

KLÖVERN

13 november 2002

Delårsrapport januari – september 2002

- **Resultat efter skatt – exkl. jämförelsestörande poster – uppgick för perioden till 5,5 Mkr**
- **Nyemission om 253 Mkr fulltecknades i juli**
- **Förvärv av Strand- och Strömfastigheter**

Resultat

Resultat efter skatt – exkl. jämförelsestörande poster – uppgick för perioden januari-september till 5,5 Mkr. Periodens resultat har påverkats av kostnader hänförliga till den pågående omstruktureringen av bolaget. Intäkterna uppgick under samma period till 45,4 Mkr och driftöverskottet från fastighetsrörelsen uppgick till 30,7 Mkr. Finansnettot för årets första nio månader var –15,8 Mkr. För tredje kvartalet 2002 uppgick intäkterna till 45,2 Mkr och resultat efter skatt blev 9,2 Mkr.

Kassaflöde och finansiell ställning

Periodens kassaflöde var 81,2 miljoner kronor och soliditeten uppgick vid rapportperiodens slut till 18,4 procent, motsvarande 21,5 procent efter full konvertering. Likvida medel vid periodens slut var 159 miljoner kronor, och räntebärande skulder uppgick vid samma tidpunkt till 1 295 Mkr.

Verksamhet

Klövern är ett nyetablerat fastighetsföretag med fokus på högavkastande fastigheter i större och medelstora städer utanför storstadsregionerna. Klövern skall expandera genom att förvärva fastighetsbestånd och fastighetsbolag i syfte att på ett antal orter nå en storlek som skapar grund för en effektiv drift och ledande position. Klövern skall också uppnå en storlek på verksamheten och börsvärdet som skapar förutsättningar för att Klövern-aktien skall bli ett attraktivt investeringsalternativ för aktiemarknadens aktörer.

Från Adcore till Klöver

I maj offentliggjordes planerna på att byta verksamhetsinriktning i Adcore AB från konsultverksamhet till fastigheter, byta namn till Klöver AB och att vid samma tidpunkt skifta ut det helägda dotterbolaget Adcore Consulting AB till aktieägarna. Därutöver skulle en omvänd split 250:1 samt en garanterad företrädesemission genomföras. Vid en extra bolagsstämma den 18 juni 2002 togs de för genomförandet erforderliga besluten och prospekt offentliggjordes i månadsskiftet juni-juli. Den omvända spliten effektuerades i slutet av juni och därefter genomfördes nyemissionen om 253 Mkr i juli och augusti. Adcore Consulting AB bytte i samband med utskiftningen namn till Connecta AB.

Fastighetsrörelsen

I samband med omstruktureringen av bolaget har Klöver förvärvat ett fastighetsbestånd för 1 251 Mkr bestående av 60 objekt med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 241 000 kvadratmeter. Av det totala hyresvärdet utgör kommersiella lokaler 95% och bostäder 5%. Resultatet från fastigheterna ingår i Klöverns räkenskaper från och med 1 juli 2002. Under perioden juli – september 2002 uppgick hyresintäkterna till 45,2 Mkr och fastighetskostnaderna till 14,5 Mkr och därmed blev driftöverskottet 30,7 Mkr. Vakansgraden i fastighetsbeståndet uppgår per 30 september till 11% av hyresvärdet.

Ny styrelse

2 september tillträdde den vid den extra bolagsstämman 18 juni 2002 nyvalda styrelsen med ledamöterna Stefan Dahlbo, Erik Paulsson, Ole Oftedal och Lars Evander. Stefan Dahlbo har utsetts till styrelsens ordförande.

Förvärv av Strand- och Strömfastigheter

Den 23 augusti 2002 offentliggjorde Klöver det planerade förvärvet av Strand- och Strömfastigheter i Nyköping respektive Norrköping. Efter bolagsstämmobeslut och genomgång av bolagen har styrelsen med stöd av bemyndigandet från bolagsstämman den 24 september 2002 beslutat att förvärva samtliga aktier i Strand- och Strömfastigheter genom en riktad nyemission om 16 miljoner Klöver B-aktier.

Extra bolagsstämma 24 september 2002

På den extra bolagsstämman 24 september beslöts att ändra bolagsordningen innebärande att aktiekapitalets gränser ändras till lägst 100 000 000 kronor och högst 400 000 000 kronor. Bolagsstämman beslöt att bemyndiga styrelsen att, fram till nästa ordinarie bolagsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av högst 16 000 000 B-aktier, varje aktie om nominellt 5 kronor. Betalning för de nya aktierna får ske genom apport, kvittning eller kontant betalning för de fastighetsbolag/fastigheter som beskrivs i framlagt förslag till aktieägarna den 23 augusti 2002 enligt pressmeddelande.

Ny ledning

Som en följd av Klöverns förvärv av Strandfastigheter, kommer Strandfastigheters verkställande direktör Gustaf Hermelin (46 år) att utses till ny verkställande direktör för Klöver. Gustaf har arbetat med fastighetsutveckling i ledande positioner sedan 1987, varit VD för Strandfastigheter sedan starten 1993 och har varit med och byggt upp både Strand- och Strömfastigheter från grunden.

Anders Lundquist (39 år) har utsetts till ekonomidirektör och kommer närmast från en tjänst som ekonomichef och vice VD inom detaljhandelsföretaget Synoptik Sweden. Dessförinnan har Anders varit informationschef inom Wihlborgs Fastigheter AB och ekonomichef på NK Cityfastigheter.

Caesar Åfors (43 år) utses till finanschef - kommer närmast från Strandfastigheter och har en bred bakgrund inom bank- och fastighetssektorn.

Thomas Nilsson (51 år) utses till fastighetschef - kommer närmast från Strandfastigheter och har en lång erfarenhet när det gäller utveckling och förvaltning av fastigheter och fastighetsbolag.

Tvångsinlösenprocess Adcore Stockholm AB

Under år 2000 inleddes tvångsinlösenprocess av aktierna i Adcore Stockholm AB (dåvarande Connecta AB). Under våren 2002 lämnade dåvarande Adcore AB ett erbjudande till minoritetsaktieägarna i Adcore Stockholm AB, vilket medförde att ca 50 procent av de kvarvarande utestående aktierna förvärvades av Adcore AB för 25 kronor per aktie. Den 15 oktober 2002 meddelades skiljedom i ärendet innebärande ett sammanlagt inlösenpris om 25 Mkr för utestående aktier. Connecta har i samband med uppdelningen av Adcore-koncernen åtagit sig att täcka tvångsinlösenkostnader överstigande 10 miljoner kronor. Klöver kommer att till tingsrätten överklaga skiljenämndens dom. Klöverns styrelse bedömer att inga ytterligare avsättningar är erforderliga med anledning av domen i skiljenämnden.

Rapportering och redovisningsprinciper

Med anledning av Klöverns ändrade inriktning från konsultverksamhet till fastigheter har vissa förändringar och kompletteringar gjorts i den finansiella rapporteringen. I huvudsak syftar förändringarna till att Klöverns rapportering skall vara i linje med övriga noterade fastighetsbolag på Stockholmsbörsen. Vid upprättande av delårsrapporten har samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder använts som i Klöverns prospekt daterat 26 juni 2002. Det historiska materialet från 2001 och till och med 30 juni 2002 är dock i sin helhet hänförligt till dåvarande Adcores konsultverksamhet. I anslutning till resultat- och balansräkningar samt nyckeltalsredovisning finns ytterligare förklarande kommentarer.

Tidpunkter för ekonomisk information

Bokslutskommuniké januari-december 2002	18 februari 2003
Årsredovisning 2002	mars 2003
Ordinarie bolagsstämma 2003	23 april 2003

Denna delårsrapport har ej varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer.

Stockholm den 13 november 2002

Klövern AB (publ)

Styrelsen

För ytterligare information:

Ole Oftedal, VD, 08-635 84 08, 070-592 75 99
Stefan Dahlbo, Ordförande, 08-402 33 00
Anders Lundquist, Ekonomidirektör, 070-528 43 33

Klövern är ett börsnoterat fastighetsbolag som verkar på den svenska fastighetsmarknaden genom att förvärva, utveckla, förvalta och avyttra fastigheter och fastighetsbolag med fokus på hög avkastning på eget kapital. Fastigheternas bokförda värde uppgår till 1,3 miljarder kronor och hyresintäkterna på årsbasis är c:a 180 Mkr.

Resultaträkningar i sammandrag Mkr	2002	2001	2002	2001	2001
	3 mån ¹⁾ Jul-sep	3 mån ²⁾ Jul-sep	9 mån ³⁾ Jan-sep	9 mån ²⁾ Jan-sep	12 mån ²⁾ Jan-dec
Nettoomsättning	45,2	173,0	45,4	925,4	1 062,4
Fastighetskostnader	-14,5	-	-14,5	-	-
Övriga rörelsekostnader	-3,8	-227,1	-9,7	-1 118,5	-1 257,7
Bruttoresultat	26,9	-54,1	21,2	-193,1	-195,3
Jämförelsestörande poster	-3,3	-160,7	151,4	-1 889,7	-582,6
Goodwillavskrivningar	-	-1,8	-	-46,6	-48,4
Goodwillnedskrivningar	-	-	-	-	-1 299,3
Rörelseresultat	23,6	-216,6	172,6	-2 129,4	-2 125,7
Ränteintäkter	0,9	0,1	1,5	1,8	3,3
Räntekostnader	-15,4	-	-17,3	-	-
Resultat efter finansiella poster	9,2	-216,5	156,9	-2 127,6	-2 122,4
Aktuell skatt	-	-	-	-1,2	-
Uppskjuten skatt	-	-	-	-0,5	-75,9
Nettoresultat	9,2	-216,5	156,9	-2 129,3	-2 198,3

1) Värden i kolumnen för kvartal 3 2002 innehåller huvudsakligen fastighetsverksamheten inom Klöver AB.

2) Värden i kolumnerna avseende 2001 innehåller dåvarande Adcorekoncernens konsultverksamhet.

3) Värden i kolumnen för 9 mån 2002 innehåller fastighetsverksamheten inom Klöver AB för kvartal 3 samt kvartal 1-2 avseende moderbolaget (tidigare Adcore AB).

Balansräkningar			
Mkr	2002-09-30 ¹⁾	2001-09-30 ²⁾	2001-12-31 ²⁾
Anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	198,1	268,6	197,8
Inventarier	1,0	47,0	29,0
Immateriella anläggningstillgångar	0,7	36,3	33,3
Summa anläggningstillgångar	199,8	351,9	260,1
Omsättningstillgångar			
Fastigheter	1 250,6	0,0	0,0
Kortfristiga fordringar	26,7	292,2	131,5
Likvida medel	159,3	9,6	78,1
Summa omsättningstillgångar	1 436,6	301,8	209,6
SUMMA TILLGÅNGAR	1 636,4	653,7	469,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	301,5	160,4	124,9
Avsättningar	24,6	39,6	81,4
Konvertibelt förlagslån	50,0	0,0	0,0
Räntebärande skulder	1 244,5	33,4	70,8
Ej räntebärande skulder	15,8	420,3	192,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 636,4	653,7	469,7

Förändring av eget kapital	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Summa
Ingående balans 1 jan 2002	57,6	2 298,7	-2 297,7	58,6
Nyemission	115,1	138,2		253,3
Övrigt, netto	-46,1	-2 395,1	2 273,9	-167,3
Periodens resultat			156,9	156,9
Utgående balans 30 september 2002	126,6	41,8	133,1	301,5

1) Värderna i kolumnen för 9 mån 2002 innehåller verksamheten inom Klöver AB per balansdagen.

2) Värderna i kolumnerna avseende 2001 innehåller dåvarande Adcorekoncernens konsultverksamhet.

Kassaflödesanalyser	2002	2001	2001
Mkr	9 mån ¹⁾	9 mån ²⁾	12 mån ²⁾
	Jan-sep	Jan-sep	Jan-Dec
Den löpande verksamheten			
Kassamässigt rörelseresultat	22,6	-290,7	-298,9
Finansiella poster	-15,8		3,3
Betald inkomstskatt	0,0		-1,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	6,8	-290,7	-297,5
Förändringar i rörelsekapital			
Kundfordringar			69,0
Förvärv av omsättningsfastigheter	-1 250,6		
Kortfristiga fordringar	104,8		-216,6
Kortfristiga skulder	-176,8		127,8
Summa förändring av rörelsekapital	-1 322,6	62,4	-19,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 315,8	-228,3	-317,3
Investeringsverksamheten			
Investering i goodwill avseende tilläggsköpeskillning			-40,1
Förvärv av dotterbolag och rörelser			-115,8
Nyemission i samband med förvärv			67,6
Försäljning av dotterbolag			-31,2
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar			-10,2
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1,9		18,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1,9	-138,7	-111,0
Finansieringsverksamheten			
Nyemission efter emissionskostnader	232,0		157,5
Förändring av räntebärande skulder	1 223,7		29,3
Förändring av långfristiga fordringar			18,4
Förändring av kortfristiga skulder	-56,8		44,4
Förändring av kortfristiga fordringar			26,9
Erhållna optionspremier			28,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 398,9	175,1	305,0
Periodens kassaflöde	81,2	-191,9	-123,3
Likvida medel vid periodens början	78,1	201,5	201,5
Likvida medel vid periodens slut	159,3	9,6	78,1

1) Värden i kolumnen för 9 mån 2002 innehåller fastighetsverksamheten inom Klöver AB för kvartal 3 samt kvartal 1-2 avseende moderbolaget (tidigare Adcore AB).

2) Värden i kolumnerna avseende 2001 innehåller dåvarande Adcorekoncernens konsultverksamhet.

Nyckeltal	2002 3 mån ¹⁾ Jul-sep	2002 9 mån ³⁾ Jan-sep	2001 9 mån ²⁾ Jan-sep	År 2001 12 mån ²⁾ Jan-dec
Avkastning på eget kapital före konvertering, %	3,0	52,0	neg	neg
Avkastning på eget kapital efter konvertering, %	2,9	44,9	neg	neg
Soliditet vid periodens utgång före konvertering, %	18,4	18,4	25	27
Soliditet vid periodens utgång efter konvertering, %	21,5	21,5	25	27
Resultat per aktie före utspädning och konvertering, kr	0,59	0,41	-14,15	-9,33
Resultat per aktie efter utspädning och konvertering, kr	0,34	0,38	-12,83	-8,81
Synligt eget kapital per aktie vid periodens utgång före utspädningseffekt och konvertering, kr	11,92	11,92	1,06	0,22
Synligt eget kapital per aktie vid periodens utgång efter utspädningseffekt och konvertering, kr	11,76	11,76	0,94	0,21
Antal aktier vid periodens slut före utspädning och konvertering, miljoner	25,3	25,3	151,9	575,7
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning och konvertering, miljoner	29,9	29,9	171,2	592,4
Genomsnittligt antal aktier före utspädning och konvertering, miljoner	15,6	382,6	150,5	235,6
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning och konvertering, miljoner	18,1	411,9	166,0	249,6

1) Värden i kolumnen för kvartal 3 2002 innehåller huvudsakligen fastighetsverksamheten inom Klöver AB.

2) Värden i kolumnerna avseende 2001 innehåller dåvarande Adcorekoncernens konsultverksamhet.

3) Värden i kolumnen för 9 mån 2002 innehåller fastighetsverksamheten inom Klöver AB för kvartal 3 samt kvartal 1-2 avseende moderbolaget (tidigare Adcore AB).