



KLÖVERN
DELÅRSRAPPORT
JANUARI–JUNI

| 2011



Klövern januari–juni 2011

- Intäkterna ökade med 11 procent till 672 mkr (604)
- Driftöverskottet ökade med 16 procent till 408 mkr (351)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 209 mkr (209), motsvarande 1,30 kr per aktie (1,30)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 283 mkr (116) och värdeförändringar på derivat till 3 mkr (–116)
- Periodens resultat ökade med 151 procent till 362 mkr (144), motsvarande 2,25 kr per aktie (0,90).

Periodens resultat

mkr	2011 jan–jun	2010 jan–jun
Intäkter	672	604
Kostnader	–294	–288
Finansnetto	–169	–107
Förvaltningsresultat	209	209
Värdeförändringar fastigheter	283	116
Värdeförändringar derivat	3	–116
Uppskjuten och aktuell skatt	–133	–65
Periodens resultat	362	144

Omslag: **Västerås Klas 8** – Det kommunala bostadsbolaget Bostads AB Mimer har tecknat ett sjuårigt hyresavtal i fastigheten Klas 8 i centrala Västerås. Lokalen, vid Sigmatorget, omfattar ett modernt kundcenter i två plan.

VD:s kommentar

Rekordhøgt driftöverskott

Klövern uppvisar under 2011 sitt bästa driftöverskott någonsin för ett första halvår. Intäkterna är högre, delvis tack vare ett större bestånd, men också tack vare positiv nettoinflyttning och stigande hyresnivåer. Investeringar på energiområdet samt kostnadsmedvetenhet börjar ge effekt och överskottsgraden under andra kvartalet blev hela 64 procent. Förvaltningsresultatet är på samma nivå som förra året, vilket är fantastiskt med tanke på att finanskostnaderna ökat på grund av stigande marknadsräntor.

Det känns skönt att konstatera att hyresnivåerna är på väg upp. Oavsett om man jämför hela hyresstocken eller nya avtal så syns trenden tydligt. Störst är skillnaden såklart om man jämför utvecklingen av snitthyran för nyinflyttade hyresgäster. Där noterar vi en uppgång på mer än 100 kronor per kvm sedan årsskiftet. Men även vid omförhandling av befintliga avtal stiger nivåerna.

Uthyrningsgraden ligger kvar på 89 procent i ekonomiska termer och 79 procent mätt som yta, men tendensen är positiv. Klöverns medarbetare fokuserar på att fylla vakanserna. De drygt 300 tkvm lediga lokalerna utgör en möjlighet och en framtida inkomstkälla.

Nettoinflyttningen är återigen på plus och uppgick till 10 mkr under andra kvartalet. Bland stora inflyttningar märks Ericsson och Proact IT i Kista samt Norrköpings Kommuns biograf Cnema i den helt ombyggda fastigheten Kopparhammaren 7 i Norrköping. Men det är inte bara stora hyresgäster som behöver nya lokaler. Efterfrågan på rum i kontorshotell är hög och vi kan erbjuda möjligheten i samtliga städer. I Norrköping har vi under det senaste året invigt två nya kontorshotell, varav det senaste så sent som i april i år.

Fastighetsvärdena fortsätter att stiga. Gott uthyrningsarbete, stigande hyresnivåer samt sjunkande avkastningskrav bidrar till den positiva utvecklingen. Våra orealiserade värdeförändringar uppgick till 171 mkr, eller drygt en procent, under kvartalet. Hittills i år uppgår värdeförändringarna på fastigheterna till 2 procent.

Sist men inte minst önskar jag er alla en trevlig sommar följt av en händelserik och givande höst!

Gustaf Hermelin



Klövern är ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang möter kundens behov av lokaler och tjänster i svenska tillväxtregioner. Klövern har affärsenheter i tio städer: Borås, Karlstad, Kista, Linköping, Norrköping, Nyköping, Täby, Uppsala, Västerås och Örebro. Fastigheternas värde uppgick till 14,2 miljarder och hyresvärdet till 1,5 miljarder kronor per den 30 juni 2011. Klövernaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm Mid Cap.

Resultatposter avser perioden januari–juni och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med senaste årsskifte.

Resultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 209 mkr (209) under januari–juni. Periodens resultat ökade till 362 mkr (144).

I periodens resultat ingår positiva värdeförändringar på fastigheter med 283 mkr (116) och positiva värdeförändringar för derivat med 3 mkr (–116). Eget kapital ökade till 4 636 mkr (4 516) och soliditeten var vid periodens slut 31 procent (32).

För jämförbart bestånd steg intäkterna med 2 procent, sjönk fastighetskostnaderna med 4 procent och ökade driftöverskottet med 6 procent till 365 mkr (344).

RESULTAT FÖR JÄMFÖRBART BESTÅND

	2011-06-30	2010-06-30
Yta, tkvm	1 361	1 362
Verkligt värde, mkr	12 938	11 878
Avkastningskrav, %	7,1	7,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	88
Ytmässig uthyrningsgrad, %	80	79
mkr	2011 jan–jun	2010 jan–jun
Hyresintäkter	600	588
Övriga intäkter	3	3
Fastighetskostnader	–238	–247
Driftöverskott	365	344

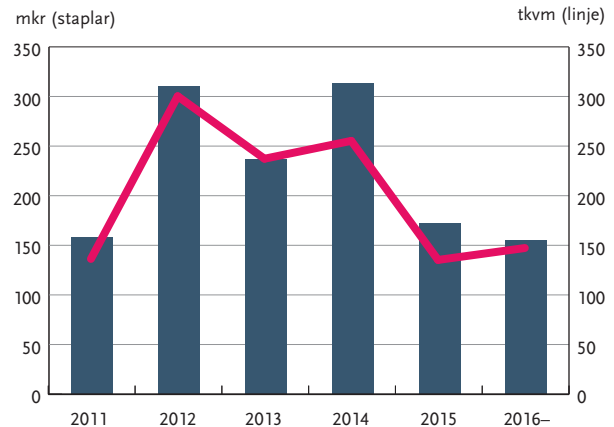
Avser fastigheter som ägts under hela 2010 och 2011.

Intäkter och uthyrningsgrad

Intäkterna ökade till 672 mkr (604) under perioden, varav hyresintäkterna var 661 mkr (601). Hyresintäkterna har framför allt påverkats positivt av förvärvet av ett fastighetsbestånd på nära 1,1 mdr kr under sista kvartalet 2010, men också av en positiv nettoinflyttning och stigande hyresnivåer. Övriga intäkter, 11 mkr (3), ökade pga högre intäkter från hyresgarantier.

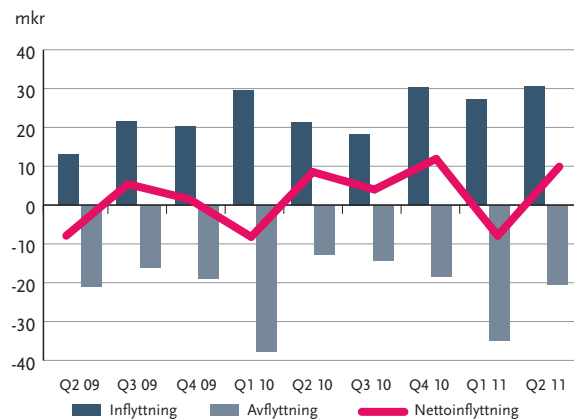
Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 2,8 år (3,0) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 procent (89) vid periodens slut. Uthyrningsgrad mätt som yta uppgick till 79 procent (79).

Kontraktstruktur



Kvartalet uppvisar en nettoinflyttning på 10 mkr (8). Bland större nyinflyttade hyresgäster märks bl a Ericsson och Proact IT i Kista, Norrköpings kommuns bio Cnema i Norrköping Science Park samt butiken Webhallen i centrala Linköping. Hittills i år uppgår nettoinflyttningen till 2 mkr (0).

Nettoinflyttning



Kostnader och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna ökade till –264 mkr (–253) under perioden beroende på ett större fastighetsbestånd. I fastighetskostnaderna ingår kundförluster om –2 mkr (–3). Driftöverskottet blev 408 mkr (351), vilket innebar en överskottsgrad på 61 procent (58). Centrala administrationskostnader uppgick till –30 mkr (–35).



Kista Helgafjäll 5. IT-specialisten Proact flyttade under andra kvartalet in i kontorslokaler omfattande nära 2 000 kvm mitt emot Kistamässan, vid Arne Beurlings Torg, i Kista.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 138 mkr (140). Betald inkomstskatt uppgick till 0 mkr (-3). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto -382 mkr (93), huvudsakligen beroende på investeringar i befintliga fastigheter och förvärv. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har påverkats med 300 mkr (-235). Sammantaget uppgår periodens kassaflöde till 56 mkr (-2).

Finansiering

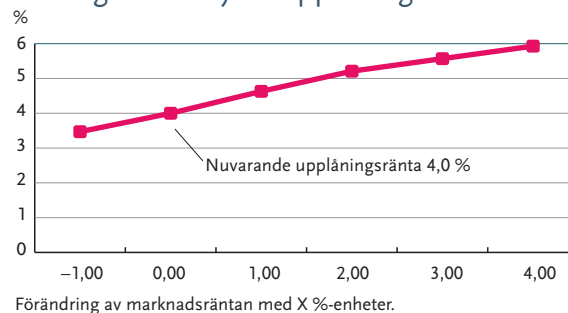
Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 9 057 mkr (8 517). Ökningen beror i första hand på investeringar, fastighetsförvärv samt utdelning till Klöverns aktieägare. Den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen uppgick till 4,0 procent (3,6). Exkluderas derivat, samt kostnad för kreditavtal och checkkredit, uppgick räntan till 3,6 procent (2,8) den sista juni. Klövern har under perioden omför-

handlat i stort sett samtliga lånelöften med förfall under 2011. Vid periodens slut återstår endast 256 mkr med förfall 2011 att omförhandla, varav 200 mkr avser checkkredit. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,1 år (2,4). Kreditvolymen med swapavtal betraktas som räntebundna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,4 år (2,0). Outnyttjad kreditvolym, inklusive outnyttjad checkkredit om 200 mkr (170), uppgick till 1 194 mkr (1 424).

Vid periodens slut hade Klövern räntetak om 2 000 mkr (2 500), med förfall på 500 mkr per år fram till 2014. Räntetaken har lösenräntor på 4,25–4,50 procent. Swapavtalen uppgick till totalt 3 800 mkr (3 800), varav 1,4 miljarder kronor löper till 2015, 1,4 miljarder kronor till 2016 och en miljard kronor till 2017.

Klöverns ränteswappar och räntetak begränsar effektivt ränterisken. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Klöverns genomsnittliga upplåningsränta med 0,6 procentenheter och Klöverns upplåningskostnad med 53 mkr. Stigande långa marknadsräntor under första kvartalet blev sjunkande under andra kvartalet, vilket inneburit sjunkande värden på derivaten under kvartalet. Hittills i år har dock värdet på Klöverns derivat stigit. Värdeförändringarna för derivat uppgick till 3 mkr (-116) under perioden och den sista juni var värdet -12 mkr (-13). Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande. Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

Känslighetsanalys – upplåningsränta



RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, mkr	Ränta, %	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig	5 201	3,7	—	—	—
2011	56	6,4	256	56	200
2012	—	—	4 252	3 599	654
2013	—	—	3 294	3 294	—
2014	—	—	2 275	1 934	340
2015	1 400	4,1	—	—	—
2016	1 400	4,9	—	—	—
2017	1 000	4,4	—	—	—
2018–	—	—	174	174	—
Totalt	9 057	4,0	10 251	9 057	1 194

Fastighetstransaktioner

Under perioden har sex fastigheter (0) förvärvats till ett pris om 97 mkr (0) och en uthyrningsbar yta på 13 tkvm (0). Dessutom har avtal om förvärv av två fastigheter, för totalt 215 mkr och omfattande 24 tkvm, tecknats under perioden. Tillträde sker under kvartal tre.

Klövern har under perioden inte sålt någon fastighet (1), men däremot frånträtt tre fastigheter som sålts under 2010.

Investeringar och byggrätter

Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och med syfte att anpassa samt modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet.

Under perioden investerades 323 mkr (139) i befintliga fastigheter. Totalt pågick vid periodens slut 229 projekt (140) till en kalkylerad utgift på sammanlagt 1 574 mkr (1 319), varav 675 mkr (882) återstår att investera.

Byggrätterna uppgick vid periodens utgång till 580 tkvm (633), varav 200 tkvm (200) finns i Kista. Merparten av byggrätterna utgörs av kontor. Byggrätterna är värderade till 428 mkr (395), vilket motsvarar 738 kr per kvm. Av byggrätterna är 198 tkvm (204) detaljplanelagda.



Täby Ventilen 1. I maj tillträdde Klövern fyra fastigheter i Täby. Fastigheterna har bra lägen nära Klöverns befintliga bestånd.

Fastigheter och värdeförändringar

Per den 30 juni 2011 omfattade Klöverns innehav 253 fastigheter (250). Hyresvärdet uppgick till 1 519 mkr (1 486) och fastigheternas verkliga värde var 14 157 mkr (13 493). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 1 537 tkvm (1 389).

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 283 mkr (116) under perioden. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 1 mkr (3) och orealiserade värdeförändringar om 282 mkr (113). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet.

I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per 30 juni, värderats med ett avkastningskrav på 7,1 procent (7,2). Sjunkande avkastningskrav märks genomgående i de städer där Klövern verkar och hyresnivåerna är stigande. De orealiserade värdeförändringarna har uppstått genom positiv nettoutflyttning, höjd marknadshyra och sänkta avkastningskrav. Klövern värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet. Av värderingarna har 20 till 30 procent utförts av DTZ Sweden och resterande av Klövern. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månaders period. DTZ har också varit rådgivande när avkastningskraven i de interna värderingarna bestämts. För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Klöverns årsredovisning för 2010.



Norrköping Kopparhammaren 2. I fastigheten Kopparhammaren 2 i Norrköping Science Park investerar Klövern 18 mkr för friskolan Plusgymnasiet.

KLÖVERNS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT

Stad	Fastighet	Projekttyp	Uthyrningsbar yta fastighet, kvm	Projektyta, kvm	Uthyrningsgrad efter projekt, %	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde pga projekt, mkr	Hyresvärde efter projekt, mkr	Beräknas färdigt, år
Kista	Isafjord 1	Kontor/kundcenter	57 512	36 000 ¹⁾	100	662	443	42	133	2012
Kista	Lidarände 1	Kontor	19 979	3 700	100	43	3	6	27	2011
Kista	Helgafjäll 3	Kontor	14 467	3 890	100	27	13	2	26	2011
Norrköping	Reläet 9	Friskvård	32 154	2 900	75	23	22	2	17	2012
Norrköping	Kopparhammaren 2	Utbildning	36 020	1 951	81	18	17	2	9	2011
Totalt			160 132	48 441		773	498	54	212	

¹⁾ Varav 27 000 kvm avser en ny byggnad och 9 000 kvm avser ombyggnation av en befintlig.

Resultat och nyckeltal

I tabellerna nedan visas resultatposter och nyckeltal uppdelade på Klöverns prioriterade städer. Resultattabellen visar den löpande verksamheten, vilket inkluderar under perioden sålda fastigheter samt gjorda investeringar. Nyckeltalstabellen avser situationen vid respektive årsskifte, varför siffrorna i de två tabellerna inte är helt jämförbara.

VERKLIGT VÄRDE, MKR	2011	2010
Verkligt värde per 1 januari	13 493	12 032
Förvärv	97	—
Investeringar	323	139
Försäljningar	-39	-233
Värdeförändringar	283	116
Verkligt värde per 30 juni	14 157	12 054

RESULTAT PER AFFÄRSENHET OCH MARKNADSOMRÅDE										
	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2011 jan-jun	2010 jan-jun	2011 jan-jun	2010 jan-jun	2011 jan-jun	2010 jan-jun	2011 jan-jun	2010 jan-jun	2011 jan-jun	2010 jan-jun
Borås	27	22	-11	-10	16	12	59	55	3	0
Linköping	110	68	-37	-24	73	44	66	65	4	8
Norrköping	58	45	-28	-25	30	20	52	44	44	15
Nyköping	50	51	-19	-21	31	30	62	59	23	12
Syd	245	186	-95	-80	150	106	61	57	74	35
Karlstad	91	90	-33	-35	58	55	64	61	13	18
Västerås	70	64	-35	-35	35	29	50	45	29	15
Örebro	24	27	-8	-12	16	15	67	56	2	8
Väst	185	181	-76	-82	109	99	59	55	44	41
Kista	158	167	-56	-56	102	111	65	66	193	41
Täby	34	31	-12	-12	22	19	65	61	4	3
Uppsala	39	36	-23	-23	16	13	41	36	8	19
Öst	231	234	-91	-91	140	143	61	61	205	63
Övrigt*	11	3	-2	0	9	3	—	—	—	—
Totalt	672	604	-264	-253	408	351	61	58	323	139

* Intäkterna består av hyresgarantier och lösen. Kostnaderna består av poster som ej är direkt hänförliga till den normala fastighetsdriften.

NYCKELTAL PER AFFÄRSENHET OCH MARKNADSOMRÅDE										
	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav*, %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek. uthyrningsgrad, %	
	2011-06-30	2010-06-30	2011-06-30	2010-06-30	2011-06-30	2010-06-30	2011-06-30	2010-06-30	2011-06-30	2010-06-30
Borås	435	394	7,6	7,8	84	80	56	51	96	89
Linköping	2 189	1 355	7,2	7,3	282	165	255	157	86	89
Norrköping	1 177	868	7,2	7,3	163	143	138	107	88	84
Nyköping	923	873	7,6	7,9	134	132	112	108	89	95
Syd	4 724	3 490	7,3	7,5	663	520	561	423	88	88
Karlstad	1 720	1 590	7,1	7,3	202	203	194	192	94	94
Västerås	1 273	1 178	7,4	7,4	217	217	164	157	85	81
Örebro	432	398	7,2	7,2	58	49	52	47	93	91
Väst	3 425	3 166	7,2	7,3	477	469	410	396	90	89
Kista	4 616	4 178	6,5	6,5	254	253	368	366	90	93
Täby	637	543	7,4	7,5	76	68	81	70	95	95
Uppsala	755	677	8,7	8,5	67	67	99	102	73	68
Öst	6 008	5 398	6,9	6,9	397	388	548	538	88	89
Totalt	14 157	12 054	7,1	7,2	1 537	1 377	1 519	1 357	89	89

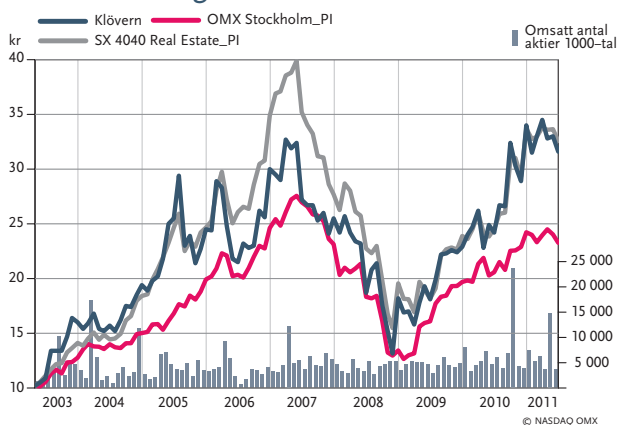
* Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter.

Aktien och ägarna

Klövernaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm Mid Cap. Den 30 juni var börskursen 31,60 kronor per aktie (34,00), vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 5 081 mkr (5 467) baserat på antal utestående aktier. Under perioden omsattes 41,1 miljoner (33,1) Klövern-aktier motsvarande 334 000 aktier (269 000) per dag för totalt 1 341 mkr (792). Antalet aktieägare uppgick per den 23 juni till 27 087 (27 754) och 81 procent (83) av innehavet var i svensk ägo.

Klöverns innehav av återköpta egna aktier uppgår till 5 741 463, motsvarande 3,4 procent av totalt antal registrerade aktier. Aktierna är förvärvade till genomsnittskursen 22,15 kr per aktie. Under perioden har inga nya återköp gjorts.

Kursutveckling



AKTIEÄGARE

2011-06-23	Antal aktier, tusental	Andel röster och kapital, %	Förändring 2011, %-enheter
Corem Property Group	32 200	20,0	1,3
Arvid Svensson Invest	24 159	15,0	0,0
Rutger Arnhult via bolag*	10 502	6,5	5,9
Brinova Inter	8 686	5,4	1,2
Swedbank Robur fonder*	4 643	2,9	-0,3
Länsförsäkringar Södermanland	4 545	2,8	0,1
Länsförsäkringar fondförvaltning	3 372	2,1	-1,5
HQ fonder*	3 295	2,0	-0,7
JP Morgan Chase NA	2 377	1,5	0,0
Mellon AAM Omnibus	2 300	1,5	0,0
Summa största ägare	96 079	59,7	6,0
Övriga ägare	64 724	40,3	-6,0
Summa utestående aktier	160 803	100,0	0,0
Återköpta egna aktier	5 741		
Totalt antal registrerade aktier	166 544		

* Ägargrupp.



Uppsala Boländerna 33:2. Klöver har tecknat avtal om förvärv av kontorsfastigheten Boländerna 33:2 som omfattar 18,5 tkvm i sex byggnader i företagsbyn Kungspporten i Uppsala. Fastigheten tillträds 1 september 2011.

Skattesituation

Utfall i skattemål

Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) beslutade i juni i Skatteverkets favör i frågan om det går att påföra ett skattetillägg utan att sakprövning skett. HFD återbördade också frågan om huruvida Klöver AB lämnat oriktig uppgift i ett avdragsyrkande om ytterligare underskottsavdrag, med påföljden om ett skattetillägg på 493 mkr, till förvaltningsrätten. Förvaltningsrätten väntas behandla frågan under 2012.

Klövern har begärt prövningstillstånd i Högsta förvaltningsdomstolen avseende ett yrkande om ytterligare underskottsavdrag på 4 933 mkr, efter att tidigare instanser beslutat i Skatteverkets favör. Besked om eventuellt prövningstillstånd väntas under 2011.

Periodens skatt

Resultatet i den löpande fastighetsrörelsen har belastats med uppskjuten skatt om -21 mkr (-26). Vidare har bl a förändringen i skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter och derivat inneburit uppskjuten skatt om -112 mkr (-36). Totalt ingår en kostnad för uppskjuten skatt med -133 mkr (-62) och aktuell skatt om 0 mkr (-3).

Organisation och ansvarsfullt företagande

Klöverns affärsmodell innebär närhet till kunden genom att ha egen personal på alla affärsenheter. Samtliga anställda arbetar efter mottot att ”var dag underlätta kundens vardag”. De tio affärsenheterna är organiserade i tre geografiska marknadsområden som delar på kvalificerade resurser. Marknadsområdena är indelade i Syd (Borås, Linköping, Norrköping och Nyköping), Väst (Karlstad, Västerås och Örebro) samt Öst (Kista, Täby och Uppsala). Vid periodens slut var antalet anställda i

Klövern 134 personer (126). Medelåldern var 44 år (44) och andelen kvinnor uppgick till 43 procent (43).

Klövern verkar för en hållbar utveckling för såväl aktieägare, kunder och medarbetare som för samhälle och miljö. Klöverns miljöarbete utgår ifrån en miljöpolicy och är väl integrerat i det vardagliga arbetet för varje medarbetare. Ett miljöledningssystem infördes under 2011 med syfte att effektivisera och systematisera miljöarbetet samt säkerställa att tillämplig miljölagstiftning och krav från olika intressenter uppfylls.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policies. Klöverns väsentliga risker samt exponering och hantering av desamma beskrivs i 2010 års årsredovisning på sidorna 60–63. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är de som beskrivs i not 1 i Klöverns årsredovisning för 2010.

Presentation av delårsrapport

Rapporten för första halvåret 2011 presenteras under kapitalmarknadsdagar i Båstad den 7 juli kl 13.15. För att på distans delta i presentationen hänvisas till telefon +46 (0)8 5051 3794, eller via länk på Klöverns webbsida, klovern.se, under rubriken Kalendarium.

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av Klöverns revisorer.

Undertecknade försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Nyköping 7 juli 2011

Styrelsen i Klöver AB (publ)

Fredrik Svensson
Ordförande

Gustaf Hermelin
Verkställande direktör

Rutger Arnhult
Ledamot

Ann-Cathrin Bengtson
Ledamot

Eva Landén
Ledamot

Anna-Greta Lundh
Ledamot

Erik Paulsson
Ledamot

Koncernens resultaträkning

mkr	2011 3 mån apr–jun	2010 3 mån apr–jun	2011 6 mån jan–jun	2010 6 mån jan–jun	2010 12 mån jan–dec	Rullande 12 mån jul–jun
Hysesintäkter	332	296	661	601	1 233	1 292
Övriga intäkter ¹⁾	6	2	11	3	10	18
Summa intäkter	338	298	672	604	1 243	1 310
Fastighetskostnader	-121	-107	-264	-253	-498	-508
Driftöverskott	217	191	408	351	745	802
Central administration	-17	-19	-30	-35	-64	-59
Finansnetto	-88	-54	-169	-107	-242	-304
Förvaltningsresultat	112	118	209	209	439	439
Värdeförändringar fastigheter	171	106	283	116	298	466
Värdeförändring derivat	-62	-49	3	-116	23	142
Resultat före skatt	221	175	495	209	760	1 047
Aktuell skatt	0	-3	0	-3	-4	-2
Uppskjuten skatt	-58	-54	-133	-62	-151	-222
Periodens resultat	163	118	362	144	605	823
Övrigt totalresultat	—	—	—	—	—	—
Periodens summa totalresultat	163	118	362	144	605	823
Resultat per aktie, kr	1,01	0,73	2,25	0,90	3,76	5,12
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	161	161	161	161	161	161
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	161	161	161	161	161	161

¹⁾ Intäkter från hyresgarantier och utlösen av hyresavtal.
Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

Koncernens balansräkning

mkr	2011-06-30	2010-06-30	2010-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14 157	12 054	13 493
Maskiner och inventarier	8	9	9
Uppskjuten skattefordran	384	392	405
Kortfristiga fordringar	108	99	129
Likvida medel	92	22	36
Summa tillgångar	14 749	12 576	14 072
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 636	4 055	4 516
Uppskjuten skatteskuld	620	406	508
Räntebärande skulder	9 057	7 611	8 517
Derivat	12	150	13
Leverantörsskulder	40	31	157
Övriga skulder	33	14	53
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	351	309	308
Summa eget kapital och skulder	14 749	12 576	14 072

Koncernens förändring av eget kapital

mkr	
Eget kapital 2010-01-01	4 112
Utdelning	-201
Årets resultat	605
Eget kapital 2010-12-31	4 516
Udelning	-241
Periodens resultat	362
Eget kapital 2011-06-30	4 636

Notera att avrundningen till mkr innebär att beloppen inte summerar.

Koncernens kassaflödesanalys

mkr	2011 3 mån apr-jun	2010 3 mån apr-jun	2011 6 mån jan-jun	2010 6 mån jan-jun	2010 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	112	118	209	209	439
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	2	3	4	8
Betald inkomstskatt	0	-3	0	-3	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	113	117	212	210	444
Förändring av rörelsefordringar	38	11	21	-16	-46
Förändring av rörelseskulder	-87	-58	-95	-54	109
Summa förändring av rörelsekapital	-49	-47	-74	-70	63
Kassaflöde från den löpande verksamheten	64	70	138	140	507
Investeringsverksamheten					
Avyttring av fastigheter	0	142	39	233	368
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-222	-76	-420	-139	-1 531
Förvärv av maskiner och inventarier	-1	0	-1	-1	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-223	66	-382	93	-1 165
Finansieringsverksamheten					
Förändring av räntebärande skulder	396	1	541	-34	871
Utdelning	-241	-201	-241	-201	-201
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	155	-200	300	-235	670
Periodens kassaflöde	-4	-64	56	-2	12
Ingående likvida medel	96	86	36	24	24
Likvida medel vid periodens slut	92	22	92	22	36

Moderbolagets resultaträkning

mkr	2011 3 mån apr–jun	2010 3 mån apr–jun	2011 6 mån jan–jun	2010 6 mån jan–jun	2010 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	28	25	55	50	103
Kostnad sålda tjänster	-21	-19	-42	-38	-79
Bruttoresultat	7	6	13	12	24
Central administration	-17	-19	-30	-35	-64
Rörelseresultat	-10	-13	-17	-23	-40
Resultat från övriga värdepapper	—	—	—	26	17
Ränteintäkter	0	0	0	0	0
Räntekostnader	0	-1	-1	-1	-2
Resultat efter finansiella poster	-10	-14	-18	2	-25
Aktuell skatt	—	—	—	—	—
Skatt hänförlig till koncernbidrag	—	—	—	—	41
Uppskjuten skatt	-13	-17	-21	-26	-13
Resultat efter skatt	-23	-31	-39	-24	3
Övrigt totalresultat	—	—	—	—	—
Periodens summa totalresultat	-23	-31	-39	-24	3

Moderbolagets balansräkning

mkr	2011-06-30	2010-06-30	2010-12-31
Tillgångar			
Maskiner och inventarier	2	3	2
Andelar i koncernföretag	320	320	320
Fordringar på koncernföretag	3 591	3 083	3 417
Uppskjuten skattefordran	384	392	405
Kortfristiga fordringar	4	5	6
Likvida medel	131	51	54
Summa tillgångar	4 432	3 854	4 204
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 633	2 771	2 914
Skulder till koncernföretag	1 762	1 047	1 259
Leverantörsskulder	6	2	6
Övriga skulder	5	8	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	26	17
Summa eget kapital och skulder	4 432	3 854	4 204

Nyckeltal

	2011-06-30 6 mån jan-jun	2010-06-30 6 mån jan-jun	2011-06-30 12 mån jul-jun	2010	2009	2008	2007	2006
Fastighet								
Antal fastigheter	253	214	253	250	217	217	220	205
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 537	1 377	1 537	1 528	1 392	1 382	1 394	1 436
Hysesvärde, mkr	1 519	1 357	1 519	1 486	1 385	1 360	1 309	1 276
Verkligt värde fastigheter, mkr	14 157	12 054	14 157	13 493	12 032	11 895	12 154	10 701
Direktavkastningskrav värdering, %	7,1	7,2	7,1	7,2	7,2	7,1	6,6	6,9
Överskottsgrad, %	61	58	61	60	62	62	63	60
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89	89	89	89	90	88	84
Ytmässig uthyrningsgrad, %	79	79	79	79	80	82	80	78
Genomsnittlig kontraktstid, år	2,8	3,0	2,8	2,8	3,0	3,1	2,9	2,6
Finans								
Avkastning på eget kapital, %	7,9	3,5	18,9	14,0	5,8	-10,7	28,1	20,6
Soliditet, %	31,4	32,2	31,4	32,1	32,7	32,3	37,4	33,7
Belåningsgrad, %	64	63	64	63	64	64	58	64
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,9	2,4	2,8	3,2	2,0	2,2	2,6
Genomsnittlig ränta, %	4,0	2,9	4,0	3,6	2,7	4,2	4,6	4,1
Genomsnittlig räntebindning, år	2,1	2,9	2,1	2,4	3,2	1,1	1,4	1,8
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,4	1,6	2,4	2,0	1,8	2,6	3,7	4,3
Räntebärande skulder, mkr	9 057	7 611	9 057	8 517	7 646	7 645	7 007	6 878
Aktie								
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,30	1,30	2,73	2,73	3,07	2,17	2,32	2,25
Eget kapital per aktie, kr	28,8	25,2	28,8	28,1	25,6	25,1	29,4	23,2
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	0,86	0,87	—	3,15	3,05	1,47	3,91	2,71
Börskurs vid periodens utgång, kr	31,6	24,2	31,6	34,0	22,9	18,2	25,5	30,0
Börsvärde, utestående aktier, mkr	5 081	3 891	5 081	5 467	3 682	2 929	4 227	4 996
Antal registrerade aktier vid periodens utgång, milj	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5
Antal utestående aktier vid periodens utgång, milj	160,8	160,8	160,8	160,8	160,8	160,8	165,8	166,5
Utdelning per aktie, kr	—	—	—	1,50	1,25	1,00	1,50	1,25
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	—	55	41	46	64	56

Definitioner

Fastighet

Direktavkastningskrav, värdering

Fastighetsvärderingarnas avkastningskrav på restvärdet.

Driftöverskott

Totala intäkter minus kundförluster, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, tomträttsavgälder och fastighetsskatt.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Hyresvärde

Kontraktswärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor vid periodens utgång.

Kontraktswärde

Lokalhyra, index och hyrestillägg enligt hyresavtal.

Nettoinflyttning

Inflyttade hyresgästers kontraktswärde minus avflyttade hyresgästers kontraktswärde.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Kontraktswärde i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

Uthyrningsgrad, yta

Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

Värdeförändringar, orealiserade

Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar.

Värdeförändringar, realiserade

Periodens genomförda fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkligt värde och omkostnader vid försäljning.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av totala intäkter.

Övriga intäkter

Intäkter från hyresgarantier och utlösen av hyresavtal.

Finans

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder avseende fastigheter i förhållande till fastigheternas värde vid periodens utgång.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Soliditet

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

Aktie

Eget kapital per aktie

Redovisat eget kapital i relation till antal utestående aktier vid periodens utgång.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde löpande verksamhet per aktie

Kassaflöde löpande verksamhet i relation till genomsnittligt antal aktier.

Resultat per aktie

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal utestående aktier.

Informationen i delårsrapporten är sådan som Klöver AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lag om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 7 juli 2011.

Klövern är ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang möter kundens behov av lokaler och tjänster i svenska tillväxtregioner. Klöver är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med kommersiella lokaler som inriktning.

Bolaget är organiserat i ett servicekontor, tillika huvudkontor beläget i Nyköping, samt affärsenheter i samtliga tio prioriterade städer. De tio affärsenheterna är organiserade i tre olika marknadsområden, där varje område delar på vissa specialistfunktioner.

Servicekontoret ansvarar för ledning, ekonomi, finansiering, transaktioner, hyresadministration, information och investeringsrelationer samt affärsmässigt stöd till affärsenheterna. Affärsenheterna fokuserar på kontakten med kunden. Egen personal, som rent fysiskt finns där hyresgästen valt att lokalisera sig, är en garanti för snabb service och bra marknadskänedom.



Vision

Klövern skapar morgondagens samhällen.

Ambitionen är att vara en aktiv aktör i skapandet av stadsdelar, områden och olika näringslivskluster.

Klöverns primära uppgift är att tillhandahålla lokaler, men om vi därutöver också kan bidra till att stärka de städer där vi finns är det bra även för Klöver och Klöverns aktieägare.

Affärsidé

Klövern ska med närhet och engagemang möta kundens behov av lokaler och tjänster i svenska tillväxtregioner.

Klöverns basprodukt är självklart våra lokaler. Klöver fokuserar på kommersiella lokaler inom ramen för Business och Science Parks, småföretagsparker samt cityfastigheter.

Sättet att tillhandahålla lokalerna, dvs med närhet och engagemang, samt det faktum att vi vill möta ett behov hos kunden och inte bara sälja en färdig produkt, säger en del om hur Klöver valt att arbeta.

Motto

Var dag underlätta kundens vardag.

Om våra hyresgäster känner att vi gör deras liv lättare kommer det att vara ett tungt vägande argument när hyresavtalet löper ut och det är dags för omförhandling.

Klövern ska underlätta deras vardag och även nästa dag. Det innebär helt enkelt att ligga steget före och förutse även morgondagens behov. Nöjda hyresgäster är en viktig förutsättning för att uppnå målen om positiv nettointflyttning och låg omsättningshastighet.

Kontaktpersoner

Gustaf Hermelin, VD

0155-44 33 10, 070-560 00 00, gustaf.hermelin@klovern.se

Britt-Marie Einar, Finans- och IR-chef, vVD

0155-44 33 12, 070-224 29 35, britt-marie.einar@klovern.se

Kalendarium

Kapitalmarknadsdagar i Båstad 7–8 juli 2011

Delårsrapport jan–sep 2011 20 oktober 2011

Bokslutskommuniké 2011 15 februari 2012

KLÖVERN