



KLÖVERN

DELÅRSRAPPORT JANUARI–MARS 2007

- Intäkterna ökade till 330 mkr (182)
- Periodens resultat efter skatt ökade till 300 mkr (183)
- Resultat per aktie ökade till 1,80 kr (1,52)
- Uthyrningsgraden ökade från 84 till 85 procent

VD:s kommentar

Rekordstor nettoinflyttning

Första kvartalet har kännetecknats av ökad inflyttning vilket, trots förhållandevis stora avflyttningar, bidragit till en nettoinflyttning på hela 12 mkr. Uthyrningsgraden ökade från 84 till 85 procent under samma period. Fastigheternas orealiserade värdeförändringar uppgick till 294 mkr, vilket är en effekt av ett framgångsrikt uthyrningsarbete och i viss mån sänkta direktavkastningskrav på marknaden.

”Den starka konjunkturen medför att aktiviteten är hög på samtliga orter där Klöverns är verksam. Glädjande noterar vi ett ökat lokalbehov från både befintliga och nya kunder”, säger Klöverns VD Gustaf Hermelin.



Helgafjäll 7 i Kista

Resultat

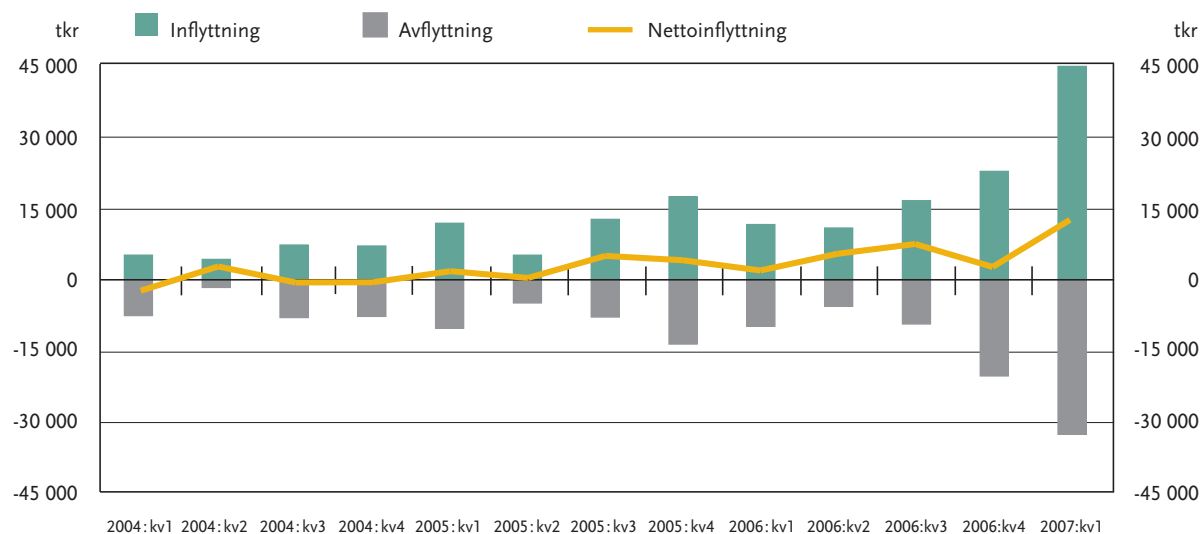
Periodens resultat efter skatt uppgick till 300 mkr (183). Förbättringen beror framför allt på ökade orealiserade värdeförändringar och ett betydligt större fastighetsinnehav. Intäkterna uppgick till 330 mkr (182) och driftöverskottet blev 206 mkr (103). I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar med 0 mkr (13) och orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 294 mkr (112). Finansnettot var -69 mkr (-32), varav värdeförändringar avseende räntetak och

ränteswapar utgjorde 2 mkr (4). Periodens uppskjutna skattekostnad uppgick till 117 mkr (0).

Kassaflöde och finansiell ställning

Periodens kassaflöde uppgick till -72 mkr (-16). Soliditeten var vid periodens slut 36,2 procent, jämfört med 34,3 procent vid årets ingång. Eget kapital ökade till 4 168 mkr, jämfört med 3 868 mkr vid årets ingång. Likvida medel var 24 mkr (95) och räntebärande skulder var 6 818 mkr (6 878).

Nettoinflyttning



Rekordstor nettoinflyttning: Under första kvartalet 2007 uppgick nettoinflyttningen till 12 mkr på helårsbasis.

Omslagsfoton: Ringar på vattnet
Anders och Maria på Klöverns huvudkontor
Paletten 1 i Linköping

Intäkter och fastighetskostnader

Intäkterna under perioden ökade till 330 mkr (182), varav hyresintäkterna uppgick till 312 mkr (177). Ökningen beror huvudsakligen på att fastighetsbeståndet är större än tidigare. I hyresintäkterna ingick engångsersättningar från avflyttade hyresgäster med 31 mkr. Övriga intäkter, vilka utgörs av service- och tjänsteförsäljning till kunder som inte är hyresgäster samt intäkter från hyresgarantier, uppgick till 18 mkr (5). Fastighetskostnaderna uppgick till 124 mkr (79). Driftöverskottet blev 206 mkr (103), motsvarande en överskottsgrad om 62 procent (57).

Årets första kvartal präglades av hög efterfrågan och ytterligare högre affärsaktivitet på samtliga Klöverns delmarknader. På majoriteten av orterna får detta genomslag i form av högre hyror vid nyuthyrning, jämfört med motsvarande period under föregående år. Även nettoinflyttningen under kvartal 1 2007 var hög och uppgick till 12 mkr (2). Jämfört med ingången av året ökade uthyrningsgraden med en procentenhet till 85 procent (84). Diagrammet Nettoinflyttning visar löpande förändringar avseende in- och avflyttade hyresgäster. Således ingår ej effekter genererade av de hyresgäster som efter erlagda engångsersättningar avflyttat under respektive kvartal.

Fastighetsinnehav

Klöverns fastighetsbestånd omfattade den 31 mars 2007 205 fastigheter, vilket är oförändrat jämfört med årets ingång. Totala hyresvärdet uppgick till 1 301 mkr (1 276) och fastigheternas verkliga värde var 11 066 mkr (10 701). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 1 437 tkvm (1 437).

FASTIGHETSINNEHAV 2007-03-31

Lokaltyp	Antal fastigheter	Yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, % ²⁾
Kontor	90	660	702	83
Industri/lager	63	514	271	86
Butiker	30	85	109	93
Utbildning/lab/vård/motion	10	114	127	86
Restaurang/hotell	5	46	39	86
Bostäder	1	18	15	92
Övrigt ¹⁾	6	—	38	89
Totalt	205	1 437	1 301	85

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

²⁾ I den ekonomiska uthyrningsgraden ingår ej effekter av hyresgarantier.

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR 2007-03-31

Förfalloår ¹⁾	Antal kontrakt	Yta, tkvm	Kontraktvärde, mkr	Andel av kontraktvärde, %
Kommersiella lokaler				
2007	793	218	169	15
2008	721	268	251	23
2009	433	219	221	20
2010	223	189	189	17
2011	74	62	61	6
2012–	83	155	172	15
Summa	2 327	1 111	1 063	96
Bostäder	214	18	14	1
Summa	2 541	1 129	1 077	97
Garage/p-platser	1 531	—	31	3
Totalt	4 072	1 129	1 108	100

¹⁾ Den genomsnittliga kontraktstiden var 3,0 år per 31 mars 2007.

Förvärv och investeringar

Klövern har inte förvärvat några fastigheter under årets första kvartal. Motsvarande period föregående år förvärvades två fastigheter. Periodens totala investeringar i ombyggnationer uppgick till 70 mkr (29) och avser fastigheter i främst Kista, Linköping, Nyköping och Örebro.

Fastighetsförsäljningar

Klövern har inte avyttrat några fastigheter under årets första kvartal. Motsvarande period föregående år såldes sex fastigheter, med en realiserad värdeförändring uppgående till 13 mkr.

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-månadersperiod. De externa värderingarna har utförts av DTZ Sweden. För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Klöverns årsredovisning för år 2006, som återfinns på www.klovern.se.

Fastigheternas realiserade värdeförändringar

Det verkliga värdet för Klöverns fastigheter uppgick den 31 mars 2007 till 11 066 mkr. Den realiserade värdeökningen under perioden var 294 mkr (112).

Finansiering

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 6 818 mkr, jämfört med 6 878 mkr vid årets ingång. Den genomsnittliga räntan uppgick till 4,3 procent (4,1) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 1,7 år (1,8). De lån, inklusive rörliga lån, som förfaller under 2007 hade vid utgången av perioden en genomsnittlig räntebindningstid om 7 dagar (10). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,1 år (4,2). Av de rörliga lånen har totalt lån om 3 329 mkr försetts med räntetak på nivån 4,0 procent respektive 4,5 procent relaterade till Stibor 90 dagar. Av räntetaken förfaller 730 mkr 2009, 1 099 mkr 2010, 1 000 mkr 2011 och 500 mkr 2012. Under perioden uppgick de orealiserade värdeförändringarna för Klöverns finansiella instrument och värdepapper, vilka redovisas i finansnettot, till 2 mkr (4).

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR 2007-03-31

År	Ränteförfallostuktur		Låneförfallostuktur	
	Ränteförfall, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
Rörlig ¹⁾	4 782	4,0	—	—
2007	124	4,7	333	189
2008	533	5,1	183	183
2009	63	5,1	141	141
2010	8	3,6	2 550	2 332
2011	308	6,5	2 331	1 931
2016	1 000	4,4	2 409	2 042
Totalt	6 818	4,3	7 947	6 818

¹⁾ Med rörliga lån avses lån med räntebindningstid om 90 dagar eller kortare. Av dessa lån har 3 329 mkr försetts med räntetak.

Aktien och ägarna

Klövernaktien är noterad på Stockholmsbörsens Nordiska lista för medelstora bolag. Senast betalt 30 mars 2007 – kvartalets sista handelsdag – uppgick till 32,70 kr per aktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 5,4 miljarder kr.

Per 30 mars 2007 var antalet aktier i Klöverna 166 544 326 fördelat på ca 18 300 ägare.

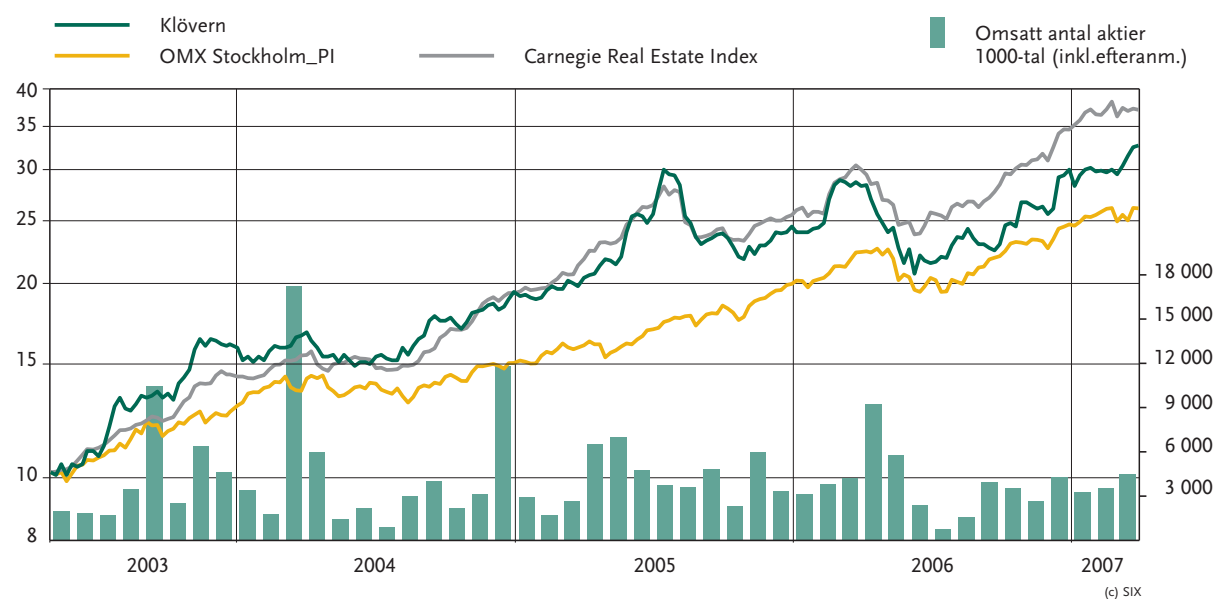
STÖRSTA ÄGARNA 2007-03-30

	Antal aktier, miljoner	Innehav och röster, %
Fabege AB	47,6	28,6
Arvid Svensson Invest	17,0	10,2
Lantbrukarnas Riksförbund	16,7	10,0
Investment AB Öresund	8,7	5,2
Skandia Liv	7,5	4,5
Länsförsäkringar Fonder	6,8	4,1
Handelsbanken	5,0	3,0
HQ Fonder	3,8	2,3
Länsförsäkringar Södermanland	3,7	2,2
Gustaf Hermelin inkl bolag/familj	2,3	1,4
Summa största ägare	119,1	71,5
Övriga ägare	47,4	28,5
Totalt samtliga ägare	166,5	100,0

Central administration

Kostnader för central administration uppgick under perioden till 14 mkr (13). Av beloppet utgör 1 mkr (4) arvoden till rådgivare i Klöverns skatteprocess avseende omprövning av 2003 års taxering.

Klövernaktien



Klövern fortsätter att utveckla Kista

Under årets första kvartal har Klövern tecknat ett tioårigt hyresavtal med Sollentunamässan omfattande 14 000 kvm utställningsyta i Kista. Projektet startar i april 2007 med en beräknad investering om 130 mkr och inflyttning i augusti 2008. Avtalet är villkorat av beslut om ny detaljplan. Klövern har också tecknat nya/förlängt befintliga hyresavtal med Ericsson, Nokia och restaurangen Street omfattande totalt 64 000 kvadratmeter. Uthyrningarna medför investeringar om sammanlagt 280 mkr under åren 2007–2008.

Beslut vid Klöverns årsstämma 28 mars 2007

Årsstämman i Klövern AB den 28 mars 2007 beslutade i enlighet med styrelsens förslag om utdelning med 1,25 kr per aktie. Till styrelsen omvaldes Stefan Dahlbo (ordförande), Gustaf Hermelin, Lars Holmgren, Anna-Greta Lundh, Johan Piehl, Lars Rosvall och Fredrik Svensson. Till revisor omvaldes det auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young AB för en mandatperiod om fyra år, med auktoriserade revisorn Mikael Ikonen som huvudansvarig för uppdraget. Principer för utseende av valberedning beslutades i enlighet med beslut på årsstämman 2006. Styrelsen bemyndigades att förvärva och överlåta egna aktier. Förvärv får ske av så många aktier att bolagets innehav uppgår till högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av bolagets utgivna aktier. Årsstämman beslöt att erbjuda aktieägare att courtagefritt köpa eller sälja det antal aktier som krävs för att uppnå ett innehav motsvarande hela börsposter (en börspost = 500 aktier). Beslut om erbjudandetid och närmare villkor överlämnades till styrelsen.

Fabege utdelar Klövernaktier

Fabege erbjuder sina aktieägare inlösen av Fabegeaktier mot likvid i form av Klövernaktier. Anmälningstiden pågår t o m 27 april 2007 och aktier i Klövern beräknas erhållas omkring 10 maj 2007. Förfarandet kommer att innebära att Fabeges samtliga Klövernaktier utdelas till Fabeges aktieägare.

Skattesituation

I och med utgången av räkenskapsåret 2006 har utrymmet för beräkning av uppskjuten skattefordran förbrukats i sin helhet. Utrymmet bestod av Klöverns fastställda skattemässiga underskottsavdrag och skattemässigt avskrivningsunderlag utöver bokföringsmässigt underlag. Möjligheterna att göra skattemässiga avskrivningar på fastigheter samt att utnyttja befintliga underskottsavdrag medför dock att aktuell skatt förväntas uppgå till endast ett mindre belopp. Under kvartal 1 2007 uppgick uppskjuten skattekostnad till 117 mkr.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad enligt *IAS 34 Delårsrapportering*, vilket är i enlighet med de krav som ställs i Redovisningsrådets rekommendation *RR 31 Delårsrapportering för koncerner*. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är de som beskrivs i Klöverns årsredovisning för 2006, not 1.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Avyttring av samtliga fastigheter i Kalmar och Eskilstuna

Klövern AB har sålt samtliga fastigheter i Kalmar och Eskilstuna till det börsnoterade fastighetsbolaget Dagon AB för 707 mkr. Fastigheterna frånträdde 2 april 2007 och försäljningen medför en realiserad värdeförändring om 124 mkr som kommer att påverka resultatet för kvartal två 2007. Av köpeskillingen utgörs 30 mkr av aktier i Dagon. Försäljningen, som omfattar elva fastigheter i Kalmar och fyra fastigheter i Eskilstuna med en total yta på 89 000 kvm, innebär att Klövern lämnat såväl Kalmar som Eskilstuna.

Förlikning mellan Klövern och Pakhus

Klövern AB och Kommanditaktieselskapet Pakhus D+E har förlikats i en tvist rörande ett borgensåtagande från år 2000 avseende ett hyresavtal för ett dotterbolag till dåvarande Adcore AB (namnändrades 2002 till Klövern AB). Förlikningen kommer att belasta Klöverns resultat med 9 mkr under andra kvartalet 2007.

Utsikter inför helåret 2007

Helårsprognosen att Klöverns resultat för 2007, exklusive skatt och värdeförändringar, ska överstiga 325 mkr kvarstår.

Kalendarium 2007

Delårsrapport januari–juni 2007 Fredag 13 juli
Delårsrapport januari–september 2007 Tisdag 23 oktober

Rapporter finns tillgängliga på Klöverns hemsida 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.

Nyköping 25 april 2007

Gustaf Hermelin
Verkställande direktör

Koncernens resultaträkningar

mkr	2007 3 mån jan-mar	2006 3 mån jan-mar	2006 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Hysesintäkter	311,7	177,4	807,6	941,9
Övriga intäkter ¹⁾	18,3	4,5	35,4	49,2
Summa intäkter	330,0	181,9	843,0	991,1
Fastighetskostnader	-124,1	-78,9	-338,8	-384,0
Driftöverskott	205,9	103,0	504,2	607,1
Värdoförändringar fastigheter, realiserade	0,0	13,4	45,0	31,6
Värdoförändringar fastigheter, orealiserade	294,3	112,0	217,0	399,3
Avskrivningar inventarier	-0,8	-0,5	-2,7	-3,0
Central administration	-13,8	-13,4	-49,3	-49,7
Rörelseresultat	485,6	214,5	714,2	985,3
Finansiella intäkter	0,8	0,4	2,3	2,7
Finansiella kostnader	-72,4	-36,6	-173,2	-209,0
Värdoförändring finansiella instrument, orealiserade	2,4	4,3	27,6	25,7
Värdoförändring värdepapper, realiserade	0,0	0,0	5,2	5,2
Värdoförändring värdepapper, orealiserade	0,0	0,0	16,4	16,4
Resultat efter finansiella poster	416,4	182,6	592,5	826,3
Resultat före skatt	416,4	182,6	592,5	826,3
Aktuell skatt ²⁾	0,0	0,0	-15,8	-15,8
Uppskjuten skatt	-116,6	0,0	54,0	-62,6
Resultat efter skatt	299,8	182,6	630,7	747,9
Resultat per aktie, kr	1,80	1,52	5,04	5,47
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	166,5	120,4	166,5	166,5
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	166,5	120,4	125,2	136,8

Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

¹⁾ Övriga intäkter utgörs av intäkter från kunder som ej är hyresgäster samt intäkter från hyresgarantier.

²⁾ Aktuell skatt om -15,8 mkr avser dotterbolag, vilka under 2006 var förhindrade att resultatutjämnas med koncernbidrag.

Koncernens balansräkningar

mk	2007-03-31	2006-03-31	2006-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11 065,6	6 078,7	10 700,9
Maskiner och inventarier	14,0	4,7	14,0
Uppskjuten skattefordran	216,4	279,0	333,0
Kortfristiga fordringar m.m.	191,9	135,4	140,7
Spärrkonto ¹⁾	0,0	3,8	3,9
Likvida medel	23,6	125,0	95,4
Summa tillgångar	11 511,5	6 626,6	11 287,9
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 168,0	2 447,0	3 868,2
Avsättningar	6,9	6,9	6,8
Räntebärande skulder	6 818,4	3 893,8	6 877,8
Leverantörsskulder	45,7	36,8	113,1
Övriga skulder	189,7	6,1	186,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	282,8	236,0	235,1
Summa eget kapital och skulder	11 511,5	6 626,6	11 287,9

¹⁾ Beloppen utgörs av medel på spärrkonto som säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter.

Koncernens förändring av eget kapital

mk	Totalt eget kapital
Eget kapital 2006-01-01	2 264,4
Kontantutdelning	-120,4
Nyemission	1 093,5
Årets resultat	630,7
Eget kapital 2006-12-31	3 868,2
Periodens resultat	299,8
Eget kapital 2007-03-31	4 168,0

Koncernens kassaflödesanalyser

mk	2007 3 mån jan-mar	2006 3 mån jan-mar	2006 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster exkl. avskrivningar och värdeförändringar	120,4	53,4	284,0	351,0
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0,0	13,4	45,0	31,6
Betald inkomstskatt	-0,2	0,0	-0,3	-0,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	120,2	66,8	328,7	382,1
Förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	-48,8	-33,7	0,6	-14,5
Förändring av rörelseskulder	-16,6	31,1	111,8	64,1
Summa förändring av rörelsekapital	-65,4	-2,6	112,4	49,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	54,8	64,2	441,1	431,7
Investeringsverksamheten				
Avyttring av fastigheter	0,0	103,4	302,6	199,2
Förvärv av och investeringar i fastigheter ¹⁾	-70,3	-102,3	-3 725,2	-3 693,2
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,8	-0,3	-11,8	-12,3
Förändring av medel på spärrkonto	3,9	12,5	12,5	3,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-67,2	13,3	-3 421,9	-3 502,4
Finansieringsverksamheten				
Förändring av långfristiga skulder	-59,4	-93,8	3 050,1	3 084,5
Realiserade värdeförändringar värdepapper	0,0	0,0	5,2	5,2
Utdelning	0,0	0,0	-120,4	-120,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-59,4	-93,8	2 934,9	2 969,3
Periodens kassaflöde	-71,8	-16,3	-45,9	-101,4
Ingående likvida medel	95,4	141,3	141,3	125,0
Likvida medel vid periodens slut	23,6	125,0	95,4	23,6

¹⁾ Fastighetsförvärven under kvartal 4 2006 finansierades delvis med apportemission om 1 094 mkr. Beloppet ingår ej i kassaflödet.

Koncernens nyckeltal

	2007 3 mån jan-mar	2006 3 mån jan-mar	2006 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Avkastning på eget kapital, %	7,5	7,8	20,6	22,6
Avkastning på totalt kapital, %	4,3	3,3	8,0	10,9
Soliditet, %	36,2	36,9	34,3	36,2
Räntetäckningsgrad, ggr	6,8	6,0	4,4	5,0
Eget kapital per aktie, kr	25,0	20,3	23,2	25,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,6	1,8	1,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	85	87	84	85
Överskottsgrad, %	62	57	60	61

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

Hysesintäkter minus hyresrabatter, kundförluster, drifts- och underhållskostnader, tomträtsavgifter och fastighetsskatt.

Eget kapital per aktie

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

Hyresvärde

Hysesintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Förändring av verkligt värde för fastighetsinnehavet vid respektive kvartals utgång.

Realiserade värdeförändringar fastigheter

Periodens fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas verkliga värde.

Resultat per aktie

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad

Resultat 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.

Uthyrningsgrad – ekonomisk

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av hyresintäkterna.

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

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