



KLÖVERN
DELÅRSRAPPORT
JANUARI–JUNI

| 2012



Klövern januari–juni 2012

- Intäkterna ökade med 34 procent till 900 mkr (672)
- Driftöverskottet ökade med 41 procent till 575 mkr (408)
- Förvaltningsresultatet ökade med 21 procent till 252 mkr (209)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 165 mkr (283) och värdeförändringar på derivat till –3 mkr (3)
- Periodens resultat uppgick till 305 mkr (362), motsvarande 1,54 kr per stamaktie (2,25) och 4,89 kr per preferensaktie (–)
- Klövern har förvärvat fastighetsbolaget Dagon samt ytterligare tre fastigheter under perioden. En fastighet har avyttrats. Efter periodens utgång har två fastigheter förvärvats
- Eget kapital uppgick till 5 669 mkr (4 740).



Linköping Glasbiten 7. Klövern tecknade i juni ett 25-årigt hyresavtal med Landstinget Östergötland om drygt 6 000 kvm kontor och arkiv. Kontraktsvärdet uppgår till sammanlagt 220 mkr.



Kista Borgarfjord 4. Klövern tillträdde den 29 juni den fullt uthyrd kontorsfastigheten om totalt 15 500 kvm. Förvärvet skedde i bolagsform.

Resultat

mkr	2012 jan–jun	2011 jan–jun	2011 jan–dec
Intäkter	900	672	1 364
Kostnader	–373	–294	–578
Finansnetto	–275	–169	–358
Förvaltningsresultat	252	209	428
Värdeförändringar fastigheter	165	283	435
Värdeförändringar derivat	–3	3	–225
Uppskjuten och aktuell skatt	–109	–133	–173
Periodens resultat	305	362	465

Omslag: **Göteborg Kallebäck 17:1.** Klövern förvärvade den 11 juni den fullt uthyrd fastigheten Kallebäck 17:1 i Göteborg. Fastigheten inrymmer 22 000 kvm kontor och säljare var Saab AB.

VD:s kommentar

Expansionen fortsätter

Klövern har under andra kvartalet fortsatt den expansion som inleddes med förvärvet av det börsnoterade fastighetsbolaget Dagon under första kvartalet. Vi har under de senaste månaderna annonserat förvärv av fyra fastigheter för drygt 900 mkr, varav tre i Stockholm och en i Göteborg. Expansionen gör att vi dels stärker oss i storstäderna, dels tillför nya moderna fastigheter med bra avkastning. Att Klövern lyckats genomföra så stora förvärv i en tid med stramt läge på kreditmarknaden och stor finansiell oro i Europa är glädjande. Förklaringen är enkel – vi har genom att emittera obligationer under våren tillfört likviditet som visat sig vara guld värd när det uppstått intressanta möjligheter och andra potentiella köpare inte haft möjlighet att matcha våra snabba fötter. I ett av fastighetsförvärven har vi också använt Klöverns preferensaktie som betalningsmedel. Under första halvåret har vi dessutom investerat drygt 580 mkr i befintliga fastigheter, vilket sammantaget gör att värdet på Klöverns fastigheter uppgår till hela 21,5 mdkr, inte långt från vårt nuvarande mål på 25 mdkr.

Klövern arbetar fokuserat med att fylla vakanserna, vilket också visar sig i nettoinflyttningen för kvartalet som uppgår till 15 mkr. Dryga 7 mkr avser inflyttning i en nyproducerad fullt uthyrd fastighet i Karlskrona. Vi har också tecknat avtal med Landstinget om arkiv i fastigheten Glasbiten 7 i Linköping med totalt kontraktvärde under 25 år på 220 mkr. Inflyttning äger rum i april 2013.

Vi levererar ett bra resultat för årets första sex månader. Överskottsgraden stiger till hela 64 procent, vilket är en hög nivå för Klövern. Förvaltningsresultatet, som inkluderar Dagens resultat från mars och framåt, ökar med 21 procent. Speciellt tillfredsställande är det att se hur intjäningsförmågan i en del tidigare förvärv såsom t ex Valad-paketet, i huvudsakligen Linköping och som förvärvades hösten 2010, nu tar fart. Första året efter ett förvärv går åt till att stabilisera, andra året brukar resultatet börja visa sig. Samma utveckling jobbar vi också för när det gäller Dagon-förvärvet. Periodens resultat påverkas också av värdeutveckling på såväl fastigheter som derivat och där fortsätter kraftgången på räntemarknaden att spela oss ett spratt. Sjunkande långräntor under kvartalet innebär att värdet på derivaten sjunker med nära 100 mkr under samma period, vilket påverkar såväl resultaträkning som balansräkning negativt. Kom dock ihåg att derivaten ska ses som en försäkring och att det i dagsläget finns en uppsida på 336 mkr i derivaten som kommer att påverka resultat- samt balansräkning positivt fram till löptidens slut.

Efter periodens slut har vi förvärvat drygt fem procent av aktierna i Diös Fastigheter AB. Förvärvet är en finansiell placering där aktierna i Diös utgjorde betalningsmedel när Klövern dels sålde återköpta stamaktier, dels nyemitterade preferensaktier till LRF.

Rutger Arnhult
VD



Resultatposter avser perioden januari–juni och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Kvartalet avser april–juni och året januari–december. Dagens resultat är inkluderat fr o m tillträdesdagen 2 mars 2012.

Resultat

Förvärvet av Dagon AB (publ) den 2 mars har inneburit att såväl intäkter som kostnader och resultat stigit. Förvaltningsresultatet, dvs resultat exklusive värdeförändringar och skatt, ökade till 252 mkr (209) under perioden och periodens resultat minskade till 305 mkr (362). Förutom effekten från förvärv påverkades förvaltningsresultatet positivt av nettoinflyttning, indexuppräknning samt en mildare vinter och negativt av högre finansiella kostnader. Periodens resultat påverkades dessutom av positiva värdeförändringar på fastigheter. Överskottsgraden steg till 64 procent (61).

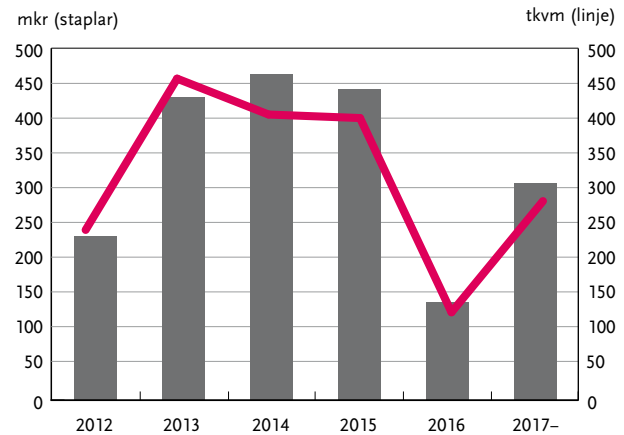
För jämförbart bestånd steg driftöverskottet med 8 procent till 439 mkr. Ökningen beror på att intäkterna steg med 3 procent, samtidigt som fastighetskostnaderna sjönk med 5 procent. Det verkliga värdet steg med 1 183 mkr, eller 8 procent, framför allt beroende på investeringar som leder till högre hyresintäkter och lägre driftkostnader.

Intäkter och kostnader

Intäkterna ökade till 900 mkr (672) under perioden. Intäktsökningen förklaras av förvärv, indexjustering av hyrorna och positiv nettoinflyttning.

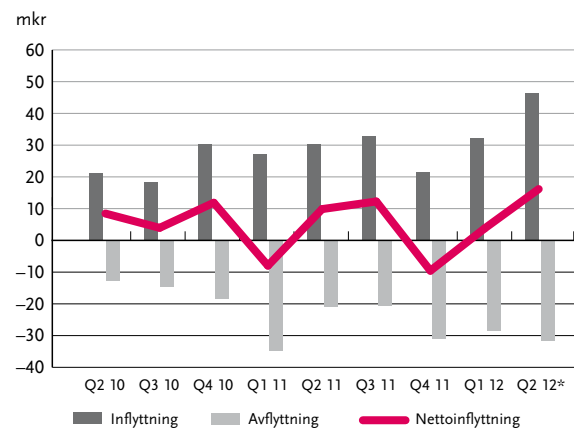
Fastighetskostnaderna ökade till –325 mkr (–264) under perioden pga förvärv. Minskade kostnader till följd av mildare vinter samt energibesparingar verkade i motsatt riktning. I fastighetskostnaderna ingår kundförluster om –1 mkr (–2). Centrala administrationskostnader uppgick till –48 mkr (–30), där 8 mkr av ökningen förklaras av specifika förvärvskostnader för Dagonförvärvet.

Kontraktstruktur



Kvartalet uppvisar en nettoinflyttning på 15 mkr (8). Bland större nyinflyttade hyresgäster märks Länsstyrelsen i fastigheten Skeppsbron 1 i Karlskrona samt Sarlin Furnaces i Kryssen 3 i Västerås. Avflyttningen domineras av Norrköpings Kommun i fastigheten Reläet 9 i Norrköping och Reklam Logistik i Söderbymalm 6:4 i Haninge. Nettoinflyttningen under årets sex första månader uppgick till 19 mkr (0). Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,0 år (2,8). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 88 procent (89) och uthyrningsgraden mätt som yta uppgick till 80 procent (80).

Nettoinflyttning



* Inklusive 5 mkr från Dagon. Dagens nettoinflyttning för januari–juni 2012 uppgick till 9 mkr.

RESULTAT FÖR JÄMFÖRBART BESTÅND

	2012-06-30	2011-06-30	Förändring, %
Yta, tkvm	1 519	1 519	0
Verkligt värde*, mkr	15 132	13 949	8
Avkastningskrav, %	7,1	7,1	0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89	0
Ytmässig uthyrningsgrad, %	80	79	1
	2012	2011	Förändring,
mkr	jan–jun	jan–jun	%
Intäkter	686	664	3
Fastighetskostnader	–247	–259	–5
Driftöverskott	439	405	8

Avser fastigheter som ägts under hela perioden 2011 och 2012.

*Exklusive investeringar i nyproduktion för Ericsson i fastigheten Isafjord 1 i Kista.

Förvärvet av Dagon

Den 2 mars 2012 förvärvade Klöver AB, Dagon AB. Klöver AB äger 99,8 procent av aktiekapitalet och rösterna i Dagon. För resterande aktier har Klöver AB påkallat tvångsinlösen. Med anledning av den pågående tvångsinlösenprocessen har koncernredovisningen upprättats som om 100 procent förvärvats.

Bolaget togs in i koncernen från den 2 mars 2012, då bestämmande inflytande fanns. Den förvärvade verksamheten bidrog med en omsättning på 191 mkr, ett förvaltningsresultat på 52 mkr och ett periodresultat på -34 mkr för perioden 2 mars 2012 till 30 juni 2012. Om förvärvet hade skett den 1 januari 2012, skulle bolaget ha bidragit med en omsättning på 285 mkr, ett förvaltningsresultat på 61 mkr och periodens resultat skulle ha uppgått till -7 mkr. Dagon avnoterades från börserna 9 juni 2012.

FÖRVÄRVAVDE NETTOTILLGÅNGAR, MKR (PREL.)	
Förvaltningsfastigheter	5 711
Uppskjuten skattefordran	132
Övriga tillgångar	128
Räntebärande skulder	-3 928
Redovisad uppskjuten skatteskuld	-226
Övriga skulder	-287
Tillkommande uppskjuten skatt enligt preliminär förvärvsanalys	-404
Förvärvade nettotillgångar	1 126
Kontant reglerad köpeskilling	-460
Likvida medel i förvärvade dotterföretag	34
Förändring av koncernens likvida medel vid förvärv	-426

BERÄKNING GOODWILL, MKR (PREL.)	
Köpeskilling:	
- kontant betalt	460
- emissioner i samband med förvärvet	1 048
- upplåning i samband med förvärvet	0
- ej accepterade aktier i samband med förvärvet	2
Budvärde Dagon aktier, 100 % av aktierna	1 510
Förvärvade nettotillgångar	-1 126
Goodwill	384

I samband med att förvärvskalkylen upprättats, och att förvärvet är klassificerat som ett rörelseförvärv, har en justering av den uppskjutna skatteskulden i balansräkningen gjorts. Fastigheter och finansiella instrument är värderade till verkligt värde. Övriga poster i balansräkningen har inte omvärderats.

De förvärvade fordringarnas verkliga värde per förvärvsdagen uppgick till 67 mkr, vilket motsvarar det belopp som förväntas bli betalt.

Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt beräknas enligt redovisningsmässiga regler

och det värde uppskjuten skatt åsätts vid förhandlingar mellan parter vid transaktioner. Redovisningsmässigt beräknas uppskjuten skatt på skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. Vid transaktioner värderas uppskjuten skatt vanligen baserat på sannolikheten att denna kommer att förfalla till betalning samt en tidsfaktor när eventuell betalning kommer att ske.

Goodwill är inte skattemässigt avdragsgill.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 370 mkr (138). Betald inkomstskatt uppgick till 0 mkr (0). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto -1 087 mkr (-382), huvudsakligen beroende på förvärv av Dagon samt investeringar i befintliga fastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har påverkat med 792 mkr (300). Sammantaget uppgår periodens kassaflöde till 75 mkr (56).

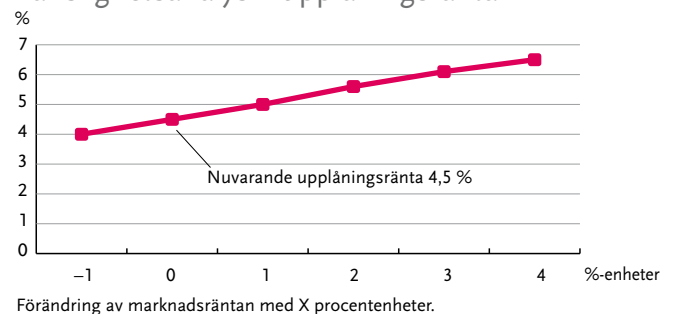
Finansiering

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 14 435 mkr (9 345). Ökningen beror i första hand på förvärv av bl a Dagon, men även på investeringar i befintliga fastigheter. Klöver AB har under perioden emitterat två obligationer om totalt 1 mdkr. Den genomsnittliga finansieringsräntan för hela den finansiella portföljen uppgick till 4,5 procent (4,2) vid periodens slut.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,8 år (2,7). Kreditvolymen med swapavtal betraktas som räntebundna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 år (1,9). Outnyttjad kreditvolym, inklusive outnyttjad checkkredit om 237 mkr (250), uppgick till 1 946 mkr (1 078).

Vid periodens slut hade Klöver AB räntetak om 1 355 mkr (1 500), med förfall på 500 mkr 2013 och 855 mkr 2014. Räntetaken har lösenräntor på 4,25–5,00 procent. Innehavet av swapavtal uppgick till totalt 6 675 mkr (4 800), med en genomsnittlig återstående löptid på 5,9 år (5,1).

Känslighetsanalys – upplåningsränta



Klöverns ränteswappar och räntetak begränsar effektivt ränterisken. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Klöverns genomsnittliga upplåningsränta med 0,5 procentenheter och Klöverns finansiella kostnader med 78 mkr. Värdeförändringarna på derivat uppgick till –3 mkr (3) under perioden och den sista juni var värdet –336 mkr (–242). Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande. Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

Fastighetstransaktioner

Under perioden har 127 fastigheter (1) förvärvats, varav 124 fastigheter ingick i Dagon. Total köpeskilling uppgår till 6 003 mkr.

Klövern har sålt en fastighet under perioden (0) till ett pris om 134 mkr (0).

Investeringar och byggrätter

Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet.

Under perioden genomfördes ett stort antal projekt, i form av ny- och ombyggnation, i befintliga fastigheter. Totalt investerades 581 mkr (323) under perioden. Totalt pågick 381 projekt (229) till en kalkylerad utgift på sammanlagt 1 664 mkr (1 574). Totalt återstår 454 mkr (675) att investera i dessa projekt.

Bedömda och detaljplanelagda byggrätter uppgick vid periodens utgång till 1 251 tkvm (936). Av byggrätterna är 478 tkvm (335) detaljplanelagda. Drygt hälften av byggrätterna utgörs av kontor och närmare en tredjedel av bostäder. Byggrätterna är värderade till 846 mkr (497), vilket motsvarar 676 kr per kvm (531).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		Ej utnyttjat, mkr
	Lånevolym, mkr	Ränta, %	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	
Rörlig	7 700	4,1	—	—	—
2012	53	5,1	4 510	3 618	892
2013	7	4,6	3 277	3 277	0
2014	145	6,9	5 572	4 583	989
2015	1 700	4,7	2 800	2 734	65
2016	400	4,8	—	—	—
2017	1 030	5,0	—	—	—
2018	900	5,0	—	—	—
Senare	2 500	4,8	223	223	—
Totalt	14 435	4,5	16 382	14 435	1 946

KLÖVERN S TÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT

Stad	Fastighet	Projekttyp	Uthyrningsbara yta fastighet, kvm	Projekttyta, kvm	Uthyrningsgrad efter projekt, %	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde pga projekt, mkr	Hyresvärde efter projekt, mkr	Beräknat färdigt, år
Kista	Isafjord 1	Kontor/kundcenter	57 512	36 000 ¹⁾	100	707	57	46 ²⁾	137	2012
Karlskrona	Skeppsbron 1	Kontor	3 007	3 007	100	70	3	7	7	2012
Nyköping	Mjölklaskan 8	Vård	8 035	3 560	93	39	35	3	9	2013
Härnösand	Ön 2:41	Arkiv	29 467	2 600	87	34	2	3	24	2012
Eskilstuna	Vampyren 9	Butik	16 524	2 412	96	33	33	1	25	2013
Norrköping	Kopparhammaren 2	Utbildning/kontor	36 537	3 585	91	28	8	3	10	2012
Göteborg	Ugglum 9:242	Industri/lager	15 417	1 685	100	17	17	2	13	2013
Totalt			166 499	52 849		928	155	65	225	

¹⁾ Varav 27 000 kvm avser en ny byggnad och 9 000 kvm avser ombyggnation av befintlig yta.

²⁾ Varav 6 mkr fr o m tredje kvartalet 2011.

Resultat och nyckeltal

I tabellerna nedan visas resultatposter och nyckeltal uppdelade på Klöverns prioriterade städer. Resultattabellen visar den löpande verksamheten, vilket inkluderar under perioden sålda fastigheter samt gjorda investeringar. Nyckeltalstabellen avser situationen vid respektive kvartalsskifte, varför siffrorna i de två tabellerna inte är helt jämförbara.

VERKLIGT VÄRDE, MKR	2012	2011
	JAN-JUN	JAN-DEC
Verkligt värde per 1 januari	14 880	13 493
Förvärv	6 003	315
Investeringar	581	685
Försäljningar	-141	-48
Värdetförändringar	165	435
Verkligt värde vid periodens utgång	21 488	14 880

RESULTAT PER AFFÄRSENHET OCH MARKNADSOMRÅDE

	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2012 jan-jun	2011 jan-jun	2012 jan-jun	2011 jan-jun	2012 jan-jun	2011 jan-jun	2012 jan-jun	2011 jan-jun	2012 jan-jun	2011 jan-jun
Borås ¹⁾	29	27	-11	-11	18	16	62	59	12	3
Linköping	110	110	-34	-37	76	73	69	66	18	4
Norrköping	69	58	-29	-28	40	30	58	52	29	44
Nyköping	50	50	-19	-19	31	31	62	62	31	23
Syd	258	245	-93	-95	165	150	64	61	90	74
Karlstad	92	91	-30	-33	62	58	67	64	15	13
Västerås	72	70	-34	-35	38	35	53	50	37	29
Örebro	25	24	-8	-8	17	16	68	67	13	2
Väst	189	185	-72	-76	117	109	62	59	65	44
Kista	169	158	-54	-56	115	102	68	65	294	193
Täby	38	34	-13	-12	25	22	66	65	11	4
Uppsala	49	39	-22	-23	27	16	55	41	17	8
Öst	256	231	-89	-91	167	140	65	61	322	205
Dagon²⁾	191	-	-71	-	120	-	63	-	104	-
Övrigt ³⁾	6	11	-	-2	6	9	-	-	-	-
Totalt	900	672	-325	-264	575	408	64	61	581	323
Dagon jan-jun	285	-	-123	-	162	-	57	-	128	-

¹⁾ Inklusive Göteborg Kallebäck 17:1, fr o m tillträdet 11 juni 2012.

²⁾ Fr o m tillträdesdagen 2 mars 2012.

³⁾ Intäkterna består av hyresgarantier och utlösen av hyresavtal. Kostnaderna består av poster som ej är direkt hänförliga till den normala fastighetsdriften.

NYCKELTAL PER AFFÄRSENHET OCH MARKNADSOMRÅDE

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav ¹⁾ , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek. uthyrningsgrad, %	
	2012-06-30	2011-06-30	2012-06-30	2011-06-30	2012-06-30	2011-06-30	2012-06-30	2011-06-30	2012-06-30	2011-06-30
Borås ²⁾	634	435	7,5	7,6	106	84	80	56	97	96
Linköping	2 129	2 189	7,3	7,2	277	282	248	255	87	86
Norrköping	1 319	1 177	7,2	7,2	168	163	157	138	90	88
Nyköping	958	923	7,6	7,6	134	134	115	112	89	89
Syd	5 040	4 724	7,4	7,3	685	663	600	561	89	88
Karlstad	1 796	1 720	7,1	7,1	202	202	200	194	92	94
Västerås	1 354	1 273	7,4	7,4	217	217	173	164	87	85
Örebro	468	432	7,2	7,2	58	58	53	52	93	93
Väst	3 618	3 425	7,2	7,2	477	477	426	410	90	90
Kista	5 414	4 616	6,5	6,5	270	254	396	368	91	90
Täby	669	637	7,3	7,4	76	76	83	81	94	95
Uppsala	1 018	755	8,4	8,7	85	67	125	99	81	73
Öst	7 101	6 008	6,8	6,9	431	397	604	548	90	88
Dagon	5 729	-	7,6	-	822	-	666	-	85	-
Totalt	21 488	14 157	7,2	7,1	2 415	1 537	2 296	1 519	88	89

¹⁾ Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter.

²⁾ Inklusive Göteborg Kallebäck 17:1, fr o m tillträdet 11 juni 2012.

Fastigheter och värdeförändringar

Per den 30 juni 2012 omfattade Klöverns innehav 381 fastigheter (255). Hyresvärdet uppgick till 2 296 mkr (1 554) och fastigheternas verkliga värde var 21 488 mkr (14 880). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 415 tkvm (1 561).

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 165 mkr (283) under perioden. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 32 mkr (1) och orealiserade värdeförändringar om 133 mkr (282). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet.

I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per 30 juni, värderats med ett avkastningskrav på 7,2 procent (7,1). De orealiserade värdeförändringarna har i stor utsträckning uppstått genom positiv nettoinflyttning och nytecknade avtal, vilka medfört ökade hyresnivåer och därigenom även höjd marknadshyra samt lägre driftkostnader, framför allt tack vare energioptimeringar i fastigheterna. Direktavkastningskraven ligger till stor del stilla. Endast mindre justeringar har gjorts för fastigheter i perifera lägen.

Klöver värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet varav 20 till 30 procent externt. Extern-



Solna Hilton 3. Klövern tecknade 29 juni avtal om förvärv av en fastighet i Frösunda som omfattar närmare 18 500 kvm, huvudsakligen kontor, fördelat på tre byggnader. Tillträde var den 5 juli.

värderingarna har genomförts av DTZ Sweden, Savills, CBRE samt Widehov Konsult. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månaders period. DTZ har varit rådgivande när avkastningskraven i merparten av de interna värderingarna bestämts. För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Klöverns årsredovisning för 2011.

Aktien och ägarna

Under perioden har Klöverns genomfört såväl fondemission som nyemissioner av preferensaktier. Fondemissionen omfattade Klöverns stamaktieägare och innebar att 4 163 609 preferensaktier emitterades. Vid fondemissionen överfördes kapital motsvarande ca 3,30 kr per stamaktie till preferensaktieägarna. Nyemissionen avsåg dels likvid till de av Dagens aktieägare som accepterat Klöverns offentliga erbjudande dels emission i samband med förvärv av en fastighet i Kista. Vid nyemissionerna emitterades totalt 8 074 754 preferensaktier.

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgick per 30 juni till 178 782 723, varav 166 544 360 stamaktier och 12 238 363 preferensaktier. En stamaktie berättigar till en röst och en preferensaktie berättigar till en tiondels röst.

Klöverns aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap. Den 30 juni var börskursen 22,60 kr per stamaktie (25,90) och 140,50 kr per preferensaktie (-), vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 5 196 mkr (4 165). Under perioden omsattes 42,0 miljoner (41,1) stamaktier, motsvarande 340 000 aktier (334 000) per dag. Omsättningen för preferensaktien uppgick till 4,2 miljoner (-), motsvarande 40 000 aktier (-) per dag. Aktiernas totala omsättning uppgick till 1 602 mkr (1 341). Antalet aktieägare var vid periodens utgång 28 032 (27 213) och 84 procent (84) av andelen röster var i svensk ägo.

AKTIEÄGARE

2012-06-30	Antal stamaktier, tusental	Antal preferensaktier, tusental	Andel kapital, %	Andel röster, %
Corem Property Group	32 200	805	16,2	20,7
Arvid Svensson Invest	24 159	2 456	17,1	15,6
Rutger Arnhult via bolag*	13 738	263	6,7	8,8
Länsförsäkringar fondförvaltning	8 126	—	3,5	5,2
Swedbank Robur fonder*	4 630	50	2,1	3,0
JPM Chase NA	3 496	2	1,5	2,2
Brinova Inter	3 405	—	1,5	2,2
Handelsbanken fonder*	3 191	0	1,4	2,0
BNP Paribas Security Services	3 094	—	1,3	2,0
SEB Investment Management	2 602	62	1,3	1,7
Summa största ägare	98 641	3 638	52,6	63,4
Övriga ägare	56 096	8 457	47,4	36,6
Summa utestående aktie	154 737	12 095	100,0	100,0
Återköpta egna aktier	11 807	143		
Totalt antal registrerade aktier	166 544	12 238		

* Ägargrupp.

Klövern har återköpt 6 065 564 stamaktier under perioden, motsvarande 3,6 procent av totalt antal registrerade stamaktier. Klöverns innehav av återköpta egna stamaktier uppgick till 11 807 027 vid periodens slut, motsvarande 6,7 procent (3,4) av totalt antal registrerade stamaktier och 143 536 preferensaktier, motsvarande 1,2 procent (-) av totalt antal registrerade preferensaktier. Stamaktierna har förvärvats till genomsnittskursen 22,66 kr per aktie.

Organisation

Klöverns affärsmodell innebär närhet till kunden genom att ha egen personal på alla affärsenheter. Vid periodens slut uppgick antalet anställda i Klöver till 178 personer (132). Medelåldern var 46 år (45) och andelen kvinnor uppgick till 40 procent (44).

Skattesituation

Utfall i skattemål

Skatteverket har valt att inte överklaga Förvaltningsrättens undanröjning av det skattetillägg på 493 mkr som tidigare påförts Klöver. Därmed är frågan om skattetillägget avslutad.

Periodens skatt

Resultatet i den löpande fastighetsrörelsen har belastats med uppskjuten skatt om -16 mkr (-21). Vidare har bl a förändringen i skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter och derivat inneburit uppskjuten skatt om -93 mkr (-112). Totalt ingår en kostnad för uppskjuten skatt med -109 mkr (-133) och ingen aktuell skatt (-).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policies. Klöverns väsentliga risker samt exponering och hantering av desamma beskrivs i 2011 års årsredovisning på sidorna 62-65. Exponeringen har förändrats i och med förvärvet av Dagon.

Undertecknade försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Nyköping 10 juli 2012
Styrelsen i Klöver AB (publ)

Fredrik Svensson
Ordförande

Rutger Arnhult
Verkställande direktör

Ann-Cathrin Bengtson
Ledamot

Eva Landén
Ledamot

Anna-Greta Lundh
Ledamot

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 i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Klöverns årsredovisning för 2011.

Utdelning

Under andra kvartalet har utdelning om 1,25 kr (1,50) per stamaktie samt utdelning om 2,50 kr (0) per preferensaktie, totalt 230 mkr (241), utbetalats.

Enligt beslut från årsstämman utdelas 10,00 kr (0) per preferensaktie, fördelat på 2,50 kr per kvartal med start andra kalenderkvartalet 2012. Första avstämningsdag för utdelning var 29 juni med utbetalning 4 juli.

Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägarna är generellt sista vardagen i respektive kalenderkvartal och utbetalningsdag är ca tre bankdagar därefter, se Kalendarium.

Händelser efter periodens utgång

Klövern har per 3 juli förvärvat fastigheten Varmvattnet 3 i Akalla om 15 tkvm butiks- och verkstadslokaler. Säljare är Svenska Bil, som i samband med försäljningen tecknat ett 15-årigt hyresavtal.

Den 5 juli tillträdde Klöver fastigheten Hilton 3 i Frösunda. Fastigheten omfattar 18,5 tkvm kontor.

Klövern AB har förvärvat 4 000 000 aktier i Diös Fastigheter AB (publ) per 5 juli 2012. Förvärvet betalas med 2 740 000 återköpta stamaktier i Klöver samt 448 000 nyemitterade preferensaktier.

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av Klöverns revisorer.

Koncernens resultaträkning

mkr	2012 3 mån apr–jun	2011 3 mån apr–jun	2012 6 mån jan–jun	2011 6 mån jan–jun	2011 12 mån jan–dec	Rullande 12 mån jul–jun
Intäkter	501	338	900	672	1 364	1 592
Fastighetskostnader	-168	-121	-325	-264	-507	-568
Driftöverskott	333	217	575	408	857	1 024
Central administration	-23	-17	-48	-30	-71	-89
Finansnetto	-156	-88	-275	-169	-358	-463
Förvaltningsresultat	154	112	252	209	428	472
Värdoförändringar fastigheter	113	171	165	283	435	317
Värdoförändring derivat	-94	-62	-3	3	-225	-231
Resultat före skatt	173	221	414	495	638	558
Aktuell skatt	—	0	—	0	0	0
Uppskjuten skatt	-42	-58	-109	-133	-173	-149
Periodens resultat	131	163	305	362	465	409
Övrigt totalresultat	—	—	—	—	—	—
Periodens summa totalresultat	131	163	305	362	465	409
Resultat per stamaktie, kr	0,63	1,01	1,54	2,25	2,89	—
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	—	4,89	—	—	—
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	155	161	155	161	161	155
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, miljoner	12	—	12	—	—	12
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	159	161	160	161	161	160
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, miljoner	12	—	8	—	—	—

¹⁾ Intäkter från hyresgarantier och utlösen av hyresavtal.
Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

Koncernens balansräkning

mkr	2012-06-30	2011-06-30	2011-12-31
Tillgångar			
Goodwill	384	—	—
Förvaltningsfastigheter	21 488	14 157	14 880
Maskiner och inventarier	9	8	8
Uppskjuten skattefordran	513	384	397
Övriga fordringar	173	108	94
Likvida medel	86	92	11
Summa tillgångar	22 653	14 749	15 390
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5 669	4 636	4 740
Minoritetsintresse	0	—	—
Uppskjuten skatteskuld	1 396	620	673
Räntebärande skulder	14 435	9 057	9 345
Derivat	336	12	242
Leverantörsskulder	86	40	49
Övriga skulder	217	33	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	514	351	307
Summa eget kapital och skulder	22 653	14 749	15 390

Koncernens förändring av eget kapital

mkr	
Eget kapital 2011-01-01	4 516
Utdelning	-241
Årets resultat	465
Eget kapital 2011-12-31	4 740
Nyemission	1 112
Återköp egna aktier	-140
Utdelning	-348
Periodens resultat	305
Eget kapital 2012-06-30	5 669

Koncernens kassaflödesanalys

mkr	2012 3 mån apr-jun	2011 3 mån apr-jun	2012 6 mån jan-jun	2011 6 mån jan-jun	2011 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	154	112	252	209	428
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	1	1	3	6
Betald inkomstskatt	—	0	—	0	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	155	113	253	212	433
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	21	38	16	21	35
Förändring av rörelseskulder	-84	-87	101	-95	-127
Summa förändring av rörelsekapital	-63	-49	117	-74	-92
Kassaflöde från den löpande verksamheten	92	64	370	138	341
Investeringsverksamheten					
Avyttring av fastigheter	132	0	132	39	48
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-513	-222	-791	-420	-1 000
Förvärv av dotterbolag	-4	—	-426	—	—
Förvärv av maskiner och inventarier	0	-1	-2	-1	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-385	-223	-1 087	-382	-953
Finansieringsverksamheten					
Förändring av räntebärande skulder	404	396	1 162	541	828
Återköp egna aktier	-140	—	-140	—	—
Utdelning	-230	-241	-230	-241	-241
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	34	155	792	300	587
Periodens kassaflöde	-259	-4	75	56	-25
Ingående likvida medel	345	96	11	36	36
Likvida medel vid periodens slut	86	92	86	92	11

Moderbolagets resultaträkning

mkr	2012 3 mån apr–jun	2011 3 mån apr–jun	2012 6 mån jan–jun	2011 6 mån jan–jun	2011 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	28	28	56	55	108
Kostnad sålda tjänster	–21	–21	–41	–42	–81
Bruttoresultat	7	7	15	13	27
Central administration	–17	–17	–33	–30	–69
Rörelseresultat	–10	–10	–18	–17	–42
Finansiella intäkter	0	0	0	0	466
Finansiella kostnader	–23	0	–28	–1	–3
Resultat efter finansiella poster	–33	–10	–46	–18	421
Aktuell skatt	—	—	—	—	—
Uppskjuten skatt	–13	–13	–16	–21	–8
Resultat efter skatt	–46	–23	–62	–39	413
Övrigt totalresultat	—	—	—	—	—
Periodens summa totalresultat	–46	–23	–62	–39	413

Moderbolagets balansräkning

mkr	2012–06-30	2011–06-30	2011–12–31
Tillgångar			
Maskiner och inventarier	2	2	2
Andelar i koncernföretag	1 838	320	320
Fordringar på koncernföretag	4 290	3 591	4 110
Uppskjuten skattefordran	381	384	397
Kortfristiga fordringar	17	4	10
Likvida medel	195	131	8
Summa tillgångar	6 723	4 432	4 847
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 648	2 633	3 086
Räntebärande skulder	1 800	—	—
Skulder till koncernföretag	1 108	1 762	1 719
Leverantörsskulder	3	6	8
Övriga skulder	128	5	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	26	25
Summa eget kapital och skulder	6 723	4 432	4 847

Förvärvsanalys

Förvärvade nettotillgångar, mkr (prel.)

Förvaltningsfastigheter	5 711
Uppskjuten skattefordran	132
Övriga tillgångar	128
Räntebärande skulder	–3 928
Redovisad uppskjuten skatteskuld	–226
Övriga skulder	–287
Tillkommande uppskjuten skatt enligt preliminär förvärvsanalys	–404
Förvärvade nettotillgångar	1 126
Kontant reglerad köpeskilling	–460
Likvida medel i förvärvade dotterföretag	34
Förändring av koncernens likvida medel vid förvärv	–426

Beräkning goodwill, mkr (prel.)

Köpeskilling:	
– kontant betalt	460
– emissioner i samband med förvärvet	1 048
– upplåning i samband med förvärvet	0
– ej accepterade aktier i samband med förvärvet	2
Budvärde Dagon's aktier, 100 % av aktierna	1 510
Förvärvade nettotillgångar	–1 126
Goodwill	384

För mer info om förvärvet av Dagon, se sid 5.

Nyckeltal

	2012-06-30 3 mån apr-jun	2011-06-30 3 mån apr-jun	2012-06-30 6 mån jan-jun	2011-06-30 6 mån jan-jun	2012-06-30 rullande 12 mån jul-jun	2011	2010	2009	2008
Fastighet									
Antal fastigheter	381	253	381	253	381	255	250	217	217
Uthyrningsbar area, tkvm	2 415	1 537	2 415	1 537	2 415	1 561	1 528	1 392	1 382
Hyresvärde, mkr	2 296	1 519	2 296	1 519	2 296	1 554	1 486	1 385	1 360
Verkligt värde fastigheter, mkr	21 488	14 157	21 488	14 157	21 488	14 880	13 493	12 032	11 895
Direktavkastningskrav värdering, %	7,2	7,1	7,2	7,1	7,2	7,1	7,2	7,2	7,1
Överskottsgrad, %	67	61	64	61	64	63	60	62	62
Uthyrningsgrad, ekonomisk, %	88	89	88	89	88	89	89	89	90
Uthyrningsgrad, ytmässig, %	80	79	80	79	80	80	79	80	82
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,0	2,8	3,0	2,8	3,0	2,8	2,8	3,0	3,1
Finans									
Avkastning på eget kapital, %	2,3	3,4	5,7	7,9	7,9	10,1	14,0	5,8	-10,7
Soliditet, %	25,0	31,4	25,0	31,4	25,0	30,8	32,1	32,7	32,3
Belåningsgrad, %	67	64	67	64	67	63	63	64	64
Belåningsgrad fastigheter, %	60	64	60	64	59	63	63	64	64
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,2	1,9	2,2	1,9	2,2	2,8	3,2	2,0
Genomsnittlig ränta, %	4,5	4,0	4,5	4,0	4,5	4,2	3,6	2,7	4,2
Genomsnittlig räntebindning, år	2,8	2,1	2,8	2,1	2,8	2,7	2,4	3,2	1,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,0	2,4	2,0	2,4	2,0	1,9	2,0	1,8	2,6
Räntebärande skulder, mkr	14 435	9 057	14 435	9 057	14 435	9 345	8 517	7 646	7 645
Aktie									
Resultat per stamaktie, kr	0,63	1,01	1,54	2,25	—	2,89	3,76	1,48	-2,92
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	—	4,89	—	—	—	—	—	—
Eget kapital per aktie, kr	34,0	28,8	34,0	28,8	34,0	29,5	28,1	25,6	25,1
Börskurs stamaktie vid periodens utgång, kr	22,6	31,6	22,6	31,6	22,6	25,9	34,0	22,9	18,2
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	140,5	—	140,5	—	140,5	—	—	—	—
Börsvärde, mkr	5 196	5 081	5 196	5 081	5 483	4 165	5 467	3 682	2 929
Antal registrerade stamaktier vid periodens utgång, milj	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, milj	154,7	160,8	154,7	160,8	154,7	160,8	160,8	160,8	160,8
Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, milj	12,2	—	12,2	—	12,2	—	—	—	—
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, milj	12,1	—	12,1	—	12,1	—	—	—	—
Utdelning per stamaktie, kr	—	—	—	—	—	1,25	1,50	1,25	1,00
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	—	—	—	10,00	—	—	—
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	—	—	—	56	55	41	46

Definitioner

Fastighet

Direktavkastningskrav, värdering

Fastighetsvärderingarnas avkastningskrav på restvärdet.

Driftöverskott

Totala intäkter minus kundförluster, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, tomträttsavgälder och fastighetsskatt.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Hyresvärde

Kontraktswärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor vid periodens utgång.

Kontraktswärde

Lokalhyra, index och hyrestillägg enligt hyresavtal.

Nettoinflyttning

Inflyttade hyresgästers kontraktswärde minus avflyttade hyresgästers kontraktswärde.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Kontraktswärde i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

Uthyrningsgrad, yta

Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

Värdeförändringar, orealiserade

Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar.

Värdeförändringar, realiserade

Periodens genomförda fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkligt värde och omkostnader vid försäljning.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av totala intäkter.

Finans

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter

Fastighetsrelaterade räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Soliditet

Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar vid periodens utgång.

Aktie

Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till antalet utestående stam- och preferensaktier per balansdagen. Preferensaktier har i samband med likvidation av bolaget, företrädesätt till 150 kr av eget kapital jämte periodens andel av ackumulerad rätt till årlig utdelning om 10 kr.

Resultat per preferensaktie

Periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 10 kr per preferensaktie utifrån antal utestående preferensaktier vid varje kvartalsskifte.

Resultat per stamaktie

Periodens resultat, efter avdrag för resultat till preferensaktier, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Informationen i delårsrapporten är sådan som Klöver AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lag om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 10 juli 2012.

Klövern är ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang möter kundens behov av lokaler och tjänster i svenska tillväxtregioner. Klövern är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med kommersiella lokaler som inriktning.

Fastigheternas värde uppgick till 21,5 mdkr och hyresvärdet till 2,3 mdkr per den 30 juni 2012. Klövernaktien är noterad på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap.

Bolaget är organiserat i ett servicekontor, tillika huvudkontor beläget i Nyköping, samt affärsenheter i prioriterade städer. Servicekontoret ansvarar för ledning, ekonomi, finansiering, transaktioner, hyresadministration, information och investerrelationer samt affärsmässigt stöd till affärsenheterna.

Affärsenheterna fokuserar på kontakten med kunden. Egen personal, som rent fysiskt finns där hyresgästen valt att lokalisera sig, är en garanti för snabb service och bra marknadskännedom.



Vision

Klövern skapar morgondagens samhällen.

Ambitionen är att vara en aktiv aktör i skapandet av stadsdelar, områden och olika näringslivskluster.

Klöverns primära uppgift är att tillhandahålla lokaler, men om vi därutöver också kan bidra till att stärka de städer där vi finns är det bra även för Klövern och Klöverns aktieägare.

Affärsidé

Klövern ska med närhet och engagemang möta kundens behov av lokaler och tjänster i svenska tillväxtregioner.

Klöverns basprodukt är självklart våra lokaler. Klövern fokuserar på kommersiella lokaler inom ramen för Business och Science Parks, småföretagsparker samt cityfastigheter.

Sättet att tillhandahålla lokalerna, dvs med närhet och engagemang, samt det faktum att vi vill möta ett behov hos kunden och inte bara sälja en färdig produkt, säger en del om hur Klövern valt att arbeta.

Motto

Var dag underlätta kundens vardag.

Om våra hyresgäster känner att vi gör deras liv lättare kommer det att vara ett tungt vägande argument när hyresavtalet löper ut och det är dags för omförhandling.

Klövern ska underlätta deras vardag och även nästa dag. Det innebär helt enkelt att ligga steget före och förutse även morgondagens behov. Nöjda hyresgäster är en viktig förutsättning för att uppnå målen om positiv nettoinflyttning och låg omsättningshastighet.

Kalendarium

<u>Sista dag för handel inkl rätt till utdelning till preferensaktieägare (föreslagen)</u>	25 sep 2012
<u>Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare</u>	28 sep 2012
<u>Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear</u>	3 okt 2012
<u>Delårsrapport jan–sep 2012</u>	23 okt 2012
<u>Sista dag för handel inkl rätt till utdelning till preferensaktieägare (föreslagen)</u>	20 dec 2012
<u>Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare</u>	28 dec 2012
<u>Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear</u>	4 jan 2013
<u>Bokslutskommuniké 2012</u>	13 feb 2013
<u>Sista dag för handel inkl rätt till utdelning till preferensaktieägare (föreslagen)</u>	25 mar 2013
<u>Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare</u>	28 mar 2013
<u>Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear</u>	4 apr 2013

Kontaktpersoner

Rutger Arnhult, VD
072–301 53 31, rutger.arnhult@klovern.se

Britt-Marie Einar, Finans- och IR-chef, vVD
0155–44 33 12, 070–224 29 35, britt-marie.einar@klovern.se

KLÖVERN