



KLÖVERN
DELÅRSRAPPORT
JANUARI-MARS

| 2011



Klövern Q1 2011

- Intäkterna ökade med 9 procent till 334 mkr (306)
- Kostnaderna sjönk med 4 procent till –156 mkr (–162)
- Förvaltningsresultatet ökade med 7 procent till 97 mkr (91), motsvarande 0,61 kr per aktie (0,57)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 112 mkr (10) och värdeförändringar på derivat till 65 mkr (–67)
- Periodens resultat ökade till 199 mkr (26), motsvarande 1,24 kr per aktie (0,16).

Periodens resultat

mkr	2011 jan–mar	2010 jan–mar
Intäkter	334	306
Kostnader	–156	–162
Finansnetto	–81	–53
Förvaltningsresultat	97	91
Värdeförändringar fastigheter	112	10
Värdeförändringar derivat	65	–67
Uppskjuten och aktuell skatt	–75	–8
Periodens resultat	199	26

Omslag: **Kista Lidarände 1** – I direkt anslutning till Kistamässan pågår ny- och ombyggnation av närmare 4 000 kvm till moderna kontors- och butikslokaler. Samtidigt pågår byggandet av hotell Victoria Tower och anläggandet av Arne Beurlings torg.

VD:s kommentar

Intäkterna ökar markant

Klövern uppvisar ett starkt kvartal, intäkterna ökar med 9 procent. Ökningen beror delvis på ett större fastighetsbestånd, men förklaras också av den starka konjunkturen och ett bra uthyrningsresultat under 2010. Efterfrågan på nya och större lokaler är fortsatt stark och det har inneburit att Klöverns nästan lyckats uppnå balans i nettoinflyttningen under kvartalet, trots en stor känd avflyttning av Saab Avtronics i Kista. Uthyrningsgraden ligger också kvar på 89 procent mätt i ekonomiska termer och 79 procent mätt som yta.

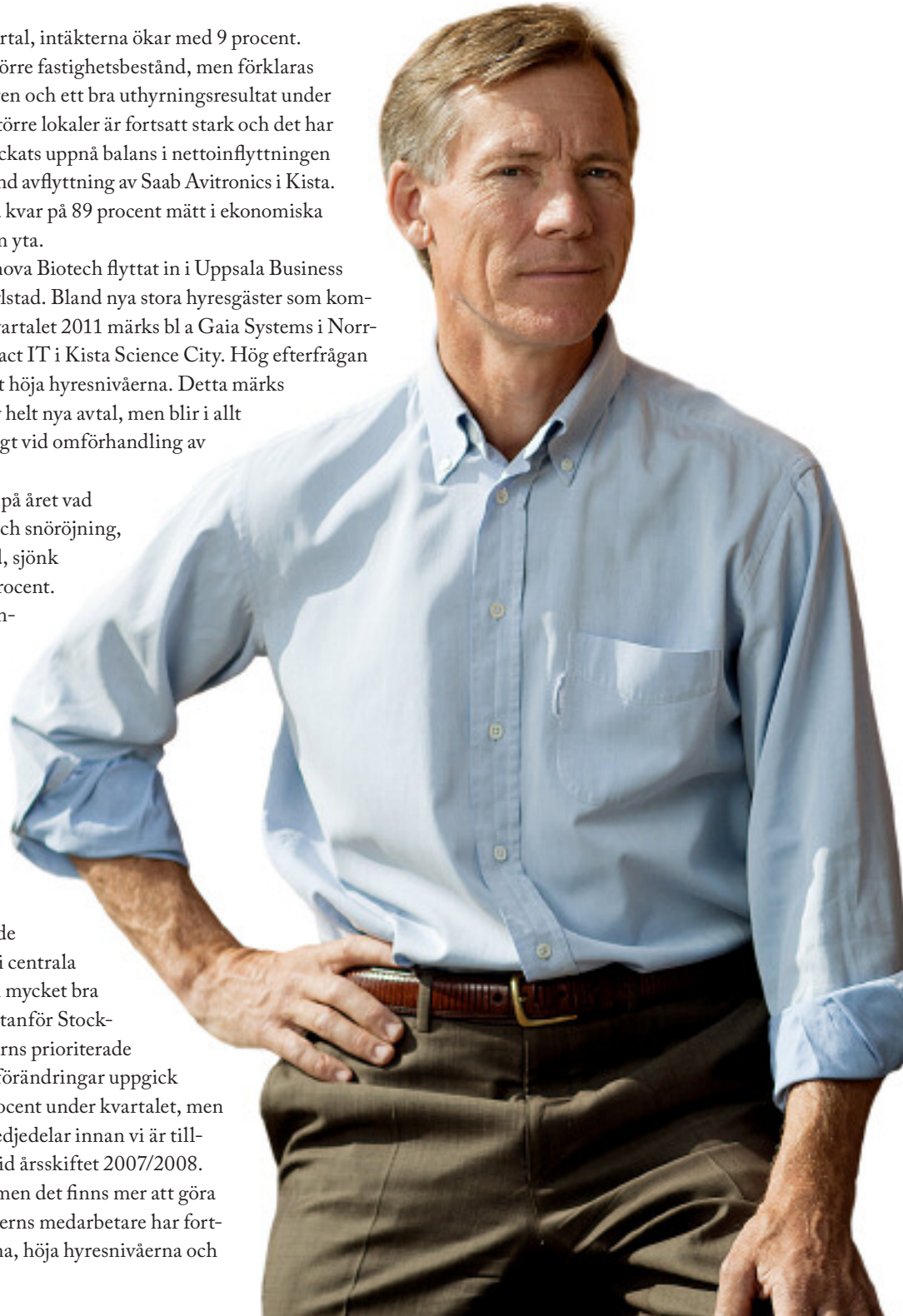
Under kvartalet har bl a Svanova Biotech flyttat in i Uppsala Business Park och Grant Thornton i Karlstad. Bland nya stora hyresgäster som kommer att flytta in under andra kvartalet 2011 märks bl a Gaia Systems i Norrköpings Science Park samt Proact IT i Kista Science City. Hög efterfrågan bidrar också till möjligheten att höja hyresnivåerna. Detta märks allra tydligast vid tecknande av helt nya avtal, men blir i allt större utsträckning också möjligt vid omförhandling av befintliga avtal.

Trots ännu en tuff inledning på året vad gäller kostnader för värme, el och snöröjning, och ett betydligt större bestånd, sjönk fastighetskostnaderna med 2 procent. Den positiva utvecklingen på intäkt- och kostnadssidan har inneburit att förvaltningsresultatet ökat med 7 procent till 97 mkr, trots stigande finansiella kostnader.

Bra fart i konjunkturen, stigande hyresnivåer och nya uthyrningar avspeglar sig också i fastighetsvärdena. Under 2010 noterades sjunkande avkastningsnivåer framför allt i centrala Stockholm och för fastigheter i mycket bra lägen. Nu sprider sig effekten utanför Stockholm och noteras också i Klöverns prioriterade städer. Våra orealiserade värdeförändringar uppgick till 111 mkr, eller knappt en procent under kvartalet, men fortfarande återstår nära två tredjedelar innan vi är tillbaka på de värden som gällde vid årsskiftet 2007/2008.

Årets första kvartal var bra, men det finns mer att göra för att höja avkastningen. Klöverns medarbetare har fortsatt fokus på att fylla vakanserna, höja hyresnivåerna och sänka kostnaderna.

Gustaf Hermelin



Klövern är ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang möter kundens behov av lokaler och tjänster i svenska tillväxtregioner. Klövern har affärsenheter i tio städer: Borås, Karlstad, Kista, Linköping, Norrköping, Nyköping, Täby, Uppsala, Västerås och Örebro. Fastigheternas värde uppgick till 13,8 miljarder och hyresvärdet till 1,5 miljarder kronor per den 31 mars 2011. Klövernaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm Mid Cap.

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

Resultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 97 mkr (91) under januari–mars. Periodens resultat ökade till 199 mkr (26). I periodens resultat ingår positiva värdeförändringar på fastigheter med 112 mkr (10) och positiva värdeförändringar för derivat med 65 mkr (–67). Eget kapital ökade till 4 715 mkr (4 516) och soliditeten var vid periodens slut 33 procent (32).

För jämförbart bestånd steg intäkterna med 1 procent, sjönk fastighetskostnaderna med 9 procent och ökade driftöverskottet med 11 procent till 172 mkr (155).

RESULTAT FÖR JÄMFÖRBART BESTÅND

	2011-03-31	2010-03-31
Yta, tkvm	1 360	1 361
Verkligt värde, mkr	12 619	11 709
Avkastningskrav, %	7,1	7,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	88
mkr		
	2011 jan–mar	2010 jan–mar
Hyresintäkter	299	296
Övriga intäkter	2	1
Fastighetskostnader	–129	–142
Driftöverskott	172	155

Avser fastigheter som ägts under hela 2010 och 2011.

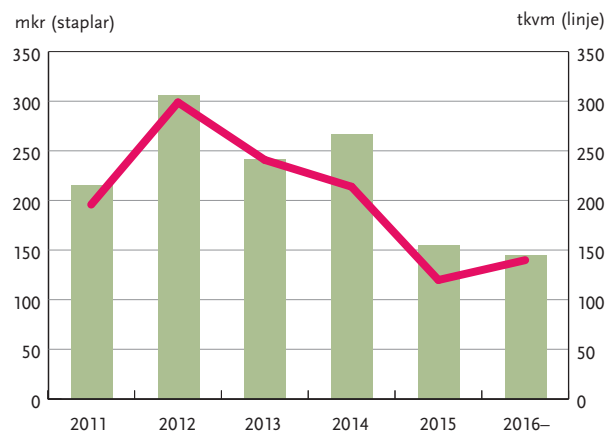
Intäkter och uthyrningsgrad

Intäkterna ökade till 334 mkr (306) under perioden, varav hyresintäkterna var 329 mkr (305). Hyresintäkterna har påverkats positivt av förvärvet av ett fastighetsbestånd på nära 1,1 mdr kr under sista kvartalet 2010. Övriga intäkter, 5 mkr (1), ökade pga högre intäkter från hyresgarantier.

Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 2,9 år (2,9) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 procent (89) vid periodens slut. Uthyrningsgrad mätt som yta uppgick till 79 procent (79).

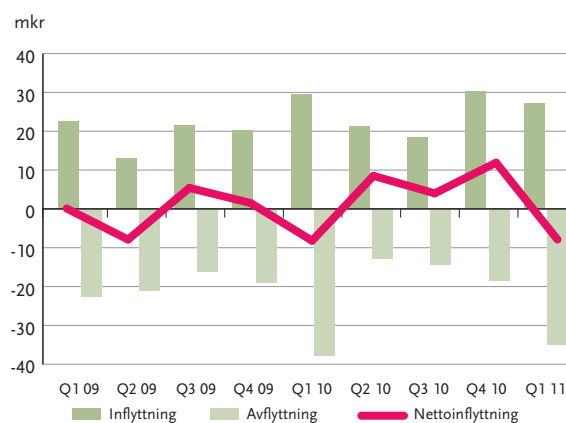
Genomförda uthyrningar påverkar hyresvärdet och hyresintäkterna när hyresgästerna flyttar in. Uthyrningsgraden påverkas dock inte alltid fullt ut av nettoinflyttningen då värdet för de tidigare vakanta ytorna kan understiga den nya kontrakterade hyran.

Kontraktstruktur



Uthyrningsarbetet har varit framgångsrikt. Kvartalet uppvisar en nettoavflyttning på endast –8 mkr (–8), trots den stora kända avflyttningen av Saab Avitronics i Kista uppgående till –18 mkr. Bland nyinflyttade hyresgäster under kvartalet märks Svanova Biotech i Uppsala Business Park samt Grant Thornton i Freja 13, Karlstad.

Nettoinflyttning



Uppsala Fyrislund 6:6: Svanova Biotech flyttade i februari 2011 in i Uppsala Business Park.

Kostnader och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna minskade till -143 mkr (-146) under perioden, trots att fastighetsbeståndet vuxit med 10 procent och första kvartalet varit kallt och snörikt. I fastighetskostnaderna ingår kundförluster om 0 mkr (-1). Driftöverskottet blev 191 mkr (160), vilket innebar en överskottsgrad på 57 procent (52). Centrala administrationskostnader uppgick till -13 mkr (-16).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 74 mkr (70). Betald inkomstskatt uppgick till 0 mkr (0). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto -159 mkr (27), huvudsakligen beroende på investeringar i befintliga fastigheter och ett fastighetsförvärv i Borås. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har påverkats med 145 mkr (-35). Sammantaget uppgår periodens kassaflöde till 60 mkr (62).

Finansiering

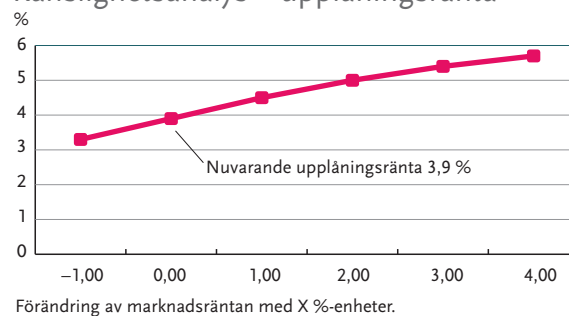
Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 8 662 mkr (8 517). Den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen uppgick till 3,9 procent (3,6). Merparten av ökningen beror på stigande marknadsräntor. Exkluderas derivat, samt kostnad för kreditavtal och checkkredit, uppgick räntan till 3,4 procent (2,8) den sista mars. Klövern har under perioden omförhandlat lån om 405 mkr (268).

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,3 år (2,4). Kreditvolymen med swapavtal betraktas som räntebundna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 år (2,0). Outnyttjad kreditvolym, inklusive outnyttjad checkkredit om 194 mkr (200), uppgick till 1 317 mkr (1 424).

Vid periodens slut hade Klövern räntetak om 2 000 mkr (2 500), varav 500 mkr vardera förfaller under 2011, 2012, 2013 samt 2014. Räntetaken har lösenräntor på 4,25–4,50 procent. Swapavtalen uppgick till totalt 3 800 mkr (3 800), varav 1,4 miljarder kronor löper till 2015, 1,4 miljarder kronor till 2016 och en miljard kronor till 2017.

Klöverns ränteswappar och räntetak begränsar effektivt ränterisken. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Klöverns genomsnittliga upplåningsränta med 0,6 procentenheter. Om marknadsräntan stiger med fyra procentenheter, ökar Klöverns upplåningsränta med 1,8 procentenheter, från 3,9 procent till 5,7 procent.

Känslighetsanalys – upplåningsränta



Stigande långa marknadsräntor under inledningen av 2011 har inneburit stigande värden på Klöverns derivat. Värdeförändringarna för derivat uppgick till 65 mkr (-67) under perioden och den sista mars var värdet 51 mkr (-13). Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande. Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, mkr	Ränta, %	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig	4 806	3,4	—	—	—
2011	56	6,4	2 281	1 728	553
2012	—	—	4 263	3 499	764
2013	—	—	3 301	3 301	—
2014	—	—	—	—	—
2015	1 400	4,1	—	—	—
2016	1 400	4,9	—	—	—
2017	1 000	4,4	—	—	—
2018–	—	—	134	134	—
Totalt	8 662	3,9	9 979	8 662	1 317

Fastighetstransaktioner

Under perioden har en fastighet (0) förvärvat till ett pris om 22 mkr (0) och en uthyrningsbar yta på 4 tkvm (0).

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



Borås Niten 6: Klövern tillträdde i januari fastigheten som omfattar 4 000 kvm butiks- och verkstadslokaler.

Investeringar och byggrätter

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

Under perioden investerades 176 mkr (63) i befintliga fastigheter. Totalt pågick vid periodens slut 223 projekt (142) till en kalkylerad utgift på sammanlagt 1 470 mkr (674), varav 683 mkr (229) återstår att investera.

Byggrätterna uppgick vid periodens utgång till 590 tkvm (633), varav 200 tkvm (200) finns i Kista. Merparten av byggrätterna utgörs av kontor. Av byggrätterna är 208 tkvm (204) detaljplanelagda. Värdet av byggrätterna uppgick till 404 mkr (395).

Fastigheter och värdeförändringar

Per den 31 mars 2011 omfattade Klöverns innehav 248 fastigheter (250). Hyresvärdet uppgick till 1 498 mkr (1 486) och fastigheternas verkliga värde var 13 764 mkr (13 493). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 1 527 tkvm (1 389).



Kista Isafjord 1: Pågående ny- och ombyggnation av ett nytt kontorshus till Ericsson om totalt 36 tkvm. Inflyttning är beräknad till april 2012.

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 112 mkr (10) under perioden. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 1 mkr (3) och orealiserade värdeförändringar om 111 mkr (7). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet.

I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per 31 mars, värderats med ett avkastningskrav på 7,1 procent (7,2). Trenden med sjunkande avkastningskrav börjar nu sprida sig från centrala Stockholm och vidare ut i landet. De orealiserade värdeförändringarna har uppstått genom positiv nettoinflyttning, höjd marknadshyra och sänkta avkastningskrav. Klövern värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet. Av värderingarna har 20 till 30 procent utförts av DTZ Sweden och resterande av Klövern. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månaders period. DTZ har också varit rådgivande när avkastningskraven i de interna värderingarna bestäms. För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Klöverns årsredovisning för 2010.

KLÖVERN S STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT

Stad	Fastighet	Projekttyp	Uthyrningsbar yta fastighet, kvm	Projekt-yta, kvm	Uthyrningsgrad efter projekt, %	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde efter projekt, mkr	Hyresvärde efter projekt*, mkr	Beräknas färdigt, år
Kista	Isafjord 1	Kontor/kund-center	57 512	36 000 ¹⁾	100	662	482	42	133	2012
Kista	Lidarände 1	Kontor/butik	19 195	3 700	100	41	5	6	27	2011
Norrköping	Kopparhammaren 7	Kontor/bio	4 480	4 480	100	81	16	8	8	2011
Norrköping	Stjärnan 15 & 16	Kontor	12 260	4 405	83	52	3	7	14	2011
Uppsala	Fyrislund 6:6	Kontor/labbar	57 990	2 050	78	28	3	2	99	2011
Totalt			151 437	50 635		864	509	65	281	

* Enligt extern värdering.

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

Resultat och nyckeltal

Resultattabellen visar den löpande verksamheten, vilket inkluderar under perioden sålda fastigheter samt gjorda investeringar. Nyckeltalstabellen avser situationen vid respektive årsskifte, varför siffrorna i de två tabellerna inte är helt jämförbara.

VERKLIGT VÄRDE, MKR	2011	2010
Verkligt värde per 1 januari	13 493	12 032
Förvärv	22	—
Investeringar	176	63
Försäljningar	-39	-91
Värdoförändringar	112	10
Verkligt värde per 31 mars	13 764	12 014

RESULTAT PER AFFÄRSENHET OCH MARKNADSOMRÅDE										
	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2011 jan-mar	2010 jan-mar	2011 jan-mar	2010 jan-mar	2011 jan-mar	2010 jan-mar	2011 jan-mar	2010 jan-mar	2011 jan-mar	2010 jan-mar
Borås	13	11	-6	-6	7	5	54	45	1	0
Linköping	55	35	-20	-14	35	21	64	60	2	4
Norrköping	29	22	-15	-14	14	8	48	36	17	4
Nyköping	25	26	-11	-13	14	13	56	50	9	8
Syd	122	94	-52	-47	70	47	57	50	29	16
Karlstad	46	44	-17	-20	29	24	63	55	8	12
Västerås	34	34	-20	-21	14	13	41	38	12	9
Örebro	12	16	-5	-8	7	8	58	50	1	1
Väst	92	94	-42	-49	50	45	54	48	21	22
Kista	79	84	-30	-30	49	54	62	64	118	16
Täby	16	15	-7	-7	9	8	56	53	2	0
Uppsala	20	18	-12	-14	8	4	40	22	6	9
Öst	115	117	-49	-51	66	66	58	56	126	25
Övrigt*	5	1	—	1	5	2	—	—	—	—
Totalt	334	306	-143	-146	191	160	57	52	176	63

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

NYCKELTAL PER AFFÄRSENHET OCH MARKNADSOMRÅDE										
	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav*, %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek. uthyrningsgrad, %	
	2011-03-31	2010-03-31	2011-03-31	2010-03-31	2011-03-31	2010-03-31	2011-03-31	2010-03-31	2011-03-31	2010-03-31
Borås	432	393	7,6	7,9	84	80	56	51	97	88
Linköping	2 169	1 345	7,2	7,3	282	165	255	157	87	89
Norrköping	1 166	844	7,2	7,4	163	143	133	105	87	83
Nyköping	908	866	7,7	7,9	133	131	111	108	89	91
Syd	4 675	3 448	7,4	7,5	662	519	555	421	88	88
Karlstad	1 582	1 528	7,3	7,4	201	203	193	191	94	94
Västerås	1 247	1 185	7,4	7,5	217	217	164	157	85	82
Örebro	430	533	7,2	7,0	58	62	52	64	95	91
Väst	3 259	3 246	7,3	7,4	476	482	409	412	91	89
Kista	4 504	4 196	6,5	6,6	254	253	361	363	88	93
Täby	575	535	7,4	7,6	68	68	71	69	97	93
Uppsala	751	589	8,6	8,5	67	67	102	101	79	67
Öst	5 830	5 320	6,9	6,9	389	388	534	533	88	88
Totalt	13 764	12 014	7,1	7,2	1 527	1 389	1 498	1 366	89	88

* Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter.

Aktien och ägarna

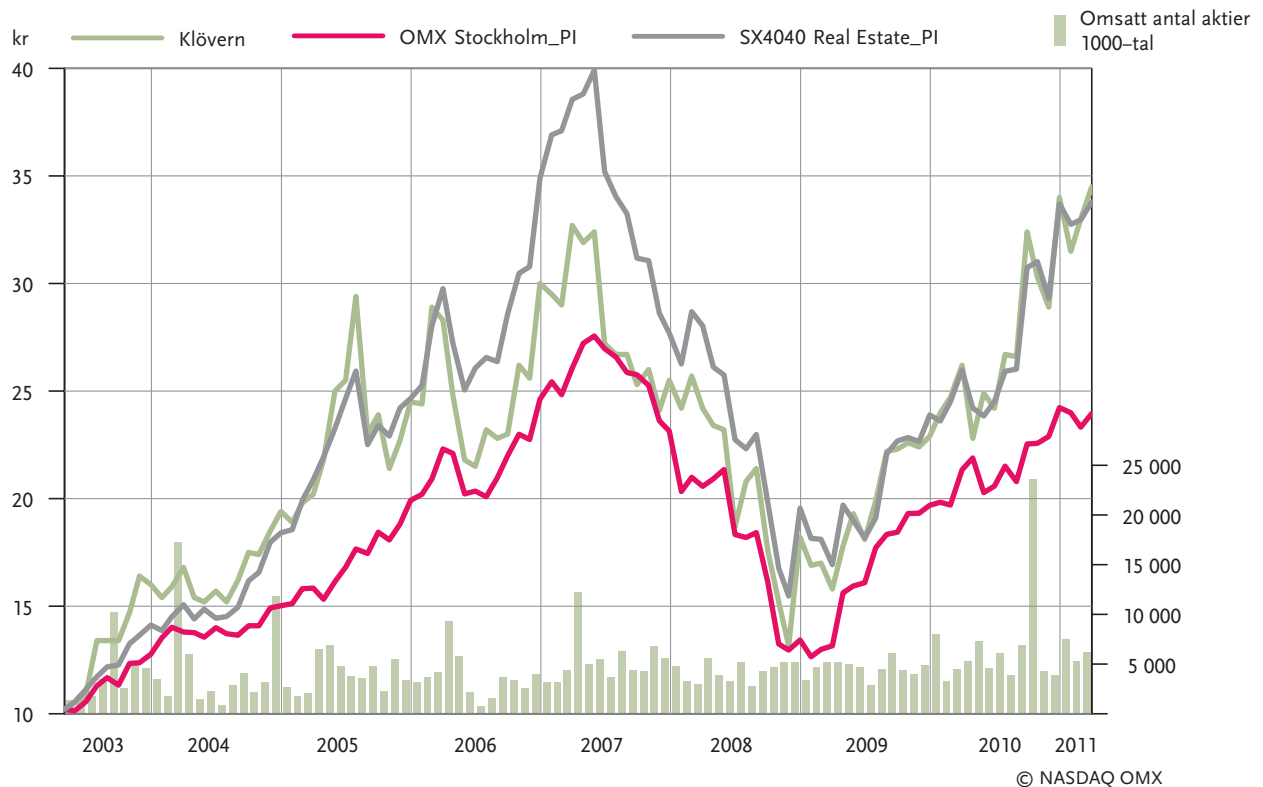
Klövernaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm Mid Cap. Den sista mars var börskursen 34,50 kronor per aktie (34,00), vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 5 548 mkr (5 467) baserat på antal utestående aktier. Antalet aktieägare uppgick till 27 360 (27 754) och 83 procent (83) av ägarna var svenska.

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

AKTIEÄGARE			
2011-03-31	Antal aktier, tusental	Andel röster och kapital, %	Förändring 2011, %-enheter
Corem Property Group	32 200	20,0	1,3
Arvid Svensson Invest	24 159	15,0	0,0
Investment AB Öresund	11 784	7,3	-0,2
Brinova Inter	8 686	5,4	1,2
Swedbank Robur fonder*	4 864	3,0	-0,2
Länsförsäkringar Södermanland	4 545	2,8	0,1
HQ fonder*	3 295	2,1	-0,6
JPM Chase	2 377	1,5	0,0
Mellon AAM Omnibus	2 284	1,4	0,0
Gustaf Hermelin via bolag, familj och privat*	2 163	1,4	0,0
Summa största ägare	96 357	59,9	1,6
Övriga ägare	64 446	40,1	-1,6
Summa utestående aktier	160 803	100,0	0,0
Återköpta egna aktier	5 741		
Totalt antal registrerade aktier	166 544		

* Ägargrupp.

Kursutveckling



Skattesituation

Utfall i skattemål

Skatteverket har överklagat en skattetilläggsdom om 493 mkr, som Klövern vunnit i tidigare instanser, till Högsta förvaltningsdomstolen. Domstolen har meddelat prövningstillstånd och frågan väntas avgöras under 2011. Skulle Klövern mot förmodan förlora ska frågan om huruvida Klövern lämnat oriktiga uppgifter i sitt ursprungliga yrkande återbördas till förvaltningsrätten.

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

Periodens skatt

Resultatet i den löpande fastighetsrörelsen har belastats med uppskjuten skatt om -8 mkr (-8). Vidare har bl a förändringen i skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter och derivat inneburit uppskjuten skatt om -67 mkr (0). Totalt ingår en kostnad för uppskjuten skatt med -75 mkr (-8). För perioden ingår ingen aktuell skatt (0).

Organisation och medarbetare

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

Vid periodens slut var antalet anställda i Klövern 133 personer (126). Medelåldern var 45 år (44) och andelen kvinnor uppgick till 43 procent (43).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Klöverns väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2010 års årsredovisning på sidorna 60–63. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Redovisningsprinciper

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

Årsstämma och utdelning

Årsstämman 2011 äger rum på Kistamässan i Kista Stockholm den 18 april 2011, kl 16.00. Styrelsen föreslår en utdelning om 1,50 kr per aktie (1,25) för räkenskapsåret 2010, motsvarande totalt 241 mkr (201). Förslaget innebär att 55 procent (41) av förvaltningsresultatet delas ut till ägarna. Avstämningsdag för utdelning föreslås vara den 21 april och utbetalningsdag den 28 april 2011.

Nyköping 18 april 2011

Klövern AB (publ)

Styrelsen

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

Koncernens resultaträkning

mkr	2011 3 mån jan–mar	2010 3 mån jan–mar	2010 12 mån jan–dec	Rullande 12 mån apr–mar
Hysesintäkter	329	305	1 233	1 256
Övriga intäkter ¹⁾	5	1	10	14
Summa intäkter	334	306	1 243	1 270
Fastighetskostnader	-143	-146	-498	-494
Driftöverskott	191	160	745	776
Central administration	-13	-16	-64	-61
Finansnetto	-81	-53	-242	-271
Förvaltningsresultat	97	91	439	444
Värdeförändringar fastigheter	112	10	298	401
Värdeförändring derivat	65	-67	23	155
Resultat före skatt	274	34	760	1 000
Aktuell skatt	—	—	-4	-4
Uppskjuten skatt	-75	-8	-151	-218
Periodens resultat	199	26	605	778
Övrigt totalresultat	—	—	—	—
Periodens summa totalresultat	199	26	605	778
Resultat per aktie, kr	1,24	0,16	3,76	4,84
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	161	161	161	161
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	161	161	161	161

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

Koncernens balansräkning

mkr	2011-03-31	2010-03-31	2010-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13 764	12 014	13 493
Maskiner och inventarier	8	9	9
Derivat	51	—	—
Uppskjuten skattefordran	397	409	405
Kortfristiga fordringar	146	112	129
Likvida medel	96	86	36
Summa tillgångar	14 462	12 630	14 072
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 715	4 138	4 516
Uppskjuten skatteskuld	575	370	508
Räntebärande skulder	8 662	7 610	8 517
Derivat	—	100	13
Leverantörsskulder	102	63	157
Övriga skulder	40	13	53
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	368	336	308
Summa eget kapital och skulder	14 462	12 630	14 072

Koncernens förändring av eget kapital

mkr	
Eget kapital 2010-01-01	4 112
Utdelning	-201
Årets resultat	605
Eget kapital 2010-12-31	4 516
Periodens resultat	199
Eget kapital 2011-03-31	4 715

Koncernens kassaflödesanalys

mkr	2011 3 mån jan-mar	2010 3 mån jan-mar	2010 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	97	91	439
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2	2	8
Betald inkomstskatt	—	—	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	99	93	444
Förändring av rörelsefordringar	-17	-27	-46
Förändring av rörelseskulder	-8	4	109
Summa förändring av rörelsekapital	-25	-23	63
Kassaflöde från den löpande verksamheten	74	70	507
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	39	91	368
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-198	-63	-1 531
Förvärv av maskiner och inventarier	0	-1	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-159	27	-1 165
Finansieringsverksamheten			
Förändring av räntebärande skulder	145	-35	871
Utdelning	—	—	-201
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	145	-35	670
Periodens kassaflöde	60	62	12
Ingående likvida medel	36	24	24
Likvida medel vid periodens slut	96	86	36

Moderbolagets resultaträkning

mkr	2011 3 mån jan–mar	2010 3 mån jan–mar	2010 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	27	25	103
Kostnad sålda tjänster	–21	–19	–79
Bruttoresultat	6	6	24
Central administration	–13	–16	–64
Rörelseresultat	–7	–10	–40
Resultat från övriga värdepapper	—	26	17
Ränteintäkter	0	0	0
Räntekostnader	–1	0	–2
Resultat efter finansiella poster	–8	16	–25
Aktuell skatt	—	—	—
Skatt hänförlig till koncernbidrag	—	—	41
Uppskjuten skatt	–8	–9	–13
Resultat efter skatt	–16	7	3
Övrigt totalresultat	—	—	—
Periodens summa totalresultat	–16	7	3

Moderbolagets balansräkning

mkr	2011-03-31	2010-03-31	2010-12-31
Tillgångar			
Maskiner och inventarier	2	2	2
Andelar i koncernföretag	320	320	320
Fordringar på koncernföretag	3 475	3 274	3 417
Uppskjuten skattefordran	397	409	405
Kortfristiga fordringar	5	7	6
Likvida medel	108	58	54
Summa tillgångar	4 307	4 070	4 204
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 898	3 003	2 914
Skulder till koncernföretag	1 352	1 015	1 259
Leverantörsskulder	6	3	6
Övriga skulder	12	14	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39	35	17
Summa eget kapital och skulder	4 307	4 070	4 204

Nyckeltal

	2011-03-31 3 mån jan-mar	2010-03-31 3 mån jan-mar	2011-03-31 12 mån apr-mar	2010	2009	2008	2007	2006
Fastighet								
Antal fastigheter	248	215	248	250	217	217	220	205
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 527	1 389	1 527	1 528	1 392	1 382	1 394	1 436
Hysesvärde, mkr	1 498	1 366	1 498	1 486	1 385	1 360	1 309	1 276
Verkligt värde fastigheter, mkr	13 764	12 014	13 764	13 493	12 032	11 895	12 154	10 701
Direktavkastningskrav värdering, %	7,1	7,2	7,1	7,2	7,2	7,1	6,6	6,9
Överskottsgrad, %	57	52	61	60	62	62	63	60
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	88	89	89	89	90	88	84
Ytmässig uthyrningsgrad, %	79	78	79	79	80	82	80	78
Genomsnittlig kontraktstid, år	2,9	3,0	2,9	2,8	3,0	3,1	2,9	2,6
Finans								
Avkastning på eget kapital, %	4,3	0,61	17,6	14,0	5,8	-10,7	28,1	20,6
Soliditet, %	32,6	32,8	32,6	32,1	32,7	32,3	37,4	33,7
Belåningsgrad, %	63	63	63	63	64	64	58	64
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,7	2,6	2,8	3,2	2,0	2,2	2,6
Genomsnittlig ränta, %	3,9	2,7	3,9	3,6	2,7	4,2	4,6	4,1
Genomsnittlig räntebindning, år	2,3	3,1	2,3	2,4	3,2	1,1	1,4	1,8
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,0	1,6	2,0	2,0	1,8	2,6	3,7	4,3
Räntebärande skulder, mkr	8 662	7 610	8 662	8 517	7 646	7 645	7 007	6 878
Aktie								
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,61	0,57	2,76	2,73	3,07	2,17	2,32	2,25
Eget kapital per aktie, kr	29,3	25,7	29,3	28,1	25,6	25,1	29,4	23,2
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	0,46	0,44	—	3,15	3,05	1,47	3,91	2,71
Börskurs vid periodens utgång, kr	34,5	26,0	34,5	34,0	22,9	18,2	25,5	30,0
Börsvärde, utestående aktier, mkr	5 548	4 181	5 548	5 467	3 682	2 929	4 227	4 996
Antal registrerade aktier vid periodens utgång, milj	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5
Antal utestående aktier vid periodens utgång, milj	160,8	160,8	160,8	160,8	160,8	160,8	165,8	166,5
Utdelning, kr	—	—	—	1,50*	1,25	1,00	1,50	1,25

* Föreslagen utdelning.

Definitioner

Fastighet

Direktavkastningskrav, värdering

Fastighetsvärderingarnas avkastningskrav på restvärdet.

Driftöverskott

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

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Hyresvärde

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

Kontraktsvärde

Lokalhyra, index och hyrestillägg enligt hyresavtal.

Nettoinflyttning

Inflyttade hyresgästers kontraktsvärde minus avflyttade hyresgästers kontraktsvärde.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Kontraktsvärde i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

Uthyrningsgrad, yta

Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

Värdeförändringar, orealiserade

Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar.

Värdeförändringar, realiserade

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

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av totala intäkter.

Övriga intäkter

Intäkter från hyresgarantier och utlösen av hyresavtal.

Finans

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

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

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Soliditet

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

Aktie

Eget kapital per aktie

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

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde löpande verksamhet per aktie

Kassaflöde löpande verksamhet i relation till genomsnittligt antal aktier.

Resultat per aktie

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal utestående aktier.

Informationen i delårsrapporten är sådan som Klöver AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lag om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 18 april 2011.

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

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

Servicekontoret ansvarar för ledning, ekonomi, finansiering, transaktioner, hyresadministration, information och investerarerelationer samt affärsmässigt stöd till affärsenheterna.



Vision

Klövern skapar morgondagens samhällen.

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

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

Affärsidé

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

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

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

Motto

Var dag underlätta kundens vardag.

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

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

Kontaktpersoner

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

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

Kalendarium

Årsstämma 2011	18 april 2011
Delårsrapport jan–jun 2011	7 juli 2011
Kapitalmarknadsdagar i Båstad	7–8 juli 2011
Delårsrapport jan–sep 2011	20 oktober 2011
Bokslutskommuniké 2011	15 februari 2012

KLÖVERN