

KLÖVERN

2003-05-15

Delårsrapport januari – mars 2003

- **Resultat efter skatt uppgick till 13,2 Mkr**
- **Fastigheter på sju orter har sålts för 39 Mkr med 3,4 Mkr i vinst**
- **Klöverns aktier åter på ordinarie O-lista från 30 april 2003**

Resultat

Resultat efter skatt uppgick för perioden januari - mars till 13,2 Mkr. I resultatet ingår vinster från fastighetsförsäljningar med 3,4 Mkr. Hyresintäkterna uppgick 64,7 Mkr och driftöverskottet var 35,9 Mkr. Finansnettot blev –22,5 Mkr.

Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet uppgick till 24,3 Mkr och soliditeten uppgick vid periodens slut till 24,0 procent, motsvarande 26,2 procent efter full konvertering. Eget kapital uppgick per 31 mars 2003 till 535,1 Mkr, likvida medel 87,2 Mkr, och räntebärande skulder uppgick vid samma tidpunkt till 1 553 Mkr. Den genomsnittliga låneräntan var vid utgången av perioden 5,8 procent med en genomsnittlig räntebindningstid om 2,5 år.

Intäkter och fastighetskostnader

Under perioden januari – mars 2003 uppgick hyresintäkterna till 64,7 Mkr och fastighetskostnaderna till 28,8 Mkr och därmed blev driftöverskottet 35,9 Mkr. Uthyrningsgraden i fastighetsbeståndet uppgick per 31 mars till 89 % av hyresvärdet, vilket är oförändrat jämfört med utgången av 2002.

Verksamhet

Klövern är ett fastighetsföretag som fokuserar på att förvärva, utveckla och sälja högavkastande fastigheter i större och medelstora städer utanför storstadsregionerna. Klövern skall expandera genom att förvärva fastigheter i syfte att på ett antal orter nå en storlek som skapar grund för en effektiv drift och ledande position. Klövern skall också uppnå en storlek på verksamheten och börsvärdet som skapar förutsättningar för att Klövernaktien blir ett attraktivt investeringsalternativ för aktiemarknadens aktörer.

Fastighetsinnehav

Nedan visas Klöverns fastighetsinnehav i sammandrag per 31 mars 2003.

Lokaltyp	Antal fastigheter	Yta, Kvm¹⁾	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kontor	29	147 459	130,2	89
Industri/lager	30	162 921	91,9	89
Butiker	9	32 137	27,1	94
Utbildning	3	18 264	14,9	77
Bostäder	2	11 312	9,2	89
Övrigt ²⁾	-	5 704	10,3	92
Totalt	73	377 797	283,6	89

1) Omklassificeringar av ytor inom fastigheterna har medfört att den uthyrningsbara ytan förändrats med netto – 900 kvm jämfört med 2002-12-31.

2) I kategorin övrigt ingår P-platser och garage med ett sammanlagt hyresvärde om 3,7 Mkr.

Finansiering

Per 31 mars 2003 uppgick de räntebärande skulderna till 1 553 Mkr med en genomsnittlig ränta om 5,80 % och en genomsnittlig räntebindningstid uppgående till 2,5 år. De lån som förfaller under 2003 hade vid periodens utgång en genomsnittlig räntebindningstid om 63 dagar. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick per 31 mars till 3,8 år.

Lånestruktur per 2003-03-31

Ränteförfallår	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Procentuell andel
2003	437	5,3	28
2004	64	6,1	4
2005	415	5,8	27
2006	129	6,0	8
2007	404	6,2	26
2008	55	5,8	4
Förlagslån	50	6,3	3
Totalt	1 553	5,8	100

Investeringar

Under perioden har totalt 25 Mkr investerats i ombyggnationer av fastigheter i främst Norrköping, Nyköping och Uppsala. Beloppen har aktiverats i sin helhet.

Fastighetsförsäljningar

Sammanlagt har sju fastigheter sålts för en total köpeskilling om 39 Mkr och en vinst uppgående till 3,4 Mkr. Försäljningarna innebär att Klöver lämnar sju orter där innehaven endast utgjorts av en mindre fastighet per ort.

Konvertibelt förlagslån

Under 2002 emitterade Klövern ett konvertibelt förlagslån om 50 mkr. Lånet – Klövern K2b - är noterat och löper till och med den 30 juni 2004 med 6,25 procents ränta. Konvertering till aktier kan ske under perioden 15 augusti 2002 till 18 juni 2004 till en konverteringskurs om 11 kronor per aktie. Vid full konvertering på grund av skuldebrevet kan 4 545 455 B-aktier tillkomma. Merparten – 64 procent - av det konvertibla skuldebrevet innehas av Investment AB Öresund, som vid konvertering till aktier kan öka sitt innehav i Klövern med 2,9 miljoner B-aktier.

Rapportering och redovisningsprinciper

Med anledning av Klöverns ändrade inriktning från konsultverksamhet till fastigheter under andra halvåret 2002 gjordes förändringar och kompletteringar i den finansiella rapporteringen. Vid upprättande av delårsrapporten har samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder använts som i Klöverns Årsredovisning 2002. Det historiska jämförelsematerialet i denna delårsrapport avseende första halvåret 2002 är dock i sin helhet hänförligt till dåvarande Adcores konsultverksamhet. I anslutning till resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys och samt nyckeltalsredovisning finns ytterligare förklarande kommentarer.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Ordinarie bolagsstämma 23 april 2003

Vid Klöverns ordinarie bolagsstämma 23 april 2003, omvaldes styrelseledamöterna Stefan Dahlbo och Erik Paulsson. Stämman beslöt att till styrelsen nyvälja Gustaf Hermelin, VD i Klövern AB, Anna-Greta Lundh, VD i Länsförsäkringar Södermanland, Bo Pettersson, VD i Catella Capital AB, Johan Piehl, VD i Förvaltnings AB Charrow samt Anders Swensson, VD i Nect Management AB. Ledamöterna Lars Evander och Ole Oftedal hade avböjt omval. Vid efterföljande konstituerande styrelsesammanträde omvaldes Stefan Dahlbo till styrelsens ordförande. Vidare beslöt stämman bl.a. att välja det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young som revisorer för en tid av fyra år samt att Klövern skall ha sitt säte i Nyköping. Stämman beslöt att villkor skall införas i bolagsordningen att automatisk konvertering skall ske den 2 januari 2004, av samtliga nämnda datum utestående A-aktier till motsvarande antal B-aktier. Förslaget innebär att bolaget efter konverteringen den 2 januari 2004 endast kommer att ha ett aktieslag. Bolagsstämman beslöt att bemyndiga styrelsen att, fram till nästa ordinarie bolagsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av sammanlagt högst 20.000.000 B-aktier, varje aktie om nominellt 5 kronor. Betalning för de nya aktierna får ske genom apport, kvittning eller kontant betalning.

Klöverns aktier åter på ordinarie O-lista

Då Klövern (tidigare Adcore AB) den 16 maj 2002 meddelade att bolaget avsåg att byta inriktning från IT-konsulttjänster till fastighetsverksamhet, beslutade Stockholmsbörsen att handeln med aktierna i bolaget skulle ske på O-listans observationsavdelning och att bolaget skulle genomgå ny noteringsprövning. Efter genomförd granskningsprocess under våren 2003 fann Stockholmsbörsens bolagskommitté att bolaget uppfyller de krav som gäller för notering av bolagets aktier på börsens O-lista. Stockholmsbörsen beslutade därför att handeln i Klöverns aktier åter skulle ske på O-listan från och med 30 april 2003. Klöverns prospekt för åternotering till ordinarie O-lista finns tillgängligt på Klöverns hemsida www.klovern.se.

Hagströmer & Qviberg utsett till market maker

Klövern har ingått avtal med Hagströmer & Qviberg Fondkommission om att agera market maker i Klöverns B-aktie från och med 2 maj 2003. Syftet med market making är att öka likviditeten i aktien. Avtalet innebär i korthet att market makern ställer köp- och säljkurs på börsen i Klöverns B-aktie och förbinder sig att för egen räkning köpa och sälja aktier till dessa kurser.

Tidpunkter för ekonomisk rapportering

Halvårsrapport januari – juni 2003

21 augusti 2003

Delårsrapport januari – september 2003

5 november 2003

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

Nyköping den 15 maj 2003

Klövern AB (publ)

Gustaf Hermelin

Verkställande Direktör

För ytterligare information:

Analytikerträff fredagen 16 maj kl. 08.00 på Operaterrassen i Stockholm, anmälan sker via Financial Hearings hemsida www.financialhearings.com

Gustaf Hermelin, VD, tel 0155-44 33 10, 070-560 00 00 gustaf.hermelin@klovern.se

Anders Lundquist, Ekonomidirektör, tel 0155-44 33 20, 070-528 43 33, anders.lundquist@klovern.se

Klövern är ett börsnoterat fastighetsbolag som verkar på den svenska fastighetsmarknaden genom att förvärva, utveckla och avyttra fastigheter med fokus på hög avkastning på eget kapital. Fastigheternas bokförda värde uppgår till 1,9 miljarder kronor och hyresintäkterna på årsbasis är cirka 260 Mkr.

Klövern AB (publ), Box 1024, 611 29 Nyköping, Tel 0155-44 33 00, Fax 0155-44 33 22

Org.nr 556482-5833. Styrelsens säte: Nyköping

www.klovern.se

Koncernens resultaträkningar MKR	2003 3 mån ¹⁾ Jan - mars	2002 3 mån ²⁾ Jan - mars	2002 12 mån ^{3) 4)} Jan-dec
Nettoomsättning	64,7	112,2	96,5
Fastighetskostnader	-28,8	-	-35,5
Övriga rörelsekostnader	-	-111,0	-
Driftöverskott	35,9	1,2	61,0
Avskrivningar inventarier	-0,3	-3,7	-0,5
Bruttoresultat	35,6	-2,5	60,5
Central administration	-3,3	-	-4,1
Resultat fastighetsförsäljningar	3,4	-	0,0
Jämförelsestörande poster	-	39,9	143,4
Goodwillavskrivningar	-	-1,9	-
Rörelseresultat	35,7	35,5	199,8
Ränteintäkter	0,6	-	2,6
Räntekostnader	-23,1	-1,3	-36,3
Resultat efter finansiella poster	13,2	34,2	166,1
Aktuell skatt ⁵⁾	-	-	4,3
Uppskjuten skatt	-	-	39,2
Nettoresultat	13,2	34,2	209,6

Resultat per aktie före jämförelsestörande poster och skatt före utspädning och konvertering, kr	0,32	-0,01	1,71
Resultat per aktie före jämförelsestörande poster och skatt efter utspädning och konvertering, kr	0,30	-0,01	1,61
Resultat per aktie före utspädning och konvertering, kr	0,32	0,06	15,76
Resultat per aktie efter utspädning och konvertering, kr	0,30	0,06	13,98
Antal aktier vid periodens utgång före utspädning och konvertering, miljoner	41,3	575,7	41,3
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning och konvertering, miljoner	45,9	621,4	45,9
Genomsnittligt antal aktier före utspädning och konvertering, miljoner	41,3	575,7	13,3
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning och konvertering, miljoner	45,9	616,9	15,1

1) Värden i kolumnen för kvartal 1 2003 innehåller fastighetsverksamheten inom Klövern AB.

2) Värden i kolumnen för kvartal 1 2002 innehåller dåvarande Adcorekoncernens IT-konsultverksamhet.

3) Värden avseende helår 2002 innehåller fastighetsverksamheten inom Klövern AB för kvartal 3 och 4 samt kvartal 1-2 avseende verksamheten inom moderbolaget dåvarande Adcore ABs IT-konsultverksamhet.

4) Rörelsekostnader hänförliga till omstruktureringen av verksamheten under 2002 är redovisade som jämförelsestörande poster.

5) Belopp under 2002 avser effekter i samband med förvärv av StrandFastigheter i Nyköping AB och StrömFastigheter i Norrköping AB.

Koncernens balansräkningar			
Mkr	2003-03-31	2002-03-31¹⁾	2002-12-31
Anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	200,0	198,4	200,0
Inventarier	5,3	24,0	5,4
Immateriella anläggningstillgångar	-	30,7	0,0
Summa anläggningstillgångar	205,3	253,1	205,4
Omsättningstillgångar			
Fastigheter	1 864,5	-	1 875,9
Kortfristiga fordringar	75,2	113,5	89,2
Likvida medel	87,2	41,6	62,9
Summa omsättningstillgångar	2 026,9	155,1	2 028,0
SUMMA TILLGÅNGAR	2 232,2	408,2	2 233,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	535,1	159,3	522,2
Avsättningar	18,7	40,9	18,7
Konvertibelt förlagslån	50,0	-	50,0
Räntebärande skulder	1 503,5	20,0	1 502,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81,3	45,0	84,9
Leverantörsskulder	20,9	34,6	36,2
Övriga skulder	22,7	108,4	19,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 232,2	408,2	2 233,4

Förändring av eget kapital	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Summa Eget Kapital
Ingående balans 1 jan 2003	206,6	129,9	185,7	522,2
Nyemission				-
Övrigt, netto			-0,3	-0,3
Periodens resultat			13,2	13,2
Utgående balans 31 mars 2003	206,6	129,9	198,6	535,1

1) Värden i kolumnen för kvartal 1 2002 innehåller dåvarande Adcorekoncernens IT-konsultverksamhet.

Koncernens kassaflödesanalyser Mkr	2003 3 mån Jan – mars	2002 3 mån ¹⁾ Jan - mars	2002 12 mån ²⁾ Jan-Dec
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	13,2	34,2	166,1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	-3,1	-34,3	-169,8
Betald inkomstskatt	-0,2	5,7	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	9,9	5,6	-3,7
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	13,6	-10,1	42,2
Förändring av rörelseskulder	-15,4	-40,9	-86,3
Summa förändring av rörelsekapital	-1,8	-51,0	-44,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8,1	-45,4	-47,8
Investeringsverksamheten			
Investering i goodwill avseende tilläggsköpeskilling	-	-	-
Förvärv av dotterbolag och rörelser	-	-	1,1
Nyemission i samband med förvärv	-	-	-
Försäljning av dotterbolag	-	-1,6	-
Förvärv av fastigheter	-	-	-1 145,0
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-24,8	3,0	-5,9
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	39,5	3,0	-5,9
Investeringar i finansiella tillgångar	-	-	-2,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	14,7	4,4	-1 157,9
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	253,3
Förändring av räntebärande skulder	1,5	-0,4	952,6
Kostnader för nyemissioner	-	-	-21,3
Förändring av långfristiga fordringar	-	-0,5	-
Förändring av kortfristiga skulder	-	8,4	-
Förändring av kortfristiga fordringar	-	-	-
Erhållna optionspremier	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1,5	7,5	1 184,6
Periodens kassaflöde	24,3	-33,5	-21,1
Likvida medel vid periodens början	62,9	78,1	78,1
Likvida medel vid periodens slut	87,2	44,6	57,0

1) Värden i kolumnen avseende kvartal 1 2002 innehåller dåvarande Adcorekoncernens IT-konsultverksamhet.

2) Värden i kolumnen för 12 mån 2002 innehåller fastighetsverksamheten inom Klövern AB för kvartal 3 och 4 samt kvartal 1-2 avseende verksamheten inom moderbolaget dåvarande Adcore AB.

Koncernens nyckeltal	2003 3 mån Jan-mars	2002 3 mån ¹⁾ Jan-mars	2002 12 mån ²⁾ Jan-dec
Avkastning på eget kapital före jämförelsestörande poster och skatt före konvertering, %	2,5	neg.	7,0
Avkastning på eget kapital före jämförelsestörande poster och skatt efter konvertering, %	2,4	neg.	7,0
Avkastning på eget kapital före konvertering, %	2,5	24,1	64,8
Avkastning på eget kapital efter konvertering, %	2,4	24,1	60,6
Soliditet vid periodens utgång före konvertering, %	24,0	39,0	23,4
Soliditet vid periodens utgång efter konvertering, %	26,2	39,0	25,6
Synligt eget kapital per aktie vid periodens utgång före utspädningseffekt och konvertering, kr	12,96	3,86	12,64
Synligt eget kapital per aktie vid periodens utgång efter utspädningseffekt och konvertering, kr	12,75	3,47	12,47
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	27,3	5,6

1) Värden i kolumnen avseende kvartal 1 2002 innehåller dåvarande Adcorekoncernens IT-konsultverksamhet.

2) Värden i kolumnen för 12 mån 2002 innehåller fastighetsverksamheten inom Klövern AB för kvartal 3 och 4 samt kvartal 1-2 avseende verksamheten inom moderbolaget dåvarande Adcore AB.

Definitioner

Beräkning av nyckeltal

Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier har beräknats utifrån vägda genomsnitt.

I redovisade nyckeltal efter utspädning har effekt avseende utgivna teckningsoptioner beaktats.

I redovisade nyckeltal efter konvertering har effekt avseende utgivet konvertibelt skuldebrev om 50 Mkr beaktats.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

Soliditet

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

Resultat per aktie

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

Synligt eget kapital per aktie

Redovisat eget kapital i relation till antalet aktier vid periodens utgång.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Synligt eget kapital per aktie

Redovisat eget kapital i relation till antalet aktier vid periodens utgång.