

KLÖVERN

Delårsrapport januari – september 2005

- Hyresintäkterna uppgick till 467 Mkr (339)
- Periodens resultat efter skatt ökade till 267 Mkr (137)
- Resultat per aktie ökade till 2,34 kr (1,57)
- Klöverns offensiv fortsätter – under perioden uppgick fastighetsförvärven till 1 509 Mkr (1 310) och fastighetsförsäljningarna till 504 Mkr (193)

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 267 Mkr (137). I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar med 19 Mkr (20) och orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 107 Mkr (18). Finansnettot var -119 Mkr (-94).

Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet uppgick till -1 Mkr (87). Soliditeten var vid periodens slut 36,8 procent, jämfört med 36,9 procent vid årets ingång. Eget kapital uppgick till 2 153 Mkr, jämfört med 1 701 Mkr vid årets ingång. Kassa och bank var 109 Mkr (110) och räntebärande skulder var 3 407 Mkr (2 703).

Hyresintäkter och fastighetskostnader

Hyresintäkterna under perioden uppgick till 467 Mkr (339), fastighetskostnaderna var 175 Mkr (126) och driftöverskottet blev 292 Mkr (213).

Tredje kvartalet 2005

Tredje kvartalets resultat efter skatt uppgick till 103 Mkr (53). I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar med 9 Mkr (0) och orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 38 Mkr (9). Driftöverskottet uppgick till 108 Mkr (85), finansnettot -44 Mkr (-34) och kassaflödet var - 55 Mkr (100).

Marknad och fastighetsinnehav

Klövern är ett fastighetsbolag som förvärvar, utvecklar och säljer högavkastande fastigheter i större och medelstora städer utanför storstadsregionerna. Hyresnivåerna på Klöverns marknader har sedan ingången av 2005 generellt sett varit oförändrade. Under året har antalet hyresförfrågningar successivt ökat. Nettouthyrningen under tredje kvartalet uppgår till 5 Mkr.

Fastighetsinnehav per 2005-09-30

Lokaltyp	Antal fastigheter	Yta, Tusen kvm	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kontor	63	336	316	84
Industri/lager	50	404	197	82
Butiker	26	92	103	96
Utbildning/vård/motion	7	73	58	93
Restaurang/hotell	4	36	33	91
Bostäder	6	25	21	91
Övrigt ¹⁾	3	-	11	85
Totalt	159	966	739	87

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

Kontraktsförfallostruktur per 2005-09-30

Förfalloår ¹⁾	Antal kontrakt	Yta, tusen kvm	Kontraktsvärde, Mkr	Andel av kontraktsvärde, %
Kommersiella lokaler				
2005	268	80	56	9
2006	584	184	141	22
2007	374	169	128	20
2008	278	179	143	22
2009	91	65	61	10
>2010	74	95	84	13
Summa	1 669	772	613	96
Bostäder	338	24	19	3
Summa exkl garage/p-platser	2 007	796	632	99
Garage/p-platser	924	-	8	1
Totalt	2 931	796	640	100

1) Den genomsnittliga kontraktstiden var 2,6 år per 30 september 2005.

Finansiering

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 3 407 Mkr, jämfört med 2 703 Mkr vid årets ingång. Den genomsnittliga räntan uppgick till 4,3 procent (5,1) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 1,4 år (2,1). Under tredje kvartalet har refinansiering av lån medfört engångskostnader om 4 Mkr. De lån som förfaller under 2005 hade vid utgången av kvartalet en genomsnittlig räntebindningstid om 57 dagar (170). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,2 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 september 2005 uppgick undervärdet för Klöverens finansiella instrument till 5,5 Mkr (0,2).

Lånestruktur per 2005-09-30

Ränteförfalloår	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
2005 ¹⁾	1 572	2,9	46
2006	491	4,8	14
2007	509	6,0	15
2008	461	5,3	14
2009	42	4,9	1
2010	23	5,8	1
2011	309	6,5	9
Totalt	3 407	4,3	100

1) Varav lån om 929 Mkr försetts med räntetak.

Förvärv och investeringar

Under årets första nio månader har 43 fastigheter (53) för totalt 1 509 Mkr (1 310) förvärvats med en sammanlagd yta om ca 246 000 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 42 Mkr (65) och avser fastigheter i främst Borås, Karlstad, Linköping, Nyköping och Västerås.

Fastighetsförsäljningar

Under perioden har 32 fastigheter (9) sålts för ett sammanlagt försäljningspris om 504 Mkr (193), vilket översteg senast redovisade verkliga värde med 19 Mkr (20). De sålda fastigheterna, om ca 51 000 kvm, utgörs bl a av elva fastigheter belägna i nio orter från Gävle och Falun i söder till Luleå i norr som sålts till det nybildade fastighetsbolaget Diös Fastigheter AB. Övriga sålda fastigheter, varav ca hälften utgjorde bostäder, är belägna i Eskilstuna, Halmstad, Kalmar, Kristianstad, Linköping, Uppsala, Västerås och Örnsköldsvik.

Värdeförändringar fastigheter

Klöverns fastighetsinnehav har värderats per 30 september 2005. Orealiserad värdeförändring under årets första nio månader uppgår till 107 Mkr (18) och den orealiserade värdeförändringen under kvartal tre uppgår till 38 Mkr (9). Klövern externvärderade samtliga fastigheter per 31 december 2004 och därefter tillämpas ett rullande schema för externvärderingar där principen är att externvärdera ca en fjärdedel av fastighetsbeståndet varje kvartal. Per 30 september utförde DTZ Sweden värderingar på 26 procent 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. För åren efter 2005 räknas hyresintäkterna och kostnaderna upp med två procent i enlighet med förväntad inflationstakt.

Klöverns ägare

Per 30 september 2005 uppgick antalet aktier i Klövern till 120 364 259 fördelat på ca 29 300 ägare.

Ägare	Antal aktier, miljoner	Innehav, %
Arvid Svensson Invest	17,0	14,1
Lantbrukarnas Riksförbund	13,2	11,0
Skandia	8,1	6,7
Investment AB Öresund	7,1	5,9
Banque Generale de Luxembourg	4,3	3,6
Catella Fonder	3,7	3,1
Länsförsäkringar Södermanland	3,7	3,1
LF Fastighetsfonden	3,6	3,0
HQ Fonder	3,4	2,8
SEB Fonder	3,1	2,6
Summa största ägare	67,2	55,9
Övriga ägare	53,2	44,1
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 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 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 de tre första kvartalen 2004 och helåret 2004 samt uppgifter avseende eget kapital vid ingången och utgången av 2004 samt per 30 september 2004, visas nedan.

Resultaträkning – Omräkning till IFRS Mkr	2004 9 mån	2004 12 mån		
	jan - sep	jan - dec		
Resultat enligt tidigare redovisningsprinciper	125	193		
Redovisade resultat fastighetsförsäljningar	-26	-40		
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	20	30		
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	18	30		
Värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	0	0		
Resultat enligt IFRS	137	213		
Eget kapital - Omräkning till IFRS Mkr	2004-09-30	2004-12-31	2004-01-01	
Eget kapital enligt tidigare redovisningsprinciper	1 564	1 631	908	
Redovisning av fastigheter till verkligt värde	62	70	50	
Finansiella instrument till verkligt värde ¹⁾	0	0	0	
Eget kapital enligt IFRS	1 626	1 701	958	

1) Beloppet uppgår till -0,2 Mkr.

Valberedning

I enlighet med beslut vid Klövers ordinarie bolagsstämma 13 april 2005, ska årligen utses en valberedning, som består av styrelsens ordförande, en representant vardera för varje ägare vars aktieinnehav i bolaget överstiger fem procent av aktierna och rösterna i bolaget per den 31 augusti samt en representant för övriga aktieägare. Valberedningen består av följande representanter; Henrik Strömbom, valberedningens ordförande, Arvid Svensson Invest, Göran Almqvist, LRF, Caroline af Ugglas, Skandia Liv, Erik Törnberg, Investment AB Öresund, Klas Andersson, representerande övriga aktieägare och Stefan Dahlbo, Klövers styrelseordförande. Representanterna kan nås via e-post styrelsenominering@klovern.se eller per telefon via Klövern 0155-44 33 12.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Förvärv av fastigheter

Klövern har förvärvat tre fastigheter för en sammanlagd köpeskilling om 225 Mkr. Två av fastigheterna är belägna i Karlstad och en i Västerås. Tillträde sker under kvartal fyra 2005.

Försäljning av fastigheter

Klövern har sålt tre fastigheter för 54 Mkr, huvudsakligen innehållande bostäder i Linköping, Vadstena och Västerås. Försäljningspriset överstiger senast redovisat verkligt värde med 6 Mkr, vilket kommer att påverka Klöverns resultat för fjärde kvartalet 2005.

Kalendarium 2005-2006

Bokslutskommuniké för 2005
Årsredovisning 2005
Ordinarie bolagsstämma 2006

Onsdag 8 februari, 2006
Mars 2006
Onsdag 5 april, 2006

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

Nyköping 2 november 2005
Klövern AB (publ)

Gustaf Hermelin
Verkställande direktör

Granskningsrapport

Vi har översiktligt granskat denna delårsrapport enligt den rekommendation som FAR utfärdat. En översiktlig granskning är väsentligt begränsad jämfört med en revision. Det har inte framkommit något som tyder på att delårsrapporten inte uppfyller kraven enligt börs- och årsredovisningslagarna.

Stockholm, 2 november 2005
Ernst & Young AB

Björn Fernström
Auktoriserad revisor

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 2005 uppgår fastigheternas bokförda värde till ca 5,4 miljarder kronor och hyresintäkterna på årsbasis är ca 640 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

Koncernens resultaträkningar Mkr	2005 3 mån jul-sep	2004 3 mån jul-sep	2005 9 mån jan-sep	2004 9 mån jan-sep	2004 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Hysesintäkter	165,1	127,4	467,0	339,2	484,6	612,4
Fastighetskostnader	-57,6	-42,6	-175,0	-126,2	-199,1	-247,7
Driftöverskott	107,5	84,8	292,0	213,0	285,5	364,7
Avskrivningar inventarier	-0,3	-0,4	-1,5	-1,2	-1,5	-1,9
Central administration	-8,0	-6,5	-25,2	-18,3	-29,7	-36,6
Rörelseresultat	99,2	77,9	265,3	193,5	254,3	326,2
Finansiella intäkter	-0,3	0,7	3,0	2,6	3,0	3,4
Finansiella kostnader	-43,9	-34,6	-122,4	-96,9	-132,1	-157,6
Resultat efter finansiella poster	55,0	44,0	145,9	99,2	125,2	172,0
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	9,5	0,0	19,4	20,0	30,0	29,4
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	37,9	9,0	107,3	18,0	30,0	119,3
Värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	0,9	0,0	-5,5	0,0	0,0	-5,6
Resultat före skatt	103,3	53,0	267,1	137,2	185,2	315,1
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	103,3	53,0	267,1	137,2	213,3	343,2
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,86	0,55	2,34	1,58	2,33	3,06
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,86	0,55	2,34	1,57	2,30	3,06
Antal aktier vid periodens utgång före utspädning, miljoner	120,4	105,8	120,4	105,8	105,8	120,4
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	120,4	105,8	120,4	105,8	105,8	120,4
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, miljoner	120,4	97,1	114,3	87,0	91,7	112,2
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	120,4	97,1	114,3	88,6	92,9	112,2

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

Koncernens balansräkningar			
Mkr	2005-09-30	2004-09-30	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
Fastigheter	5 365,9	4 156,6	4 193,1
Inventarier	6,6	5,8	5,7
Uppskjuten skattefordran	231,0	200,0	231,0
Kortfristiga fordringar m.m. ¹⁾	113,4	38,6	63,1
Spärrkonto ²⁾	22,3	57,0	1,0
Kassa och bank	108,9	221,9	110,0
SUMMA TILLGÅNGAR	5 848,1	4 679,9	4 603,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 152,8	1 625,5	1 701,0
Avsättningar	11,2	10,1	11,5
Räntebärande skulder	3 406,5	2 833,9	2 703,4
Derivat	0,2	0,2	0,2
Leverantörsskulder	29,2	21,7	45,9
Övriga skulder	20,7	6,8	5,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	227,5	181,7	136,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 848,1	4 679,9	4 603,9

1) Av beloppet utgör 46 Mkr aktier, vilka erhöles som dellikvid vid fastighetsförsäljning under kvartal 3 2005.

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

Koncernens förändring av eget kapital	Aktie-kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Mkr				
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	681,8	420,4	1 631,1
IFRS-anpassning	-	-	69,8	69,8
Eget kapital 2004-12-31 enligt IFRS	528,9	681,8	490,2	1 700,9
Nyemission	73,0	196,1	–	269,1
Avsättning till reservfond	–	0,1	-0,1	0,0
Utdelning	–	–	-84,3	-84,3
Periodens resultat	–	–	267,1	267,1
Eget kapital 2005-09-30 enligt IFRS	601,9	878,0	672,9	2 152,8

Koncernens kassaflödesanalyser Mkr	2005 3 mån jul-sep	2004 3 mån jul-sep	2005 9 mån jan-sep	2004 9 mån jan-sep	2004 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Den löpande verksamheten						
Resultat efter finansiella poster	55,0	44,0	145,9	99,2	125,2	171,9
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	9,5	0,0	19,4	20,0	30,0	29,4
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	0,1	0,1	1,3	2,8	0,5	-1,0
Betald inkomstskatt	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,9	-2,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	64,6	44,1	166,6	122,0	152,8	197,4
Förändringar i rörelsekapital						
Förändring av rörelsefordringar ¹⁾	-57,1	88,2	-50,3	19,6	-4,9	-74,8
Förändring av rörelseskulder	0,8	43,7	84,1	81,9	59,5	80,1
Summa förändring av rörelsekapital	-56,3	131,9	33,8	101,5	54,6	5,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8,3	176,0	200,4	223,5	207,4	202,7
Investeringsverksamheten						
Avyttring av fastigheter	213,0	0,0	484,9	173,1	317,3	629,1
Förvärv av fastigheter ²⁾	-122,8	-714,0	-1 281,4	-1 041,4	-1 206,6	-1 465,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,1	0,0	-2,4	-0,7	-1,1	-2,8
Förändring av medel på spärrkonto	-15,5	38,0	-21,3	19,0	75,0	34,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	74,6	-676,0	-820,2	-850,0	-815,4	-804,0
Finansieringsverksamheten						
Upptagna/återbetalda lån ^{3) 4)}	-137,9	599,5	703,0	757,9	627,5	572,6
Utdelning	0,0	0,0	-84,3	-44,3	-44,3	-84,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-137,9	599,5	618,7	713,6	583,2	488,3
Periodens kassaflöde	-55,0	99,5	-1,1	87,1	-24,8	-113,0
Kassa och bank vid periodens början	163,9	122,4	110,0	134,8	134,8	221,9
Kassa och bank vid periodens slut	108,9	221,9	108,9	221,9	110,0	108,9

1) Under tredje kvartalet 2005 erhöles aktier till ett belopp om 46 Mkr som delikvid vid fastighetsförsäljning.

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

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

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

Koncernens nyckeltal	2005 3 mån jul-sep	2004 3 mån jul-sep	2005 9 mån jan-sep	2004 9 mån jan-sep	2004 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Avkastning på eget kapital före utspädning, %	5,4	3,6	13,9	10,6	16,0	18,2
Avkastning på eget kapital efter utspädning, %	5,4	3,6	13,9	10,5	15,8	18,2
Soliditet vid periodens utgång före utspädning, %	36,8	34,7	36,8	34,7	36,9	36,8
Soliditet vid periodens utgång efter utspädning, %	36,8	34,7	36,8	34,7	36,9	36,8
Eget kapital per aktie vid periodens utgång före utspädning, kr	17,88	15,36	17,88	15,36	16,08	17,88
Eget kapital per aktie vid periodens utgång efter utspädning, kr	17,88	15,36	17,88	15,36	16,08	17,88
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,3	2,2	2,0	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.