

KLÖVERN

2003-11-05

Delårsrapport januari – september 2003

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 213 Mkr (45)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 63 Mkr (157)
- Resultat per aktie uppgick till 1,33 kr (0,38)
- 13 Fastigheter på tolv orter har sålts för 159 Mkr (0) med 17 Mkr i vinst (0)
- Förvärvade fastigheter med ett sammanlagt bokfört värde om 831 Mkr ingår i räkenskaperna från 1 augusti

Resultat

Resultat efter skatt uppgick för perioden januari - september till 63 Mkr (157)¹⁾. Resultatet för motsvarande period föregående år påverkades av positiva jämförelsestörande poster uppgående till 143 Mkr hänförliga till omstruktureringen av Adcore. Av resultatet utgör vinster från fastighetsförsäljningar 17 Mkr (0). Driftöverskottet var 129 Mkr (31) och finansnettot blev -71 Mkr (-16).

Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet uppgick till 167 Mkr (81). Soliditeten uppgick vid periodens slut till 25,5 procent, motsvarande 27,1 procent efter full konvertering, vilket är en ökning jämfört med årets ingång då soliditeten var 23,4 respektive 25,6 procent. Eget kapital uppgick per 30 september 2003 till 800 Mkr (522)²⁾, likvida medel 230 Mkr (63) och räntebärande skulder uppgick vid samma tidpunkt till 2 192 Mkr (1 552).

Intäkter och fastighetskostnader

Under perioden januari – september 2003 uppgick hyresintäkterna till 213 Mkr (45) och fastighetskostnaderna till 84 Mkr (15) och därmed blev driftöverskottet 129 Mkr (31).

Fastighetsförsäljningar

Sammanlagt har tretton fastigheter sålts för en total köpeskilling om 159 Mkr (0) med en vinst uppgående till 17 Mkr (0).

1) Värden inom parentes är jämförelsetal, vilka för resultatposter och kassaflöde avser perioden januari – september 2002 och för balansposter 31 december 2002.

Verksamhet

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

Marknad och fastighetsinnehav

En viss avmattning har märkts vad gäller efterfrågan på Klöverns marknader, främst avseende industrilokaler och lager. Hyresnivåerna vid nyuthyrning har dock påverkats marginellt vilket också gäller genomslaget på den ekonomiska uthyrningsgraden. I likhet med första halvåret 2003 har nettoeffekten av in- och utflyttade hyresgäster varit svagt positiv även under årets tredje kvartal. Bland större inflyttade hyresgäster återfinns Integrationsverket som flyttat in i fastigheten Svärdet 8 i Norrköping. Uthyrningsgraden i fastighetsbeståndet uppgick per 30 september till 87 % av hyresvärdet, vilket är en minskning med två procentenheter jämfört med utgången av kvartal 2 2003. Minskningen beror på att de fastigheter som förvärvades 1 augusti 2003 hade en lägre uthyrningsgrad jämfört med det befintliga innehavet vid samma tidpunkt.

Nedan visas Klöverns fastighetsinnehav i sammandrag per 30 september 2003.

Fastighetstyp	Antal fastigheter	Yta, Kvm	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kontor	45	212 578	197,2	84
Industri/lager	35	273 569	152,7	89
Butiker	11	42 700	33,8	95
Utbildning	3	10 933	9,7	81
Bostäder	2	13 130	12,0	98
Totalt	96	552 910	405,4	87

Finansiering

Per 30 september 2003 uppgick de räntebärande skulderna till 2 192 Mkr (1 552) med en genomsnittlig ränta om 5,4 % (5,8) och en genomsnittlig räntebindningstid uppgående till 2,2 år (2,5). De lån som förfaller under 2003 hade vid periodens utgång en genomsnittlig räntebindningstid om 50 dagar (66). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick per 30 september till 4,1 år (3,9).

Lånestruktur per 2003-09-30

Ränteförfalloår	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Procentuell andel
2003	742	4,3	34
2004	116	5,8	5
2005	406	5,9	19
2006	229	5,8	10
2007	404	6,2	19
2008	155	6,1	7
2011	90	6,5	4
Förlagslån	50	6,3	2
Totalt	2 192	5,4	100

Investeringar

Under perioden har fastigheter i Karlstad, Linköping, Norrköping och Örebro/Kumla förvärvats för sammanlagt 831 Mkr. Periodens totala investeringar i ombyggnationer uppgick till 76 Mkr och avser fastigheter i främst Karlstad, Norrköping, Nyköping och Uppsala. Totalt 2 Mkr har under perioden investerats i inventarier i inventarier. Samtliga belopp har aktiverats i sin helhet.

Moderbolaget

Verksamheten utgörs av koncerngemensamma funktioner och ägande av koncernens dotterbolag. Resultat efter finansiella poster för första halvåret uppgick till -8 Mkr. Nettoinvesteringarna i aktier, andelar och inventarier uppgick till 1 Mkr.

Klöverns ägare

Efter nyemissioner om 19,6 miljoner aktier i samband med fastighetsförvärven 1 augusti 2003 från Akelius Kontor AB och Mandamus uppgår antalet aktier i Klöver till 60 960 630 st fördelat på c:a 35 600 ägare. Fördelningen per 30 september 2003 med angivande av de 10 största ägarnas innehav visas nedan.

Ägare	Antal aktier	Innehav (%)	Röster (%)
Lantbrukarnas Riksförbund	13 450 000	22,1	14,2
Länsförsäkringar Södermanland	4 165 174	6,8	4,4
Nect Holding B.V.	2 947 955	4,8	4,8
SEB Fonder	2 383 592	3,9	2,5
Gustaf Hermelin	2 181 385	3,6	2,3
Investment AB Öresund	1 922 307	3,2	3,9
Erik Paulsson	1 720 754	2,8	4,4
Catella Fonder	1 698 100	2,8	1,8
Banque Invik S.A.	1 498 527	2,5	4,3
HQ Fonder	1 423 249	2,3	1,5
Summa 10 största ägare	33 391 043	54,8	44,2
Övriga ägare	27 569 587	45,2	55,8
Totalt samtliga ägare	60 960 630	100	100

Nominering av styrelseledamöter

Efter beslut på ordinarie bolagsstämma i Klöver 23 april 2003 avseende förfaringsätt vid nominering av styrelseledamöter, har följande representanter utsetts att under styrelseordförandens ledning tillsammans arbeta fram ett förslag till styrelse att föreläggas den ordinarie bolagsstämman för beslut. Representanterna är: Mattias Nordin, LRF, Axel von Stockenström, Länsförsäkringar Södermanland, Anders Swensson, Nect Holding, Erik Paulsson, Henrik Strömbom, Catella Kapitalförvaltning samt Nils-Magnus Lilja, representerande övriga aktieägare. Representanterna kan nås via e-postadressen styrelsenominering@klovern.se eller per telefon via Klöver 0155-44 33 00.

Rapportering och redovisningsprinciper

Klöverns redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med föregående år. Bolaget följer Redovisningsrådets rekommendationer samt Redovisningsrådets Akutgrupps uttalanden. Den 1 januari 2003 trädde ett antal nya rekommendationer i kraft. Tillämpningen av dessa

rekommendationer har ej inneburit någon väsentlig påverkan på Klöverns redovisning. Då Klövern bedömer att verksamheten som bedrivs klassificeras som ett segment, aktualiseras inte en tillämpning av de upplysningskrav som anges av RR25 Rapportering av segment. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR20 Delårsrapportering. Med anledning av Klöverns ändrade inriktning från konsultverksamhet till fastigheter under andra halvåret 2002 gjordes förändringar och kompletteringar i den finansiella rapporteringen. Det historiska jämförelsematerialet i denna delårsrapport som omfattas av första halvåret 2002 är dock i sin helhet hänförligt till dåvarande Adcores konsultverksamhet. I anslutning till resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt nyckeltalsredovisning finns ytterligare förklarande kommentarer.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Förvärv från Akelius Kontor

Klövern har den 1 oktober 2003 förvärvat bolag innehållande totalt nio fastigheter med ett marknadsvärde om 279 Mkr från Akelius Kontor AB. Per 1 oktober 2003 består Klöverns fastighetsinnehav av totalt 105 fastigheter med en uthyrningsbar yta om c:a 596 000 kvm och ett bokfört fastighetsvärde uppgående till c:a 2,9 miljarder kronor med årliga hyresintäkter uppgående till c:a 385 Mkr.

Fastighetsförsäljning

Klövern har sålt fastigheten Bageriet 13 i Örebro för 44 Mkr med en vinst uppgående till 1 Mkr som kommer att ingå i resultatet för kvartal 4 2003. Fastigheten består av totalt c:a 7 000 kvm uthyrningsbar yta, varav c:a 3 100 kvm utgörs av bostäder.

Tidpunkter för ekonomisk rapportering

Bokslutskommuniké för helåret 2003

12 februari 2004

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 den 5 november 2003

Klövern 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

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. Efter genomförda förvärv per 1 oktober 2003 uppgår fastigheternas bokförda värde uppgår till c:a 2,9 miljarder kronor och hyresintäkterna på årsbasis är cirka 385 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⁾ Jul-sep	2002 3 mån ²⁾ Jul-sep	2003 9 mån ¹⁾ Jan-sep	2002 9 mån ²⁾ Jan-sep	2002 12 mån ^{3) 4)} Jan-dec	Rullande 12 mån ⁵⁾ Okt-sep
Hysesintäkter	80,6	45,2	213,4	45,4	96,5	264,5
Fastighetskostnader	-28,4	-14,5	-84,0	-14,5	-35,5	-104,8
Driftöverskott	52,2	30,7	129,4	30,9	61,0	159,7
Resultat fastighetsförsäljningar	0,0	0,0	16,6	0,0	0,0	16,6
Avskrivningar inventarier	-0,3	0,0	-1,1	0,0	-0,5	-1,6
Bruttoresultat	51,9	30,7	144,9	30,9	60,5	174,7
Central administration	-4,2	-1,6	-10,7	-1,6	-4,1	-13,3
Jämförelsestörande poster	0,0	-5,5	0,0	143,3	143,4	-0,1
Rörelseresultat	47,7	23,6	134,2	172,6	199,8	161,3
Finansiella intäkter	0,2	0,9	1,4	1,5	2,6	2,6
Finansiella kostnader	-27,3	-15,4	-72,6	-17,3	-36,3	-91,7
Resultat efter finansiella poster	20,6	9,1	63,0	156,8	166,1	72,2
Aktuell skatt ^{6) 7)}	0,0	0,0	0,0	0,0	4,3	4,3
Uppskjuten skatt ⁷⁾	0,0	0,0	0,0	0,0	39,2	39,2
Nettoresultat	20,6	9,1	63,0	156,8	209,6	115,7
Resultat per aktie före jämförelsestörande poster och skatt före utspädning och konvertering, kr	0,40	0,94	1,41	0,04	1,71	1,76
Resultat per aktie före jämförelsestörande poster och skatt efter utspädning och konvertering, kr	0,38	0,85	1,33	0,03	1,61	1,58
Resultat per aktie före utspädning och konvertering, kr	0,40	0,58	1,41	0,41	15,76	2,82
Resultat per aktie efter utspädning och konvertering, kr	0,38	0,55	1,33	0,38	13,98	2,60
Antal aktier vid periodens utgång före utspädning och konvertering, miljoner	61,0	25,3	61,0	25,3	41,3	61,0
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning och konvertering, miljoner	65,4	29,9	65,4	29,9	45,9	65,4
Genomsnittligt antal aktier före utspädning och konvertering, miljoner	51,1	15,6	44,6	382,6	13,3	41,1
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning och konvertering, miljoner	55,6	18,1	49,1	411,9	15,1	45,7

1) Värden i kolumnerna för kvartal 3 2003 och 9 mån 2003 innehåller fastighetsverksamheten inom Klöver.

2) Värden i kolumnerna för kvartal 3 2002 och 9 mån 2002 innehåller dåvarande Adcorekoncernens IT-konsultverksamhet i kvartal 1 och 2 samt fastighetsverksamheten inom Klöver AB i kvartal 3.

3) Värden avseende helår 2002 innehåller fastighetsverksamheten inom Klöver 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) Värden i kolumnen för rullande 12 månader 2002-2003 innehåller fastighetsverksamheten inom Klöver.

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

7) Då Klövers resultat för 2003 förväntas täckas av skattemässiga underskott, beräknas såväl aktuell som uppskjuten skatt till 0.

Koncernens balansräkningar			
Mkr	2003-09-30	2002-09-30	2002-12-31
Anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	200,0	198,1	200,0
Inventarier	6,1	1,0	5,4
Immateriella anläggningstillgångar	0,0	0,7	0,0
Summa anläggningstillgångar	206,1	199,8	205,4
Omsättningstillgångar			
Fastigheter	2 640,3	1 250,6	1 875,9
Kortfristiga fordringar	59,6	26,7	89,2
Likvida medel ¹⁾	229,5	159,3	62,9
Summa omsättningstillgångar	2 929,4	1 436,6	2 028,0
SUMMA TILLGÅNGAR	3 135,5	1 636,4	2 233,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	551,5	168,4	336,5
Fritt eget kapital	248,4	133,1	185,7
Summa eget kapital	799,9	301,5	522,2
Avsättningar	14,1	24,6	18,7
Konvertibelt förlagslån	50,0	50,0	50,0
Räntebärande skulder	2 142,2	1 244,5	1 502,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65,9	4,2	84,9
Leverantörsskulder	31,6	9,3	36,2
Övriga skulder	31,8	2,3	19,4
Summa skulder	2 335,6	1 334,9	1 711,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 135,5	1 636,4	2 233,4

1) Häri ingår 134 Mkr som utgörs av medel på spärrkonto som säkerhet för återbetalning av lån.

Förändring av eget kapital	2003-09-30				2002-09-30	2002-12-31
	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Summa eget kapital	Summa eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans vid årets början	206,6	129,9	185,7	522,2	124,9	124,9
Nyemission	97,8	117,2	0,0	215,0	253,3	421,3
Övrigt, netto	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-233,6	-233,6
Periodens resultat	0,0	0,0	63,0	63,0	156,9	209,6
Utgående balans periodens slut	304,4	247,1	248,4	799,9	301,5	522,2

Koncernens kassaflödesanalyser Mkr	2003 3 mån ¹⁾ Jul-sep	2003 9 mån ¹⁾ Jan - sep	2002 9 mån ²⁾ Jan - sep	2002 12 mån ³⁾ Jan-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	20,6	63,0	156,9	166,1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	0,4	1,1	-150,1	-169,8
Betald inkomstskatt	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	21,0	64,1	6,8	-3,7
Förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	87,6	29,6	104,8	42,2
Förändring av rörelseskulder	29,6	-11,2	-233,6	-86,3
Summa förändring av rörelsekapital	117,2	18,4	-128,8	-44,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	138,2	82,5	-122,0	-47,8
Investeringsverksamheten				
Nyemission i samband med förvärv	215,0	215,0	0,0	0,0
Förvärv av dotterbolag och rörelser	0,0	0,0	0,0	1,1
Förvärv av fastigheter	-857,9	-907,1	-1 250,6	-1 145,0
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0,0	0,0	-1,9	0,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,4	-1,6	0,0	-5,9
Avyttring av fastigheter	0,0	142,2	0,0	0,0
Investeringar i finansiella tillgångar	0,0	0,0	0,0	-2,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-643,3	-551,5	-1 252,5	-1 152,0
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	0,0	0,0	253,3	253,3
Förändring av räntebärande skulder	634,6	640,2	1 223,7	952,6
Kostnader för nyemissioner	0,0	0,0	-21,3	-21,3
Förändring av avsättningar	-2,6	-4,6	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	632,0	635,6	1 455,7	1 184,6
Periodens kassaflöde	126,9	166,6	81,2	-15,2
Likvida medel vid periodens början	102,6	62,9	78,1	78,1
Likvida medel vid periodens slut	229,5	229,5	159,3	62,9

1) Värden i kolumnerna för kvartal 3 2003 och 9 mån 2003 innehåller fastighetsverksamheten inom Klövern.

2) Värden i kolumnen för 9 mån 2002 innehåller fastighetsverksamheten inom Klövern för kvartal 3 samt kvartal 1-2 avseende verksamheten inom moderbolaget dåvarande Adcore AB.

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

Koncernens nyckeltal	2003 9 mån Jan-sep	2002 9 mån ¹⁾ Jan-sep	2002 12 mån ²⁾ Jan-dec	Rullande 12 mån ³⁾ okt - sep
Avkastning på eget kapital före jämförelsestörande poster och skatt före konvertering, %	9,5	6,3	7,0	13,1
Avkastning på eget kapital före jämförelsestörande poster och skatt efter konvertering, %	9,2	6,0	7,0	12,5
Avkastning på eget kapital före konvertering, %	9,5	73,5	64,8	21,0
Avkastning på eget kapital efter konvertering, %	9,2	66,2	60,6	19,8
Soliditet vid periodens utgång före konvertering, %	25,5	18,4	23,4	25,5
Soliditet vid periodens utgång efter konvertering, %	27,1	21,5	25,6	27,1
Synligt eget kapital per aktie vid periodens utgång före utspädningseffekt och konvertering, kr	13,11	11,92	12,64	13,11
Synligt eget kapital per aktie vid periodens utgång efter utspädningseffekt och konvertering, kr	13,00	11,76	12,47	13,00
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	10,1	5,6	1,8

- 1) Värden i kolumnen för 9 mån 2002 innehåller fastighetsverksamheten inom Klövern för kvartal 3 samt kvartal 1-2 avseende verksamheten inom moderbolaget dåvarande Adcore AB.
- 2) Värden i kolumnen för 12 mån 2002 innehåller fastighetsverksamheten inom Klövern för kvartal 3 och 4 samt kvartal 1-2 avseende verksamheten inom moderbolaget dåvarande Adcore AB.
- 3) Värden i kolumnen för rullande 12 månader 2002-2003 innehåller fastighetsverksamheten inom Klövern.

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.