

KLÖVERN

Delårsrapport januari – juni 2005

- Hyresintäkterna uppgick till 302 Mkr (212)
- Periodens resultat efter skatt ökade till 164 Mkr (84)
- Resultat per aktie ökade till 1,47 kr (1,08)
- Klövern expanderar vidare – under perioden uppgick fastighetsförvärven till 1 406 Mkr (342)

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 164 Mkr (84). I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar med 10 Mkr (20) och orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 69 Mkr (9). Finansnettot var -75 Mkr (-60).

Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet uppgick till 54 Mkr (-12). Soliditeten var vid periodens slut 34,8 procent, jämfört med 36,9 procent vid årets ingång. Eget kapital uppgick till 2 049 Mkr, jämfört med 1 701 Mkr vid årets ingång. Kassa och bank var 164 Mkr (110) och räntebärande skulder var 3 545 Mkr (2 703).

Hyresintäkter och fastighetskostnader

Hyresintäkterna under perioden uppgick till 302 Mkr (212), fastighetskostnaderna var 117 Mkr (84) och driftöverskottet blev 185 Mkr (128).

Andra kvartalet 2005

Andra kvartalets resultat efter skatt uppgick till 122 Mkr (55). I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar med 5 Mkr (18) och orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 69 Mkr (5). Driftöverskottet var 103 Mkr (68), finansnettot -40 Mkr (-29) och kassaflödet var -45 Mkr (-32).

Verksamhet

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

Marknad och fastighetsinnehav

Hyresnivåerna på Klöverns marknader har under första halvåret generellt sett varit oförändrade. En viss ökning av antalet hyresförfrågningar finns, framförallt inom handel och utbildning. Nyinflyttningar under andra kvartalet, avseende i första hand mindre företag inom handel och tjänstesektorn, uppgår till ca 5 Mkr.

Fastighetsinnehav per 2005-06-30

Lokaltyp	Antal fastigheter	Yta, tusen kvm	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kontor	69	348	323	83
Industri/lager	50	397	198	82
Butiker	27	96	105	95
Utbildning/vård/motion	7	72	58	90
Restaurang/hotell	4	36	33	90
Bostäder	7	27	22	92
Övrigt ¹⁾	3	-	11	82
Totalt	167	976	750	86

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

Kontraktsförfallostruktur per 2005-06-30

Förfalloår ¹⁾	Antal kontrakt	Yta, tusen kvm	Kontraktsvärde, Mkr	Andel av kontraktsvärde, %
Kommersiella lokaler				
2005	355	87	60	9
2006	617	184	145	22
2007	366	167	130	20
2008	264	183	145	23
2009	87	58	57	9
>2010	68	85	77	12
Summa	1 757	764	614	95
Bostäder	355	25	21	4
Summa exkl garage/p-platser	2 112	789	635	99
Garage/p-platser	1 106	-	8	1
Totalt	3 218	789	643	100

1) Den genomsnittliga kontraktstiden var 2,8 år per 30 juni 2005.

Finansiering

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 3 545 Mkr, jämfört med 2 703 Mkr vid årets ingång. Den genomsnittliga räntan uppgick till 4,6 procent (5,1) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 1,5 år (2,1). De lån som förfaller under 2005 hade vid utgången av kvartalet en genomsnittlig räntebindningstid om 61 dagar (170). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,4 år (4,0). Under första halvåret har lån om totalt 929 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 599 Mkr en löptid av fem år. Per 30 juni 2005 uppgick undervärdet för Klöverns finansiella instrument till 6,6 Mkr (0,2).

Lånestruktur per 2005-06-30

Ränteförfalloår	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
2005 ¹⁾	1 715	3,6	48
2006	491	4,8	14
2007	514	5,9	14
2008	461	5,3	13
2009	32	5,7	1
2010	23	5,8	1
2011	309	6,5	9
Totalt	3 545	4,6	100

1) Varav lån om 929 Mkr försetts med räntetak.

Förvärv och investeringar

Under första halvåret har 36 fastigheter (13) för totalt 1 406 Mkr (342) förvärvats med en sammanlagd yta om ca 205 000 kvm. Merparten av fastigheterna är belägna i Linköping och förvärvades i samband med Klöverns köp av större fastighetsbestånd från ByggVesta och Diligentia. Periodens totala investeringar i ombyggnationer uppgick till 22 Mkr (48) och avser fastigheter i främst Borås, Karlstad, Linköping, Nyköping och Västerås.

Fastighetsförsäljningar

Under perioden har 17 fastigheter (9) sålts för en sammanlagd köpeskilling om 282 Mkr (193), vilket översteg senast redovisade verkliga värde med 10 Mkr (20). De sålda fastigheterna om ca 37 000 kvm, varav ca hälften utgjorde bostäder, är belägna i Halmstad, Kalmar, Kristianstad, Linköping, Uppsala, Västerås och Örnköldsvik.

Värdeförändringar fastigheter

Klöverns fastighetsinnehav har värderats per 30 juni 2005 och orealiserade värdeförändringar under kvartal 2 uppgår till 69 Mkr (5). Klövern externvärderade samtliga fastigheter per 31 december 2004 och därefter tillämpas ett rullande schema för externvärderingar där principen är att externvärdera ca 25 % av fastighetsbeståndet varje kvartal. Per 30 juni utförde DTZ Sweden värderingar på 24 % av Klöverns fastighetsinnehav fördelat på olika marknader. 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 30 juni 2005 uppgick antalet aktier i Klövern till 120 364 259 fördelat på ca 30 100 ägare.

Ägare	Antal aktier,	
	miljoner	Innehav, %
Arvid Svensson Invest	17,0	14,1
Lantbrukarnas Riksförbund	13,2	11,0
Skandia	8,4	7,0
Investment AB Öresund	7,6	6,3
Catella Fonder	4,5	3,7
Banque Generale de Luxembourg	4,4	3,6
LF Fastighetsfonden	3,8	3,2
SEB Fonder	3,7	3,1
Länsförsäkringar Södermanland	3,7	3,1
HQ Fonder	3,2	2,7
Summa största ägare	69,5	57,7
Övriga ägare	50,9	42,3
Totalt samtliga ägare	120,4	100,0

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 Klövers 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 swappar) 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 Klövers 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 halvåret 2004 och helåret 2004 samt uppgifter avseende eget kapital vid ingången och utgången av 2004 samt per 30 juni 2004, visas nedan.

Resultaträkning – Omräkning till IFRS Mkr	2004 6 mån jan-jun	2004 12 mån jan - dec	
Resultat enligt tidigare redovisningsprinciper	81	193	
Redovisade resultat fastighetsförsäljningar	-26	-40	
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	20	30	
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	9	30	
Värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	0	0	
Resultat enligt IFRS	84	213	
Eget kapital - Omräkning till IFRS Mkr	2004-06-30	2004-12-31	2004-01-01
Eget kapital enligt tidigare redovisningsprinciper	1 247	1 631	908
Redovisning av fastigheter till verkligt värde	53	70	50
Finansiella instrument till verkligt värde ¹⁾	0	0	0
Eget kapital enligt IFRS	1 300	1 701	958

1) Beloppet uppgår till -0,2 Mkr.

Försäljning av fastigheter till Diös

Klövern har ingått avtal om att sälja elva fastigheter belägna i nio orter från Gävle och Falun i söder till Luleå i norr till det nybildade fastighetsbolaget Diös Fastigheter AB. I och med en försäljning går Klövern in som en av delägarna i Diös. Fastigheterna omfattar drygt 43 000 kvm. Försäljningspriset uppgår till ca 187 Mkr, vilket medför en realiserad värdeförändring om 5 Mkr. Fastigheterna kommer att frånträdas under tredje kvartalet 2005.

Moderbolaget

Verksamheten utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Resultat efter skatt i moderbolaget uppgick till -9 Mkr (-5). Moderbolagets likvida medel uppgick den 30 juni till 13 Mkr, vilket var samma belopp som vid årets ingång. Nettoinvesteringarna i aktier, andelar och inventarier uppgick till 1 Mkr (1).

Händelser efter rapportperiodens utgång

Förvärv av fastigheter

Klövern har förvärvat sju fastigheter för en sammanlagd köpeskilling om 119 Mkr. Fastigheterna är belägna Borås, Karlstad och Norrköping och tillträde sker under kvartal 3, 2005.

Försäljning av fastigheter

Klövern har sålt tre bostadsfastigheter i Linköping och en industrifastighet i Eskilstuna totalt 35 Mkr, vilket överstiger senast redovisade verkligt värde med 4 Mkr. Försäljningen kommer att påverka Klöverns resultat för tredje kvartalet 2005.

Kalendarium

Delårsrapport januari – september 2005
Bokslutskommuniké för 2005

Onsdag 2 november
Onsdag 8 februari 2006

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

Nyköping 17 augusti 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
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

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 30 juni 2005 uppgår fastigheternas bokförda värde till ca 5,4 miljarder kronor och hyresintäkterna på årsbasis är ca 640 Mkr. Klövernaktien 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

Koncernens resultaträkningar Mkr	2005 3 mån apr-jun	2004 3 mån apr-jun	2005 6 mån jan-jun	2004 6 mån jan-jun	2004 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Hysesintäkter	163,1	107,0	301,9	211,8	484,6	574,7
Fastighetskostnader	-60,0	-39,4	-117,4	-83,6	-199,1	-232,8
Driftöverskott	103,1	67,6	184,5	128,2	285,5	341,9
Avskrivningar inventarier	-0,7	-0,4	-1,2	-0,8	-1,5	-2,0
Central administration	-9,2	-5,9	-17,2	-11,8	-29,7	-35,1
Rörelseresultat	93,2	61,3	166,1	115,6	254,3	304,8
Finansiella intäkter	1,8	0,5	3,3	1,9	3,0	4,4
Finansiella kostnader	-42,1	-29,5	-78,5	-62,3	-132,1	-148,3
Resultat efter finansiella poster	52,9	32,3	90,9	55,2	125,2	160,9
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	5,5	18,0	9,8	20,0	30,0	19,9
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	69,4	5,0	69,4	9,0	30,0	90,4
Värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	-5,7	0,0	-6,4	0,0	0,0	-6,4
Resultat före skatt	122,1	55,3	163,7	84,2	185,2	264,8
Aktuell skatt ¹⁾²⁾	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,9	-2,9
Uppskjuten skatt ¹⁾³⁾	0,0	0,0	0,0	0,0	31,0	31,0
Resultat efter skatt	122,1	55,3	163,7	84,2	213,3	292,9
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,06	0,63	1,47	1,11	2,33	2,75
Resultat per aktie efter utspädning, kr	1,06	0,63	1,47	1,08	2,30	2,75
Antal aktier vid periodens utgång före utspädning, miljoner	120,4	88,7	120,4	84,5	105,8	120,4
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	120,4	88,8	120,4	88,8	105,8	120,4
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, miljoner	114,8	88,4	111,2	75,7	91,7	106,4
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	114,8	88,8	111,2	80,0	92,9	106,4

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

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

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

Koncernens balansräkningar			
Mkr	2005-06-30	2004-06-30	2004-12-31
Anläggningstillgångar			
Fastigheter	5 416,8	3 162,8	4 193,1
Inventarier	7,0	6,1	5,7
Uppskjuten skattefordran	231,0	200,0	231,0
Summa anläggningstillgångar	5 654,8	3 368,9	4 429,8
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	56,3	126,9	63,1
Spärrkonto ¹⁾	6,8	95,0	1,0
Kassa och bank	163,9	122,4	110,0
Summa omsättningstillgångar	227,0	344,3	174,1
SUMMA TILLGÅNGAR	5 881,8	3 713,2	4 603,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 049,4	1 299,9	1 701,0
Avsättningar	11,5	11,1	11,5
Räntebärande skulder	3 544,5	2 235,1	2 703,4
Derivat	0,2	0,2	0,2
Leverantörsskulder	27,6	29,5	45,9
Övriga skulder	7,7	4,1	5,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	240,9	133,3	136,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 881,8	3 713,2	4 603,9

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

Koncernens förändring av eget kapital, Mkr	Aktie-kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2003-12-31 enligt tidigare principer	337,0	299,3	272,1	908,4
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
Eget kapital 2004-12-31 enligt tidigare principer	528,9	681,7	420,5	1 631,1
IFRS-anpassning	-	-	69,8	69,8
Eget kapital 2004-12-31 enligt IFRS	528,9	681,7	490,3	1 700,9
Nyemission	72,9	196,0	–	268,9
Avsättning till reservfond	–	0,1	-0,1	0,0
Utdelning	–	–	-84,3	-84,3
Periodens resultat	–	–	163,9	163,9
Eget kapital 2005-06-30 enligt IFRS	601,8	877,8	569,8	2 049,4

Koncernens kassaflödesanalyser Mkr	2005 3 mån apr-jun	2004 3 mån apr-jun	2005 6 mån jan-jun	2004 6 mån jan-jun	2004 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Den löpande verksamheten						
Resultat efter finansiella poster	52,9	32,3	90,9	55,2	125,2	160,9
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	5,4	18,0	9,8	20,0	30,0	19,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	1,4	2,5	1,2	2,8	0,5	-1,1
Betald inkomstskatt	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,9	-2,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	59,7	52,8	101,9	78,0	152,8	176,7
Förändringar i rörelsekapital						
Förändring av rörelsefordringar	33,9	-40,4	6,8	-68,6	-4,9	70,5
Förändring av rörelseskulder	13,0	17,8	83,4	38,2	59,5	104,7
Summa förändring av rörelsekapital	46,9	-22,6	90,2	-30,4	54,6	175,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	106,6	30,2	192,1	47,6	207,4	351,9
Investeringsverksamheten						
Avyttring av fastigheter	115,8	147,4	271,9	173,0	317,3	416,2
Förvärv av fastigheter ¹⁾	-467,8	-159,3	-1 158,6	-327,4	-1 206,6	-2 037,8
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,3	-0,2	-2,3	-0,7	-1,1	-2,7
Förändring av medel på spärkonto	93,2	-30,0	-5,8	-19,0	75,0	88,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-259,1	-42,1	-894,8	-174,1	-815,4	-1 536,1
Finansieringsverksamheten						
Upptagna/återbetalda lån ^{2) 3)}	191,8	24,6	840,9	158,4	627,5	1 310,0
Utdelning	-84,3	-44,3	-84,3	-44,3	-44,3	-84,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	107,5	-19,7	756,6	114,1	583,2	1 225,7
Periodens kassaflöde	-45,0	-31,6	53,9	-12,4	-24,8	41,5
Kassa och bank vid periodens början	208,9	154,0	110,0	134,8	134,8	122,4
Kassa och bank vid periodens slut	163,9	122,4	163,9	122,4	110,0	163,9

1) Fastighetsförvärven har delvis finansierats med apportemissioner, uppgående till 269 Mkr under första halvåret 2005 och 334 mkr under helåret 2004.

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

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

Koncernens nyckeltal	2005 3 mån apr-jun	2004 3 mån apr-jun	2005 6 mån jan-jun	2004 6 mån jan-jun	2004 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Avkastning på eget kapital före utspädning, %	6,5	4,3	8,7	7,5	16,0	17,5
Avkastning på eget kapital efter utspädning, %	6,5	4,3	8,7	7,3	15,8	17,5
Soliditet vid periodens utgång före utspädning, %	34,8	35,0	34,8	35,0	36,9	34,8
Soliditet vid periodens utgång efter utspädning, %	34,8	35,0	34,8	35,0	36,9	34,8
Eget kapital per aktie vid periodens utgång före utspädning, kr	17,02	10,80	17,02	10,80	16,08	17,02
Eget kapital per aktie vid periodens utgång efter utspädning, kr	17,02	10,80	17,02	10,80	16,08	17,02
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,1	2,2	1,9	1,9	2,1

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.

Soliditet

Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar 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.

Eget kapital per aktie

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