

KLÖVERN

Bokslutskommuniké 2005

- Hyresintäkterna uppgick till 639 Mkr (485)
- Årets resultat efter skatt ökade till 379 Mkr (213)
- Resultat per aktie ökade till 3,27 kr (2,30)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,00 kr per aktie (0,75)
- Under året har 55 fastigheter (64) förvärvats för 2 108 Mkr (1 476) och 36 fastigheter (20) sålts för 557 Mkr (347)

Resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 379 Mkr (213). I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar med 25 Mkr (30), orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 133 Mkr (30) och omvärdering av uppskjuten skattefordran med 48 Mkr (31). Finansnettot var -181 Mkr (-129).

Kassaflöde och finansiell ställning

Årets kassaflöde uppgick till 31 Mkr (-25). Soliditeten var vid årets slut 34,8 procent, jämfört med 36,9 procent vid årets ingång. Eget kapital uppgick till 2 264 Mkr, jämfört med 1 701 Mkr vid årets ingång. Likvida medel var 141 Mkr (110) och räntebärande skulder var 3 987 Mkr (2 703).

Hyresintäkter och fastighetskostnader

Hyresintäkterna under året uppgick till 639 Mkr (485), fastighetskostnaderna var 247 Mkr (199) och driftöverskottet blev 391 Mkr (286).

Fjärde kvartalet 2005

Fjärde kvartalets resultat efter skatt uppgick till 112 Mkr (76). I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar med 6 Mkr (10) och orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 25 Mkr (12). I samband med refinansiering belastades resultatet med engångskostnader om 20 Mkr avseende lösen av lån. Driftöverskottet uppgick till 99 Mkr (73), finansnettot -56 Mkr (-35) och kassaflödet var 32 Mkr (-112).

Marknad och fastighetsinnehav

Klövern är ett fastighetsbolag som med lokal närvaro aktivt utvecklar kommersiella fastigheter i större svenska städer. En kontinuerlig anpassning av fastighetsinnehavet sker genom försäljningar. Efterfrågan och nyuthyrning har ökat på vissa av Klöverns delmarknader, jämfört med både tredje kvartalet 2005 och fjärde kvartalet 2004. Hyresnivåförändringarna har varit begränsade men några delmarknader visar en mindre ökning. Nettoinflyttningen under året har uppgått till 10 Mkr, varav nära 4 Mkr under fjärde kvartalet.

Fastighetsinnehav per 2005-12-31

Lokaltyp	Antal fastigheter	Yta, tkvm	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kontor	72	388	364	85
Industri/lager	50	418	202	83
Butiker	21	89	103	96
Utbildning/vård/motion	6	81	63	92
Restaurang/hotell	4	43	35	85
Bostäder	3	23	19	96
Övrigt ¹⁾	6	-	12	85
Totalt	162	1 042	798	87

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

Kontraktsförfallostruktur per 2005-12-31

Förfalloår ¹⁾	Antal kontrakt	Yta, tkvm	Kontraktsvärde, Mkr	Andel av kontraktsvärde, %
Kommersiella lokaler				
2006	715	209	135	20
2007	527	194	156	22
2008	348	202	160	23
2009	198	108	102	15
>2010	102	120	113	16
Summa	1 890	833	666	96
Bostäder	316	23	19	3
Summa exkl garage/p-platser	2 206	856	685	99
Garage/p-platser	1 110	-	8	1
Totalt	3 316	856	693	100

1) Den genomsnittliga kontraktstiden var 2,8 år per 31 december 2005.

Finansiering

Vid årets slut uppgick de räntebärande skulderna till 3 987 Mkr, jämfört med 2 703 Mkr vid årets ingång. Den genomsnittliga räntan uppgick till 3,5 procent (5,1) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 1,0 år (2,1). Under fjärde kvartalet har refinansiering av lån medfört engångskostnader om 20 Mkr. De lån, inkl. rörliga lån, som förfaller under 2006 hade vid utgången av året en genomsnittlig räntebindningstid om 49 dagar (170). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,6 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 30 respektive 90 dagars löptid. Av räntetaken har 330 Mkr en löptid av fyra år och 599 Mkr en löptid av fem år. Per 31 december 2005 uppgick de orealiserade värdeförändringarna för Klöverns finansiella instrument, vilka redovisas i finansnettot, till -2,7 Mkr (-0,2).

Lånestruktur per 2005-12-31

Ränteförfalloår	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
Rörlig ¹⁾	2 380	2,4	59
2006	491	4,8	12
2007	260	4,7	7
2008	492	5,2	12
2009	32	5,7	1
2010	23	5,8	1
2011	309	6,5	8
Totalt	3 987	3,5	100

1) Med rörliga lån avses lån med löptid om 90 dagar eller kortare. Av dessa lån har 929 Mkr försetts med räntetak.

Förvärv och investeringar

Under året har 55 fastigheter (64) för totalt 2 108 Mkr (1 476) förvärvats med en sammanlagd yta om ca 332 000 kvm. Merparten av fastigheterna är belägna i Linköping och förvärvades i samband med Klöverns köp av större fastighetsbestånd från ByggVesta och Diligentia. Årets totala investeringar i ombyggnationer uppgick till 67 Mkr (69) och avser fastigheter i främst Borås, Karlstad, Linköping, Nyköping och Västerås.

Fastighetsförsäljningar

Under året har 36 fastigheter (20) sålts för ett sammanlagt försäljningspris om 557 Mkr (347), vilket översteg senast redovisade verkliga värde med 25 Mkr (20). De sålda fastigheterna, om ca 95 000 kvm, utgörs bl a av elva fastigheter belägna i norra Sverige som sålts till det nybildade fastighetsbolaget Diös. Övriga sålda fastigheter, varav ca hälften utgjorde bostäder, är belägna i Eskilstuna, Halmstad, Kalmar, Kristianstad, Linköping, Uppsala, Vadstena, Västerås och Örnköldsvik.

Värdering av fastigheter

Klövern värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet. 25 procent av värderingarna utförs av ett externt värderingsföretag och resterande värderingar görs internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande 12-månaders period. Per 31 december 2005 har Klöver externvärderat 43 fastigheter. De externa värderingarna har utförts av DTZ Sweden.

Sammanfattning	
Värdetidpunkt	31 december 2005
Verkligt värde	5 968 Mkr
Kalkylperiod	I huvudsak fem år (vid längre betydande kontrakt har kalkylperioden anpassats till kontraktens livslängd)
Direktavkastning	Mellan 6,25 och 13,0 procent
Kalkylränta	Mellan 8,0 och 15,0 procent
Långsiktig vakans	Normalt mellan 5 och 10 procent
Drift- och underhållskostnader	Utfall för respektive fastighet samt erfarenheter av jämförbara objekt
Inflationsutveckling	Två procent (Riksbankens inflationsmål)

Fastigheternas orealiserade värdeförändringar

Det verkliga värdet för Klöverns fastigheter uppgick den 31 december 2005 till 5 968 Mkr. Den orealiserade värdeökningen under kvartal fyra 2005 var 25 Mkr. För helåret 2005 har den orealiserade värdeökningen varit 133 Mkr.

Värderingsmetodik

Klövern använder avkastningsvärdering enligt kassaflödesmodell. Från kassaflödesmodellen kommer det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Till grund för de prognostiserade framtida driftöverskotten ligger en analys av varje marknad och varje fastighets framtida hyresintäkter, drift- och underhållskostnader samt investeringar. Varje hyreskontrakt i fastigheterna har genomgått en individuell bedömning av dess marknadshyra efter kontraktets utgång. Restvärdesberäkning görs genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftnettot under det sista året i kalkylperioden för varje fastighet. Restvärdet beräknas utifrån det direktavkastningskrav som har åsatts varje fastighet. De interna värderingarna har gjorts i samma värderingsprogram (FIA) som de externa värderarna (DTZ Sweden) använder.

Klöverns ägare

Per 31 december 2005 uppgick antalet aktier i Klöver till 120 364 259 fördelat på ca 27 900 ägare.

Ägare	Antal aktier, miljoner	Innehav, %
Arvid Svensson Invest	17,0	14,1
Lantbrukarnas Riksförbund	14,6	12,1
Skandia Liv	8,0	6,6
Investment AB Öresund	7,5	6,3
Fortis Banque Luxembourg	4,1	3,4
Länsförsäkringar Södermanland	3,7	3,1
Robur Fonder	3,6	3,0
HQ Fonder	3,4	2,9
SEB Fonder	3,1	2,6
Länsförsäkringar Fastighetsfonden	2,7	2,3
Summa största ägare	67,7	56,4
Övriga ägare	52,7	43,6
Totalt samtliga ägare	120,4	100,0

Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår att utdelning för räkenskapsåret 2005 lämnas med 1,00 kr per aktie, (0,75) motsvarande totalt 120 Mkr. Förslaget innebär att ca 60 procent av resultat exkl. orealiserade värdeförändringar och skatt, delas ut till ägarna.

Organisation och personal

Under 2005 har organisationen utökats i takt med att koncernen expanderat. Vid ingången av året hade Klöver 51 anställda och vid utgången av året uppgick personalstyrkan till 75 personer. Klöver är organiserat i nio lokala enheter utifrån fastigheternas geografiska läge, samt ett huvudkontor med koncerngemensamma funktioner i Nyköping. Under året har framförallt enheterna i Linköping och Norrköping utökats i samband med fastighetsförvärv samt att enheten i Sundsvall avvecklats i och med fastighetsförsäljning.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick under året till 35 Mkr (30). Av beloppet utgör 3 Mkr (2) överföring till vinstandelsstiftelse för Klöverns anställda.

Moderbolaget

Verksamheten utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag. Resultat efter skatt i moderbolaget uppgick till 12 Mkr (10). Moderbolaget har mottagit koncernbidrag om 85 Mkr (181) från dotterbolag i koncernen. Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december till 15 Mkr jämfört med 13 Mkr vid årets ingång. Nettoinvesteringarna i aktier, andelar och inventarier uppgick till 1 Mkr (1).

Skattesituation

Klöver har för beskattningsåret 2004 fastställda skattemässiga underskottsavdrag och skattemässigt avskrivningsunderlag, utöver bokföringsmässigt underlag, på inventarier och goodwill om tillsammans 2 153 Mkr. Underskottet är huvudsakligen hänförligt till avyttringar av svenska och utländska dotterbolag inom den tidigare IT-konsultverksamheten. Underlaget för avskrivning är till största del hänförligt till anläggningstillgångar och goodwill i den tidigare bedrivna utlandsverksamheten. Efter utgången av 2003 års taxeringsperiod yrkade Klöver

avdrag för kapitalförlust vid avyttring av dotterbolag med ytterligare ca 5 000 Mkr. Yrkandet behandlas därför formellt som en begäran om omprövning av 2003 års taxering. Skatteverket har vid förfrågan från Klövern indikerat att under 2006 slutföra utredningen om avdragsrätten och därmed redogöra för Skatteverkets uppfattning avseende avdragsyrkandet.

I bokslutet för 2005 uppgår redovisad uppskjuten skattefordran till 279 Mkr, vilken utgår från Klöverns bedömning av bolagets nuvarande intjänandeförmåga. Uppskjuten skattefordran har därmed ökat med 48 Mkr per 31 december 2005. Beräkningen av uppskjuten skattefordran utgörs av nuvarande skattesats, 28 procent, på bolagets nuvarande årsresultat före skatt exkl. orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter, 199 Mkr, för en period av fem år. Den uppskjutna skattefordran är hänförlig till fastställda skattemässiga underskottsavdrag och skattemässigt avskrivningsunderlag, utöver bokföringsmässigt underlag, på inventarier och goodwill. Uppskjuten skattefordran prövas vid varje bokslutstillfälle. Klöverns redovisade temporära skillnader mellan skattemässiga restvärden för fastigheter och verkligt värde för fastigheter uppgår till 425 Mkr per 31 december 2005. Vid 28 procents skattesats uppgår uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 119 Mkr, vilken i Klöverns räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skattefordran om samma belopp.

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 Klöverns 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 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. Den för Klövern väsentligaste effekten av övergången till IFRS avser redovisningen av fastigheter. Fastigheterna klassificeras som förvaltningsfastigheter och värderas till verkligt värde i balansräkningen med orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen. Tidigare har Klöverns fastigheter redovisats som omsättningsfastigheter (varulager) till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Fastighetsförsäljningar redovisas i resultaträkningen under rubriken realiserade värdeförändringar, vilka beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och senast redovisade verkliga värde. Tidigare har resultatet av fastighetsförsäljningar utgjorts av skillnaden mellan försäljningspriset och det lägsta av fastigheternas anskaffningsvärde och verkliga värde.

Effekterna av omräkning av jämförelsetal avseende resultatet för helåret 2004 samt uppgifter avseende eget kapital vid ingången och utgången av 2004, visas nedan.

Resultaträkning – Omräkning till IFRS, Mkr	2004 jan - dec	
Resultat enligt tidigare redovisningsprinciper	193	
Redovisade resultat fastighetsförsäljningar, enligt tidigare principer	-40	
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	30	
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	30	
Värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	0	
Resultat	213	
Eget kapital - Omräkning till IFRS, Mkr	2004-12-31	2004-01-01
Eget kapital enligt tidigare redovisningsprinciper	1 631	908
Redovisning av fastigheter till verkligt värde	70	50
Finansiella instrument till verkligt värde ¹⁾	0	0
Eget kapital	1 701	958

1) Beloppet uppgår till -0,2 Mkr.

Händelser efter periodens utgång

Förvärv av fastigheter

Klövern har förvärvat två fastigheter för en sammanlagd köpeskilling om 66 Mkr. En av fastigheterna är belägen i Borås och den andra i Örebro. Tillträde har skett under kvartal 1 2006.

Försäljning av fastigheter

Klövern har sålt tre fastigheter för 92 Mkr. Två av fastigheterna är belägna i Västerås och en i Uppsala. Försäljningarna överstiger senast redovisat verkligt värde med sju Mkr, vilket kommer att påverka Klöverns resultat för första kvartalet 2006.

Utsikter inför helåret 2006

För helåret 2006 bedöms resultatet exklusive skatt och värdeförändringar överstiga 250 Mkr.

Årsredovisning och årsstämma

Årsredovisning för 2005 kommer att finnas tillgänglig på bolagets huvudkontor i Nyköping och på Klöverns hemsida www.klovern.se från och med mitten av mars. Klövern ABs årsstämma äger rum onsdagen 5 april 2006 kl 16.00 i Restaurangskolan, Gästabudsvägen 4, Nyköpings Strand i Nyköping.

Kalendarium 2006

Årsredovisning 2005

Mars

Årsstämma 2006

Onsdag 5 april

Delårsrapport januari – mars 2006

Torsdag 27 april

Delårsrapport januari – juni 2006

Torsdag 20 juli

Delårsrapport januari – september 2006

Torsdag 26 oktober

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

Nyköping 8 februari 2006

Klövern AB (publ)

Styrelsen

Granskningsrapport

Vi har översiktligt granskat denna bokslutskommuniké 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 bokslutskommunikén inte uppfyller kraven enligt börs- och årsredovisningslagarna.

Stockholm, 8 februari 2006

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 31 december 2005 uppgår fastigheternas värde till ca 6,0 miljarder kronor och hyresintäkterna på årsbasis är ca 690 Mkr. Klöveraktien är noterad på Stockholmsbörsens O-lista.

Koncernens resultaträkningar	2005	2004	2005	2004
Mkr	3 mån okt-dec	3 mån okt-dec	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec
Hysesintäkter	171,7	145,4	638,7	484,6
Fastighetskostnader	-72,4	-72,8	-247,4	-199,1
Driftöverskott	99,3	72,6	391,3	285,5
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	5,8	10,0	25,2	30,0
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	25,2	12,0	132,5	30,0
Avskrivningar inventarier	-0,3	-0,4	-1,8	-1,5
Central administration	-9,9	-11,4	-35,1	-29,7
Rörelseresultat	120,1	82,8	512,1	314,3
Finansiella intäkter	0,7	0,4	3,7	3,0
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade	2,8	0,0	-2,7	0,0
Finansiella kostnader ¹⁾	-59,8	-35,2	-182,2	-132,1
Resultat efter finansiella poster	63,8	48,0	330,9	185,2
Aktuell skatt ^{2) 3)}	-0,2	-2,9	-0,2	-2,9
Uppskjuten skatt ⁴⁾	48,0	31,0	48,0	31,0
Resultat efter skatt	111,6	76,1	378,7	213,3
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,93	0,72	3,27	2,33
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,93	0,72	3,27	2,30
Antal aktier vid periodens utgång före utspädning, miljoner	120,4	105,8	120,4	105,8
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	120,4	105,8	120,4	105,8
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, miljoner	120,4	105,8	115,8	91,7
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	120,4	105,8	115,8	92,9

1) I belopp för kvartal 4 respektive helår 2005 ingår engångskostnader vid lösen av lån med 20 Mkr och 24 Mkr.

2) Aktuell skatt i samband med förvärv av dotterbolag under 2005 uppgår till -0,2 Mkr.

3) Omtaxering av tidigare räkenskapsår medförde 2,9 Mkr i aktuell skatt för 2004.

4) Omvärdering av uppskjuten skattefordran påverkade resultatet för 2005 positivt med 48 Mkr och 2004 positivt med 31 Mkr.

Koncernens balansräkningar		
Mkr	2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	5 967,9	4 193,1
Övriga materiella anläggningstillgångar	4,9	5,7
Uppskjuten skattefordran	279,0	231,0
Kortfristiga fordringar m.m. ¹⁾	97,3	63,1
Spärrkonto ²⁾	16,3	1,0
Likvida medel	141,3	110,0
SUMMA TILLGÅNGAR	6 506,7	4 603,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	2 264,4	1 701,0
Avsättningar	7,1	11,5
Räntebärande skulder	3 987,4	2 703,4
Derivat	0,1	0,2
Leverantörsskulder	35,0	45,9
Övriga skulder	7,1	5,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	205,6	136,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 506,7	4 603,9

1) Av beloppet utgör 46 Mkr aktier i Diös, 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, Mkr	Totalt eget kapital
Eget kapital 2004-01-01 enligt IFRS	958,2
Nyemission	525,0
Konvertering av konvertibelt förlagslån	49,0
Utdelning	-44,3
Periodens resultat	213,0
Eget kapital 2004-12-31 enligt IFRS	1 700,9
Nyemission	269,1
Utdelning	-84,3
Årets resultat	378,7
Eget kapital 2005-12-31 enligt IFRS	2 264,4

Koncernens kassaflödesanalyser Mkr	2005 3 mån okt-dec	2004 3 mån okt-dec	2005 12 mån jan-dec	2004 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster exkl. avskrivningar och värdeförändringar	33,1	26,4	177,7	126,7
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	5,8	10,0	25,2	30,0
Betald inkomstskatt	-0,2	-2,9	-0,2	-2,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	38,7	33,5	202,7	153,8
Förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar ¹⁾	16,1	-24,5	-34,2	-4,9
Förändring av rörelseskulder	-26,8	-25,0	59,9	58,5
Summa förändring av rörelsekapital	-10,7	-49,5	25,7	53,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	28,0	-16,0	228,4	207,4
Investeringsverksamheten				
Avyttring av fastigheter	47,2	144,2	532,1	317,3
Förvärv av fastigheter ²⁾	-624,0	-165,2	-1 905,4	-1 206,6
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1,2	-0,4	-3,6	-1,1
Förändring av medel på spärrkonto	6,0	56,0	-15,3	75,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-572,0	34,6	-1 392,2	-815,4
Finansieringsverksamheten				
Upptagna/återbetalda lån	576,4	-130,5	1 279,4	627,5
Utdelning	0,0	0,0	-84,3	-44,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	576,4	-130,5	1 195,1	583,2
Periodens kassaflöde	32,4	-111,9	31,3	-24,8
Ingående likvida medel	108,9	221,9	110,0	134,8
Likvida medel vid periodens slut	141,3	110,0	141,3	110,0

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

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

Koncernens nyckeltal	2005	2004	2005	2004
	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Avkastning på eget kapital före utspädning, %	5,6	4,6	19,1	16,1
Avkastning på eget kapital efter utspädning, %	5,6	4,6	19,1	16,1
Soliditet vid periodens utgång, %	34,8	36,9	34,8	36,9
Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr	18,81	16,08	18,81	16,08
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,4	2,8	2,4

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 utspädning avseende 2004 har effekt avseende utgivet konvertibelt skuldebrev om 50 Mkr beaktats.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Resultat per aktie

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Soliditet

Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar vid periodens utgång.

Synligt eget kapital per aktie

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