

KLÖVERN

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2006

- Intäkterna uppgick till 843 mkr (639)
- Periodens resultat efter skatt ökade till 631 mkr (379)
- Resultat per aktie ökade till 5,04 kr (3,27)
- Av resultatet utgör värdeförändringar avseende fastigheter 262 mkr (158)
- Under året har 63 fastigheter (55) förvärvats för 4 672 mkr (2 108) och 15 fastigheter (36) sålts för 348 mkr (557)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,25 kr per aktie (1,00)

VD:s kommentar

Expansion bakom resultatökning

Klöverns resultat efter skatt ökade med mer än 66 procent under 2006. Bakom ökningen ligger i första hand ett större fastighetsbestånd samt en stor värdeökning i detsamma. Fastighetsinnehavet har under året ökat från 6,0 till 10,7 miljarder kronor, varav förvärvet i Kista och Täby i slutet av året svarar för merparten av ökningen.

”Hårt arbete, större fastighetsbestånd samt en gynnsam konjunktur är tre faktorer som bidragit till den positiva resultatutvecklingen”, säger Klöverns VD Gustaf Hermelin.

Under 2007 kommer uthyrningsarbetet att intensifieras och effektiviseringen av organisation samt administrativa system att fortsätta.

”Nu satsar vi på att fylla vakanserna och trimma bolaget för att vara väl rustade även inför kommande år”, säger Gustaf Hermelin.



Resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 631 mkr (379). Förbättringen beror framför allt på ökade realiserade värdeförändringar och ett betydligt större fastighetsinnehav. I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar med 45 mkr (25) och realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 217 mkr (133). Finansnettot var -122 mkr (-181), varav värdeförändringar avseende finansiella instrument och värdepapper uppgick till 49 mkr (-3).

Kassaflöde och finansiell ställning

Årets kassaflöde uppgick till -46 mkr (31). Soliditeten var vid periodens slut 34,3 procent, jämfört med 34,8 procent vid årets ingång. Eget kapital ökade till 3 868 mkr, jämfört med 2 264 mkr vid årets ingång. Likvida medel var 95 mkr (141) och räntebärande skulder var 6 878 mkr (3 987).

Intäkter och fastighetskostnader

Intäkterna under året ökade till 843 mkr (639), varav hyresintäkterna uppgick till 808 mkr (635). Ökningen beror huvudsakligen på att fastighetsbeståndet är större än tidigare. Övriga intäkter, vilka utgörs av service- och tjänsteförsäljning till kunder, som inte är hyresgäster, samt intäkter från hyresgarantier, uppgick till 35 mkr (4). Fastighetskostnaderna uppgick till 339 mkr (247). Driftöverskottet blev 504 mkr (391), motsvarande en överskottsgrad om 60 procent (61). Nedgången i överskottsgrad beror huvudsakligen på den genom förvärv ökade vakansgraden.

Under 2006 har på så gott som samtliga Klöverns orter konstaterats ett ökat intresse för förhyrningar. Flertalet enheter har också kunnat hyra ut till högre hyresnivåer, främst jämfört med sista kvartalet 2005. Vid utgången av året uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 84 procent, vilket är en procentenhet högre än vid utgången av årets tredje kvartal. Fjärde kvartalets nettoinflyttning i termer av årliga intäkter uppgick till 2 mkr, vilket ger en total nettoinflyttning om 16 mkr under året.

Fjärde kvartalet 2006

Fjärde kvartalets resultat efter skatt uppgick till 203 mkr (112). Totala intäkter uppgick till 254 mkr (172), varav hyresintäkter 238 mkr (170) och övriga intäkter 16 mkr (2). I hyresintäkterna under kvartalet ingick engångsersättningar från avflyttade hyresgäster med ca 14 mkr.

I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar med 21 mkr (6) och realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 38 mkr (25). Driftöverskottet uppgick till 146 mkr (99), finansnettot -24 mkr (-56), varav värdeförändringar avseende finansiella instrument och värdepapper 31 mkr (3). Kvartalets kassaflöde var -29 mkr (32).

Fastighetsinnehav

Klöverns fastighetsbestånd omfattade 205 fastigheter vid årets slut, jämfört med 162 vid årets ingång. Totala hyresvärdet uppgick till 1 276 mkr (798) och fastigheternas verkliga värde var 10 701 mkr (5 968). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 1 436 tkvm (1 042).

FASTIGHETSINNEHAV 2006-12-31

Lokaltyp	Antal fastigheter ²⁾	Yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, % ³⁾
Kontor	93	658	697	82
Industri/lager	62	520	273	85
Butiker	29	84	105	94
Utbildning/lab/vård/motion	9	112	113	77
Restaurang/hotell	5	44	38	90
Bostäder	1	18	15	94
Övrigt ¹⁾	6	—	35	93
Totalt	205	1 436	1 276	84

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

²⁾ Genomförda fastighetsregleringar under 2006 har inneburit att antalet fastigheter minskat med netto fem st.

³⁾ I den ekonomiska uthyrningsgraden ingår ej effekter av hyresgarantier.

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR 2006-12-31

Förfalloår ¹⁾	Antal kontrakt	Yta, tkvm	Kontraktvärde, mkr	Andel av kontraktvärde, %
Kommersiella lokaler				
2007	914	285	216	20
2008	640	269	248	23
2009	411	211	208	19
2010	191	195	209	20
2011	56	47	40	4
2012–	68	111	103	10
Summa	2 280	1 118	1 024	96
Bostäder	219	18	14	1
Summa	2 499	1 136	1 038	97
Garage/p-platser	1 480	—	31	3
Totalt	3 979	1 136	1 069	100

¹⁾ Den genomsnittliga kontraktstiden var 2,6 år per 31 december 2006.

Förvärv och investeringar

Under året har 63 fastigheter (55) för totalt 4 672 mkr (2 108) förvärvats med en sammanlagd yta om ca 450 000 kvm (332 000). Merparten av de förvärvade fastigheterna är belägna i Kista, Nyköping, Täby och Uppsala. Periodens totala investeringar i ombyggnationer uppgick till 147 mkr (67) och avser fastigheter i främst Eskilstuna, Karlstad, Linköping, Nyköping och Örebro.

Fastighetsförsäljningar

Under perioden har 15 fastigheter (36) sålts för ett sammanlagt försäljningspris om 348 mkr (557), vilket översteg senast redovisade verkliga värde med 45 mkr (25). Av de sålda fastigheterna, om ca 56 000 kvm (95 000), är fyra belägna i Västerås, två i Linköping, två i Nässjö samt en vardera i Eskilstuna, Karlstad, Motala, Norrköping, Nyköping, Tranås och Uppsala.

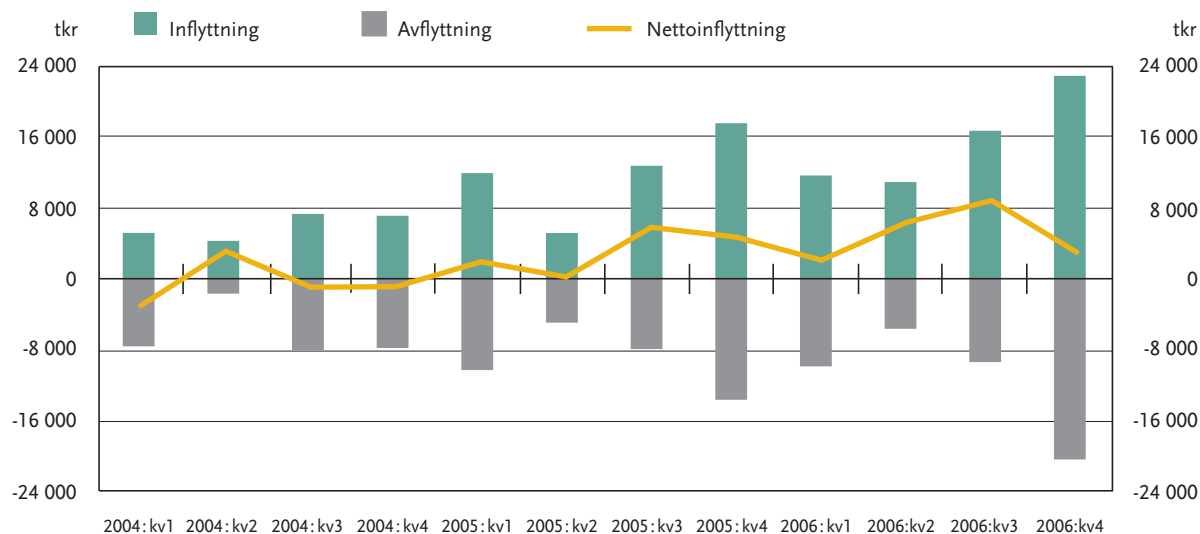
Värdering av fastigheter

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. De externa värderingarna har utförts av DTZ Sweden. För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Klöverns årsredovisning för år 2005.

Fastigheternas realiserade värdeförändringar

Det verkliga värdet för Klöverns fastigheter uppgick den 31 december 2006 till 10 701 mkr. Den realiserade värdeökningen under året var 217 mkr (133).

Nettoinflyttning



Positiv nettoinflyttning: 2006 års positiva nettoinflyttning uppgår till 16 mkr på helårsbasis. 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.

Finansiering

Vid årets slut uppgick de räntebärande skulderna till 6 878 mkr, jämfört med 3 987 mkr vid årets ingång. Den genomsnittliga räntan uppgick till 4,1 procent (3,5) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 1,8 år (1,0). De lån, inklusive rörliga lån, som förfaller under 2007 hade vid utgången av perioden en genomsnittlig räntebindningstid om tio dagar (49).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,3 år (4,6). Av de rörliga lånen har totalt lån om 3 329 mkr försetts med räntetak på nivån 4,0 procent och 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 året uppgick de realiserade värdeförändringarna för Klöverns finansiella instrument och värdepapper, vilka redovisas i finansnettot, till 44 mkr (-3). Realiserade värdeförändringar om 5 mkr (0) avseende värdepapper, utgörs av Klöverns avyttring av aktieinnehavet i Diös för 68 mkr.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR 2006-12-31

År	Ränteförfallostruktur		Låneförfallostruktur	
	Ränteförfall, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
Rörlig ¹⁾	4 685	3,8	—	—
2007	256	4,8	504	404
2008	534	5,1	183	183
2009	63	5,1	141	141
2010	32	3,7	2 254	2 197
2011	308	6,5	2 345	1 945
2012–	1 000	4,4	2 375	2 008
Totalt	6 878	4,1	7 802	6 878

¹⁾ Med rörliga lån avses lån med löptid 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 29 december 2006 – årets sista handelsdag – uppgick till 30,00 kronor, vilket motsvarar ett börsvärde om 5,0 miljarder kronor.

Per 29 december 2006 var antalet aktier i Klöver 166 544 326 fördelat på ca 19 100 ägare.

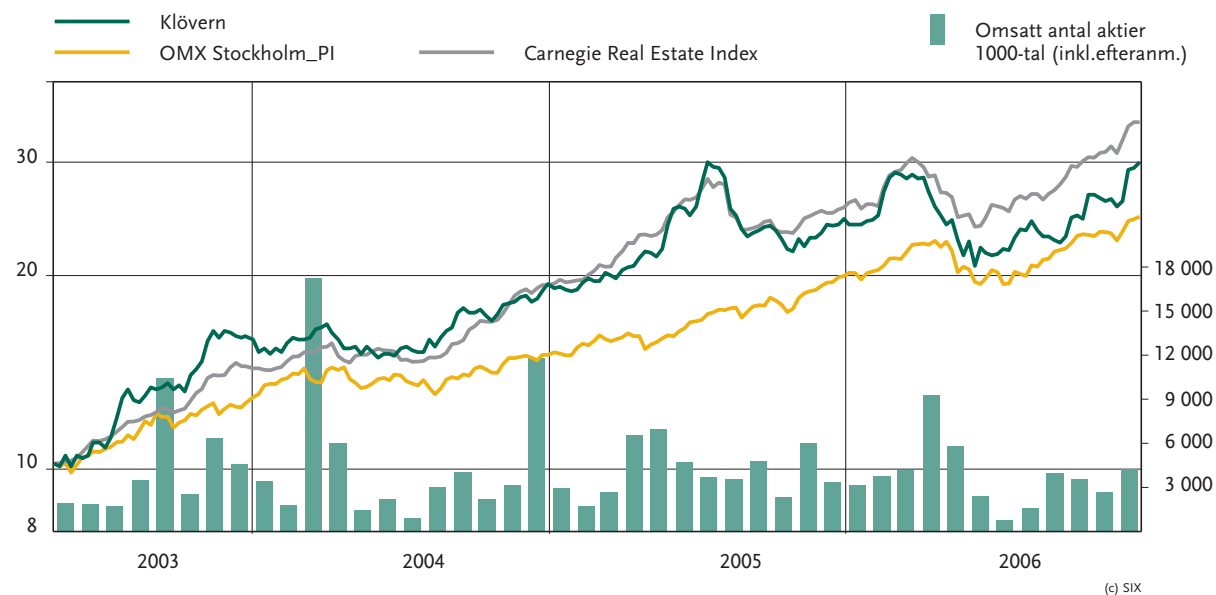
STÖRSTA ÄGARNA 2006-12-29

	Antal aktier, miljoner	Innehav, %
Fabege AB	46,2	27,7
Arvid Svensson Invest	17,0	10,2
Lantbrukarnas Riksförbund	16,6	10,0
Investment AB Öresund	9,1	5,5
Skandia Liv	7,9	4,7
Länsförsäkringar Fonder	6,4	3,8
Fortis Banque Luxembourg	3,9	2,4
Länsförsäkringar Södermanland	3,7	2,2
HQ Fonder	3,5	2,1
SEB Fonder	2,7	1,6
Summa största ägare	117,0	70,2
Övriga ägare	49,6	29,8
Totalt samtliga ägare	166,6	100,0

Organisation och personal

Under 2006 har organisationen utökats i takt med att koncernen expanderat. Vid ingången av året hade Klöver 75 anställda och vid utgången av året uppgick personalstyrkan till 110 personer. Klöver är organiserat i tolv enheter utifrån fastigheternas geografiska läge, samt ett huvudkontor med koncerngemensamma funktioner i Nyköping. Under året har enheter etablerats i Kista, Täby och Uppsala, vilka svarar för merparten av ökningen av antalet anställda.

Klövernaktien



(c) SIX

Central administration

Kostnader för central administration uppgick under året till 49 mkr (35). Av beloppet utgör 9 mkr (6) arvoden till rådgivare i Klöverns skatteprocess avseende omprövning av 2003 års taxering. I kostnader för central administration ingår belopp om 4 mkr (3) som under året överförs till vinstandelsstiftelse för Klöverns anställda.

Moderbolaget

Verksamheten utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag. Resultat efter skatt i moderbolaget uppgick till 58 mkr (33). Moderbolaget har mottagit koncernbidrag om 172 mkr (85) från dotterbolag i koncernen. Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december till 9 mkr, jämfört med 15 mkr vid årets ingång. Nettoinvesteringarna i aktier, andelar och inventarier uppgick till 2 mkr (1).

Nyemission i samband med förvärv av fastigheter i Kista och Täby

I november förvärvade Klöver fastigheter i Kista, Täby och Sigtuna från Fabege. Förvärvspriset uppgick till 4 032 mkr. Vid extra bolagsstämma i Klöver 17 november 2006 beslöts att emittera 46 180 067 nya aktier. Rätt att teckna de nya aktierna tillkom endast Fabege Holding Nacka AB (Fabege). Som betalning för aktierna erlade Fabege de reverser som erhöles i samband med Klöverns förvärv av fastigheter i bolagsform från Fabege.

Valberedning

Klöverns valberedning består av styrelsens ordförande, en representant vardera för varje ägare vars aktieinnehav i bolaget överstiger fem procent av aktierna och rösterna i bolaget per den 31 augusti samt en representant för övriga aktieägare. Valberedningen består av följande representanter; Rickard Svensson (Arvid Svensson Invest), Göran Almqvist (LRF), Bo Jansson (Skandia Liv), Erik Törnberg (Investment AB Öresund), Klas Andersson (representerande övriga aktieägare) och Stefan Dahlbo (Klöverns styrelseordförande). Representanterna kan nås via e-post styrelsenominering@klovern.se eller per telefon via Klöver 0155-44 33 12.

Skattesituation

Underskott och restvärdesavskrivning

Vid ingången av räkenskapsåret 2006 har Klöver AB, efter tillkommande höjningar och sänkningar av det skattemässiga resultatet p g a den skatterevision som slutförts under hösten 2006, ett skattemässigt underskott om 1 060 mkr och ett avskrivningsunderlag för restvärdesavskrivning som överstiger bokföringsmässigt avskrivningsunderlag med 998 mkr. För räkenskapsår 2006 har Klöver således fastställt skattemässigt underskottsavdrag och skattemässigt avskrivningsunderlag, överstigande bokföringsmässigt underlag, om tillsammans 2 058 mkr. Underskotten och avskrivningsunderlaget är huvudsakligen hänförliga till avyttringar av svenska och utländska dotterbolag samt anläggningstillgångar och goodwill i den tidigare bedrivna IT-konsultverksamheten.

Aktuell skatt och uppskjuten skattefordran

I bokslutet för 2006 uppgår aktuell skattekostnad till 16 mkr, vilken är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjäma med koncernbidrag. Redovisad uppskjuten skattefordran uppgår till 333 mkr, vilken utgår från Klöverns bedömning av bolagets nuvarande intjänandeförmåga. Uppskjuten skattefordran har därmed ökat med 54 mkr per 31 december 2006. Den uppskjutna skattefordran är hänförlig till fastställda skattemässiga underskottsavdrag och skattemässigt avskrivningsunderlag, utöver bokföringsmässigt underlag, på inventarier och goodwill.

Beräkning av uppskjuten skattefordran samt effekter från och med 2007

Beräkning av uppskjuten skattefordran utgörs av nuvarande skattesats, 28 procent, på bolagets nuvarande årsresultat före skatt exklusive realiserade värdeförändringar avseende fastigheter, för en period av fem år. I och med utgången av räkenskapsåret 2006, har utrymmet bestående av fastställda skattemässiga underskottsavdrag och skattemässigt avskrivningsunderlag utöver bokföringsmässigt underlag på inventarier och goodwill som utgör beräkningsgrunden för uppskjuten skattefordran, förbrukats i sin helhet. Detta innebär att från och med räkenskapsåret 2007 kommer uppskjuten skattefordran att reduceras med det belopp i resultaträkningen som tas upp som uppskjuten skattekostnad.

Temporära skillnader och uppskjuten skatteskuld

Klöverns redovisade temporära skillnader mellan skattemässiga restvärden för fastigheter och verkligt värde för fastigheter samt temporära skillnader avseende finansiella instrument, uppgår till 655 mkr per 31 december 2006. Vid 28 procents skattesats uppgår uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 183 mkr, vilken i Klöverns räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skattefordran om samma belopp.

Skatteprocesser

Sammanfattningsvis består Klöverns nu pågående skatteprocesser av följande år och belopp:

Taxeringsår 1999–2003, skattetillägg om sammanlagt 20 mkr och minskning av skattemässigt underskott med netto 21 mkr
Beloppen är ännu ej betalda (anstånd) och redovisas som ansvarsförbindelse. Klövern har överklagat ärendena till länsrätten.

Taxeringsår 2003, avdrag för kapitalförlust om 4 933 mkr samt skattetillägg om 493 mkr

I slutet av 2003 begärde Klövern att samma års taxering skulle omprövas. Syftet var att pröva om Klövern hade rätt till ytterligare underskottsavdrag om fem miljarder kronor med anledning av en förlust som bolaget, och indirekt aktieägarna, gjort i sin tidigare verksamhet som IT-bolag. Under våren 2006 återkallade Klövern sin begäran om omprövning, men trots detta beslöt Skatteverket att påföra Klövern ett skattetillägg om 493 mkr, vilket Klövern överklagat till länsrätten. Klövern har lämnat in en ny

begäran om omprövning avseende kapitalförlusten om fem miljarder kronor (taxeringsår 2003) och denna begäran har avslagits av Skatteverket. Klövern har därför överklagat beslutet till länsrätten.

Skattetillägget är ännu ej betalt (anstånd) och redovisas som ansvarsförbindelse. Klövern har överklagat ärendet till länsrätten.

Redovisningsprinciper

Denna bokslutskommuniké 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 bokslutskommuniké är de som beskrivs i Klöverns årsredovisning för 2005, not 1. Där framgår bl a att International Financial Reporting Standards (IFRS) tillämpats från och med år 2005.

Ny utdelningspolicy

Klöverns styrelse har beslutat att justera utdelningspolicyen, innebärande att utdelningsnivån ska baseras på bolagets kassaflöde. Den nya policyen lyder som följer:

Klövern ska långsiktigt överföra minst 50 procent av resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter, till aktieägarna.

Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår att utdelning för räkenskapsåret 2006 lämnas med 1,25 kr per aktie (1,00), motsvarande totalt 208 mkr (120). Förslaget innebär att 66 procent (60) av resultatet, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter, delas ut till ägarna.



Händelser efter rapportperiodens utgång

Efter rapportperiodens utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

Utsikter inför helåret 2007

Under 2007 kommer arbetet med att minska vakanserna i befintligt bestånd ytterligare att intensifieras. Konjunkturen förväntas vara fortsatt stark och det allmänna ränteläget bedöms stiga från nuvarande nivå. För helåret 2007 bedöms resultatet före skatt, exklusive realiserade och oraliserade värdeförändringar överstiga 325 mkr. Motsvarande resultat för 2006 uppgick till 281 mkr.

Årsredovisning och årsstämma

Årsredovisning för 2006 kommer att finnas tillgänglig på bolagets huvudkontor i Nyköping och på Klöverns hemsida www.klovern.se från och med vecka 10 2007. Klöverns årsstämma äger rum onsdagen 28 mars 2007 kl 16.00 i Restaurangskolan, Gästabudsvägen 4, Nyköping Strand i Nyköping.

Kalendarium 2007

Årsredovisning 2006	Mars
Årsstämma 2007	Onsdag 28 mars
Delårsrapport januari–mars 2007	Onsdag 25 april
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 bokslutskommuniké har varit föremål för översiktlig granskning av Klöverns revisorer.

Nyköping, 6 februari 2007

Klövern AB
Styrelsen

Granskningsrapport

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Klöverns AB per 31 december 2006 och den tolv månadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning SÖG 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagens valda revisor* som är utgiven av FAR. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten för koncernen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen.

Stockholm, 6 februari 2007

Ernst & Young AB

Björn Fernström
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkningar

mkr	2006 3 mån okt–dec	2005 3 mån okt–dec	2006 12 mån jan–dec	2005 12 mån jan–dec
Hysesintäkter	238,0	169,7	807,6	634,8
Övriga intäkter ¹⁾	15,9	2,0	35,4	3,9
Summa intäkter	253,9	171,7	843,0	638,7
Fastighetskostnader	-107,6	-72,4	-338,8	-247,4
Driftöverskott	146,3	99,3	504,2	391,3
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	20,6	5,8	45,0	25,2
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	37,7	25,2	217,0	132,5
Avskrivningar inventarier	-0,7	-0,3	-2,7	-1,8
Central administration	-14,4	-9,9	-49,3	-35,1
Rörelseresultat	189,5	120,1	714,2	512,1
Finansiella intäkter	1,1	0,7	2,3	3,7
Finansiella kostnader ²⁾	-56,1	-59,8	-173,2	-182,2
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade	25,4	2,8	27,6	-2,7
Värdeförändring värdepapper, realiserade	5,2	0,0	5,2	0,0
Värdeförändring värdepapper, orealiserade	0,0	0,0	16,4	0,0
Resultat efter finansiella poster	165,1	63,8	592,5	330,9
Resultat före skatt	165,1	63,8	592,5	330,9
Aktuell skatt ³⁾	-15,8	-0,2	-15,8	-0,2
Uppskjuten skatt ⁴⁾	54,0	48,0	54,0	48,0
Resultat efter skatt	203,3	111,6	630,7	378,7
Resultat per aktie, kr	1,45	0,93	5,04	3,27
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	166,5	120,4	166,5	120,4
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	139,9	120,4	125,2	115,8

Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

¹⁾ Övriga intäkter utgörs av service- och tjänsteförsäljning till kunder som inte är hyresgäster samt intäkter från hyresgarantier.

²⁾ I belopp för helår 2005 ingår engångskostnader om 24 mkr vid lösen av lån.

³⁾ Aktuell skatt om -15,8 mkr avser dotterbolag, vilka under 2006 varit förhindrade att resultatutjämna med koncernbidrag.

⁴⁾ Omvärdering av uppskjuten skattefordran påverkade resultatet 2006 med +54 mkr och 2005 med +48 mkr.

Koncernens balansräkningar

mkr	2006-12-31	2005-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	10 700,9	5 967,9
Övriga materiella anläggningstillgångar	14,0	4,9
Uppskjuten skattefordran	333,0	279,0
Kortfristiga fordringar m.m. ¹⁾	140,7	97,3
Spärrkonto ²⁾	3,9	16,3
Likvida medel	95,4	141,3
Summa tillgångar	11 287,9	6 506,7
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	3 868,2	2 264,4
Avsättningar	6,8	7,1
Räntebärande skulder	6 877,8	3 987,4
Leverantörsskulder	113,1	35,0
Övriga skulder ³⁾	186,9	7,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	235,1	205,6
Summa eget kapital och skulder	11 287,9	6 506,7

¹⁾ Av beloppet per 31 december 2005 utgör 46 mkr aktier i Diös, vilka erhöles som dellikvid vid fastighetsförsäljning under kvartal 3 2005. Aktierna i Diös såldes för 68 mkr under kvartal 4 2006.

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

³⁾ Av beloppet per 31 december 2006 utgör 160 mkr räntefritt lån i samband med fastighetsförvärv.

Koncernens förändring av eget kapital

mkr	Totalt eget kapital
Eget kapital 2005-01-01	1 701,0
Kontantutdelning	-84,3
Nyemission	269,0
Årets resultat	378,7
Eget kapital 2005-12-31	2 264,4
Kontantutdelning	-120,4
Nyemission	1 093,5
Årets resultat	630,7
Eget kapital 2006-12-31	3 868,2

Koncernens kassaflödesanalyser

mkr	2006 3 mån okt–dec	2005 3 mån okt–dec	2006 12 mån jan–dec	2005 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster exkl. avskrivningar och värdeförändringar	76,9	30,3	284,0	177,7
Realiserade värdeförändringar fastigheter	20,6	5,8	45,0	25,2
Betald inkomstskatt	-0,3	-0,2	-0,3	-0,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	97,2	35,9	328,7	202,7
Förändring av rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	40,9	16,3	0,6	-34,2
Förändring av rörelseskulder	104,6	-24,2	111,8	59,9
Summa förändring av rörelsekapital	145,5	-7,9	112,4	25,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	242,7	28,0	441,1	228,4
Investeringsverksamheten				
Avyttring av fastigheter	71,1	47,2	302,6	532,1
Förvärv av och investeringar i fastigheter ¹⁾	-3 045,0	-624,0	-3 725,2	-1 905,4
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1,1	-1,2	-11,8	-3,6
Förändring av medel på spärkonto	-0,1	6,0	12,5	-15,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 975,1	-572,0	-3 421,9	-1 392,2
Finansieringsverksamheten				
Förändring av långfristiga skulder	2 698,0	576,4	3 050,1	1 279,4
Realiserade värdeförändringar	5,2	0,0	5,2	0,0
Utdelning	0,0	0,0	-120,4	-84,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 703,2	576,4	2 934,9	1 195,1
Periodens kassaflöde	-29,2	32,4	-45,9	31,3
Ingående likvida medel	124,6	108,9	141,3	110,0
Likvida medel vid periodens slut	95,4	141,3	95,4	141,3

¹⁾ Fastighetsförvärven finansierades under kvartal 4 2006 och första halvåret 2005 delvis med apportemissioner om 1 094 mkr respektive 269 mkr.

Koncernens nyckeltal

	2006 3 mån okt–dec	2005 3 mån okt–dec	2006 12 mån jan–dec	2005 12 mån jan–dec
Avkastning på eget kapital, %	6,3	10,4	20,6	19,1
Avkastning på totalt kapital, %	2,1	4,1	8,0	9,2
Soliditet, %	34,3	34,8	34,3	34,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	2,1	4,4	2,8
Eget kapital per aktie, kr	23,2	18,8	23,2	18,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,8	1,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	84	87	84	87
Överskottsgrad, %	58	58	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.

Hysesvärde

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, vänligen kontakta

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