

KLÖVERN

20 augusti 2004

Delårsrapport januari – juni 2004

- **Hysesintäkterna uppgick till 212 Mkr (133)**
- **Periodens resultat efter skatt ökade till 81 Mkr (42)**
- **Resultat per aktie uppgick till 0,96 kr (0,96)**
- **Nio fastigheter har sålts för 193 Mkr (159) med en vinst uppgående till 26 Mkr (17)**

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 81 Mkr (42). I resultatet ingår vinster från fastighetsförsäljningar med 26 Mkr (17). Driftöverskottet var 128 Mkr (77) och finansnettot -60 Mkr (-44).

Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet uppgick till 7 Mkr (40). Soliditeten var vid periodens slut 34,1 procent, jämfört med 27,0 procent vid årets ingång, motsvarande 34,1 procent (28,5) efter utspädning. Eget kapital uppgick till 1 247 Mkr jämfört med 908 Mkr vid årets ingång. Likvida medel var 217 Mkr (211) och räntebärande skulder 2 235 Mkr (2 316).

Intäkter och fastighetskostnader

Hysesintäkterna under perioden uppgick till 212 Mkr (133), fastighetskostnaderna till 84 Mkr (56) och driftöverskottet 128 Mkr (77).

Fastighetsförsäljningar

Under perioden har nio fastigheter sålts för en sammanlagd köpeskilling om 193 Mkr (159) med en vinst uppgående till 26 Mkr (17).

Andra kvartalet 2004

Resultat efter skatt uppgick till 54 Mkr (29). Av resultatet utgör vinster från fastighetsförsäljningar 22 Mkr (13). Driftöverskottet var 68 Mkr (41) och finansnettot -29 Mkr (-22).

Verksamhet

Klövern är ett fastighetsbolag som fokuserar på att förvärva, utveckla och sälja högavkastande fastigheter i större och medelstora städer utanför storstadsregionerna. Klövern ska 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. Klöverns finansiella mål är att avkastningen på eget kapital långsiktigt ska uppgå till lägst 15 procent, soliditeten överstiga 20 procent och att räntetäckningsgraden ska vara lägst 1,3 ggr. Klövern ska också uppnå en storlek på verksamheten och börsvärdet som skapar förutsättningar för att Klövernaktien ska vara ett attraktivt investeringsalternativ för aktiemarknadens aktörer.

Marknad och fastighetsinnehav

Efterfrågesituationen för lokaler på flertalet av Klöverns delmarknader är fortsatt avvaktande även om vissa positiva signaler kan noteras. Tack vare Klöverns fokusering på ett antal geografiska marknader och företagets lokala närvaro har uthyrningsgraden ökat på flera orter, bl.a Karlstad och Uppsala. Den nettoutflyttning som ägde rum i samband med årsskiftet har under årets andra kvartal förbytt i en nettointflyttning av motsvarande ekonomiska värde. Dock har effekterna av sålda och förvärvade fastigheter medfört att uthyrningsgraden är oförändrad jämfört med utgången av kvartal ett 2004.

Fördelning av uthyrningsbar yta per lokaltyp per 2004-06-30

Lokaltyp	Antal fastigheter ¹⁾	Yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kontor	54	247 251	225	85
Industri/lager	38	293 575	153	86
Butiker	13	43 773	37	96
Utbildning/vård/motion	4	44 397	35	90
Restaurang/hotell	-	9 429	8	100
Bostäder	-	5 934	5	97
Övrigt ²⁾	-	-	5	84
Totalt	109	644 359	468	87

1) Fastigheten Nyköpings Strand har under andra kvartalet 2004 delats upp i tre fastigheter.

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

Kontraktsförfallostruktur per 2004-06-30

Förfalloår ¹⁾	Antal kontrakt	Yta, kvm	Kontraktsvärde, Mkr	Andel av kontraktsvärde, %
Kommersiella lokaler				
2004	537	122 483	77	19
2005	262	110 756	86	21
2006	158	106 205	90	22
2007	74	61 479	45	11
2008	27	88 519	67	17
>2009	39	36 485	32	8
Summa	1 097	525 927	397	98
Bostäder	80	5 934	5	1
Summa exkl garage/p-platser	1 177	531 861	402	99
Garage/p-platser	171	-	4	1
Totalt	1 348	531 861	406	100

1) Den genomsnittliga kontraktstiden var 2,4 år per 30 juni 2004.

Finansiering

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 2 235 Mkr, jämfört med 2 316 Mkr vid årets ingång, med en genomsnittlig ränta om 5,4 procent (5,6) och en genomsnittlig räntebindningstid uppgående till 2,4 år (2,4). De lån som förfaller under 2004 hade vid periodens slut en genomsnittlig räntebindningstid om 45 dagar (76). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,1 år (4,5).

Lånestruktur per 2004-06-30

Ränteförfalloår	Mkr	Genomsnittlig	
		ränta, %	Andel, %
2004	462	3,7	21
2005	545	5,5	24
2006	268	5,7	12
2007	499	5,9	22
2008	211	5,6	10
2011	250	6,5	11
Totalt	2 235	5,4	100

Investeringar

Tretton fastigheter för totalt 342 Mkr har förvärvats med en sammanlagd yta om 81 400 kvm. Fastigheterna är belägna i Borås, Norrköping, Örebro och Örensköldsvik. Periodens totala investeringar i ombyggnationer uppgick till 48 Mkr och avser fastigheter i främst Uppsala, Karlstad och Örebro. Samtliga belopp har aktiverats i sin helhet.

Moderbolaget

Verksamheten utgörs av koncerngemensamma funktioner och ägande av koncernens dotterbolag. Resultat efter skatt i moderbolaget uppgick till -5 Mkr (-5). Moderbolagets likvida medel uppgick den 30 juni till 13 Mkr jämfört med 6 Mkr vid årets ingång. Nettoinvesteringarna i aktier, andelar och inventarier uppgick till 1 Mkr (1).

Klöverns ägare

Per 30 juni 2004 uppgick antalet aktier i Klöver till 88 678 044 fördelat på ca 33 100 ägare.

Ägare	Antal aktier,	
	miljoner	Innehav, %
Lantbrukarnas Riksförbund	13,2	14,9
SEB Fonder	6,6	7,5
Catella Fonder	6,1	6,8
Investment AB Öresund	5,6	6,4
Länsförsäkringar Södermanland	3,7	4,1
HQ Fonder	3,3	3,7
Gustaf Hermelin	2,6	2,9
Stiftelsen för strategisk forskning	2,3	2,6
Skandia Liv	2,2	2,5
Nect Holding B.V.	2,2	2,5
Summa 10 största ägare	47,8	53,9
Övriga ägare	40,9	46,1
Totalt samtliga ägare	88,7	100,0

Konvertering av konvertibelt lån till aktier

Per 30 juni 2004 hade samtliga innehavare av konvertibelt lån påkallat inlösen av lån till aktier vilket innebar att antalet aktier i Klöver ökade med 4,5 miljoner med anledning av konverteringen.

Klöverns ordinarie bolagsstämma 21 april 2004

Vid ordinarie bolagsstämma i Klöver AB den 21 april 2004 beslutades att utdelning för år 2003 lämnas med 0,50 kr per aktie. Till styrelseledamöter omvaldes Stefan Dahlbo, Gustaf Hermelin, Lars Holmgren, Anna-Greta Lundh, Erik Paulsson, Bo Pettersson och Johan Piehl. Vid efterföljande konstituerande styrelsesammanträde omvaldes Stefan Dahlbo till styrelsens ordförande.

Rapportering och redovisningsprinciper

Klöverns redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med föregående år. Från 1 januari 2004 har RR29, Ersättningar till anställda, trätt i kraft. Då koncernens pensionsåtaganden är avgiftsbestämda har tillämpningen av denna rekommendation inte fått några effekter i koncernens räkenskaper. Bolaget följer Redovisningsrådets rekommendationer samt Redovisningsrådets Akutgrupps uttalanden. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR20 Delårsrapportering.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Tillträde av fastigheter i Västerås 2 augusti 2004

I enlighet med avtal mellan Klöver och Arvid Svensson Fastigheter, tillträdde Klöver den 2 augusti 2004 fastigheter i Västerås för en köpeskilling om 905 Mkr. Förvärvet finansierades genom nyemission av 17 miljoner Klöveraktier samt upptagande av nya krediter. Förvärvet innebär att Klöver blir en betydande aktör i Västerås och att bolaget etablerar en ny geografisk enhet genom övertagande av personal med god kännedom om och förankring på den lokala marknaden. Per 2 augusti 2004 omfattar Klöverns fastighetsbestånd 764 000 kvm uthyrningsbar yta med ett bokfört värde om c:a 4,0 miljarder kr, årliga hyresintäkter uppgående till ca 500 Mkr och total direktavkastning för fastighetsbeståndet om 8,1 procent. Antalet aktier i Klöver uppgår efter förvärvet till 105,8 miljoner och Arvid Svensson AB är då Klöverns största ägare med 16 procent av aktierna.

Kalendarium 2004

Delårsrapport januari-september 2004

Onsdag 3 november

Rapporter finns tillgängliga på Klöverns hemsida www.klovern.se, där det också ges möjlighet att prenumerera på delårsrapporter och pressmeddelanden.

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

Nyköping 20 augusti 2004

Klöver AB (publ)

Gustaf Hermelin, Verkställande direktör

För ytterligare information:

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

Britt-Marie Einar, Informationschef, tel 0155-44 33 12, 070-224 29 35 britt-marie.einar@klovern.se

Klöver 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 2 augusti 2004 uppgår fastigheternas bokförda värde till ca 4,0 miljarder kronor och hyresintäkterna på årsbasis är ca 500 Mkr. Klöveraktien är noterad på Stockholmsbörsens O-lista Attract 40.

Klöver 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

Koncernens resultaträkningar Mkr	2004 3 mån apr-jun	2003 3 mån apr-jun	2004 6 mån jan-jun	2003 6 mån jan-jun	2003 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Hysesintäkter	107,0	68,1	211,8	132,8	322,5	401,5
Fastighetskostnader	-39,4	-26,8	-83,6	-55,6	-133,2	-161,2
Driftöverskott	67,6	41,3	128,2	77,2	189,3	240,3
Resultat fastighetsförsäljningar	21,9	13,2	26,2	16,6	19,2	28,8
Avskrivningar inventarier	-0,4	-0,5	-0,8	-0,8	-1,4	-1,4
Central administration	-5,9	-3,2	-11,8	-6,5	-16,9	-22,2
Rörelseresultat	83,2	50,8	141,8	86,5	190,2	245,5
Finansiella intäkter	0,5	0,6	1,9	1,2	3,8	4,5
Finansiella kostnader	-29,5	-22,2	-62,3	-45,3	-107,2	-124,2
Resultat efter finansiella poster	54,2	29,2	81,4	42,4	86,8	125,8
Aktuell skatt ^{1,2)}	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2
Uppskjuten skatt ²⁾	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat efter skatt	54,2	29,2	81,4	42,4	86,6	125,6

Resultat per aktie före utspädning, kr	0,61	0,71	0,99	1,03	1,73	1,79
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,61	0,65	0,96	0,96	1,65	1,72
Antal aktier vid periodens utgång före utspädning, miljoner	88,7	41,3	88,7	41,3	67,4	88,7
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	88,8	45,9	88,8	45,9	71,9	88,8
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, miljoner	88,4	41,3	82,0	41,3	50,0	70,3
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	88,8	45,9	84,4	45,9	54,5	73,8

1) I samband med förvärv av andelar i dotterföretag under 2003 har aktuell skatt om 0,2 Mkr belastat resultatet.

2) Då Klövers resultat för 2004 täcks av skattemässiga underskott, beräknas såväl aktuell som uppskjuten skatt till 0.

Koncernens balansräkningar			
Mkr	2004-06-30	2003-06-30	2003-12-31
Anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	200,0	200,0	200,0
Inventarier	6,1	6,0	6,2
Summa anläggningstillgångar	206,1	206,0	206,2
Omsättningstillgångar			
Fastigheter	3 109,8	1 782,5	2 889,6
Kortfristiga fordringar	126,9	147,2	58,3
Likvida medel ¹⁾	217,4	102,6	210,8
Summa omsättningstillgångar	3 454,1	2 032,3	3 158,7
SUMMA TILLGÅNGAR	3 660,2	2 238,3	3 364,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	938,1	336,5	636,3
Fritt eget kapital	309,0	227,8	272,1
Summa eget kapital	1 247,1	564,3	908,4
Avsättningar	11,1	16,7	12,2
Konvertibelt förlagslån	0,0	50,0	49,0
Räntebärande skulder	2 235,1	1 507,6	2 266,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	133,3	68,8	91,7
Leverantörsskulder	29,5	19,4	35,1
Övriga skulder	4,1	11,5	1,7
Summa skulder	2 413,1	1 674,0	2 456,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 660,2	2 238,3	3 364,9

1) Häri ingår 95 Mkr (76) som utgörs av medel på spärrkonto som säkerhet för återbetalning av lån.

Förändring av eget kapital	2004-06-30				2003-12-31
	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Summa eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans 1 januari	337,0	299,3	272,1	908,4	522,2
Nyemission	106,3	195,2	0,0	301,5	299,8
Övrigt, netto	0,0	0,3	-44,5	-44,2	-0,2
Periodens resultat efter skatt	0,0	0,0	81,4	81,4	86,6
Utgående balans	443,3	494,8	309,0	1 247,1	908,4

Koncernens kassaflödesanalyser Mkr	2004 3 mån apr-jun	2003 3 mån apr-jun	2004 6 mån jan-jun	2003 6 mån jan-jun	2003 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Den löpande verksamheten						
Resultat efter finansiella poster	54,2	29,2	81,4	42,4	86,6	125,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	2,1	0,5	3,5	1,1	1,4	3,8
Betald inkomstskatt	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	56,3	29,7	84,9	43,5	87,8	129,2
Förändringar i rörelsekapital						
Förändring av rörelsefordringar	-40,4	-71,5	-68,6	-58,0	30,9	20,3
Förändring av rörelseskulder	17,8	-25,4	38,2	-40,8	-27,1	51,9
Summa förändring av rörelsekapital	-22,6	-96,9	-30,4	-98,8	3,8	72,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33,7	-67,2	54,5	-55,3	91,6	201,4
Investeringsverksamheten						
Nyemission i samband med förvärv	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Avyttring av fastigheter	143,8	106,1	167,1	141,8	185,1	210,4
Förvärv av fastigheter ¹⁾	-158,5	-25,6	-327,4	-50,4	-899,9	-1 176,9
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,2	0,0	-0,7	0,0	-2,2	-2,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14,9	80,5	-161,0	91,4	-717,0	-969,4
Finansieringsverksamheten						
Nyemission ²⁾	46,0	0,0	48,0	0,0	1,0	49,0
Förändring av räntebärande skulder ³⁾	-21,4	4,1	110,4	5,6	778,9	883,7
Utdelning	-44,3	0,0	-44,3	0,0	0,0	-44,3
Förändring av avsättningar	-0,8	-2,0	-1,1	-2,0	-6,5	-5,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20,5	2,1	113,0	3,6	773,4	882,8
Periodens kassaflöde	-1,7	15,4	6,5	39,7	148,0	114,8
Likvida medel vid periodens början	219,1	87,2	210,9	62,9	62,9	102,6
Likvida medel vid periodens slut	217,4	102,6	217,4	102,6	210,9	217,4

1) Fastighetsförvärven har delvis finansierats med apportemissioner, uppgående till 63 mkr under första halvåret 2004 och 299 Mkr under helåret 2003.

2) Avser nyemission med anledning av inlösen av konvertibelt lån till aktier.

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

Koncernens nyckeltal	2004 3 mån apr-jun	2003 3 mån apr-jun	2004 6 mån jan-jun	2003 6 mån jan-jun	2003 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Avkastning på eget kapital före utspädning, %	4,4	5,3	7,6	7,8	12,1	13,9
Avkastning på eget kapital efter utspädning, %	4,4	5,1	7,6	7,4	11,7	13,7
Soliditet vid periodens utgång före utspädning, %	34,1	25,2	34,1	25,2	27,0	34,1
Soliditet vid periodens utgång efter utspädning, %	34,1	27,4	34,1	27,4	28,5	34,1
Synligt eget kapital per aktie vid periodens utgång före utspädning, kr	14,06	13,66	14,06	13,66	13,48	14,06
Synligt eget kapital per aktie vid periodens utgång efter utspädning, kr	14,04	13,38	14,04	13,38	13,32	14,04
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,3	2,3	1,9	1,8	2,0

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 och 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.