

# KLÖVERN

## Delårsrapport januari – mars 2005

- **Hysesintäkterna uppgick till 139 Mkr (105)**
- **Periodens resultat efter skatt ökade till 42 Mkr (29)**
- **Resultat per aktie ökade till 0,39 kr (0,37)**
- **Klöverns expansion fortsätter – under kvartalet förvärvades 19 fastigheter för 801 Mkr**

### Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 42 Mkr (29). I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar med 4 Mkr (2) och orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 0 Mkr (4). Finansnettot var -35 Mkr (-31).

### Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet uppgick till 99 Mkr (19). Soliditeten var vid kvartalets slut 34,0 procent, jämfört med 36,9 procent vid årets ingång. Eget kapital uppgick till 1 864 Mkr, jämfört med 1 701 Mkr vid årets ingång. Kassa och bank var 209 Mkr (154) och räntebärande skulder var 3 353 Mkr (2 703).

### Hysesintäkter och fastighetskostnader

Hysesintäkterna under perioden uppgick till 139 Mkr (105), fastighetskostnaderna var 58 Mkr (44) och driftöverskottet blev 81 Mkr (61).

### Verksamhet

Klövern är ett fastighetsbolag som förvärvar, utvecklar och säljer högavkastande fastigheter i större och medelstora städer utanför storstadsregionerna.

### Marknad och fastighetsinnehav

Klövern noterar en fortsatt svagt positiv utveckling avseende antalet hyresförfrågningar från företag inom främst utbildnings- och tjänstesektorn. På delmarknaderna Norrköping, Nyköping och framförallt Linköping noteras en tydligare positiv utveckling. Nettoinflyttningen under perioden uppgår till 2 Mkr. Större nyinflyttade hyresgäster under kvartalet är t ex DFDS, Experts huvudkontor, Schneider och VLT AB.

### Fastighetsinnehav per 2005-03-31

| Lokaltyp               | Antal fastigheter | Yta, tusen kvm | Hyresvärde, Mkr | Ekonomisk uthyrningsgrad, % |
|------------------------|-------------------|----------------|-----------------|-----------------------------|
| Kontor                 | 63                | 318            | 295             | 85                          |
| Industri/lager         | 47                | 353            | 181             | 85                          |
| Butiker                | 26                | 84             | 86              | 96                          |
| Utbildning/vård/motion | 6                 | 70             | 54              | 89                          |
| Restaurang/hotell      | 2                 | 30             | 27              | 89                          |
| Bostäder               | 13                | 30             | 25              | 93                          |
| Övrigt <sup>1)</sup>   | 3                 | -              | 10              | 83                          |
| <b>Totalt</b>          | <b>160</b>        | <b>885</b>     | <b>678</b>      | <b>87</b>                   |

1) Avser garage, p-platser, skyltytor och telemaster.

### Kontraktsförfallostruktur per 2005-03-31

| Förfalloår <sup>1)</sup>           | Antal kontrakt | Yta, tusen kvm | Kontraktsvärde, Mkr | Andel av kontraktsvärde, % |
|------------------------------------|----------------|----------------|---------------------|----------------------------|
| Kommersiella lokaler               |                |                |                     |                            |
| 2005                               | 505            | 118            | 91                  | 16                         |
| 2006                               | 475            | 152            | 119                 | 20                         |
| 2007                               | 300            | 159            | 120                 | 20                         |
| 2008                               | 165            | 145            | 114                 | 19                         |
| 2009                               | 59             | 46             | 45                  | 8                          |
| >2010                              | 62             | 77             | 71                  | 12                         |
| <b>Summa</b>                       | <b>1 566</b>   | <b>697</b>     | <b>560</b>          | <b>95</b>                  |
| Bostäder                           | 390            | 28             | 23                  | 4                          |
| <b>Summa exkl garage/p-platser</b> | <b>1 956</b>   | <b>725</b>     | <b>583</b>          | <b>99</b>                  |
| Garage/p-platser                   | 1 008          | -              | 7                   | 1                          |
| <b>Totalt</b>                      | <b>2 964</b>   | <b>725</b>     | <b>590</b>          | <b>100</b>                 |

1) Den genomsnittliga kontraktstiden var 2,8 år per 31 mars 2005.

## Finansiering

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 3 353 Mkr, jämfört med 2 703 Mkr vid årets ingång. Den genomsnittliga räntan uppgick till 4,8 procent (5,1) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 1,8 år (2,1). De lån som förfaller under 2005 hade vid utgången av kvartalet en genomsnittlig räntebindningstid om 107 dagar (170). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,3 år (4,0). Under kvartalet har lån om totalt 729 Mkr med rörlig ränta försetts med räntetak på nivån 4,0 procent relaterat till STIBOR med 90 dagars löptid. Av räntetaken har 330 Mkr en löptid av fyra år och 399 Mkr en löptid av fem år. Per 31 mars 2005 uppgick undervärdet för Klöverns finansiella instrument till 0,9 Mkr (0,2).

### Lånestruktur per 2005-03-31

| Ränteförfalloår    | Mkr          | Genomsnittlig ränta, % | Andel, %   |
|--------------------|--------------|------------------------|------------|
| 2005 <sup>1)</sup> | 1 517        | 4,0                    | 45         |
| 2006               | 492          | 4,8                    | 15         |
| 2007               | 519          | 5,9                    | 15         |
| 2008               | 461          | 5,3                    | 14         |
| 2009               | 32           | 5,7                    | 1          |
| 2010               | 23           | 5,8                    | 1          |
| 2011               | 309          | 6,5                    | 9          |
| <b>Totalt</b>      | <b>3 353</b> | <b>4,8</b>             | <b>100</b> |

1) Varav lån om 729 Mkr försetts med räntetak.

## Investeringar

Under första kvartalet har 19 fastigheter (9) för totalt 801 Mkr (215) förvärvats med en sammanlagd yta om ca 101 000 kvm. Merparten av fastigheterna är belägna i Linköping och förvärvades i samband med Klöverns köp av ett större fastighetsbestånd från ByggVesta i Linköping. Periodens totala investeringar i ombyggnationer uppgick till 11 Mkr (15) och avser fastigheter i främst Borås, Karlstad, Linköping och Västerås.

## Värdeförändringar fastigheter

Under årets första kvartal har sju fastigheter (2) sålts för en sammanlagd köpeskilling om 160 Mkr (28), vilket översteg senast redovisade verkliga värde med 4 Mkr (2). De sålda fastigheterna, som omfattade ca 24 000 kvm, är belägna i Halmstad, Kalmar, Uppsala, Västerås och Örnsköldsvik.

Fastighetsinnehavet har värderats per 31 mars 2005 och förändringen av verkligt värde vid periodens utgång jämfört med årets ingång uppgår till 0 Mkr (4). Per 31 mars 2005 har ca 20 procent av Klöverns fastighetsinnehav externvärderats. Per den 31 december 2004 externvärderade Klövern samtliga fastigheter. Merparten av externvärderingarna har gjorts av DTZ Sweden. Såväl interna som externa värderingar är gjorda utifrån en kassaflödesmodell med en kalkylperiod på i huvudsak fem år. För fastigheter med betydande kontrakt överstigande fem år har en längre kalkylperiod valts. Varje fastighets avkastningsförmåga och kassaflöde har bedömts individuellt. Hyresintäkterna har beräknats utifrån befintliga hyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Därefter har de marknadsmässiga villkoren bedömts och de kontrakt som har haft en marknadsmässig hyra har antagits förlängda på oförändrade villkor. Övriga kontrakt har justerats efter avtalstidens utgång till en bedömd marknadsmässig hyra. För outhyrda lokaler har en uppskattning gjorts av marknadshyran och från vilken tidpunkt uthyrning kan förväntas ske. Kostnaderna för drift och underhåll har bedömts individuellt för varje fastighet samt utifrån erfarenheter från liknande objekt. Hänsyn har tagits till fastigheternas användning, ålder och underhållsstatus. Hyresintäkterna och kostnaderna räknas upp med två procent i enlighet med förväntad inflationstakt.

## Klöverns ägare

Per 31 mars 2005 uppgick antalet aktier i Klövern till 112 385 881 fördelat på ca 30 500 ägare.

| Ägare                                  | <b>Antal aktier,<br/>miljoner</b> | <b>Innehav, %</b> |
|----------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Arvid Svensson Invest                  | 17,0                              | 15,1              |
| Lantbrukarnas Riksförbund              | 13,2                              | 11,7              |
| Investment AB Öresund                  | 7,6                               | 6,7               |
| SEB Fonder                             | 6,5                               | 5,8               |
| Catella Fonder                         | 6,1                               | 5,4               |
| Länsförsäkringar Södermanland          | 3,7                               | 3,3               |
| Fortis Bank NV                         | 3,4                               | 3,0               |
| HQ Fonder                              | 3,3                               | 3,0               |
| LF Fastighetsfonden                    | 2,9                               | 2,6               |
| Gustaf Hermelin inkl. familj och bolag | 2,3                               | 2,1               |
| <b>Summa största ägare</b>             | <b>66,0</b>                       | <b>58,7</b>       |
| Övriga ägare                           | 46,4                              | 41,3              |
| <b>Totalt samtliga ägare</b>           | <b>112,4</b>                      | <b>100,0</b>      |

## Revidering av finansiella mål

Klöverns styrelse har reviderat bolagets finansiella mål för soliditet och räntetäckningsgrad.

- Målet för soliditet har höjts från att överstiga 20 procent till att vara i ett intervall mellan 25 och 35 procent.
- Målet för räntetäckningsgraden har höjts från lägst 1,3 ggr till lägst 1,5 ggr.
- Bolagets finansiella mål för avkastning på eget kapital, långsiktigt minst 15 procent, kvarstår.

## Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering, vilket är i enlighet med de krav som ställs i Redovisningsrådets rekommendation RR 31 Delårsrapporter för koncerner. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är de som beskrivs i Klöverns årsredovisning för 2004, not 19. Där framgår bl.a. att International Financial Reporting Standards (IFRS) tillämpas från och med år 2005 och att jämförelseuppgifterna avseende år 2004 omräknats i enlighet med de nya principerna med undantag för de som gäller för finansiella instrument. I enlighet med reglerna för övergång till IFRS, tillämpas de nya principerna för finansiella instrument (för Klövern avseende räntetak och swapar) enbart i de delar av redovisningarna som avser 2005. De för Klövern väsentligaste effekterna av övergången till IFRS avser redovisningen av fastigheter och i begränsad omfattning även finansiella instrument. Fastigheterna klassificeras som förvaltningsfastigheter och värderas till verkligt värde i balansräkningen med orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen. Tidigare har Klöverns fastigheter redovisats som omsättningsfastigheter (varulager) till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Resultat från fastighetsförsäljningar förändras till realiserade värdeförändringar vilka beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och senast redovisade verkliga värde. Tidigare har resultatet av fastighetsförsäljningar utgjorts av skillnaden mellan försäljningspriset och fastigheternas redovisade värde. Effekterna av omräkning av jämförelsetal avseende resultatet för första kvartalet 2004 och helåret 2004 samt uppgifter avseende eget kapital vid ingången och utgången av 2004 samt per 31 mars 2004, se nedan.

| <b>Resultaträkning – Omräkning till IFRS</b><br><b>Mkr</b> | <b>2004</b><br><b>3 mån</b><br><b>jan-mar</b> | <b>2004</b><br><b>12 mån</b><br><b>jan - dec</b> |                   |  |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------|--|
|                                                            |                                               |                                                  |                   |  |
| <b>Resultat enligt tidigare redovisningsprinciper</b>      | 27                                            | 193                                              |                   |  |
| Redovisade resultat fastighetsförsäljningar                | -4                                            | -40                                              |                   |  |
| Värdeförändringar fastigheter, realiserade                 | 2                                             | 30                                               |                   |  |
| Värdeförändringar fastigheter, orealiserade                | 4                                             | 30                                               |                   |  |
| Värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade     | 0                                             | 0                                                |                   |  |
| <b>Resultat enligt IFRS</b>                                | <b>29</b>                                     | <b>213</b>                                       |                   |  |
|                                                            |                                               |                                                  |                   |  |
| <b>Eget kapital - Omräkning till IFRS</b><br><b>Mkr</b>    | <b>2004-03-31</b>                             | <b>2004-12-31</b>                                | <b>2004-01-01</b> |  |
| <b>Eget kapital enligt tidigare redovisningsprinciper</b>  | 1 191                                         | 1 631                                            | 908               |  |
| Redovisning av fastigheter till verkligt värde             | 52                                            | 70                                               | 50                |  |
| Finansiella instrument till verkligt värde <sup>1)</sup>   | 0                                             | 0                                                | 0                 |  |
| <b>Eget kapital enligt IFRS</b>                            | <b>1 243</b>                                  | <b>1 701</b>                                     | <b>958</b>        |  |

1) Beloppet uppgår till -0,2 Mkr.

## Händelser efter rapportperiodens utgång

### Klöverns ordinarie bolagsstämma 13 april 2005

Ordinarie bolagsstämma i Klövern den 13 april 2005 beslutade i enlighet med styrelsens förslag om utdelning med 0,75 kr per aktie. Omval gjordes av styrelseledamöterna Stefan Dahlbo (ordförande), Gustaf Hermelin, Lars Holmgren, Anna-Greta Lundh och Johan Piehl. Nyval gjordes av ledamöterna Lars Rosvall, Fredrik Svensson och Per Uhlén. Beslut fattades om principer för utseende av valberedning som innebär att valberedningen utses årligen och består av styrelsens ordförande, en representant vardera för varje ägare vars aktieinnehav i bolaget per den 31 augusti överstiger fem procent av aktierna och rösterna i bolaget samt en representant för övriga aktieägare. Namnen på de personer som ingår i valberedningen publiceras senast den 15 september på Klöverns hemsida. Bolagsstämman bemyndigade styrelsen att, fram till nästa ordinarie bolagsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av sammanlagt högst 10.000.000 aktier, varje aktie om nominellt 5 kronor, för förvärv av företag eller fastigheter. Betalning för de nya aktierna får ske genom apport, kvittning eller kontant betalning.

### Förvärv av fastigheter

Klövern har förvärvat 12 fastigheter i Linköping och en vardera i Eskilstuna, Kalmar, Norrköping och Trosa för en sammanlagd köpeskilling om 597 Mkr. Merparten av den totala ytan på 104 000 kvm utgörs av mycket centralt belägna kontors- och butikslokaler. Hyresvärdet uppgår till 86 Mkr, den ekonomiska uthyrningsgraden till 83 procent och initial direktavkastning till ca 7 procent. Förvärvet sker delvis i form av bolag, delvis som styckefastigheter och finansieras genom nyemission av aktier motsvarande 148 Mkr, lånefinansiering om 435 Mkr samt interna medel. Emissionen omfattar ca 8,0 miljoner aktier till en kurs om 19,25 kronor före utdelning. Emissionen är riktad till säljaren, Diligentia.

## Kalendarium 2005

Delårsrapport januari – juni 2005

Onsdag 17 augusti

Delårsrapport januari – september 2005

Onsdag 2 november

Rapporter finns tillgängliga på Klöverns hemsida [www.klovern.se](http://www.klovern.se), där det också ges möjlighet att prenumerera på årsredovisningar, delårsrapporter och pressmeddelanden.

Nyköping 3 maj 2005

Klövern AB (publ)

Gustaf Hermelin

Verkställande direktör

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

### För ytterligare information:

Gustaf Hermelin, VD, tel 0155-44 33 10, 070-560 00 00 [gustaf.hermelin@klovern.se](mailto:gustaf.hermelin@klovern.se)

Anders Lundquist, Ekonomidirektör, tel 0155-44 33 20, 070-528 43 33 [anders.lundquist@klovern.se](mailto:anders.lundquist@klovern.se)

Britt-Marie Einar, Informationschef, tel 0155-44 33 12, 070-224 29 35 [britt-marie.einar@klovern.se](mailto:britt-marie.einar@klovern.se)

Klövern är ett fastighetsbolag som verkar på den svenska fastighetsmarknaden genom att förvärva, utveckla och avyttra fastigheter med fokus på hög avkastning på eget kapital. Per 31 mars 2005 uppgår fastigheternas bokförda värde till ca 4,8 miljarder kronor och hyresintäkterna på årsbasis är ca 590 Mkr. Klöveraktien är noterad på Stockholmsbörsens O-lista.

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 Hemsida: [www.klovern.se](http://www.klovern.se)

| <b>Koncernens resultaträkningar<br/>Mkr</b>                  | <b>2005<br/>3 mån<br/>jan-mar</b> | <b>2004<br/>3 mån<br/>jan-mar</b> | <b>2004<br/>12 mån<br/>jan-dec</b> | <b>Rullande<br/>12 mån<br/>apr-mar</b> |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|
| Hysesintäkter                                                | 138,8                             | 104,8                             | 484,6                              | 518,6                                  |
| Fastighetskostnader                                          | -57,4                             | -44,2                             | -199,1                             | -212,2                                 |
| <b>Driftöverskott</b>                                        | <b>81,4</b>                       | <b>60,6</b>                       | <b>285,5</b>                       | <b>306,4</b>                           |
| Avskrivningar inventarier                                    | -0,5                              | -0,4                              | -1,5                               | -1,7                                   |
| Central administration                                       | -8,0                              | -5,9                              | -29,7                              | -31,8                                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                       | <b>72,9</b>                       | <b>54,3</b>                       | <b>254,3</b>                       | <b>272,9</b>                           |
| Finansiella intäkter                                         | 1,5                               | 1,4                               | 3,0                                | 3,1                                    |
| Finansiella kostnader                                        | -36,4                             | -32,8                             | -132,1                             | -135,7                                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                     | <b>38,0</b>                       | <b>22,9</b>                       | <b>125,2</b>                       | <b>140,3</b>                           |
| Värdeförändringar fastigheter, realiserade                   | 4,4                               | 2,0                               | 30,0                               | 32,4                                   |
| Värdeförändringar fastigheter, orealiserade                  | 0,0                               | 4,0                               | 30,0                               | 26,0                                   |
| Värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade       | -0,7                              | 0,0                               | 0,0                                | -0,7                                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                                   | <b>41,7</b>                       | <b>28,9</b>                       | <b>185,2</b>                       | <b>198,0</b>                           |
| Aktuell skatt <sup>1)2)</sup>                                | 0,0                               | 0,0                               | -2,9                               | -2,9                                   |
| Uppskjuten skatt <sup>1)3)</sup>                             | 0,0                               | 0,0                               | 31,0                               | 31,0                                   |
| <b>Resultat efter skatt</b>                                  | <b>41,7</b>                       | <b>28,9</b>                       | <b>213,3</b>                       | <b>226,1</b>                           |
|                                                              |                                   |                                   |                                    |                                        |
| Resultat per aktie före utspädning, kr                       | 0,39                              | 0,38                              | 2,33                               | 2,27                                   |
|                                                              |                                   |                                   |                                    |                                        |
| Resultat per aktie efter utspädning, kr                      | 0,39                              | 0,37                              | 2,30                               | 2,27                                   |
|                                                              |                                   |                                   |                                    |                                        |
| Antal aktier vid periodens utgång före utspädning, miljoner  | 112,4                             | 84,5                              | 105,8                              | 112,4                                  |
|                                                              |                                   |                                   |                                    |                                        |
| Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning, miljoner | 112,4                             | 88,8                              | 105,8                              | 112,4                                  |
|                                                              |                                   |                                   |                                    |                                        |
| Genomsnittligt antal aktier före utspädning, miljoner        | 107,7                             | 75,7                              | 91,7                               | 99,7                                   |
|                                                              |                                   |                                   |                                    |                                        |
| Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner       | 107,7                             | 80,0                              | 92,9                               | 99,8                                   |

1) Med hänsyn till Klövern's outnyttjade avdragsmöjligheter (se årsredovisning 2004 sidan 36) uppgår såväl aktuell som uppskjuten skatt till 0.

2) Omtaxering av tidigare räkenskapsår medförde 2,9 Mkr i aktuell skatt för 2004.

3) Omvärdering av uppskjuten skattefordran påverkade resultatet för 2004 positivt med 31 Mkr.

| <b>Koncernens balansräkningar</b>            |  |                   |                   |                   |
|----------------------------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Mkr</b>                                   |  | <b>2005-03-31</b> | <b>2004-03-31</b> | <b>2004-12-31</b> |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |  |                   |                   |                   |
| Fastigheter                                  |  | 4 849,2           | 3 148,8           | 4 193,1           |
| Inventarier                                  |  | 7,3               | 6,3               | 5,7               |
| Uppskjuten skattefordran                     |  | 231,0             | 200,0             | 231,0             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |  | <b>5 087,5</b>    | <b>3 355,1</b>    | <b>4 429,8</b>    |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |  |                   |                   |                   |
| Kortfristiga fordringar                      |  | 90,4              | 86,5              | 63,1              |
| Spärrkonto <sup>1)</sup>                     |  | 100,0             | 65,0              | 1,0               |
| Kassa och bank                               |  | 208,9             | 154,0             | 110,0             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |  | <b>399,3</b>      | <b>305,5</b>      | <b>174,1</b>      |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |  | <b>5 486,8</b>    | <b>3 660,6</b>    | <b>4 603,9</b>    |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |  |                   |                   |                   |
| Eget kapital                                 |  | 1 864,0           | 1 242,8           | 1 701,0           |
| Avsättningar                                 |  | 11,5              | 12,0              | 11,5              |
| Konvertibelt förlagslån                      |  | 0,0               | 47,0              | 0,0               |
| Räntebärande skulder                         |  | 3 352,7           | 2 209,8           | 2 703,4           |
| Derivat                                      |  | 0,2               | 0,2               | 0,2               |
| Leverantörsskulder                           |  | 30,5              | 22,4              | 45,9              |
| Övriga skulder                               |  | 30,1              | 5,1               | 5,3               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |  | 197,8             | 121,3             | 136,6             |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |  | <b>5 486,8</b>    | <b>3 660,6</b>    | <b>4 603,9</b>    |

1) Beloppen utgörs av medel på spärrkonto som säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter.

| <b>Koncernens förändring av eget kapital, Mkr</b>        | <b>Aktie-kapital</b> | <b>Bundna reserver</b> | <b>Fritt eget kapital</b> | <b>Totalt eget kapital</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Eget kapital 2003-12-31 enligt tidigare principer</b> | <b>337,0</b>         | <b>299,3</b>           | <b>272,1</b>              | <b>908,4</b>               |
| Nyemission                                               | 169,6                | 355,5                  | –                         | 525,1                      |
| Konvertering av konvertibelt förlagslån                  | 22,3                 | 26,7                   | –                         | 49,0                       |
| Avsättning till reservfond                               | –                    | 0,3                    | -0,3                      | 0,0                        |
| Utdelning                                                | –                    | –                      | -44,3                     | -44,3                      |
| Årets resultat                                           | –                    | –                      | 192,9                     | 192,9                      |
| <b>Eget kapital 2004-12-31 enligt tidigare principer</b> | <b>528,9</b>         | <b>681,7</b>           | <b>420,5</b>              | <b>1 631,1</b>             |
| IFRS-anpassning                                          | -                    | -                      | 69,8                      | 69,8                       |
| <b>Eget kapital 2004-12-31 enligt IFRS</b>               | <b>528,9</b>         | <b>681,7</b>           | <b>490,3</b>              | <b>1 700,9</b>             |
| Nyemission                                               | 33,0                 | 88,4                   | –                         | 121,4                      |
| Avsättning till reservfond                               | –                    | 0,1                    | -0,1                      | 0,0                        |
| Utdelning                                                | –                    | –                      | -                         | 0,0                        |
| Årets resultat                                           | –                    | –                      | 41,7                      | 41,7                       |
| <b>Eget kapital 2005-03-31 enligt IFRS</b>               | <b>561,9</b>         | <b>770,2</b>           | <b>531,9</b>              | <b>1 864,0</b>             |

| <b>Koncernens kassaflödesanalys<br/>Mkr</b>                                       | <b>2005<br/>3 mån<br/>jan-mar</b> | <b>2004<br/>3 mån<br/>jan-mar</b> | <b>2004<br/>12 mån<br/>jan-dec</b> | <b>Rullande<br/>12 mån<br/>apr-mar</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |                                   |                                   |                                    |                                        |
| Resultat efter finansiella poster                                                 | 38,0                              | 22,9                              | 125,2                              | 140,3                                  |
| Realiserade värdeförändringar, fastigheter                                        | 4,4                               | 2,0                               | 30,0                               | 32,4                                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m                           | -0,2                              | 0,3                               | 0,5                                | 0,0                                    |
| Betald inkomstskatt                                                               | 0,0                               | 0,0                               | -2,9                               | -2,9                                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>42,2</b>                       | <b>25,2</b>                       | <b>152,8</b>                       | <b>169,8</b>                           |
| <b>Förändringar i rörelsekapital</b>                                              |                                   |                                   |                                    |                                        |
| Förändring av rörelsefordringar                                                   | -27,3                             | -28,2                             | -4,9                               | -4,0                                   |
| Förändring av rörelseskulder                                                      | 70,4                              | 20,4                              | 59,5                               | 109,5                                  |
| <b>Summa förändring av rörelsekapital</b>                                         | <b>43,1</b>                       | <b>-7,8</b>                       | <b>54,6</b>                        | <b>105,5</b>                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>85,3</b>                       | <b>17,4</b>                       | <b>207,4</b>                       | <b>275,3</b>                           |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |                                   |                                   |                                    |                                        |
| Avyttring av fastigheter                                                          | 156,1                             | 25,6                              | 317,3                              | 447,8                                  |
| Förvärv av fastigheter <sup>1)</sup>                                              | -690,8                            | -168,1                            | -1 206,6                           | -1 729,3                               |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                       | -2,0                              | -0,5                              | -1,1                               | -2,6                                   |
| Förändring av medel på spärrkonto                                                 | -99,0                             | 11,0                              | 75,0                               | -35,0                                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>-635,7</b>                     | <b>-132,0</b>                     | <b>-815,4</b>                      | <b>-1 319,1</b>                        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |                                   |                                   |                                    |                                        |
| Upptagna/återbetalda lån <sup>2) 3)</sup>                                         | 649,3                             | 133,8                             | 627,5                              | 1 143,0                                |
| Utdelning                                                                         | 0,0                               | 0,0                               | -44,3                              | -44,3                                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>649,3</b>                      | <b>133,8</b>                      | <b>583,2</b>                       | <b>1 098,7</b>                         |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                       | <b>98,9</b>                       | <b>19,2</b>                       | <b>-24,8</b>                       | <b>54,9</b>                            |
| Kassa och bank vid periodens början                                               | 110,0                             | 134,8                             | 134,8                              | 154,0                                  |
| <b>Kassa och bank vid periodens slut</b>                                          | <b>208,9</b>                      | <b>154,0</b>                      | <b>110,0</b>                       | <b>208,9</b>                           |

1) Fastighetsförvärven har delvis finansierats med apportemissioner, uppgående till 121 Mkr under första kvartalet 2005 och 334 mkr under helåret 2004.

2) Nyemission om totalt 49 Mkr genomfördes vid inlösen av konvertibelt lån till aktier under kvartal två och tre 2004.

3) Under första kvartalet 2004 reducerades räntebärande skulder om 191 Mkr via apportemission.

| <b>Koncernens nyckeltal</b>                                      | <b>2005<br/>3 mån<br/>jan-mar</b> | <b>2004<br/>3 mån<br/>jan-mar</b> | <b>2004<br/>12 mån<br/>jan-dec</b> | <b>Rullande<br/>12 mån<br/>apr-mar</b> |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|
| Avkastning på eget kapital före utspädning, %                    | 2,3                               | 2,6                               | 16,0                               | 14,6                                   |
| Avkastning på eget kapital efter utspädning, %                   | 2,3                               | 2,6                               | 15,8                               | 14,6                                   |
| Soliditet vid periodens utgång före utspädning, %                | 34,0                              | 34,0                              | 36,9                               | 34,0                                   |
| Soliditet vid periodens utgång efter utspädning, %               | 34,0                              | 35,2                              | 36,9                               | 34,0                                   |
| Eget kapital per aktie vid periodens utgång före utspädning, kr  | 16,58                             | 14,71                             | 16,08                              | 16,58                                  |
| Eget kapital per aktie vid periodens utgång efter utspädning, kr | 16,58                             | 14,52                             | 16,08                              | 16,58                                  |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                          | 2,0                               | 1,7                               | 1,9                                | 2,0                                    |

## Definitioner

### Beräkning av nyckeltal

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

I redovisade nyckeltal efter utspädning har för år 2004 effekter avseende utgivna teckningsoptioner och utgivet konvertibelt skuldebrev om 50 Mkr beaktats.

### Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

### Eget kapital per aktie

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

### Resultat per aktie

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

### Räntetäckningsgrad

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

### Soliditet

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