



# KLÖVERN

DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2007

- Intäkterna uppgick till 902 mkr (589)
- Periodens resultat efter skatt ökade till 934 mkr (427)
- Resultat per aktie ökade till 5,61 kr (3,55)
- I periodens resultat ingår realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 126 mkr (24) och orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 735 mkr (179).

## VD:s kommentar

### Stark resultatutveckling

*"Vi kan presentera ett starkt resultat för årets första nio månader, inte minst för tredje kvartalet. Uthyrningsgraden har ökat med en procentenhet för fjärde kvartalet i rad till 87 procent. Detta är ett gott betyg till den egna organisationen och visar att det går bra för våra kunder", säger Klöverns VD Gustaf Hermelin.*

*Värdeuppgången i fastighetsbeståndet är en effekt av nyuthyrning och stigande fastighetspriser. Som ett resultat av ett förbättrat marknadsläge med minskande vakanser och stigande hyresnivåer ökar fastighetsvärdet, framförallt i Kista.*

*Förvärvet av 43 fastigheter i Karlstad och Västerås stärker organisationen och marknadspositionen på dessa orter och efter försäljningen av nio fastigheter, med frånträde under fjärde kvartalet, kommer 99 procent av fastighetsbeståndet att vara koncentrerat till Klöverns tio prioriterade marknader.*

*"På dessa orter får vi nu större möjligheter att, med närhet och engagemang, möta kundernas behov av lokaler och tjänster", säger Klöverns VD Gustaf Hermelin.*



Helgafjäll 5 i Kista

## Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 934 mkr (427). Förbättringen beror framförallt på högre realiserade värdeförändringar och ett betydligt större fastighetsinnehav. I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar med 126 mkr (24) och realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 735 mkr (179). Finansnettot var -162 mkr (-97), varav värdeförändringar avseende finansiella instrument och värdepapper utgjorde 55 mkr (19).

## Kassaflöde och finansiell ställning

Periodens kassaflöde uppgick till 10 mkr (-17). Soliditeten var vid periodens slut 36,7 procent, jämfört med 34,3 procent vid årets ingång. Eget kapital ökade till 4 594 mkr, jämfört med 3 868 mkr vid årets ingång. Likvida medel var 106 mkr (95) och räntebärande skulder var 7 363 mkr (6 878).

## Tredje kvartalet 2007

Tredje kvartalets resultat efter skatt uppgick till 275 mkr (113). Totala intäkter uppgick till 289 mkr (214), varav hyresintäkter 273 mkr (206) och övriga intäkter 16 mkr (8). I resultatet ingår realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 297 mkr (28). Driftöverskottet uppgick till 188 mkr (137), finansnettot -92 mkr (-43), varav värdeförändringar avseende finansiella instrument och värdepapper -15 mkr (-2). Kvartalets kassaflöde var -28 mkr (48).

## Intäkter och fastighetskostnader

Intäkterna under perioden ökade till 902 mkr (589), varav hyresintäkterna uppgick till 852 mkr (570). Ökningen beror huvudsakligen på att fastighetsbeståndet är större än tidigare. I hyresintäkterna ingick engångsersättningar från avflyttade hyresgäster med 33 mkr (16). Övriga intäkter, vilka utgörs av service- och tjänsteförsäljning till kunder som inte är hyresgäster samt intäkter från hyresgarantier, uppgick till 50 mkr (19). Fastighetskostnaderna uppgick

till 323 mkr (231). Driftöverskottet blev 579 mkr (358), motsvarande en överskottsgrad om 64 procent (61).

Nyuthyrningen är fortsatt positiv och antalet förfrågningar ökar. Det kan dock konstateras en viss avmattning i hyresutvecklingen jämfört med föregående kvartal, även om trenden är fortsatt stigande. Kistaenheten har den mest positiva utvecklingen och där syns de ökande hyresnivåerna vid nyuthyrningar mest tydligt.

Trots en stor avflyttning i Uppsala Business Park, som dock blev mindre än vad som förväntades vid förvärvstillfället, är nettoeffekten av in- och avflyttade hyresgäster positiv under tredje kvartalet. Av diagrammet framgår att nettoinflyttningen för tredje kvartalet uppgår till 6,1 mkr (7,1). Effekter genererade av hyresgäster som avflyttat efter att ha avlöst sitt hyresavtal med engångsersättning ingår ej.

## Fastighetsinnehav

Per 30 september 2007 omfattade Klöverns innehav 233 fastigheter, efter en ökning med 28 fastigheter under året. Totala hyresvärdet uppgick till 1 337 mkr (1 276) och fastigheternas verkliga värde var 12 154 mkr (10 701). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 1 494 tkvm (1 436).

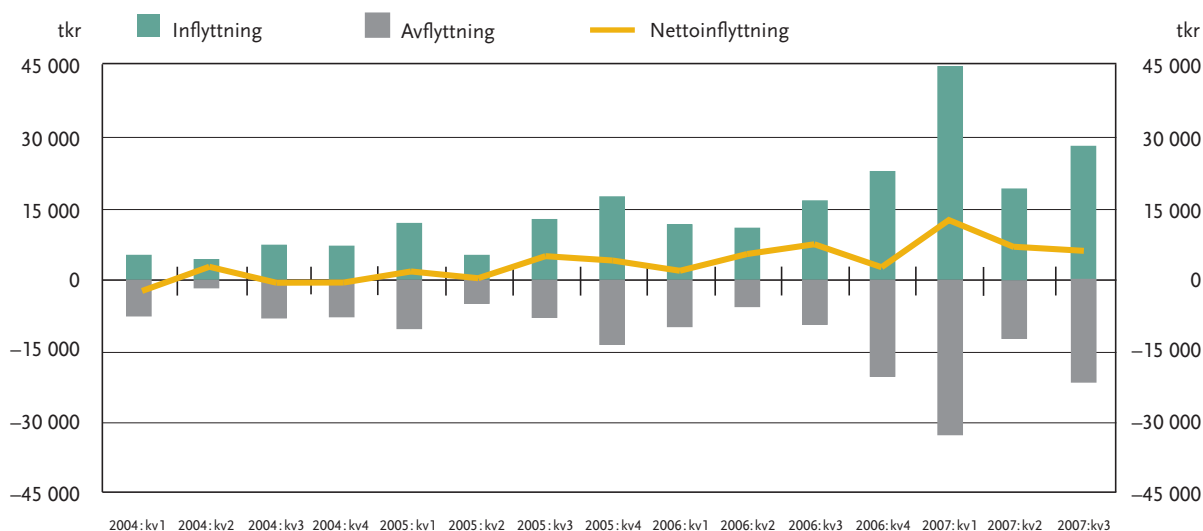
### FASTIGHETSINNEHAV 2007-09-30

Lokaltyp	Antal fastigheter	Yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, % <sup>2)</sup>
Kontor	103	683	733	85
Industri/lager	68	551	290	87
Butiker	35	91	112	95
Utbildning/lab/vård/motion	9	105	110	82
Restaurang/hotell	5	45	39	96
Bostäder	1	19	17	97
Övrigt <sup>1)</sup>	12	—	36	86
<b>Totalt</b>	<b>233</b>	<b>1 494</b>	<b>1 337</b>	<b>87</b>

<sup>1)</sup> Avser arrenden, garage, p-platser, skyltytor, tomter och telemaster.

<sup>2)</sup> I den ekonomiska uthyrningsgraden ingår ej effekter av hyresgarantier.

## Nettoinflyttning



Positiv nettoinflyttning: Per 30 september uppgick 2007 års nettoinflyttning till 25 mkr, mätt som årshyror.



## KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR 2007-09-30

Förfalloår <sup>1)</sup>	Antal kontrakt	Yta, tkvm	Kontraktsvärde, mkr	Andel av kontraktsvärde, %
<b>Kommersiella lokaler</b>				
2007	327	93	83	7
2008	908	276	256	22
2009	648	283	269	23
2010	335	228	197	17
2011	110	97	86	8
2012–	116	200	221	19
<b>Summa</b>	<b>2 444</b>	<b>1 177</b>	<b>1 112</b>	<b>96</b>
Bostäder	240	18	16	1
<b>Summa</b>	<b>2 684</b>	<b>1 195</b>	<b>1 128</b>	<b>97</b>
Garage/p-platser	1 593	—	29	3
<b>Totalt</b>	<b>4 277</b>	<b>1 195</b>	<b>1 157</b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Den genomsnittliga kontraktstiden var 2,8 år per 30 september 2007.

### Förvärv och investeringar

Klövern har under perioden förvärvat 43 fastigheter (15), varav 38 i Karlstad, tre i Västerås samt en vardera i Köping och Kumla. Fastigheterna omfattar ca 150 000 kvm (101 000) och det totala förvärvspriset, inklusive transaktionskostnader, uppgick till 908 mkr (574). Periodens totala investeringar i ombyggnationer uppgick till 402 mkr (106) och avser fastigheter i främst Kista, Linköping, Nyköping och Örebro.

### Fastighetsförsäljningar

Under perioden har 16 fastigheter (11) sålts för ett sammanlagt försäljningspris om 732 mkr (256), vilket medfört en realiserad värdeförändring om 126 mkr (24). Av de sålda fastigheterna, om ca 92 000 kvm (39 000), är elva belägna i Kalmar, fyra i Eskilstuna och en i Norrköping.

### 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 2006.

### Fastigheternas realiserade värdeförändringar

Det verkliga värdet för Klöverns fastigheter uppgick 30 september 2007 till 12 154 mkr. Den realiserade värdeökningen under perioden var 735 mkr (179).

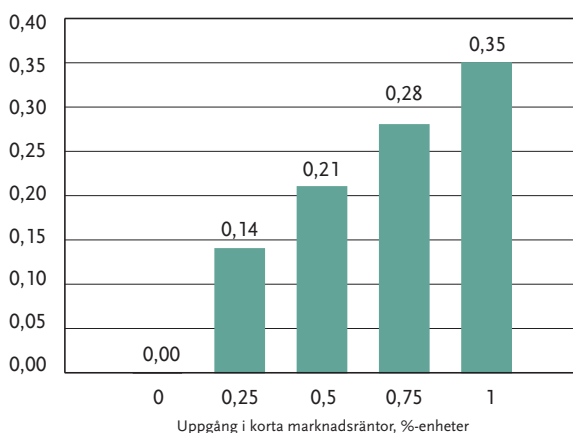
## Finansiering

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 7 363 mkr, jämfört med 6 878 mkr vid årets ingång. Den genomsnittliga räntan uppgick till 4,6 procent (4,1) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 1,5 år (1,8). De lån, inkl. rörliga lån, som förfaller under 2007 hade vid utgången av perioden en genomsnittlig räntebindningstid om 4 dagar (10). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,8 år (4,3). Av de rörliga lånen har lån om totalt 3 329 mkr försetts med räntetak på nivån 4,0 procent och 4,5 procent relaterade till Stibor 30 och 90 dagar. Av räntetaken förfaller 730 mkr 2009, 1 099 mkr 2010, 1 000 mkr 2011 och 500 mkr 2012. Under perioden uppgick värdeförändringarna för Klöverns finansiella instrument och värdepapper, vilka redovisas i finansnettot, till 55 mkr (19).

Klöverns räntetak begränsar markant eventuella räntepågångars inverkan på Klöverns genomsnittliga upplåningsränta. Om korträntorna hade höjts med 0,25 procentenheter den sista september 2007, skulle Klöverns genomsnittliga ränta ha stigit med 0,14 procentenheter till 4,72 procent. En höjning med 1 procentenhet skulle ha begränsat uppgången till endast 0,35 procentenheter och Klöverns genomsnittliga upplåningsränta hade stannat på 4,93 procent.

### Ränteuppgångars effekt på Klöverns upplåningskostnad

Ökning i upplåningskostnad, %-enheter



## RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR 2007-09-30

År	Ränteförfallostruktur		Låneförfallostruktur	
	Ränteförfall, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
Rörlig <sup>1)</sup>	5 388	4,4	—	—
2007	48	3,0	240	90
2008	533	5,1	183	183
2009	54	5,2	132	132
2010	32	3,8	2 627	2 420
2011	308	6,5	2 129	1 829
2012–	1 000	4,5	3 077	2 709
<b>Totalt</b>	<b>7 363</b>	<b>4,6</b>	<b>8 388</b>	<b>7 363</b>

<sup>1)</sup> 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 OMX Nordiska Börs i Stockholm, medelstora bolag. Senast betalt 28 september 2007 – kvartalets sista handelsdag – uppgick till 25,30 kronor per aktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 4,2 miljarder kronor. Per 28 september 2007 var antalet aktier i Klövern 166 544 326 fördelat på ca 31 700 ägare.

### STÖRSTA ÄGARNA 2007-09-28

	Antal aktier, miljoner	Innehav och röster, %
AB Skakel	17,5	10,5
Arvid Svensson Invest	17,0	10,2
Lantbrukarnas Riksförbund	16,7	10,0
Investment AB Öresund	11,3	6,8
Länsförsäkringar Fonder	9,2	5,5
Skandia Liv	7,2	4,3
Brinova Inter AB	6,2	3,7
HQ Fonder	5,7	3,4
Fortis Banque Luxembourg SA	5,0	3,0
Länsförsäkringar Södermanland	3,7	2,2
<b>Summa största ägare</b>	<b>99,5</b>	<b>59,6</b>
Övriga ägare	67,0	40,4
<b>Totalt samtliga ägare</b>	<b>166,5</b>	<b>100,0</b>

## Central administration

Kostnader för central administration uppgick under perioden till 45 mkr (35). Av beloppet utgör 9 mkr förlikningsersättning till Kommanditaktieselskapet Pakhus D+E avseende tvist om ett borgensåtagande från år 2000 (dåvarande Adcoreverksamheten).

## Moderbolaget

Verksamheten utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande, drift och ledning av koncernens dotterbolag. Resultat efter skatt i moderbolaget uppgick till –8 mkr (–17). Moderbolagets likvida medel, inklusive medel på spärkonto, uppgick den 30 september till 9 mkr jämfört med 13 mkr vid årets ingång. Nettoinvesteringarna i inventarier uppgick till 1 mkr (1).

## Skattesituation

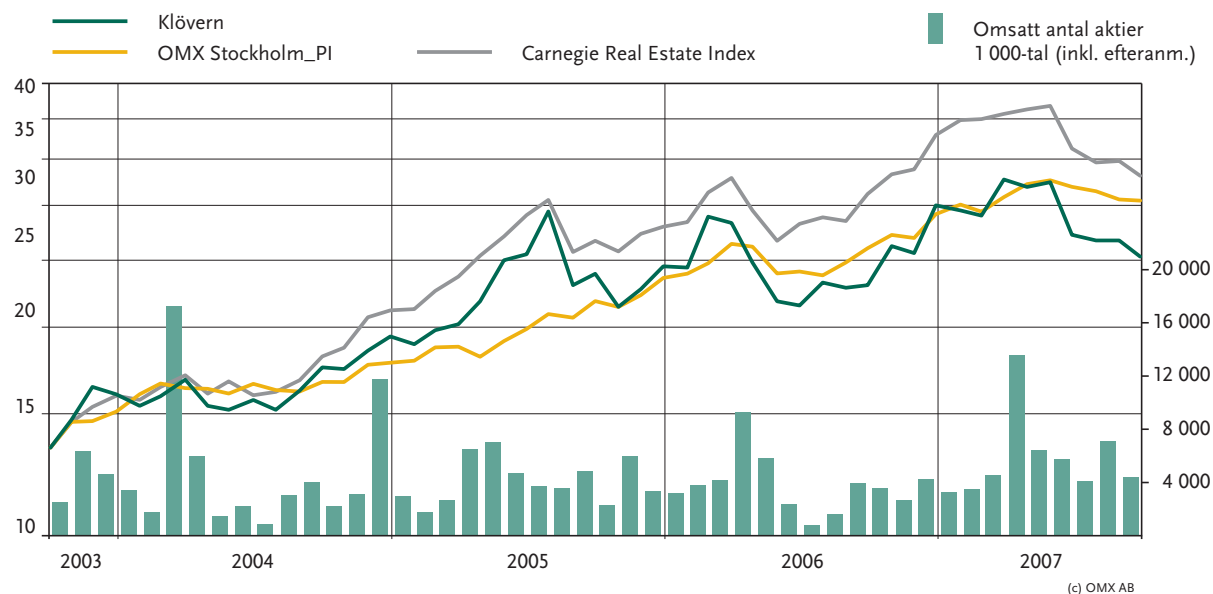
I och med utgången av räkenskapsperioden 2006 har utrymmet för uppbokning av uppskjuten skattefordran förbrukats i sin helhet. Utrymmet bestod av Klöverns fastställda skattemässiga underskottsavdrag och skattemässigt avskrivningsunderlag på inventarier och goodwill, utöver det bokföringsmässiga avskrivningsunderlaget. Möjligheterna att göra skattemässiga avskrivningar på fastigheter samt att utnyttja befintliga underskottsavdrag medför att aktuell skatt endast förväntas uppgå till ett mindre belopp.

Under perioden uppgick uppskjuten skattekostnad till 297 mkr. Redovisad skattekostnad avviker från den nominella, 28 procent, då avyttringar av fastigheter genomförts skattefritt i bolagsform och vinster om cirka 126 mkr ej blir föremål för beskattning. I samband med försäljningarna har också tidigare uppskjuten skatt återförts. Detta belopp uppgår till 12 mkr.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Klöverns väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2006 års årsredovisning på sidorna 42–45. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

## Klövernaktien



## Närståendetransaktioner

Klövern har under perioden sålt fastigheter för 707 mkr till Dagon. Klöverns styrelseledamot Lars Rosvall ingår också i styrelsen för Dagon AB. Lars Rosvall deltog ej i Klöverns beslut avseende fastighetsförsäljningen till Dagon.

I förvärvet av fastigheter i Västerås under 2004 från Arvid Svensson AB, ingick hyresavtal där Arvid Svensson AB var hyresgäster. VD för Arvid Svensson AB är Fredrik Svensson som också är ledamot av Klöverns styrelse. Under perioden har Arvid Svensson AB till Klövern erlagt engångsersättning om 19 mkr i samband med avslösen av hyreskontrakt. Styrelsens uppfattning är att transaktionen gjorts på marknadsmässiga villkor.

## Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har, för koncernen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt IAS 34 Delårsrapportering, och för moderbolaget i enlighet med årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper som tillämpas i koncernen och moderbolaget överensstämmer med det som tillämpats vid upprättandet av den senaste årsredovisningen.

## Valberedning

I enlighet med beslut vid Klöverns årsstämma 28 mars 2007 ska en valberedning utses årligen och bestå av styrelsens ordförande, en representant vardera för varje ägare vars aktieinnehav i bolaget överstiger fem procent av aktierna och rösterna i bolaget per 31 augusti, samt en representant för övriga aktieägare. Valberedningen består av följande representanter; Peter Lindh – AB Skakel, Rickard Svensson – Arvid Svensson Invest, Göran Almqvist – LRF, Eva Gottfridsdottir-Nilsson – Länsförsäkringar Fonder, Erik Törnberg – Investment AB Öresund, Klas Andersson – övriga aktieägare samt Stefan Dahlbo, Klöverns styrelseordförande. Representanterna kan nås via e-post styrelsenominering@klovern.se eller per telefon via Klövern 0155-44 33 02.

## Händelser efter rapportperiodens utgång

### *Fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar*

Klövern har sålt nio fastigheter för en köpeskilling om 490 mkr. Försäljningen omfattar huvudsakligen industrifastigheter, med en total yta om 110 000 kvm belägna i Fagersta, Katrineholm, Kumla (2), Norberg, Norrköping (2), Sigtuna och Trosa. Försäljningen innebär en realiserad värdeförändring om ca 100 mkr, som kommer att redovisas under fjärde kvartalet 2007. Fastigheterna frånträds den 1 november 2007.

Klövern har förvärvat en kontorsfastighet i Nyköping, omfattande ca 3 600 kvm, för en köpeskilling om 36 mkr. Fastigheten tillträdde den 1 oktober 2007.

### *Ledningsförändringar*

Fr o m dagens datum tillträder Caesar Åfors tjänsten som ekonomidirektör och vice VD, dessutom utses även fastighetschef Thomas Nilsson till vice VD. Förutom dessa två samt VD Gustaf Hermelin utgörs Klöverns ledningsgrupp av finans- och informationschef Britt-Marie Einar, transaktions-

och analyschef Mattias Rickardsson och Kistas enhetschef Per-Gunnar Sabel.

## Utsikter inför helåret 2007

Helårsprognosen att Klöverns resultat för 2007, exklusive skatt och värdeförändringar, ska överstiga 375 mkr kvarstår.

## Kalendarium 2007–2008

Bokslutskommuniké 2007	Tisdag 5 februari 2008
Årsredovisning 2007	Mars 2008
Årsstämma 2008	Torsdag 3 april 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.

Nyköping 23 oktober 2007

Klövern AB

Styrelsen

## Granskningsrapport

Vi har utfört en översiktlig granskning av rapporten för Klövern AB (publ) för perioden 1 januari till 30 september 2007. 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 företagets valda revisor*. 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 revisionsstandard 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 inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 23 oktober 2007

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young

## Koncernens resultaträkningar

mkr	2007 3 mån jul-sep	2006 3 mån jul-sep	2007 9 mån jan-sep	2006 9 mån jan-sep	2006 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Hyresintäkter	272,8	205,9	852,3	569,6	807,6	1 090,3
Övriga intäkter <sup>1)</sup>	15,9	8,4	50,2	19,5	35,4	66,1
<b>Summa intäkter</b>	<b>288,7</b>	<b>214,3</b>	<b>902,5</b>	<b>589,1</b>	<b>843,0</b>	<b>1 156,4</b>
Fastighetskostnader	-100,5	-76,9	-323,4	-231,2	-338,8	-431,0
<b>Driftöverskott</b>	<b>188,2</b>	<b>137,4</b>	<b>579,1</b>	<b>357,9</b>	<b>504,2</b>	<b>725,4</b>
Värdeförändringar fastigheter, realiserade <sup>2)</sup>	0,0	1,3	126,1	24,4	45,0	146,7
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	296,8	27,5	735,0	179,3	217,0	772,7
Avskrivningar inventarier	-0,8	-0,7	-2,3	-2,0	-2,7	-3,0
Central administration	-10,7	-10,0	-44,7	-34,9	-49,3	-59,1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>473,5</b>	<b>155,5</b>	<b>1 393,2</b>	<b>524,7</b>	<b>714,2</b>	<b>1 582,7</b>
Finansiella intäkter	0,8	0,4	2,4	1,2	2,3	3,5
Finansiella kostnader	-77,7	-40,9	-219,9	-117,1	-173,2	-276,0
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade	-15,0	-8,8	55,1	2,2	27,6	80,5
Värdeförändring värdepapper, realiserade	0,0	0,0	0,0	0,0	5,2	5,2
Värdeförändring värdepapper, orealiserade	0,0	6,4	0,0	16,4	16,4	0,0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>381,6</b>	<b>112,6</b>	<b>1 230,8</b>	<b>427,4</b>	<b>592,5</b>	<b>1 395,9</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>381,6</b>	<b>112,6</b>	<b>1 230,8</b>	<b>427,4</b>	<b>592,5</b>	<b>1 395,9</b>
Aktuell skatt <sup>3)</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0	-15,8	-15,8
Uppskjuten skatt	-106,8	0,0	-296,9	0,0	54,0	-242,9
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>274,8</b>	<b>112,6</b>	<b>933,9</b>	<b>427,4</b>	<b>630,7</b>	<b>1 137,2</b>
Resultat per aktie, kr	1,65	0,94	5,61	3,55	5,04	7,11
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	166,5	120,4	166,5	120,4	166,5	166,5
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	166,5	120,4	166,5	120,4	125,2	159,9

Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

<sup>1)</sup> Övriga intäkter utgörs av intäkter från kunder som ej är hyresgäster samt intäkter från hyresgarantier.

<sup>2)</sup> Beloppet avseende, jan-sep 2007, är efter åtaganden om 15 mkr i samband med försäljning av fastigheter.

<sup>3)</sup> Aktuell skatt om -15,8 mkr avser skatt i dotterbolag, vilka under 2006 var förhindrade att resultatutjämnas med koncernbidrag.

## Koncernens balansräkningar

mkr	2007-09-30	2006-09-30	2006-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	12 154,2	6 595,9	10 700,9
Övriga materiella anläggningstillgångar	13,0	13,6	14,0
Uppskjuten skattefordran	36,1	279,0	333,0
Kortfristiga fordringar m.m.	190,1	156,1	140,7
Spärrkonto <sup>1)</sup>	4,0	3,8	3,9
Likvida medel	105,9	124,6	95,4
<b>Summa tillgångar</b>	<b>12 503,3</b>	<b>7 173,0</b>	<b>11 287,9</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	4 593,9	2 571,4	3 868,2
Avsättningar	4,3	7,0	6,8
Räntebärande skulder	7 363,2	4 338,8	6 877,8
Leverantörsskulder	77,8	50,7	113,1
Övriga skulder	185,3	7,5	186,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	278,8	197,6	235,1
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>12 503,3</b>	<b>7 173,0</b>	<b>11 287,9</b>

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

## Koncernens förändring av eget kapital

mkr	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2006-01-01</b>	<b>2 264,4</b>
Utdelning	-120,4
Nyemission	1 093,5
Årets resultat	630,7
<b>Eget kapital 2006-12-31</b>	<b>3 868,2</b>
Kontantutdelning	-208,2
Periodens resultat	933,9
<b>Eget kapital 2007-09-30</b>	<b>4 593,9</b>



## Koncernens kassaflödesanalys

mkr	2007 3 mån jul-sep	2006 3 mån jul-sep	2007 9 mån jan-sep	2006 9 mån jan-sep	2006 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Resultat efter finansiella poster exkl. avskrivningar och värdeförändringar	100,6	86,9	316,9	207,1	284,0	393,8
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0,0	1,3	126,1	24,4	45,0	146,7
Betald inkomstskatt	0,0	0,0	-0,2	0,0	-0,3	-0,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>100,6</b>	<b>88,2</b>	<b>442,8</b>	<b>231,5</b>	<b>328,7</b>	<b>540,0</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>						
Förändring av rörelsefordringar	18,5	-6,4	5,7	-40,3	0,6	46,6
Förändring av rörelseskulder	-64,5	-8,3	7,1	7,2	111,8	111,7
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-46,0</b>	<b>-14,7</b>	<b>12,8</b>	<b>-33,1</b>	<b>112,4</b>	<b>158,3</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>54,6</b>	<b>73,5</b>	<b>455,6</b>	<b>198,4</b>	<b>441,1</b>	<b>698,3</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Avyttring av fastigheter	1,5	7,7	592,0	231,5	302,6	663,1
Förvärv av och investeringar i fastigheter <sup>1)</sup>	-1 017,5	-24,1	-1 310,3	-680,2	-3 725,2	-4 355,3
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,2	-1,6	-1,3	-10,7	-11,8	-2,4
Förändring av medel på spärkonto	-0,1	0,1	-0,2	12,6	12,5	-0,3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 016,3</b>	<b>-17,9</b>	<b>-719,8</b>	<b>-446,8</b>	<b>-3 421,9</b>	<b>-3 694,9</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Förändring av långfristiga skulder	934,0	-7,6	482,9	352,1	3 050,1	3 180,9
Realiserade värdeförändringar värdepapper	0,0	0,0	0,0	0,0	5,2	5,2
Utdelning	0,0	0,0	-208,2	-120,4	-120,4	-208,2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>934,0</b>	<b>-7,6</b>	<b>274,7</b>	<b>231,7</b>	<b>2 934,9</b>	<b>2 977,9</b>
Periodens kassaflöde	-27,7	48,0	10,5	-16,7	-45,9	-18,7
Ingående likvida medel	133,6	76,6	95,4	141,3	141,3	124,6
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>105,9</b>	<b>124,6</b>	<b>105,9</b>	<b>124,6</b>	<b>95,4</b>	<b>105,9</b>

<sup>1)</sup> Fastighetsförvärven finansierades under kvartal 4 2006 delvis med apportionering om 1 094 mkr. Beloppet ingår ej i kassaflödet.

## Koncernens nyckeltal

	2007 3 mån jul-sep	2006 3 mån jul-sep	2007 9 mån jan-sep	2006 9 mån jan-sep	2006 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Avkastning på eget kapital, %	6,2	4,5	22,1	17,7	20,6	31,7
Avkastning på totalt kapital, %	4,0	2,2	11,7	7,7	8,0	16,1
Soliditet, %	36,7	35,8	36,7	35,8	34,3	36,7
Räntetäckningsgrad, ggr	5,9	3,8	6,6	4,6	4,4	6,1
Eget kapital per aktie, kr	27,6	21,4	27,6	21,4	23,2	27,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,7	1,6	1,7	1,8	1,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87	83	87	83	84	87
Överskottsgrad, %	65	64	64	61	60	63

## Moderbolagets resultaträkningar

mkr	2007 9 mån jan-sep	2006 9 mån jan-sep	2006 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	81,7	52,5	79,1
Kostnad sålda tjänster	-52,7	-34,3	-50,0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>29,0</b>	<b>18,2</b>	<b>29,1</b>
Avskrivningar inventarier	-1,0	-0,7	-0,9
Central administration	-44,7	-34,8	-49,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-16,7</b>	<b>-17,3</b>	<b>-21,1</b>
Resultat från försäljning av andelar i koncernföretag	305,3	0,0	21,6
Ränteintäkter	1,2	0,5	4,1
Räntekostnader	-0,6	-0,4	-0,5
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>289,2</b>	<b>-17,2</b>	<b>4,1</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>289,2</b>	<b>-17,2</b>	<b>4,1</b>
Aktuell skatt	0,0	0,0	0,0
Uppskjuten skatt	-296,9	0,0	54,0
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-7,7</b>	<b>-17,2</b>	<b>58,1</b>

## Moderbolagets balansräkningar

mkr	2007-09-30	2006-09-30	2006-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Inventarier	3,8	2,6	3,6
Andelar i koncernföretag	319,9	183,4	212,3
Fordringar på koncernföretag	3 295,9	1 608,4	3 180,5
Uppskjuten skattefordran	36,1	279,0	333,0
Kortfristiga fordringar m.m.	3,4	49,1	8,9
Likvida medel <sup>1)</sup>	8,9	12,3	12,8
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 668,0</b>	<b>2 134,8</b>	<b>3 751,1</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	2 869,4	1 744,1	3 085,3
Avsättningar	4,3	7,7	6,8
Skulder till koncernföretag	754,6	353,3	623,1
Leverantörsskulder	4,7	2,7	9,2
Övriga skulder	10,4	8,9	7,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24,6	18,1	19,7
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 668,0</b>	<b>2 134,8</b>	<b>3 751,1</b>

<sup>1)</sup> För 2006 ingår 3,8 mkr på spärrkonto.

# 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**

Hyresintäkter plus övriga intäkter minus kundförluster, drifts- och underhållskostnader, tomträttsavgälder och fastighetsskatt.

## **Eget kapital per aktie**

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

## **Hyresvärde**

Hyresintäkter 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**

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

## **Överskottsgrad**

Driftöverskott i procent av totala intäkter.

### 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)