



## DELÅRSRAPPORT JANUARI–JUNI 2008

- Intäkterna uppgick till 603 mkr (614)
- Resultat efter skatt uppgick till 100 mkr (659), motsvarande 0,61 kr per aktie (3,96)
- Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick till –138 mkr (438), motsvarande –1,1 procent
- Eget kapital per aktie uppgick till 28,50 kr (29,40)
- Prognosen att resultatet för 2008, exklusive värdeförändringar och skatt, ska överstiga 350 mkr (2,13 kr per aktie) kvarstår.

	2008 jan–jun	2007 jan–jun
<b>Periodens resultat, mkr</b>		
Hysesintäkter	572	547
Övriga intäkter	31	67
Drift- och centrala kostnader	–254	–258
Finansnetto	–166	–141
<b>Resultat exklusive värdeförändringar och skatt</b>	<b>183</b>	<b>215</b>
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	–37	634
Uppskjuten skatt	–46	–190
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>100</b>	<b>659</b>

## VD:s kommentar

Höjda avkastningskrav, stigande hyresnivåer och fortsatt god nettoinflyttning

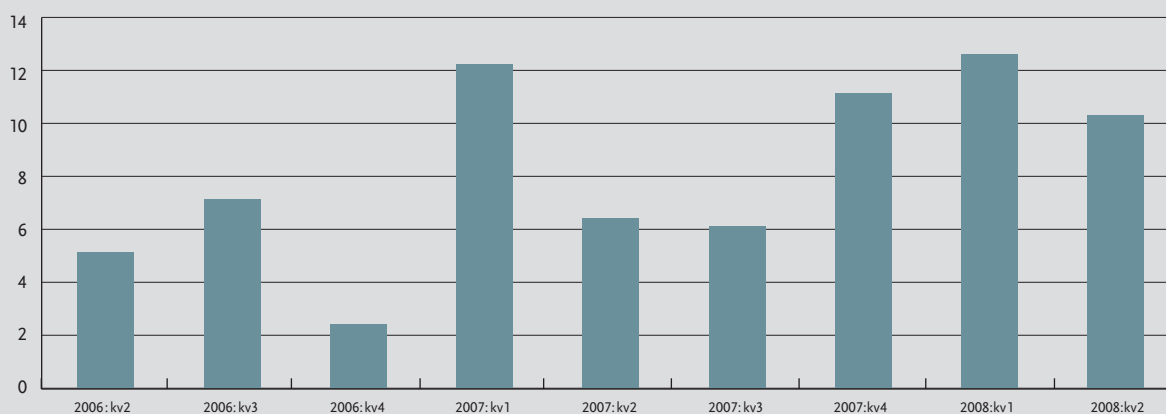
*”Under kvartalet har vi sett hur inflation och ett högre ränteläge höjt avkastningskraven för vårt fastighetsbestånd. Samtidigt kan vi notera en fortsatt allmänt god efterfrågan på lokaler, stigande hyresnivåer och positiv nettoinflyttning.*

*Största hyresökningarna finner vi i våra Business och Science Parks. Trots att verksamheten som helhet utvecklats positivt, har fastighetsvärdet sjunkit med drygt en procent”, säger Klöverns VD Gustaf Hermelin.*



### Nettoinflyttning

mkr



**Fortsatt stark nettoinflyttning.** Under första halvåret 2008 uppgick nettoinflyttningen till nära 23 mkr.

## Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 100 mkr (659). Den negativa förändringen, jämfört med motsvarande period föregående år, beror framför allt på att 2007 års stora positiva värdeförändring avseende fastigheter har förbytts i en värdeminskning 2008. I resultatet för första halvåret 2007 ingick också engångsersättningar från avflyttade hyresgäster med 33 mkr, som inte har sin motsvarighet 2008. Resultatet exklusive värdeförändringar och skatt uppgick till 183 mkr (215). Eget kapital minskade till 4 668 mkr (4 867) och soliditeten var vid periodens slut 35,8 procent (37,4).

## Intäkter och uthyrningsgrad

Nyuthyrningen har varit fortsatt positiv och under årets första sex månader var nettoinflyttningen i termer av årliga intäkter ca 23 mkr. Uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 89 procent. Hyresnivåerna är fortsatt stigande och antalet förfrågningar ligger på samma nivå som för ett år sedan. Flertalet av Klöverns enheter upplever en fortsatt hög affärsaktivitet, även om en viss avmattning kan skönjas.

Intäkterna under perioden uppgick till 603 mkr (614), varav hyresintäkter 573 mkr (547). Övriga intäkter, vilka utgörs av intäkter från hyresgarantier, utlösen av hyresavtal samt service- och tjänsteförsäljning till kunder som inte är hyresgäster, uppgår till 31 mkr (67).

## Fastighetskostnader och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna uppgick till 224 mkr (224) under perioden. Driftöverskottet blev 379 mkr (390), vilket innebär en överskottsgrad på 63 procent (64).

## Fastigheternas värde och värdeförändringar

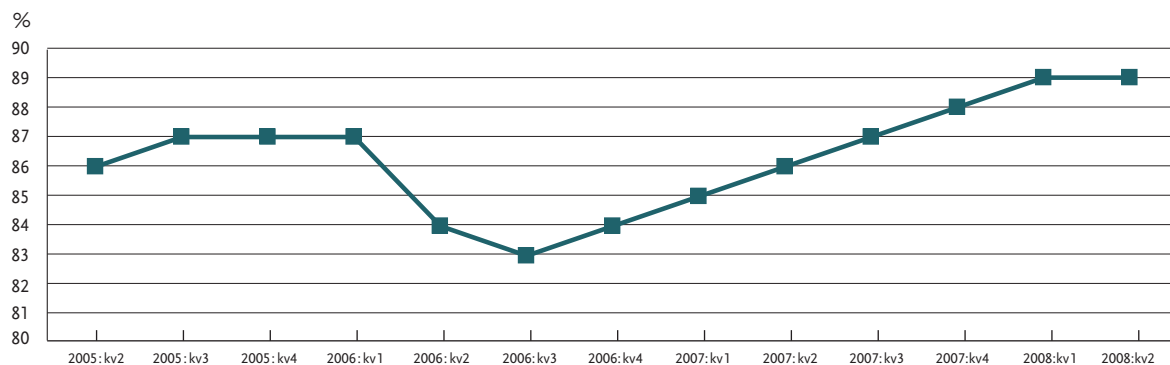
Det verkliga värdet för Klöverns fastigheter uppgick per 30 juni 2008 till 12 227 mkr (12 154). Under perioden uppgick det totala resultatet avseende fastigheternas värdeförändringar till -106 mkr (564). I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 32 mkr (126) och orealiserade värdeförändringar om -138 mkr (438).

Vid värderingen per 30 juni 2008 har generellt något högre avkastningskrav använts jämfört med 31 mars 2008, vilket påverkat fastighetsvärdet negativt. Samtidigt har högre marknadshyror och nettoinflyttning påverkat fastighetsvärdet positivt. Sammantaget har värdet på befintligt fastighetsbestånd justerats med -1,1 procent.

Klövern värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet. 20–30 procent av värderingarna utförs av ett externt värderingsföretag och resterande värderingar görs internt. De externa värderingarna har utförts av DTZ Sweden, som också har varit rådgivande när avkastningskraven i de interna värderingarna bestämts. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande 12-månaders period. För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Klöverns årsredovisning för år 2007.

<b>Förändring verkligt värde</b>	<b>mkr</b>
Verkligt värde per 1 januari 2008	12 154
Förvärv	135
Investeringar m m	314
Försäljningar	-270
Värdeförändringar	-106
<b>Verkligt värde per 30 juni 2008</b>	<b>12 227</b>

## Uthyrningsgrad



**Starkt uthyrningsresultat.** Uthyrningsgraden har stigit med 3 procentenheter på ett år. Nedgången under 2006 var en följd av förvärv av fastigheter med stora vakanser.

## Finansiering

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 7 358 mkr (7 007). Den genomsnittliga räntan uppgick till 4,7 procent (4,6) och den genomsnittliga räntebindnings-tiden till 1,2 år (1,4). Den genomsnittliga kapitalbindnings-tiden uppgick till 3,1 år (3,7).

### FÖRFALLOSTRUKTUR 2008-06-30

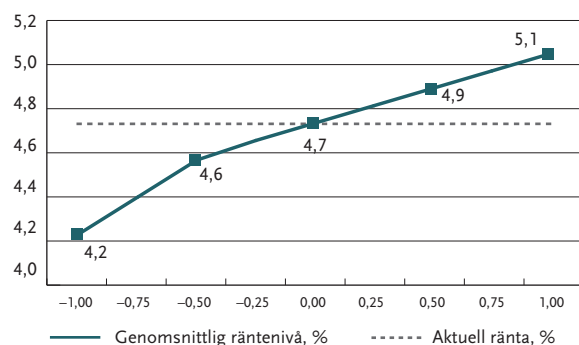
Förfalloår	Ränteförfall		Kreditförfall	
	Låne-volym, mkr	Genom-snittlig ränta, %	Avtals-volym, mkr	Ut-nyttjat, mkr
Rörlig	5 697	4,8	—	—
2008	318	4,9	374	200
2009	254	4,4	479	479
2010	32	3,8	2 623	2 367
2011	57	6,4	1 673	1 623
2012	—	—	2 261	1 628
2013–	1 000	4,4	1 061	1 061
<b>Totalt</b>	<b>7 358</b>	<b>4,7</b>	<b>8 471</b>	<b>7 358</b>

För att minska eventuella ränteuppgångars effekt på Klöverns räntekostnad har bolaget räntetak om totalt 3 329 mkr (3 329). Av räntetaken löper 730 mkr till 2009, 1 099 mkr till 2010, 1 000 mkr till 2011 och resterande 500 mkr till 2012. Merparten av räntetaken ligger med lösenränta på 4,5 procent och resterande med 4,0 procent.

Om korträntorna ändrats med  $\pm 1$  procentenhet vid halvårsskiftet skulle Klöverns genomsnittliga upplånings-ränta ha ändrats med drygt +0,3 respektive drygt -0,5 procentenheter.

Under perioden uppgick värdeförändringarna för Klöverns finansiella instrument till 70 mkr (70).

## Klöverns upplåningsränta vid förändringar i marknadsräntan



## Skattesituation

### Periodens skatt

Periodens resultat har belastats av uppskjuten skatt med totalt -46 mkr. Resultatet har inte belastats med någon betald skatt (0). Resultatet exklusive värdeförändringar, d v s den löpande fastighetsrörelsen, har belastats med uppskjuten skatt om -31 mkr, vilket också har sänkt bolagets värde på uppskjuten skattefordran med motsvarande belopp. För temporära skillnader avseende fastigheter och finansiella instrument belastas periodens resultat av uppskjuten skatt med -15 mkr, vilket ökar bolagets avsättning för uppskjuten skatteskuld med motsvarande belopp.

### Eventuella nya underskottsavdrag

Förutom Klöverns fastställda underskott gjorde bolaget 2002, i sin tidigare verksamhet som IT-bolag, en förlust om ca 5 000 mkr. I slutet av 2003 begärde Klöver att samma års taxering skulle omprövas med syftet att pröva om Klöver hade rätt till även detta underskottsavdrag. Under våren 2006 återkallade Klöver sin begäran om omprövning. Ett av Skatteverket påfört skattetillägg om 493 mkr, i detta ärende, undanröjdes av länsrätten i december 2007. Skattetilläggsärendet har av Skatteverket, under februari 2008, överklagats till kammarrätten. Klöver lämnade 2006 in en ny begäran avseende underskottsavdraget. Den förnyade begäran har avslagits av Skatteverket och Klöver har överklagat beslutet till länsrätten.

## Fastighetsförvärv

Klöver har under perioden förvärvat tomten Stockholm Lidarände 1 av Stockholms stad till ett pris om 46 mkr. Tomten omfattar ca 15 000 kvm och lika stor byggrätt. På tomten byggs Kistamässan med inflytt i augusti 2008. Vidare har tomträtterna Kista Borg 3 och 6, vilka hade ett förvärvspris om 89 mkr, tillträtts under perioden.

## Fastighetsförsäljningar

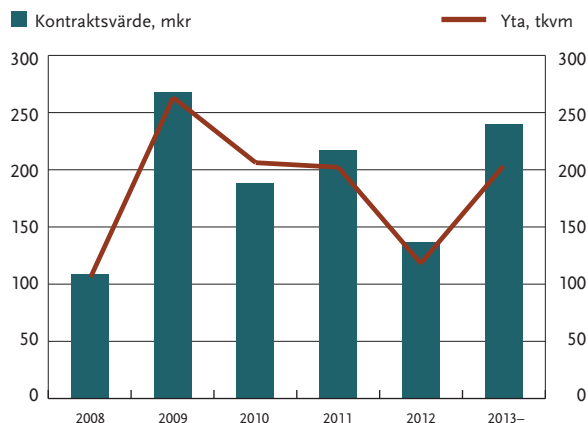
Klöver har under perioden frånträtt sin del av tomträtten Kista Färöarna 3, som under kvartal 4 2007 sålts till AREIM Fond 1. Försäljningspriset uppgick till 270 mkr och gav en realiserad värdeförändring om 32 mkr.

## Fastighetsinnehav

Per den 30 juni 2008 omfattade Klöverns innehav 221 fastigheter (220). Totala hyresvärdet uppgick till 1 304 mkr (1 309) och fastigheternas verkliga värde var 12 227 mkr (12 154). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 1 382 tkvm (1 394).

Den genomsnittliga kontraktstiden var 3,2 år (2,9).

## Kontraktstruktur



## Investeringar och projekt

Under perioden investerades 308 mkr i olika projekt, varav ett antal mindre projekt med en total investering på 78 mkr avslutades. Vid periodens utgång pågick 140 projekt med en total investeringsvolym på 865 mkr, varav 472 mkr var upparbetat.

I takt med att vakanserna minskar kommer Klöverns tillgångar i form av byggrätter att bli än mer viktiga. Enheterna har identifierat möjliga byggrätter, där planläggningen befinner sig i olika stadier, från ej påbörjad till färdigplanerad. Totalt bedöms byggrätterna omfatta ca 590 000 kvm bruttoarea. En närmare presentation av Klöverns byggrätter har lämnats i årsredovisningen för 2007.

### FASTIGHETSINNEHAV PER ORT

Enhet	Antal fastigheter	Yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Snitthyra, kr/kvm	Överskottsgrad, %	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kista	23	237	331	1 540	71	94
Karlstad	48	209	190	941	66	94
Linköping	24	179	161	1 066	66	85
Västerås	29	216	146	797	59	88
Nyköping	31	127	102	831	64	94
Norrköping	14	145	101	921	44	80
Uppsala	3	66	97	2 039	40	66
Täby	25	67	67	1 030	64	94
Örebro	10	62	63	1 086	60	93
Borås	14	74	46	636	61	95
<b>Totalt</b>	<b>221</b>	<b>1 382</b>	<b>1 304</b>	<b>1 056</b>	<b>63</b>	<b>89</b>

### FASTIGHETSINNEHAV PER LOKALTYP

Enhet	Antal fastigheter	Yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Snitthyra, kr/kvm	Överskottsgrad, %	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kontor	102	650	723	1 197	67	91
Industri/lager	63	468	242	622	59	85
Utbild/lab/vård/motion	11	112	134	1 267	50	80
Butik	31	88	112	1 363	63	93
Restaurang/hotell	5	45	38	892	41	97
Bostad	1	19	17	923	34	99
Övrigt*	8	-	38	-	-	89
<b>Totalt</b>	<b>221</b>	<b>1 382</b>	<b>1 304</b>	<b>1 056</b>	<b>63</b>	<b>89</b>

\* Består av garage, p-platser, skyltar, master och tomter.

## Aktien och ägarna

Klövernaktien är noterad på OMX Nordiska Börs i Stockholm, medelstora bolag. Den 30 juni var börskursen 18,70 kronor per aktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om ca 3,1 miljarder kronor. Per 30 juni var antalet aktier i Klöver 166 544 326. Antalet aktieägare uppgick till ca 31 000.

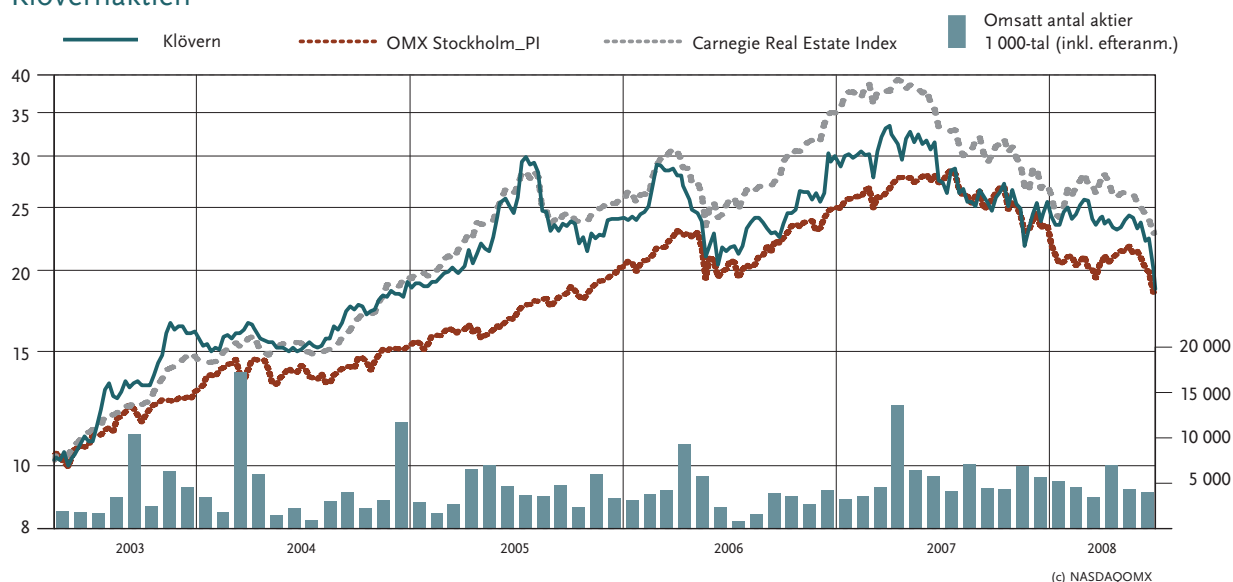
## Återköp av egna aktier

Klöverns styrelse har från årsstämman 2008 fått förnyat bemyndigande om återköp av egna aktier till högst 10 procent av totalt antal registrerade aktier. Klöver har i enlighet med tagna beslut återköpt 2 932 000 aktier, motsvarande 1,8 procent av totalt antal registrerade aktier. Aktierna är förvärvade till genomsnittskursen 24 kr per aktie.

STÖRSTA AKTIEÄGARNA			
Ägare per 2008-06-30	Antal aktier, tusental	Andel röster och kapital,%	Förändring 2008, %-enheter
AB Styttingen*	17 458	10,7	10,7
Lantbrukarnas Riksförbund	17 117	10,5	0,0
Arvid Svensson Invest AB	17 017	10,4	0,1
Investment AB Öresund	12 176	7,4	0,6
Skandia Liv	6 967	4,3	-0,1
HQ Fonder	6 752	4,1	0,0
Brinova Inter AB	6 211	3,8	0,1
Länsförsäkringar Fonder	5 888	3,6	-0,9
Länsförsäkringar Södermanland	3 895	2,4	0,2
Swedbank Robur fonder	3 653	2,2	0,9
<b>Summa största ägare</b>	<b>97 134</b>	<b>59,4</b>	<b>11,6</b>
Övriga ägare	66 478	40,6	
<b>Summa utestående aktier</b>	<b>163 612</b>	<b>100,0</b>	
Återköpta egna aktier	2 932		
<b>Totalt registrerade aktier</b>	<b>166 544</b>		

\* AB Styttingen ingår i samma koncern som AB Skadel som tidigare var ägare till 10,6 procent av aktierna i Klöver.

## Klövernaktien



## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Klöverns väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2007 års årsredovisning på sidorna 43–45. 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 Klöverns årsredovisning för 2007, not 1.

## Utsikter inför helåret 2008

Helårsprognosen att Klöverns resultat för 2008, exklusive värdeförändringar och skatt, ska överstiga 350 mkr, kvarstår. Detta skulle motsvara minst 2,13 kr per aktie (utestående aktier uppgick den 30 juni 2008 till 163 612 326).

## Presentation av delårsrapport

Rapporten för första halvåret 2008 presenteras i Båstad den 9 juli kl 14.30. För att på distans delta i presentationen hänvisas till telefon +46 8 505 202 70, +44 20 881 793 01, eller [http://www.financialhearings.com/hearing/financia1.nsf/\(recordednew\)/EBEC8CCF107CB883C125744700233601?OpenDocument](http://www.financialhearings.com/hearing/financia1.nsf/(recordednew)/EBEC8CCF107CB883C125744700233601?OpenDocument)

## Kalendarium 2008

Delårsrapport

januari–september 2008      Torsdag 23 oktober 2008

Rapporter finns tillgängliga på Klöverns hemsida [www.klovern.se](http://www.klovern.se), där det också ges möjlighet att prenumerera på årsredovisningar, delårsrapporter och pressmeddelanden.

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

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Nyköping 9 juli 2008

Klövern AB

Styrelsen

# Koncernens resultaträkningar

mkr	2008 3 mån apr–jun	2007 3 mån apr–jun	2008 6 mån jan–jun	2007 6 mån jan–jun	2007 12 mån jan–dec	Rullande 12 mån jul–jun
Hyresintäkter	287,2	265,8	572,6	546,5	1 108,9	1 135,0
Övriga intäkter <sup>1)</sup>	17,7	18,0	30,7	67,3	98,2	61,6
<b>Summa intäkter</b>	<b>304,9</b>	<b>283,8</b>	<b>603,3</b>	<b>613,8</b>	<b>1 207,1</b>	<b>1 196,6</b>
Fastighetskostnader	-107,0	-99,3	-224,2	-224,0	-446,1	-446,3
<b>Driftöverskott</b>	<b>197,9</b>	<b>184,5</b>	<b>379,1</b>	<b>389,8</b>	<b>761,0</b>	<b>750,3</b>
Värdeförändringar fastigheter	-150,1	270,0	-106,2	564,3	1 106,5	436,0
Central administration	-16,4	-20,4	-30,2	-34,4	-65,1	-60,9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>31,4</b>	<b>434,1</b>	<b>242,7</b>	<b>919,7</b>	<b>1 802,4</b>	<b>1 125,4</b>
Finansiella intäkter	1,1	0,8	2,2	1,6	3,5	4,1
Finansiella kostnader	-86,6	-69,8	-168,4	-142,2	-313,9	-340,1
Värdeförändring finansiella instrument	95,1	67,7	69,7	70,1	53,3	52,9
Värdeförändring värdepapper	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>41,0</b>	<b>432,8</b>	<b>146,2</b>	<b>849,2</b>	<b>1 545,3</b>	<b>842,3</b>
Aktuell skatt	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2
Uppskjuten skatt	-12,6	-73,5	-45,7	-190,1	-319,3	-174,9
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>28,4</b>	<b>359,3</b>	<b>100,5</b>	<b>659,1</b>	<b>1 225,8</b>	<b>667,2</b>
Resultat per aktie, kr	0,17	2,16	0,61	3,96	7,36	4,03
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	163,6	166,5	163,6	166,5	165,8	163,6
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	164,4	166,5	164,9	166,5	166,5	165,7

Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

<sup>1)</sup> Intäkter från hyresgarantier, utlösen av hyresavtal samt service- och tjänsteförsäljning till kunder som inte är hyresgäster.



# Koncernens balansräkningar

mkr	2008-06-30	2007-06-30	2007-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	12 227,3	10 841,3	12 154,0
Maskiner och inventarier	12,4	13,6	13,3
Derivat	162,7	116,2	96,2
Uppskjuten skattefordran <sup>1)</sup>	443,0	142,9	474,0
Kortfristiga fordringar	197,2	111,5	184,3
Likvida medel	15,2	133,6	87,1
<b>Summa tillgångar</b>	<b>13 057,8</b>	<b>11 359,1</b>	<b>13 008,9</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	4 668,5	4 319,1	4 867,4
Uppskjuten skatteskuld <sup>1)</sup>	474,9	0,0	460,3
Räntebärande skulder	7 357,5	6 429,3	7 006,9
Leverantörsskulder	90,1	70,0	155,8
Övriga skulder	181,5	189,9	220,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	285,3	350,8	298,3
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>13 057,8</b>	<b>11 359,1</b>	<b>13 008,9</b>

<sup>1)</sup> Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld har tidigare nettoredovisats, men bruttoredovisas från och med 2007-12-31.

# Koncernens förändring av eget kapital

mkr	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2007-01-01</b>	<b>3 868,2</b>
Kontantutdelning	-208,2
Återköp av egna aktier	-18,4
Årets resultat	1 225,8
<b>Eget kapital 2007-12-31</b>	<b>4 867,4</b>
Kontantutdelning	-247,6
Återköp av egna aktier	-51,8
Periodens resultat	100,5
<b>Eget kapital 2008-06-30</b>	<b>4 668,5</b>

# Koncernens kassaflödesanalys

mkr	2008 3 mån apr–jun	2007 3 mån apr–jun	2008 6 mån jan–jun	2007 6 mån jan–jun	2007 12 mån jan–dec
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat före skatt	41,0	432,8	146,2	849,2	1 545,3
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	55,7	-210,8	70,0	-506,8	-1 156,6
Betald inkomstskatt	0,0	—	-0,2	-0,2	-0,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>96,7</b>	<b>222,0</b>	<b>216,0</b>	<b>342,2</b>	<b>388,4</b>
Förändring av rörelsefordringar	-5,9	28,7	-12,9	-16,2	-35,7
Förändring av rörelseskulder	-11,6	88,2	-277,3	71,6	295,1
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-17,5</b>	<b>116,9</b>	<b>-290,2</b>	<b>55,4</b>	<b>259,4</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>79,2</b>	<b>338,9</b>	<b>-74,2</b>	<b>397,6</b>	<b>647,8</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Avyttring av fastigheter	0,0	590,5	238,0	590,5	1 225,1
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-270,4	-222,4	-446,2	-292,8	-1 571,8
Förvärv av maskiner och inventarier	-0,5	-0,4	-0,6	-1,1	-2,4
Förändring i finansiella tillgångar	—	3,2	—	3,2	-46,9
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-270,9</b>	<b>370,9</b>	<b>-208,8</b>	<b>299,8</b>	<b>-396,0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Förändring av långfristiga skulder	—	-2,5	—	-2,5	-162,6
Förändring av räntebärande skulder	449,4	-389,1	510,6	-448,5	129,1
Återköp av egna aktier	-35,6	—	-51,8	—	-18,4
Utdelning	-247,7	-208,2	-247,7	-208,2	-208,2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>166,1</b>	<b>-599,8</b>	<b>211,1</b>	<b>-659,2</b>	<b>-260,1</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-25,6</b>	<b>110,0</b>	<b>-71,9</b>	<b>38,2</b>	<b>-8,3</b>
Ingående likvida medel	40,8	23,6	87,1	95,4	95,4
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>15,2</b>	<b>133,6</b>	<b>15,2</b>	<b>133,6</b>	<b>87,1</b>

# Koncernens nyckeltal

	2008 3 mån apr–jun	2007 3 mån apr–jun	2008 6 mån jan–jun	2007 6 mån jan–jun	2007 12 mån jan–dec	Rullande 12 mån jul–jun
Avkastning på eget kapital, %	0,6	8,5	2,1	16,1	28,1	14,8
Avkastning på totalt kapital, %	0,2	3,8	1,9	8,1	14,7	9,2
Soliditet, %	35,8	38,0	35,8	38,0	37,4	35,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,4	2,1	2,5	2,2	2,0
Eget kapital per aktie, kr	28,5	25,9	28,5	25,9	29,4	28,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,5	1,6	1,5	1,4	1,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	86	88	86	88	88
Överskottsgrad, %	65	65	63	64	63	63

## Moderbolagets resultaträkningar

mkr	2008 3 mån apr–jun	2007 3 mån apr–jun	2008 6 mån jan–jun	2007 6 mån jan–jun	2007 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	33,0	28,0	63,9	55,2	116,6
Kostnad sålda tjänster	-20,7	-18,9	-39,8	-36,0	-74,8
<b>Bruttoresultat</b>	<b>12,3</b>	<b>9,1</b>	<b>24,1</b>	<b>19,2</b>	<b>41,8</b>
Central administration	-16,4	-20,4	-30,2	-34,4	-65,1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4,1</b>	<b>-11,3</b>	<b>-6,1</b>	<b>-15,2</b>	<b>-23,3</b>
Resultat från övriga värdepapper	—	305,3	—	305,3	225,9
Ränteintäkter	0,1	0,5	0,2	1,0	1,3
Räntekostnader	-0,8	-0,1	-2,3	-0,5	-0,9
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-4,8</b>	<b>294,4</b>	<b>-8,2</b>	<b>290,6</b>	<b>203,0</b>
Aktuell skatt	—	—	—	—	—
Skatt hänförlig till koncernbidrag	—	—	—	—	46,9
Uppskjuten skatt <sup>1)</sup>	14,8	-73,5	-31,0	-190,1	141,0
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>10,0</b>	<b>220,9</b>	<b>-39,2</b>	<b>100,5</b>	<b>390,9</b>

<sup>1)</sup> Inklusive ändrad redovisning av uppskjuten skatt.

## Moderbolagets balansräkningar

mkr	2008-06-30	2007-06-30	2007-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Maskiner och inventarier	4,1	4,1	4,6
Andelar i koncernföretag	319,9	319,9	319,9
Fordringar på koncernföretag	3 279,8	3 352,9	3 325,0
Uppskjuten skattefordran	443,0	142,9	474,0
Kortfristiga fordringar	2,7	4,2	8,0
Likvida medel	15,1	68,2	13,9
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 064,6</b>	<b>3 892,2</b>	<b>4 145,4</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	3 031,5	2 977,7	3 370,1
Skulder till koncernföretag	977,3	857,3	723,5
Leverantörsskulder	3,0	3,0	16,0
Övriga skulder	15,9	15,2	16,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36,9	39,0	19,6
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 064,6</b>	<b>3 892,2</b>	<b>4 145,4</b>

# Definitioner

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

## **Avkastning på eget kapital**

Resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

## **Avkastning på totalt kapital**

Rörelseresultat i relation till genomsnittlig balansomslutning.

## **Driftöverskott**

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

## **Eget kapital per aktie**

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

## **Ekonomisk uthyrningsgrad**

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

## **Hyresvärde**

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

## **Orealiserade värdeförändringar fastigheter**

Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar för fastighetsinnehavet vid respektive periods utgång.

## **Realiserade värdeförändringar fastigheter**

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

## **Resultat per aktie**

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

## **Räntetäckningsgrad**

Resultat, exklusive värdeförändringar, efter finansiella poster plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

## **Skuldsättningsgrad**

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.

## **Soliditet**

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

## **Överskottsgrad**

Driftöverskott i procent av totala intäkter.

## **Övriga intäkter**

Intäkter från hyresgarantier, utlösen av hyresavtal samt service- och tjänsteförsäljning till kunder som inte är hyresgäster.

## För ytterligare information, vänligen kontakta:

---

Gustaf Hermelin,  
VD  
tel 0155-44 33 10, 070-560 00 00  
gustaf.hermelin@klovern.se

Caesar Åfors,  
Ekonomidirektör och vice VD  
tel 0155-44 33 02, 070-662 48 48  
caesar.afors@klovern.se

Britt-Marie Einar,  
Finans- och informationschef  
tel 0155-44 33 12, 070-224 29 35  
britt-marie.einar@klovern.se

---

# KLÖVERN

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](http://www.klovern.se)