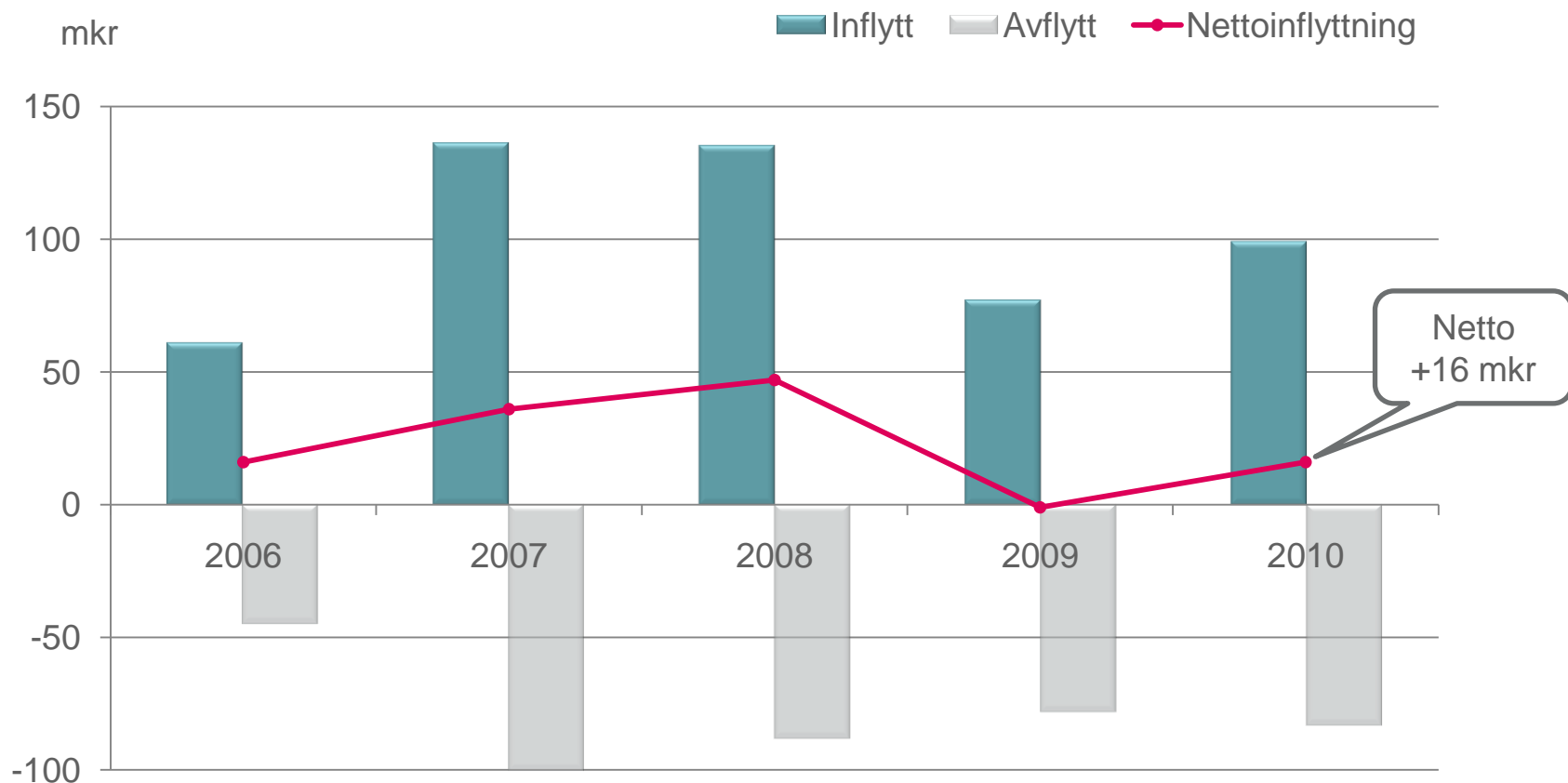


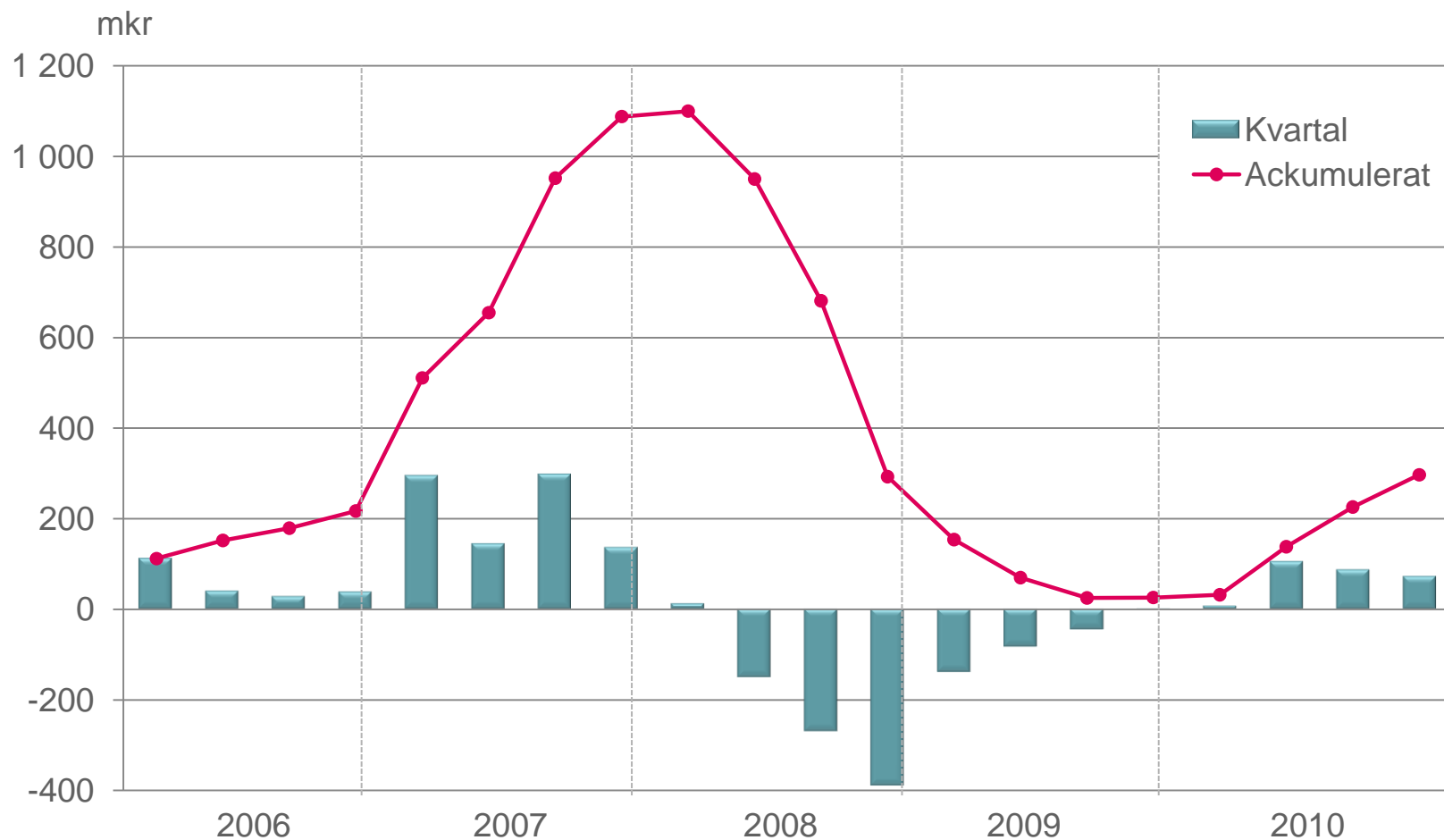


- Positiv nettoinflyttning
- Två riktiga vintrar...
- Låga räntor som vänt uppåt
- Stigande fastighetsvärden
- Förvärv och investeringar på 1,5 mdr kr
- Hög efterfrågan och stigande marknadshyror

Marknadsområden

 Öst (37 %) Syd (36 %) Väst (27 %)





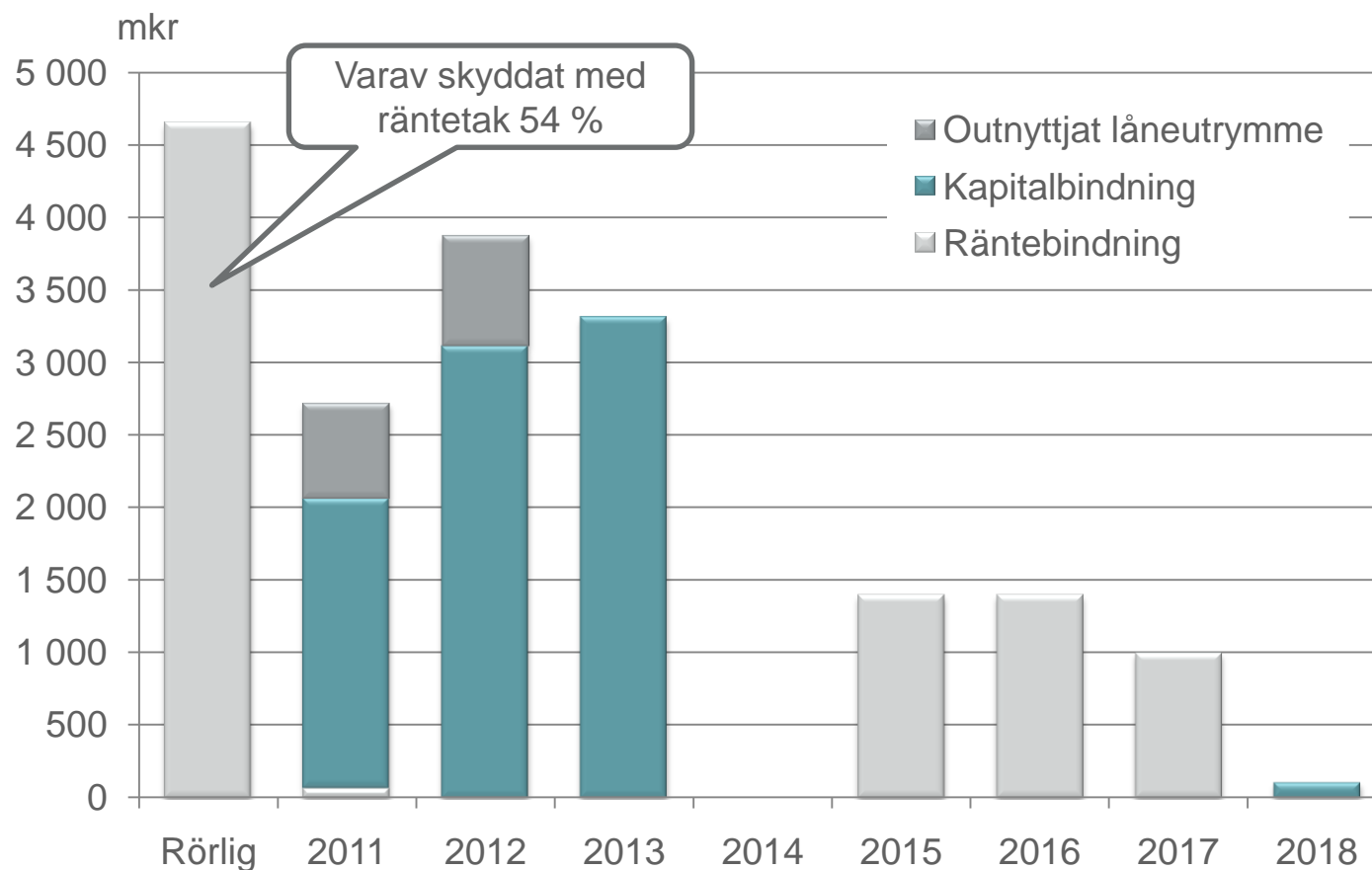
mkr	2010	2009
Intäkter	1 243	1 254
Fastighetskostnader	-498	-474
Driftöverskott	745	780
Central administration	-64	-66
Finansnetto	-242	-221
Förvaltningsresultat	439	493
Värdeförändringar fastigheter	298	-231
Värdeförändring derivat	23	34
Resultat före skatt	760	296
Aktuell skatt	-4	-9
Uppskjuten skatt	-151	-50
Årets resultat	605	237

mkr		2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar	Fastigheter	13 493	12 032
	Maskiner och inventarier	9	10
	Uppskjuten skattefordran	405	418
	Kortfristiga fordringar	129	83
	Likvida medel	36	24
	Summa tillgångar	14 072	12 567
EK och skulder	Eget kapital	4 516	4 112
	Uppskjuten skatteskuld	508	370
	Räntebärande skulder	8 517	7 646
	Derivat	13	31
	Leverantörsskulder	157	104
	Övriga skulder	53	15
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	308	289
	Summa EK och skulder	14 072	12 567

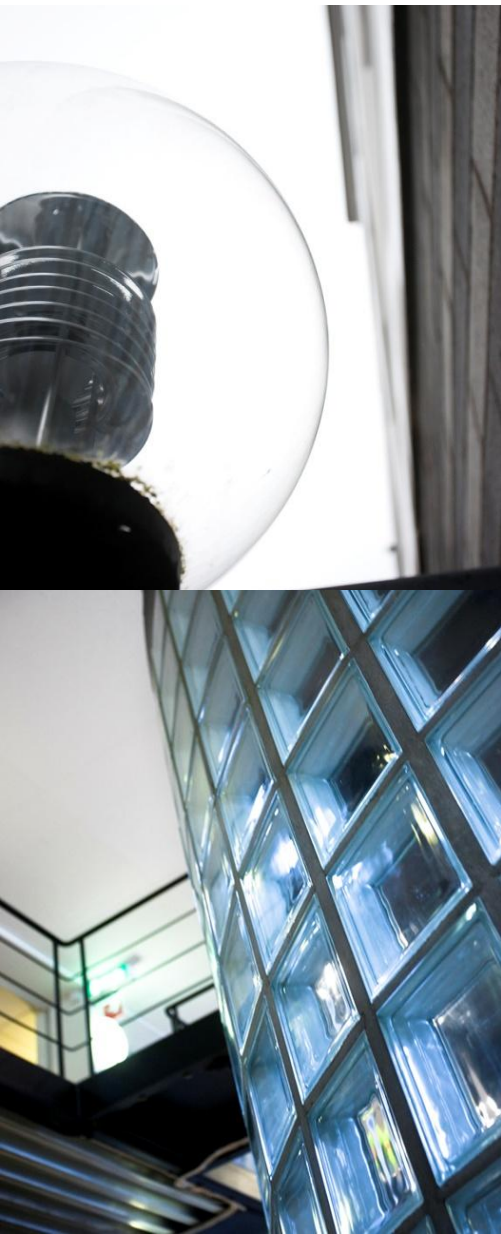
	2010	2009
Överskottsgrad	60 %	62 %
Uthyrningsgrad, ekonomisk	89 %	89 %
Uthyrningsgrad, yta	79 %	80 %
Soliditet	32,1 %	32,7 %
Räntetäckningsgrad	2,8 ggr	3,2 ggr
Belåningsgrad	63 %	64 %
Eget kapital, per aktie	28,1 kr	25,6 kr
Utdelning, per aktie	1,50* kr	1,25 kr

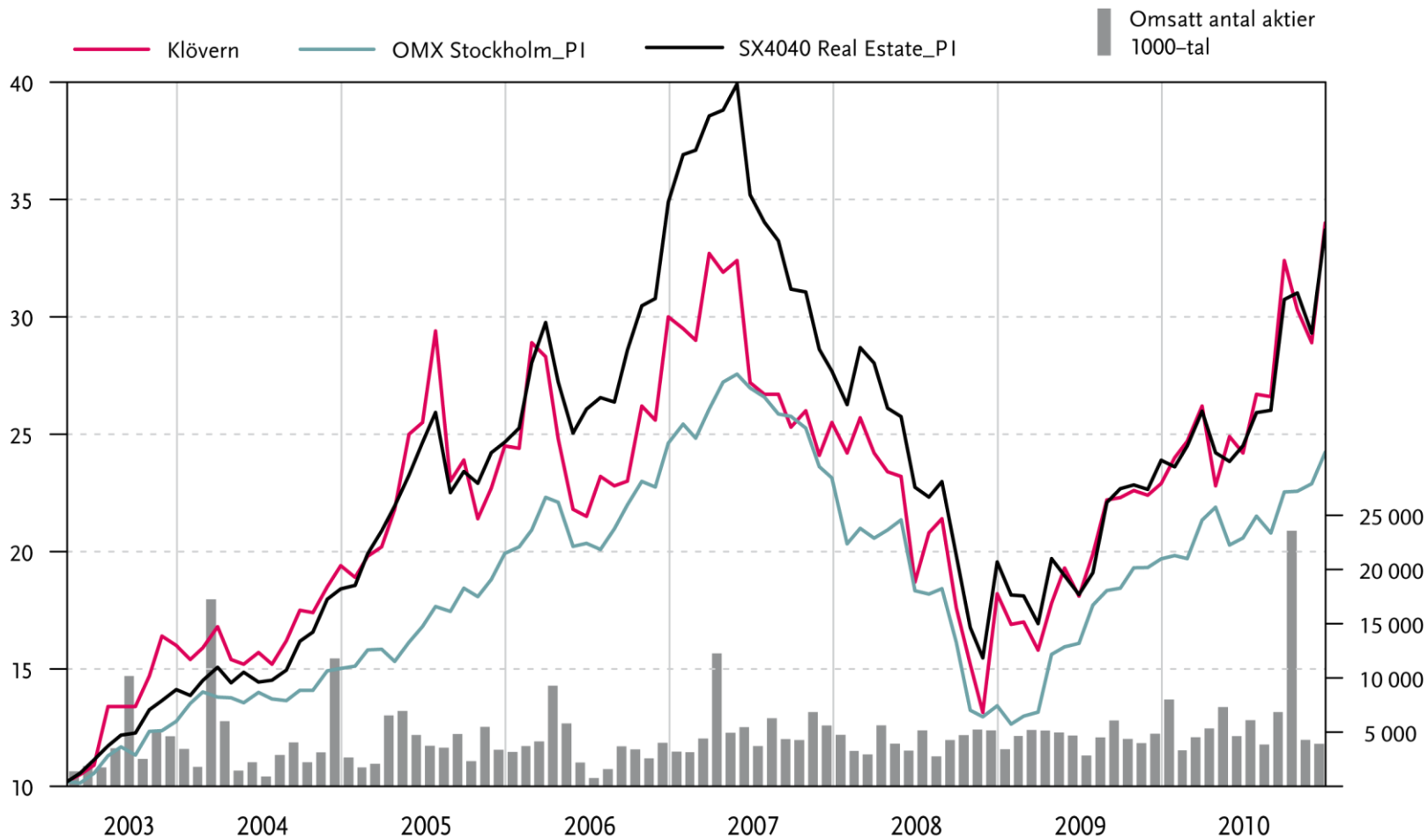
* Förslag

Räntebärande skuld: 8,5 mdkr
Genomsnittlig ränta: 3,6 %



- Skattetilläggsfrågan (493 mkr) –
Högsta förvaltningsdomstolen beviljat
prövningstillstånd
- Underskottsavdragsfrågan (4 933 mkr) –
Klövern begärt prövningstillstånd i
Högsta förvaltningsdomstolen





2011-02-04	Antal aktier, tusental	Andel röster och kapital, %	Förändr. fr 1 jan 2010, %-enheter
Corem Property Group	29 985	18,6	+6,1
Arvid Svensson Invest	24 159	15,0	+4,4
Investment AB Öresund	11 884	7,4	-2,2
Brinova Inter	8 686	5,4	+1,1
Länsförsäkringar fonder	5 334	3,3	0,0
Swedbank Robur fonder	5 150	3,2	+0,1
Länsförsäkringar Södermanland	4 345	2,7	+0,2
HQ fonder	3 295	2,0	-0,7
JPM Chase	2 377	1,5	+1,5
Mellon AAM Omnibus	2 244	1,4	-0,2
Summa största ägare	97 461	60,5	+10,3
Övriga ägare	63 342	39,5	-10,3
Summa utestående aktier	160 803	100,0	0,0
Återköpta egna aktier	5 741		
Totalt antal registrerade aktier	166 544		



KARLSTADS KOMMUN



Linköpings kommun



NORRKÖPING



VÄSTERÅS STAD



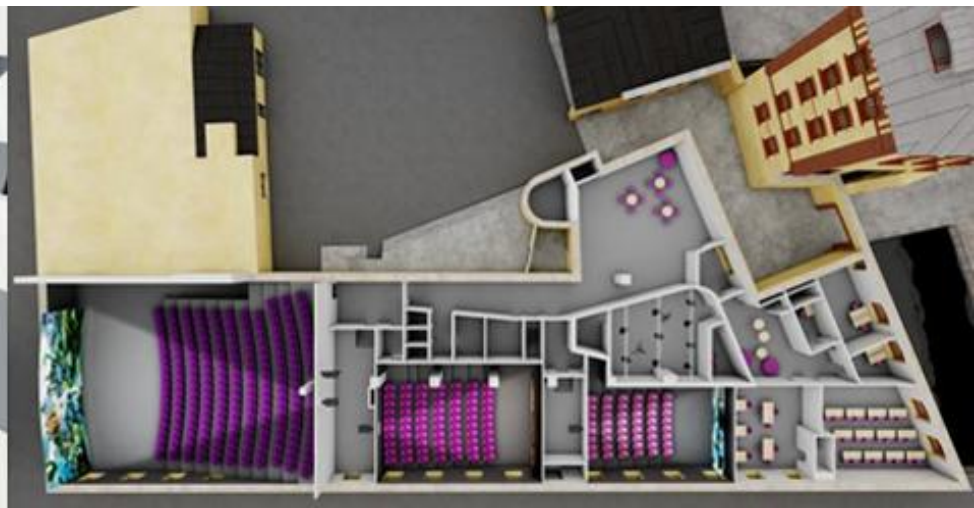


- Projektinvestering 2010: 460 mkr
- Återstående investering: 820 mkr
- Byggrätter 610 tkvm,
varav 230 tkvm detaljplanelagda.
- Byggrätternas bokförda värde 425 mkr.



- Nytt kontor & Experience Center för Ericsson
- Nyproduktion 27 tkvm, ombyggnad 9 tkvm
- Tioårigt hyresavtal, årshyra 66 mkr
- Investering 660 mkr, 580 mkr återstår
- Inflytt april 2012.

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





- 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.

- Om- och tillbyggnad av fastighet vid resecentrum, totalt 25 tkvm
- Hotell & konferensmöjligheter alt. kontor
- Planerat till 2012.



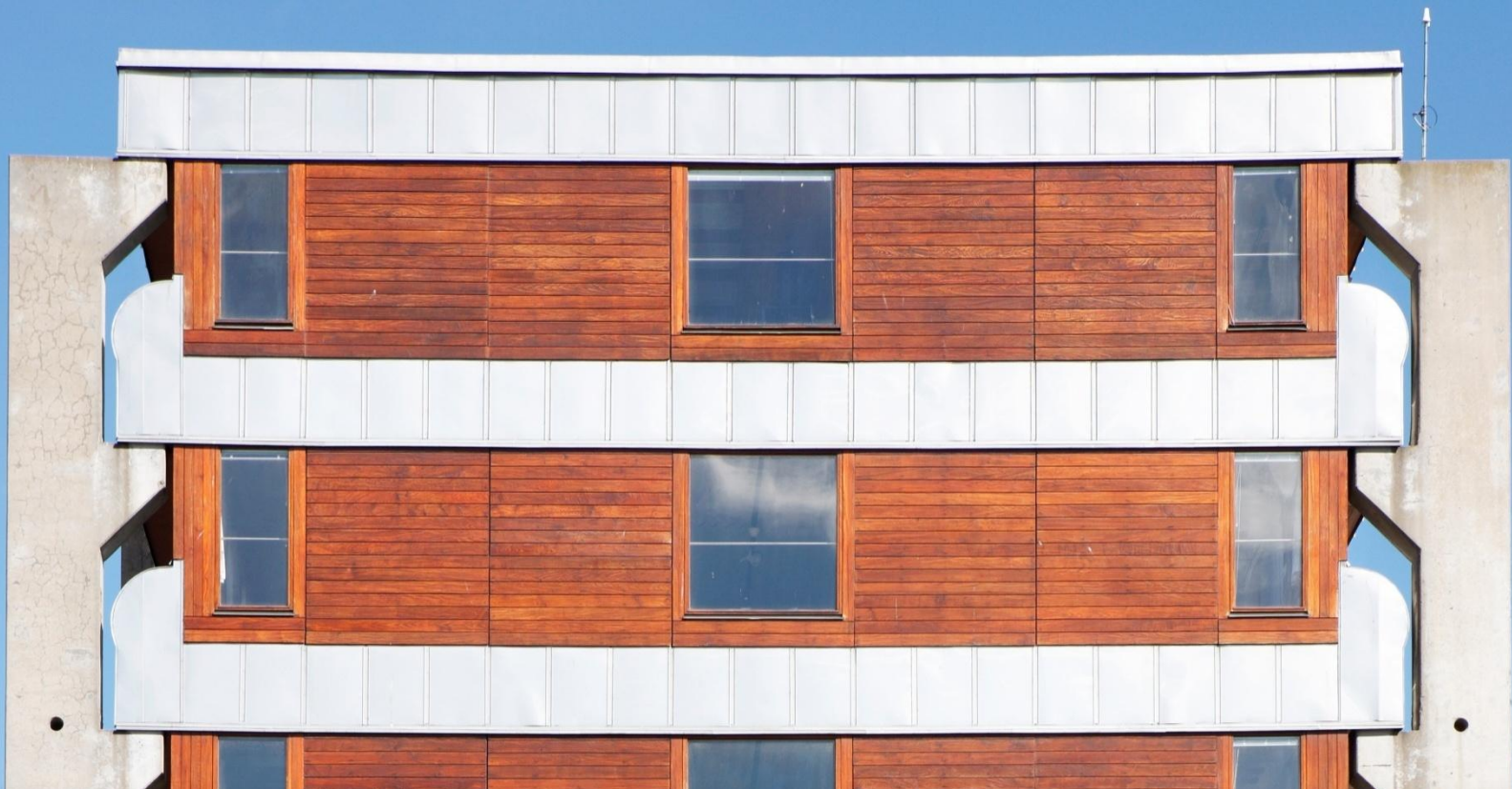


- Kontor 10-12 tkvm
- Investering ca 200 mkr
- Byggstart våren 2012
- Byggtid ca 18 månader



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





KLÖVERN

KLÖVERN
BOKSLUTSKOMMUNIKÉ | 2010

