



KLÖVERN BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2009

- Intäkterna ökade till 1 254 mkr (1 220)
- Förvaltningsresultatet ökade med 39 procent till 493 mkr (355), motsvarande 3,07 kr per aktie (2,17). Enligt prognosen förväntades förvaltningsresultatet uppgå till minst 490 mkr
- Resultat efter skatt uppgick till 237 mkr (-476), motsvarande 1,48 kr per aktie (-2,92)
- Fastighetsvärdet uppgick till 12 032 mkr (11 895)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,25 kr per aktie (1,00).



VD:s kommentar

Kraftig resultatökning

"Klövern levererar en stark förbättring av förvaltningsresultatet under 2009. Mycket av förklaringen ligger självklart i den extremt låga räntevivån, men Klöverns låga riskprofil och dedikerade medarbetare är också starkt bidragande faktorer. Lågkonjunkturen, som sätter sina spår i det allmänna ekonomiska läget, har hittills inte påverkat Klövern speciellt mycket. Uthyrningsgraden sjönk marginellt under inledningen av året, hyresnivåerna är stabila och fastighetsvärdena håller ihop, vilket inte minst framgår av de fastighetsförsäljningar som Klövern genomfört under året.

Kommande år blir säkert tuffa ur konjunktursynpunkt. Men Klöverns goda grund bäddar för ytterligare värdeskapande investeringar i befintliga och nya fastigheter under 2010. Lågkonjunkturen kan ge upphov till spännande affärsmöjligheter där Klövern kan vara med och skapa morgondagens samhällen", säger Klöverns VD Gustaf Hermelin.

Årets resultat, mkr	2009	2008
Hyresintäkter	1 231	1 178
Övriga intäkter	23	42
Drift- och centrala kostnader	-540	-519
Finansnetto	-221	-346
Förvaltningsresultat	493	355
Värdeförändringar, fastigheter och derivat	-197	-915
Uppskjuten skatt och aktuell skatt	-59	84
Årets resultat	237	-476

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. Per den 31 december uppgick fastigheternas värde till 12 miljarder och hyresvärdet till 1,4 miljarder kronor. Klövernaktien är noterad på Nasdaq OMX Nordiska Börs i Stockholm, listan för medelstora företag.

Resultatposter jämförs med motsvarande period föregående år och balansposter med senaste årsskifte.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden i Klöverns städer, som till största delen utgörs av regioncentra i Mellansverige, är fortsatt god. Främsta anledningen är att vakanserna reducerats väsentligt under de senaste åren, vilket lett till brist på framför allt moderna och flexibla kontor.

Hyresnivåerna har varit stabila under året. Efterfrågan är oförändrad jämfört med närmast föregående kvartal och utsikterna för 2010 är goda.

I Uppsala Business Park, där Klövern har sin största vakans, är det en fortsatt positiv utveckling på både efterfrågan och uthyrning.

Kunder

Under fjärde kvartalet hade Klövern en nettointflyttning på 1 mkr räknat i årligt kontraktsvärde. Ackumulerat under året har det varit en sammanlagd nettointflyttning om -1 mkr (47).



Uppsala Business Park: Under februari 2011 flyttar Svanova till fastigheten Fyrislund 6:6 i Uppsala.

Under fjärde kvartalet har bl a nytt avtal tecknats med Svanova som blir hyresgäst i Uppsala Business Park i februari 2011. Svanova påverkar nettointflyttningen först 2011. Avtalet löper på fem år och omfattar i första steget 2 000 kvm med ett årligt kontraktsvärde om 3 mkr. Vidare har i Karlstad ett tioårigt hyresavtal tecknats med Karlstad kommun och i Norrköping ett femårigt avtal med WSP. Avtalen löper från mars 2010 och ger en års-hyra på 1,6 respektive 1,5 mkr.

Klöverns största hyresgäst är Ericsson som genom 30 olika avtal och en genomsnittlig återstående kontraktslängd på 4,0 år svarar för 14 procent av Klöverns totala kontraktsvärde. Den totala återstående genomsnittliga kontraktstiden för samtliga kontrakt uppgick till 3,0 år. Kontraktsvärdet per 31 december fördelar sig med 49 procent på privata företag, 34 procent publika företag samt 17 procent stat och kommun.

Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 237 mkr (-476). I resultatet ingår negativa värdeförändringar på fastigheter med -231 mkr (-760) och positiva värdeförändringar för derivat med 34 mkr (-155). Förvaltningsresultatet, dvs resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, ökade med 138 mkr till 493 mkr (355). Eget kapital ökade till 4 112 mkr (4 035) och soliditeten var vid årets slut 33 procent (32).

RESULTAT FÖR JÄMFÖRBART BESTÅND*		
	2009-12-31	2008-12-31
Yta, tkvm	1 367	1 368
Verkligt värde, mkr	11 864	11 775
Avkastningskrav, %	7,2	7,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	90
Periodens resultat, mkr		
	2009 jan-dec	2008 jan-dec
Hyresintäkter	1 206	1 155
Övriga intäkter	23	42
Driftkostnader	-459	-450
Driftöverskott	770	747

* Avser de fastigheter som ägts under 2008 och 2009.

Intäkter och uthyrningsgrad

Intäkterna under året uppgick till 1 254 mkr (1 220), varav hyresintäkter 1 231 mkr (1 178). Övriga intäkter, vilka utgörs av intäkter från hyresgarantier och utlösen av hyresavtal, uppgick till 23 mkr (42). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 procent (90) vid årets slut.

Kostnader och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna uppgick till 474 mkr (462) under året. I fastighetskostnaderna ingår kundför-luster om 5 mkr (4). Fjärde kvartalet 2009 har belastats av högre kostnader för förebyggande underhåll, energiförbrukning och snöröjning än ett normalår. Merkostnaden uppgår till sju mkr. Drift-överskottet blev 780 mkr (758), vilket innebar en överskottsgrad på 62 procent (62).

Centrala administrationskostnader är belastade med totalt 9 mkr som avser omkostnader för att driva Klöverns skattemål.

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”. Vid årets slut var antalet anställda i Klöver 123 personer (121).

Medelåldern var 44 år (44) och andelen kvinnor uppgick till 39 procent (41).

Fastigheternas värde och värdeförändringar

Det verkliga värdet för Klöverns fastigheter per 31 december 2009 uppgick till 12 032 mkr (11 895). Fastigheternas värdeförändringar uppgick till -231 mkr (-760) under året. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 36 mkr (36) och orealiserade värdeförändringar om -267 mkr (-795). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per 31 december, värderats med ett avkastningskrav på 7,2 procent (7,1).

Klöver värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet. 20–30 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 som också varit rådgivande när avkastningskraven i de interna värderingarna bestämts. För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Klöverns årsredovisning för 2008.

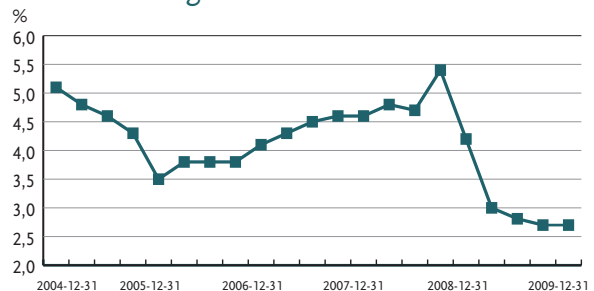
FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE	MKR
Verkligt värde per 1 januari 2009	11 895
Förvärv	179
Investeringar	351
Försäljningar	-162
Värdeförändringar	-231
Verkligt värde per 31 december 2009	12 032

Finansiering

Vid årets slut uppgick de räntebärande skulderna till 7 646 mkr (7 645). Outnyttjade kreditvolymerna uppgick till 1 128 mkr (937), inklusive outnyttjad checkkredit om 200 mkr (200). Den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen uppgick till 2,7 procent (4,2), efter en nedgång med 1,5 procentenheter under 2009. Exkluderas derivat, samt kostnad för kreditavtal och checkkredit, uppgick räntan till 1,2 procent (3,9) den sista december. Den genomsnittliga räntebindingstiden uppgick till 3,2 år (1,1). Kreditvolymerna med swapavtal betraktas som räntebundna. Den genomsnittliga kapitalbindingstiden uppgick till 1,8 år (2,6).

Av de kreditavtal på nära 3 miljarder kr som förfaller under 2010 avser 200 mkr checkkredit. Av resterande knappt 2,8 miljarder kr har 250 mkr omförhandlats under inledningen av 2010 med en kapitalbinding på två år. Förhandlingar har inletts beträffande övriga avtal.

Genomsnittlig ränta 2005–2009



FÖRFALLOSTRUKTUR

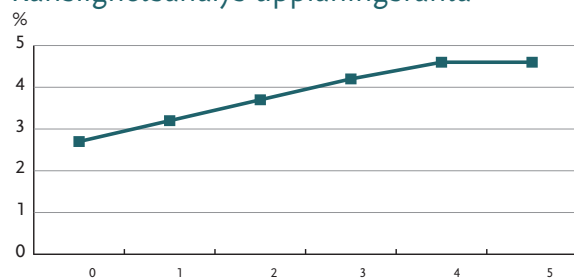
Förfalloår	Ränteförfall		Kreditförfall	
	Låne-volym, mkr	Genom-snittlig ränta, %	Avtals-volym, mkr	Utnyttjat, mkr
Rörlig	3 732	1,3	—	—
2010	32	3,8	2 965	2 594
2011	82	5,8	3 045	2 363
2012	—	—	1 075	1 000
2013	—	—	1 682	1 682
2014	—	—	7	7
2015	1 400	3,6	—	—
2016	1 400	4,4	—	—
2017	1 000	3,9	—	—
Totalt	7 646	2,7	8 774	7 646

Klöver innehar finansiella instrument i form av räntetak och ränteswappar i syfte att minska ränterisken och samtidigt behålla rörliga låns flexibilitet i jämförelse med bundna lån. Vid årets slut hade Klöver räntetak om 3 599 mkr (3 829), varav 1 099 mkr förfaller under 2010, 1 000 mkr år 2011, 500 mkr år 2012, 500 mkr år 2013 samt 500 mkr år 2014. Räntetaken ligger med lösenränta på 4,0–4,5 procent.

Historiskt låga långa räntor, samt en strategi om att jämna ut kassaflöden över tiden, innebar att Klöver under första halvåret 2009 ingick nya ränteswapavtal om 2 800 mkr. Den sista december uppgick swapavtalen till totalt 3 800 mkr med löptider mellan 2015 och 2017.

Klöverns ränteswappar och räntetak begränsar effektivt Klöverns ränterisk. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle höja Klöverns genomsnittliga upplåningsränta med knappt en halv procentenhet. Om marknadsräntan stiger med fem procentenheter, ökar Klöverns upplåningsränta bara med 1,9 procentenheter.

Känslighetsanalys upplåningsränta



Förändring av marknadsräntan med X %-enheter

Derivat ska marknadsvärderas över resultaträkningen enligt IFRS. Stigande räntor under 2009 har inneburit stigande värden på Klöverns derivat. Värdeförändringarna för derivat uppgick till 34 mkr (-155) under året och den sista december var värdet -31 mkr (-62). Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande. Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

Skattesituation

Utfall i skattemål

Under året har Klöver vunnit ett skattemål från taxeringsåret 2002 som innebar att skattetillägg om 12 mkr undanröjts och ytterligare underskott om 122 mkr faststälts. Klöver har under samma period förlorat fyra mindre skattemål från taxeringsåren 1999, 2002 och 2003, vilket inneburit ett totalt skattetillägg om 9 mkr. Detta har redovisats som aktuell skatt under året. I bokslutet per 31 december 2008 ingick ansvarsförbindelser om 21 mkr för pågående skattemål och efter fastställda domar finns inga sådana ansvarsförbindelser kvar.

Periodens skatt

Periodens resultat exklusive värdeförändringar, dvs den löpande fastighetsrörelsen, har belastats med uppskjuten skatt om -21 mkr. Tack vare nya underskott från vunnit skattemål har ökningen av skattefordran gett ett positivt resultat om 32 mkr.

Totalt har förändringen av skattefordran påverkat årets resultat positivt med 11 mkr.

I årets resultat ingår realiserade värdeförändringar för fastigheter och finansiella instrument med -233 mkr. Förutom normala skattemässiga avskrivningar om totalt 220 mkr har skattemässiga direktavdrag gjorts för hyresgästpassningar med 209 mkr. Temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde har ökat och med hänsyn taget till förvärvade temporära skillnader avseende fastigheter har uppskjuten skatteskuld ökat med totalt 61 mkr, vilket också belastat årets resultat.

Totalt ingår en kostnad för uppskjuten skatt med -50 mkr och en aktuell skatt om -9 mkr i årets resultat.

Eventuella nya underskottsavdrag

Förutom Klöverns fastställda underskott gjorde bolaget 2002, i sin tidigare verksamhet som IT-bolag, en förlust om ca 5 000 mkr. I slutet av 2003 begärde Klöver att samma års taxering skulle omprövas, med syftet att pröva om Klöver hade rätt till även detta underskottsavdrag. Under våren 2006 återkallade Klöver sin begäran om omprövning. Ett av Skatteverket påfört skattetillägg om 493 mkr, i detta ärende, undanröjdes av länsrätten i december 2007 och av kammarrätten i februari 2010.

Klöver lämnade 2006 in en ny begäran avseende underskottsavdraget. Den förnyade begäran avslogs av länsrätten i februari 2009 och Klöver har överklagat ärendet till kammarrätten.

Fastighetsförvärv

Under 2009 har fem fastigheter med en total köpeskilling om 152 mkr förvärvats. Dessutom har 17 tomter i Karlstad, där Klöver sedan tidigare ägt fastigheterna med tomträtt, förvärvats till en total köpeskilling om 27 mkr.

Fastighetsförsäljningar

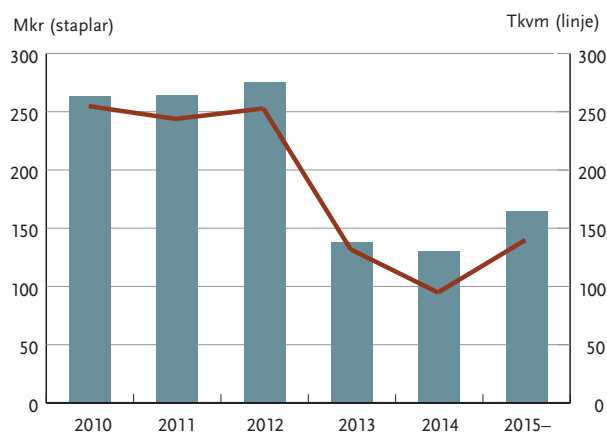
Klöver har under året sålt fyra fastigheter med ett totalt försäljningspris om 162 mkr. Vidare har avtal tecknats om försäljning av två fastigheter med ett totalt försäljningspris om 48 mkr. Fastigheterna frånträds under första kvartalet 2010. Årets försäljningar om totalt 210 mkr har inneburit positiva värdeförändringar om 45 mkr, varav 36 mkr är realiserade.

Fastigheter och resultat per affärsenhet

Per den 31 december 2009 omfattade Klöverns innehav 217 fastigheter (217). Totala hyresvärdet uppgick till 1 385 mkr (1 360) och fastigheternas verkliga värde var 12 032 mkr (11 895). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 1 392 tkvm (1 382). Den genomsnittliga kontraktstiden var 3,0 år (3,1).

Resultat per affärsenhet visar den löpande verksamheten, vilket inkluderar under perioden förvärvade fastigheter samt gjorda investeringar. Nyckeltal per affärsenhet däremot avser situationen vid respektive årsskifte, varför siffrorna i de två tabellerna inte är helt jämförbara.

Kontraktstruktur



RESULTAT PER AFFÄRSENHET

	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Bokförda invest, mkr	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Kista	342	314	-109	-100	233	214	68	68	173	297
Karlstad	179	175	-63	-65	116	110	65	63	50	41
Västerås	134	130	-60	-55	74	75	56	57	46	165
Linköping	144	137	-47	-49	97	88	67	64	14	61
Nyköping	102	94	-36	-33	66	61	65	65	14	28
Norrköping	89	85	-46	-47	43	38	48	45	17	51
Uppsala	66	73	-49	-50	17	23	26	31	15	23
Täby	64	62	-23	-24	41	38	64	62	8	14
Örebro	66	61	-24	-26	42	35	63	57	12	7
Borås	45	44	-18	-18	27	26	60	59	2	5
Övrigt*	23	45	1	5	24	50	—	—	0	0
Totalt	1 254	1 220	-474	-462	780	758	62	62	351	692

* Intäkterna består av hyresgarantier samt utlösen av hyresavtal.

Kostnaderna består av poster som ej är direkt hänförliga till den normala fastighetsdriften.

NYCKELTAL PER AFFÄRSENHET

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav, %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek. uthyrningsgrad, %	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Kista	4 199	3 965	6,6	6,5	252	245	372	353	94	95
Karlstad	1 525	1 501	7,4	7,4	203	207	191	193	93	95
Västerås	1 221	1 270	7,5	7,3	220	217	163	157	84	87
Linköping	1 354	1 459	7,3	7,2	166	175	160	170	89	90
Nyköping	889	887	7,9	7,7	133	124	111	103	94	95
Norrköping	842	854	7,4	7,3	142	145	106	106	83	82
Uppsala	538	514	8,6	8,8	66	66	98	94	66	59
Täby	536	528	7,6	7,5	68	67	68	69	94	95
Örebro	541	546	7,0	7,0	62	62	65	67	93	97
Borås	387	371	7,9	7,7	80	74	51	48	88	95
Totalt	12 032	11 895	7,2	7,1	1 392	1 382	1 385	1 360	89	90

Investeringar och projekt

Klövern har som ambition att fastighetsbeståndet ska uppvisa en nettotillväxt med minst en miljard kronor per år. Utökningen sker både genom om- och tillbyggnad i befintliga fastigheter samt genom förvärv. Under senare år har Klöver också allt mer fokuserat på detaljplanelagda, eller framtida, byggrätter.

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

Under 2009 genomfördes ett stort antal projekt i befintliga fastigheter. Totalt investerades 351 mkr (692). I de projekt som avslutats under 2009, och i vissa fall påbörjats tidigare år, uppgick investeringarna till totalt 615 mkr (294).

Utöver de projekt som avslutades under 2009 är fortfarande ett stort antal större och mindre projekt under utförande. Totalt pågår 118 projekt (120) till en kalkylerad utgift på sammanlagt 633 mkr (862). Totalt återstår 233 mkr att investera i dessa fastigheter.



Kopparhammaren 7: Under 2010 och inledningen av 2011 kommer drygt 70 mkr att investeras för bl a Norrköpings kommuns biograf Cinema i fastigheten Kopparhammaren 7 i Norrköping.

Aktien och ägarna

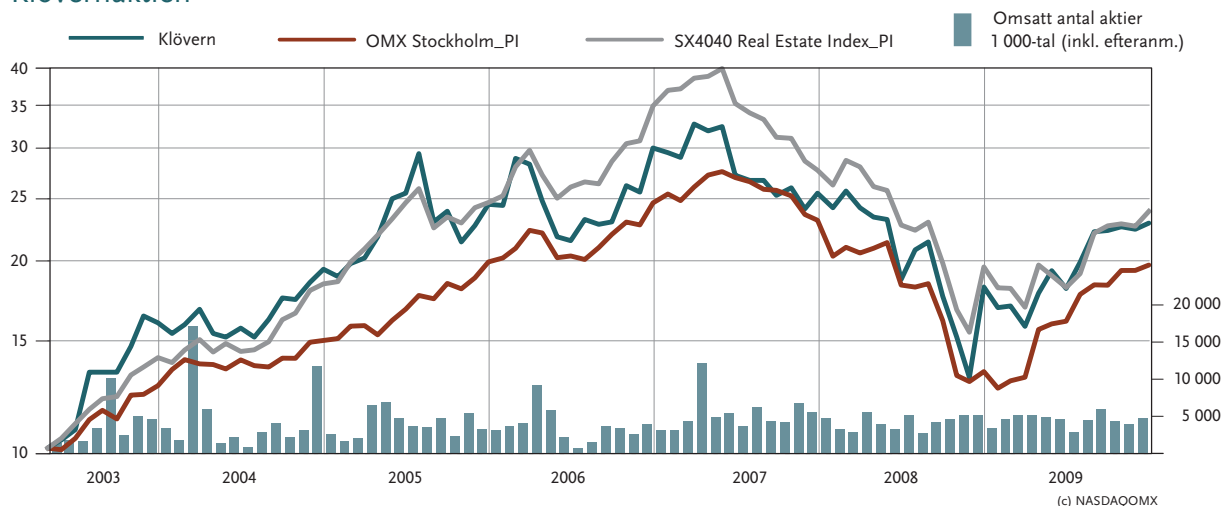
Klövernaktien är noterad på Nasdaq OMX Nordiska Börs i Stockholm, listan för medelstora bolag. Den sista december var börskursen 22,90 kronor per aktie (18,20), vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 3,7 miljarder kronor (2,9). Per 31 december var antalet registrerade aktier i Klöver 166 544 326. Antalet aktieägare uppgick till 29 943, varav 86 procent är svenska.

Återköp av egna aktier

Klöverns styrelse har sedan 2007 bemyndigande om återköp av egna aktier till högst 10 procent av totalt antal registrerade aktier. Klöver har i enlighet med tidigare tagna beslut återköpt 5 741 463 aktier, motsvarande 3,4 procent av totalt antal registrerade aktier. Aktierna är förvärvade till genomsnittskursen 22,15 kr per aktie. Under året har inga nya återköp gjorts.

STÖRSTA AKTIEÄGARNA			
Ägare per 2009-12-31	Antal aktier, tusental	Andel röster och kapital, %	Förändring 2009, %-enheter
Corem Property Group	20 170	12,5	1,7
LRF	17 117	10,6	0,0
Arvid Svensson Invest	17 017	10,6	0,0
Investment AB Öresund	15 404	9,6	1,8
Brinova Inter	6 856	4,3	0,4
Länsförsäkringar Fonder	5 387	3,3	-0,1
Swedbank Robur fonder	4 913	3,1	0,3
HQ fonder	4 295	2,7	-0,9
Länsförsäkringar Södermanland	4 130	2,5	0,1
Skandia Liv	2 989	1,9	-1,7
Summa största ägare	98 278	61,1	1,6
Övriga ägare	62 525	38,9	
Summa utestående aktier	160 803	100,0	
Återköpta egna aktier	5 741		
Totalt registrerade aktier	166 544		

Klövernaktien



Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Klöverns väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2008 års årsredovisning på sidorna 44–47. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Närstående transaktioner

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under 2009.

Redovisningsprinciper

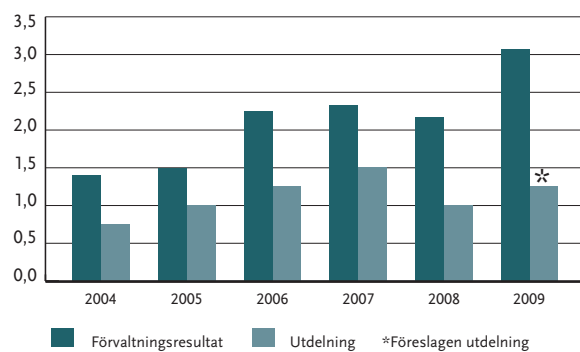
Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är de som beskrivs i Klöverns årsredovisning för 2008, not 1.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Klövern har i februari 2010 sålt en fastighet i Västerås. Köpeskillingen uppgick till 43 mkr, vilket innebär en realiserad värdeförändring om 3 mkr som kommer att redovisas under första kvartalet 2010.

I samband med att Klövern begärt omprövning av 2003 års taxering påförde Skatteverket ett skatte-tillägg om 493 mkr. Detta skattetillegg undanröjdes av länsrätten i december 2007 och av kammarrätten i februari 2010.

Resultat och utdelning per aktie



Styrelsens förslag till utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,25 kr per aktie (1,00) för räkenskapsåret 2009, motsvarande totalt 201 mkr (161). Förslaget innebär att 41 procent av förvaltningsresultatet (45) delas ut till ägarna. Avstämningsdag för utdelning föreslås vara den 23 april 2010.

Under den senaste femårsperioden har i genomsnitt 55 procent av förvaltningsresultatet utdelats.

Årsredovisning och årsstämma

Årsredovisning för 2009 kommer att finnas tillgänglig på bolagets huvudkontor i Nyköping och på Klöverns webbsida www.klovern.se från och med vecka 11, 2010. Klövern AB:s årsstämma äger rum tisdagen den 20 april 2010 kl 16.00 i Kistamässan, Kistagången, Kista. Buss avgår från Nyköping.

Kalendarium 2010–2011

Årsredovisning 2009	Vecka 11, 2010
Årsstämma 2010	Tisdag 20 april 2010
Delårsrapport jan–mar 2010	Tisdag 20 april 2010
Delårsrapport jan–jun 2010	Torsdag 8 juli 2010
Delårsrapport jan–sep 2010	Torsdag 21 oktober 2010
Bokslutskommuniké 2010	Torsdag 17 februari 2011

Rapporter finns tillgängliga på Klöverns webbsida www.klovern.se, där det också ges möjlighet att prenumerera på årsredovisningar, delårsrapporter och pressmeddelanden.

Nyköping 19 februari 2010

Klövern AB
Styrelsen

Granskningsrapport

Vi har utfört en översiktlig granskning av rapporten för Klövern AB (publ) för perioden 1 januari till 31 december 2009. 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 19 februari 2010

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Koncernens resultaträkning

mkr	2009 3 mån okt–dec	2008 3 mån okt–dec	2009 12 mån jan–dec	2008 12 mån jan–dec
Hysesintäkter	310	305	1 231	1 178
Övriga intäkter ¹⁾	5	9	23	42
Summa intäkter	315	314	1 254	1 220
Fastighetskostnader	-139	-132	-474	-462
Driftöverskott	176	182	780	758
Central administration	-20	-12	-66	-57
Finansnetto	-52	-91	-221	-346
Förvaltningsresultat	104	79	493	355
Värdeförändring fastigheter	2	-388	-231	-760
Värdeförändring derivat	-16	-143	34	-155
Resultat före skatt	90	-452	296	-560
Aktuell skatt	0	0	-9	0
Uppskjuten skatt	-32	72	-50	84
Periodens resultat	58	-380	237	-476
Övrigt totalresultat	—	—	—	—
Periodens summa totalresultat	58	-380	237	-476
Resultat per aktie, kr	0,36	-2,36	1,48	-2,92
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	161	161	161	161
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	161	161	161	163

Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

¹⁾ Intäkter från hyresgarantier och utlösen av hyresavtal.

Koncernens balansräkning

mk	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	12 032	11 895
Maskiner och inventarier	10	12
Uppskjuten skattefordran	418	407
Kortfristiga fordringar	83	116
Likvida medel	24	67
Summa tillgångar	12 567	12 497
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	4 112	4 035
Uppskjuten skatteskuld	370	309
Räntebärande skulder	7 646	7 645
Derivat	31	62
Leverantörsskulder	104	132
Övriga skulder	15	32
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	289	282
Summa eget kapital och skulder	12 567	12 497

Koncernens förändring av eget kapital

mk	
Eget kapital 2008-01-01	4 867
Utdelning	-247
Återköp egna aktier	-109
Årets resultat	-476
Eget kapital 2008-12-31	4 035
Utdelning	-161
Årets resultat	237
Eget kapital 2009-12-31	4 112

Koncernens kassaflödesanalys

mkr	2009 3 mån okt–dec	2008 3 mån okt–dec	2009 12 mån jan–dec	2008 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	104	79	493	355
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2	–1	10	6
Betald inkomstskatt	—	–16	–9	–16
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	106	62	494	345
Förändring av rörelsefordringar	–12	78	34	68
Förändring av rörelseskulder	52	50	–38	–212
Summa förändring av rörelsekapital	40	128	–4	–144
Kassaflöde från den löpande verksamheten	146	190	490	201
Investeringsverksamheten				
Avyttring av fastigheter	6	26	162	327
Förvärv av och investeringar i fastigheter	–126	–211	–530	–827
Förvärv av maskiner och inventarier	1	–1	–1	–2
Investering i finansiella tillgångar	—	—	–4	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–119	–186	–373	–502
Finansieringsverksamheten				
Förändring av räntebärande skulder	–81	41	1	638
Återköp egna aktier	—	–3	—	–109
Utdelning	—	—	–161	–248
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–81	38	–160	281
Periodens kassaflöde	–54	42	–43	–20
Ingående likvida medel	78	25	67	87
Likvida medel vid periodens slut	24	67	24	67

Koncernens nyckeltal

	2009 3 mån okt–dec	2008 3 mån okt–dec	2009 12 mån jan–dec	2008 12 mån jan–dec
Avkastning på eget kapital, %	1,4	–9,0	5,8	–10,7
Soliditet, %	32,7	32,3	32,7	32,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	1,9	3,2	2,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,65	0,49	3,06	2,17
Eget kapital per aktie, kr	25,6	25,1	25,6	25,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,9	1,9	1,9
Belåningsgrad fastigheter, %	64	64	64	64
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	90	89	90
Överskottsgrad, %	56	58	62	62

Moderbolagets resultaträkning

mkr	2009 3 mån okt–dec	2008 3 mån okt–dec	2009 12 mån jan–dec	2008 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	26	11	98	102
Kostnad sålda tjänster	–20	–25	–72	–78
Bruttoresultat	6	–14	26	24
Central administration	–21	–12	–67	–57
Rörelseresultat	–15	–26	–41	–33
Resultat från övriga värdepapper	—	0	—	0
Ränteintäkter	0	0	0	1
Räntekostnader	0	0	–2	–3
Resultat efter finansiella poster	–15	–26	–43	–35
Aktuell skatt	—	—	–9	—
Skatt hänförlig till koncernbidrag	30	49	30	49
Uppskjuten skatt	39	–16	11	–67
Resultat efter skatt	54	7	–11	–53

Moderbolagets balansräkning

mkr	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar		
Maskiner och inventarier	2	3
Andelar i koncernföretag	320	320
Fordringar på koncernföretag	3 297	3 341
Uppskjuten skattefordran	418	407
Kortfristiga fordringar	10	9
Likvida medel	8	13
Summa tillgångar	4 055	4 093
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	2 996	3 086
Skulder till koncernföretag	1 031	972
Leverantörsskulder	9	7
Övriga skulder	7	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	12
Summa eget kapital och skulder	4 055	4 093

Femårsöversikt

	2009	2008	2007	2006	2005
Hysesvärde, mkr	1 385	1 360	1 309	1 276	798
Nettoomsättning, mkr	1 254	1 220	1 207	843	639
Förvaltningsresultat, mkr	493	355	386	281	512
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,07	2,17	2,32	2,25	1,49
Resultat efter skatt, mkr	237	-476	1 226	631	379
Resultat per aktie, kr	1,48	-2,92	7,36	5,04	3,27
Bokfört värde fastigheter, mkr	12 032	11 895	12 154	10 701	5 968
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	90	88	84	87
Överskottsgrad, %	62	62	63	60	61
Soliditet efter utspädning, %	32,7	32,3	37,4	33,7	34,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,0	2,2	2,6	2,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,9	1,4	1,8	1,8
Belåningsgrad fastigheter, %	64	64	58	64	67
Avkastning på EK, %	5,8	-10,7	28,1	20,6	19,1
Utdelning, kr	1,25*	1,00	1,50	1,25	1,00
Eget kapital per aktie, kr	25,6	25,1	29,4	23,2	18,8

*Föreslagen utdelning

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.

Avkastningskrav

Fastighetsvärderingarnas avkastningskrav på restvärdet.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt med återläggning av finansnetto samt värdeförändring derivat i relation till genomsnittligt totalt kapital.

Driftöverskott

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

Eget kapital per aktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontraktsvärde i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt

Hyresvärde

Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

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

Realiserade värdeförändringar fastigheter

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

Resultat per aktie

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.

Soliditet

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

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av totala intäkter.

Övriga intäkter

Intäkter från hyresgarantier och utlösen av hyresavtal.

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