

KLÖVERN

3 november 2004

Delårsrapport januari – september 2004

- Hyresintäkterna uppgick till 339 Mkr (213)
- Periodens resultat efter skatt ökade till 125 Mkr (63)
- Resultat per aktie ökade till 1,42 kr (1,33)
- 2 augusti tillträdde fastigheter för 905 Mkr i Västerås

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 125 Mkr (63). I resultatet ingår vinster från fastighetsförsäljningar med 26 Mkr (17). Driftöverskottet var 213 Mkr (129) och finansnettot -94 Mkr (-71).

Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet uppgick till 68 Mkr (167). Soliditeten var vid periodens slut 33,9 procent, jämfört med 28,5 procent vid årets ingång. Eget kapital uppgick till 1 564 Mkr jämfört med 908 Mkr vid årets ingång. Likvida medel var 279 Mkr (211) och räntebärande skulder var 2 834 Mkr (2 316).

Intäkter och fastighetskostnader

Hyresintäkterna under perioden uppgick till 339 Mkr (213), fastighetskostnaderna till 126 Mkr (84) och driftöverskottet 213 Mkr (129).

Fastighetsförsäljningar

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

Tredje kvartalet 2004

Resultat efter skatt uppgick till 44 Mkr (21). Av resultatet utgör vinster från fastighetsförsäljningar 0 Mkr (0). Driftöverskottet var 85 Mkr (52), finansnettot -34 Mkr (-27) och kassaflödet var 62 Mkr (127).

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 uppvisar en svag förbättring. Antalet lokalförfrågningar har ökat under årets tredje kvartal, vilket gör att det finns goda förutsättningar för nyuthyrningar under årets fjärde kvartal. Effekterna av förvärvade fastigheter under kvartal tre har medfört att uthyrningsgraden ökat jämfört med utgången av kvartal två 2004.

Fördelning av uthyrningsbar yta per lokaltyp per 2004-09-30

Lokaltyp	Antal fastigheter	Yta, tusen kvm	Hyresvärde, Mkr	Uthyrningsgrad, %
Kontor	57	273	247	84
Industri/lager	46	313	167	85
Butiker	22	76	67	97
Utbildning/vård/motion	4	54	42	96
Restaurang/hotell	2	22	19	97
Bostäder	18	35	31	99
Övrigt ¹⁾	-	-	8	88
Totalt	149	773	581	88

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

Kontraktsförfallostruktur per 2004-09-30

Förfalloår ¹⁾	Antal kontrakt	Yta, tusen kvm	Kontraktsvärde, Mkr	Andel av kontraktsvärde, %
Kommersiella lokaler				
2004	183	60	38	8
2005	461	145	113	22
2006	227	121	101	20
2007	201	132	94	18
2008	43	93	71	14
>2009	63	58	57	11
Summa	1 178	609	474	93
Bostäder	514	35	30	6
Summa exkl garage/p-platser	1 692	644	504	99
Garage/p-platser	653	-	6	1
Totalt	2 345	644	510	100

1) Den genomsnittliga kontraktstiden var 2,3 år per 30 september 2004.

Finansiering

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 2 834 Mkr, jämfört med 2 316 Mkr vid årets ingång. Den genomsnittliga räntan uppgick till 5,1 procent (5,6) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,2 år (2,4). De lån som förfaller under 2004 hade vid periodens slut en genomsnittlig räntebindningstid om 41 dagar (76). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,2 år (4,5).

Lånestruktur per 2004-09-30

Ränteförfallår	Genomsnittlig		Andel, %
	Mkr	ränta, %	
2004	566	3,3	20
2005	545	5,5	19
2006	518	4,9	18
2007	494	5,9	18
2008	461	5,3	16
2011	250	6,5	9
Totalt	2 834	5,1	100

Investeringar

Under perioden har 53 fastigheter, för totalt 1 310 Mkr, förvärvats med en sammanlagd yta om c:a 212 000 kvm. Fastigheterna är belägna i Borås, Norrköping, Västerås, Örebro och Örnsköldsvik. Periodens totala investeringar i ombyggnationer uppgick till 65 Mkr och avser fastigheter i främst Karlstad, Luleå, Uppsala, Västerås 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 -13 Mkr (-9). Moderbolagets likvida medel uppgick den 30 september till 7 Mkr jämfört med 6 Mkr vid årets ingång. Nettoinvesteringarna i aktier, andelar och inventarier uppgick till 1 Mkr (1).

Klöverns ägare

Per 30 september 2004 uppgick antalet aktier i Klöver till 105 785 881 fördelat på ca 32 500 ägare.

Ägare	Antal aktier,	
	miljoner	Innehav, %
Arvid Svensson Invest	17,0	16,1
Lantbrukarnas Riksförbund	13,2	12,5
SEB Fonder	7,1	6,7
Catella Fonder	7,0	6,7
Investment AB Öresund	5,9	5,6
Länsförsäkringar Södermanland	3,7	3,4
HQ Fonder	3,5	3,3
Gustaf Hermelin	2,5	2,4
Stiftelsen för strategisk forskning	2,4	2,3
LF Fastighetsfonden	1,8	1,7
Summa 10 största ägare	64,1	60,7
Övriga ägare	41,7	39,3
Totalt samtliga ägare	105,8	100,0

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. Köpeskillingen om 905 Mkr erlades till delar med nyemission av 17 miljoner Klöveraktier. Förvärvet innebär att Klöver blivit en betydande aktör i Västerås och att bolaget etablerat en ny geografisk enhet genom övertagande av personal med god kännedom om och förankring på den lokala marknaden. Antalet aktier i Klöver

uppgår efter förvärvet till 105,8 miljoner och Arvid Svensson Invest är därefter Klöverns största ägare med 16 procent av aktierna.

Nominering av styrelseledamöter

Efter beslut på ordinarie bolagsstämma i Klövern 21 april 2004 avseende förfaringssätt vid nominering av styrelseledamöter, har följande representanter utsetts att arbeta fram ett förslag till styrelse att föreläggas den ordinarie bolagsstämman för beslut. Representanterna är Henrik Strömbom, för Arvid Svensson Invest, Mattias Nordin, för LRF, Björn Lind, för SEB Fonder, Stefan Widenfelt, för Catella Fonder, Mikael Nachemson för Investment AB Öresund, Klas Andersson representerande övriga aktieägare samt Klöverns styrelseordförande Stefan Dahlbo. Representanterna kan nås via e-post styrelsenominering@klovern.se eller per telefon via Klövern 0155-44 33 00.

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

Fastighetsförsäljningar

Klövern har sålt sju nyligen förvärvade bostadsfastigheter i Västerås för 96 Mkr utan resultateffekt. Klövern har också sålt en fastighet i Uppsala för 39 Mkr med en vinst uppgående till 6 Mkr som kommer att påverka Klöverns resultat under fjärde kvartalet 2004.

Fastighetsförvärv

Klövern har förvärvat sex kommersiella fastigheter varav fem är belägna i Västerås och en i Kalmar. Den sammanlagda köpeskillingen uppgår till 118 Mkr och ytan är ca 38 000 kvm.

Kalendarium 2004-2005

Bokslutskommuniké helår 2004

Onsdag 9 februari 2005

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 3 november 2004

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

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 september 2004 uppgår fastigheternas bokförda värde till ca 4,1 miljarder kronor och hyresintäkterna på årsbasis är ca 510 Mkr. Klövernaktien är noterad på Stockholmsbörsens O-lista Attract 40.

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	2004 3 mån jul-sep	2003 3 mån jul-sep	2004 9 mån jan-sep	2003 9 mån jan-sep	2003 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Hysesintäkter	127,4	80,6	339,2	213,4	322,5	448,3
Fastighetskostnader	-42,6	-28,4	-126,2	-84,0	-133,2	-175,4
Driftöverskott	84,8	52,2	213,0	129,4	189,3	272,9
Resultat fastighetsförsäljningar	0,0	0,0	26,2	16,6	19,2	28,8
Avskrivningar inventarier	-0,3	-0,3	-1,1	-1,1	-1,4	-1,4
Central administration	-6,5	-4,2	-18,3	-10,7	-16,9	-24,5
Rörelseresultat	78,0	47,7	219,8	134,2	190,2	275,8
Finansiella intäkter	0,7	0,2	2,6	1,4	3,8	5,0
Finansiella kostnader	-34,6	-27,3	-96,9	-72,6	-107,2	-131,5
Resultat efter finansiella poster	44,1	20,6	125,5	63,0	86,8	149,3
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	44,1	20,6	125,5	63,0	86,6	149,1
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,45	0,40	1,44	1,41	1,73	1,82
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,45	0,38	1,42	1,33	1,65	1,78
Antal aktier vid periodens utgång före utspädning, miljoner	105,8	61,0	105,8	61,0	67,4	105,8
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	105,8	65,4	105,8	65,4	71,9	105,8
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, miljoner	97,1	51,1	87,0	44,6	50,0	81,8
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	97,1	55,6	88,6	49,1	54,5	84,1

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

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

Koncernens balansräkningar			
Mkr	2004-09-30	2003-09-30	2003-12-31
Anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	200,0	200,0	200,0
Inventarier	5,8	6,1	6,2
Summa anläggningstillgångar	205,8	206,1	206,2
Omsättningstillgångar			
Fastigheter	4 094,6	2 640,3	2 889,6
Kortfristiga fordringar	38,6	59,6	58,3
Likvida medel ¹⁾	278,9	229,5	210,8
Summa omsättningstillgångar	4 412,1	2 929,4	3 158,7
SUMMA TILLGÅNGAR	4 617,9	3 135,5	3 364,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	1 210,7	551,5	636,3
Fritt eget kapital	353,0	248,4	272,1
Summa eget kapital	1 563,7	799,9	908,4
Avsättningar	10,1	14,1	12,2
Konvertibelt förlagslån	0,0	50,0	49,0
Räntebärande skulder	2 833,9	2 142,2	2 266,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	181,7	65,9	91,7
Leverantörsskulder	21,7	31,6	35,1
Övriga skulder	6,8	31,8	1,7
Summa skulder	3 054,2	2 335,6	2 456,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 617,9	3 135,5	3 364,9

1) Häri ingår 57 Mkr (76) som utgörs av medel på spärrkonto som säkerhet för återbetalning av lån.

Förändring av eget kapital	2004-09-30				2003-12-31
	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria Reserver	Summa eget kapital	Eget kapital
Ingående balans 1 januari	337,0	299,3	272,1	908,4	522,2
Nyemission	191,7	382,4	0,0	574,1	299,8
Övrigt, netto	0,0	0,3	-44,6	-44,3	-0,2
Periodens resultat efter skatt	0,0	0,0	125,5	125,5	86,6
Utgående balans	528,7	682,0	353,0	1 563,7	908,4

Koncernens kassaflödesanalyser Mkr	2004 3 mån jul-sep	2003 3 mån jul-sep	2004 9 mån jan-sep	2003 9 mån jan-sep	2003 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Den löpande verksamheten						
Resultat efter finansiella poster	44,1	20,6	125,5	63,0	86,6	149,1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	0,0	-2,2	2,4	-3,5	-5,1	0,8
Betald inkomstskatt	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	44,1	18,4	127,9	59,5	81,3	149,7
Förändringar i rörelsekapital						
Förändring av rörelsefordringar	88,2	87,6	19,6	29,6	30,9	14,5
Förändring av rörelseskulder	43,7	29,6	81,9	-11,2	-27,1	87,6
Summa förändring av rörelsekapital	131,9	117,2	101,5	18,4	3,8	102,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	176,0	135,6	229,4	77,9	85,1	251,8
Investeringsverksamheten						
Avyttring av fastigheter	0,0	0,0	167,1	142,2	185,1	210,0
Förvärv av fastigheter ¹⁾	-714,0	-642,9	-1 041,4	-692,1	-899,9	-1 248,6
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0,0	-0,4	-0,7	-1,6	-2,2	-1,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-714,0	-643,3	-875,0	-551,5	-717,0	-1 039,7
Finansieringsverksamheten						
Förändring av räntebärande skulder ^{2) 3)}	599,5	634,6	757,9	640,2	779,9	881,6
Utdelning	0,0	0,0	-44,3	0,0	0,0	-44,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	599,5	634,6	713,6	640,2	779,9	837,3
Periodens kassaflöde	61,5	126,9	68,0	166,6	148,0	49,4
Likvida medel vid periodens början	217,4	102,6	210,9	62,9	62,9	229,5
Likvida medel vid periodens slut	278,9	229,5	278,9	229,5	210,9	278,9

1) Fastighetsförvärven har delvis finansierats med apportemissioner, uppgående till 334 mkr under januari-september 2004 och 299 Mkr under helåret 2003.

2) Nyemission med anledning av inlösen av konvertibelt lån till aktier har genomförts med 49 Mkr under januari - september 2004 och 1 Mkr under helåret 2003.

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

Koncernens nyckeltal	2004 3 mån jul-sep	2003 3 mån jul-sep	2004 9 mån jan-sep	2003 9 mån jan-sep	2003 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Avkastning på eget kapital före utspädning, %	3,1	3,0	10,2	9,5	12,1	12,6
Avkastning på eget kapital efter utspädning, %	3,1	2,9	10,2	9,2	11,7	12,4
Soliditet vid periodens utgång före utspädning, %	33,9	25,5	33,9	25,5	27,0	33,9
Soliditet vid periodens utgång efter utspädning, %	33,9	27,1	33,9	27,1	28,5	33,9
Synligt eget kapital per aktie vid periodens utgång före utspädning, kr	14,78	13,11	14,78	13,11	13,48	14,78
Synligt eget kapital per aktie vid periodens utgång efter utspädning, kr	14,78	13,00	14,78	13,00	13,32	14,78
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	1,8	2,3	1,9	1,8	2,1

Definitioner

Beräkning av nyckeltal

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

I redovisade nyckeltal efter utspädning har 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.

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.