

KLÖVERN

18 februari 2003

Bokslutskommuniké 2002

- **Resultat¹⁾ efter finansnetto – exkl. jämförelsestörande poster – uppgick till 22,7 Mkr**
- **Resultat efter finansnetto för fjärde kvartalet uppgick till 9,2 Mkr**
- **Förvärvet av Strand- och Strömfastigheter slutfördes 29 november**
- **Styrelsen föreslår att utdelning ej lämnas för 2002 då den nya verksamheten endast pågått under del av året**

Resultat

Resultat efter finansnetto – exkl. jämförelsestörande poster – uppgick för perioden januari-december till 22,7 Mkr. Resultat efter skatt – inkl. jämförelsestörande poster – uppgick under samma period till 209,6 Mkr. Fastighetsintäkterna uppgick till 96,5 Mkr och driftöverskottet från fastighetsrörelsen var 60,4 Mkr. Finansnettot för året var -33,6 Mkr. För fjärde kvartalet 2002 uppgick fastighetsintäkterna till 51,1 Mkr och resultat efter finansnetto blev 9,2 Mkr.

Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet under året uppgick till -15,2 miljoner kronor och soliditeten uppgick vid årets slut till 23,4 procent, motsvarande 25,6 procent efter full konvertering. Eget kapital uppgick vid årets slut till 522,2 Mkr, likvida medel 62,9 Mkr, och räntebärande skulder uppgick vid samma tidpunkt till 1 552,0 Mkr. Den genomsnittliga låneräntan var vid utgången av året 5,8 procent med en genomsnittlig räntebindningstid om 2,5 år.

Verksamhet

Klövern är ett fastighetsföretag som fokuserar på högavkastande fastigheter i större och medelstora städer utanför storstadsregionerna. Klövern skall expandera genom att förvärva fastigheter 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 Klövernaktien blir ett attraktivt investeringsalternativ för aktiemarknadens aktörer.

¹⁾ Resultat efter skatt inkl. jämförelsestörande poster uppgick till 209,6 Mkr.

Från Adcore till Klöver

Byte av namn och verksamhetsinriktning

I maj offentliggjordes planerna på att byta verksamhetsinriktning i dåvarande 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.

Förvärv av Strand- och Strömfastigheter och ny ledning i bolaget

I augusti offentliggjordes Klöverns bud på fastighetsbolagen StrandFastigheter i Nyköping AB och StrömFastigheter i Norrköping AB. Med stöd av bemyndigande från bolagsstämman den 24 september 2002, fullföljde Klöver den 29 november 2002 förvärvet av samtliga aktier i båda bolagen varvid det slutliga anskaffningsvärdet för aktierna fastställdes till 168 Mkr som erlades i 16 miljoner nyemitterade aktier i Klöver av serie B. Från och med den 29 november 2002 är Strandfastigheters tidigare verkställande direktör Gustaf Hermelin ny verkställande direktör i Klöver. Övriga i företagsledningen är Anders Lundquist, ekonomidirektör, Caesar Åfors finanschef samt Thomas Nilsson, fastighetschef.

Fastighetsrörelsen

Förvärv av fastigheter i samband med omstruktureringen

I samband med omstruktureringen förvärvade Klöver ett fastighetsbestånd från Wihlborgs Fastigheter AB bestående av 60 objekt med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 241 000 kvm. Resultatet från dessa fastigheter ingår i Klöverns räkenskaper från och med 1 juli 2002. Förvärvet av Strand- och Strömfastigheter i Nyköping respektive Norrköping innebar att Klöverns fastighetsbestånd ökade till en uthyrningsbar yta om totalt 390 000 kvm. De årliga hyresintäkterna ökade från 180 till cirka 260 Mkr varav cirka 70 procent kommer från de 8 största orterna. Resultatet från de förvärvade fastigheterna i Strand- och Strömfastigheter ingår i Klöverns räkenskaper från och med 29 november 2002.

Intäkter och fastighetskostnader

Under perioden juli – december 2002 uppgick hyresintäkterna till 96,5 Mkr och fastighetskostnaderna till 36,1 Mkr och därmed blev driftöverskottet 60,4 Mkr. Uthyrningsgraden i fastighetsbeståndet uppgick per 31 december till 90 % av hyresvärdet.

Fastighetsinnehav

Nedan visas Klöverns fastighetsinnehav i sammandrag per 31 december 2002.

Lokaltyp	Antal fastigheter	Yta, Hyresvärde, kvm	Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kontor	29	148 641	130,0	88
Industri/lager	35	167 668	93,5	92
Utbildning	3	22 411	16,6	77
Butiker	10	35 648	32,1	97
Bostäder	3	12 221	9,1	93
Övrigt	-	3 012	3,1	97
Totalt	80	389 601	284,4	90

Lånestruktur

Lånestruktur per 2002-12-31

Ränteförfalloår	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Procentuell andel
2003	482	5,3	31
2004	64	6,0	4
2005	419	5,8	27
2006	91	6,0	6
2007	404	6,2	26
2008	42	6,1	3
Förlagslån	50	6,3	3
Totalt	1 552	5,8	100

Per 31 december 2002 uppgick de räntebärande skulderna till 1 552 Mkr med en genomsnittlig ränta om 5,80 % och en genomsnittlig räntebindningstid uppgående till 2,5 år. De lån som förfaller under 2003 hade vid årsskiftet en genomsnittlig räntebindningstid om 66 dagar. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick per 31 december 2002 till 3,9 år.

Skattesituation

Klövern har för beskattningsåret 2001 ett skattemässigt deklarerat underskott om 1 248 Mkr vilket fastställts av skattemyndigheten vid 2002 års taxering. Underskottet är huvudsakligen hänförligt till avyttringar av svenska och utländska dotterbolag. En uppskjuten skattefordran som är hänförlig till det underskottsavdrag som fastställts av skattemyndigheten har redovisats i bokslutet per 2002-12-31. Med beaktande av Klöverns, idag, bedömda intjäningsförmåga, avseende löpande resultat, har bolaget i bokslutet för räkenskapsåret 2002 redovisat en uppskjuten skattefordran om 200 Mkr. I koncernbokslutet har redovisats en uppskjuten skatteintäkt om netto 39,2 Mkr. Denna skatteintäkt medför uppkomst av uppskjuten skattefordran på samma belopp vilken ”kvittats” mot den uppskjutna skatteskuld som uppkommit i samband med förvärv av fastigheter under 2002. Vidare uppgår det skattemässiga nettoresultatet i moderbolaget Klöver AB för räkenskapsåret 2002, till 160,9 Mkr vilket kommer att ta motsvarande belopp i anspråk av det skattemässiga deklarerade underskottet. Skatteeffekten av nettoresultat i moderbolaget för 2002 (45,1 Mkr), uppbokad uppskjuten skattefordran (200,0 Mkr) samt uppskjuten skattefordran kvittad mot uppskjuten skatteskuld (39,2 Mkr) i samband med förvärv under 2002, innebär sammantaget att Klöver redovisningsmässigt har utnyttjat ca 1 015 Mkr av det fastställda underskottet på 1 248 Mkr. Uppskjuten skattefordran kommer framledes att prövas vid varje bokslutstillfälle. Styrelsen bedömer att bolaget, utöver det fastställda underskottet, har ytterligare väsentliga skattemässiga avdrag. Avdragen kommer till övervägande del att deklarerats vid 2003 års taxering. Styrelsen bedömer att fastställt underskott och underskott som ännu inte deklarerats, uppgår till sammanlagt ca 7 000 Mkr.

Moderbolaget

Resultat efter skatt i moderbolaget uppgick till 139,9 Mkr, varav 149,4 Mkr avsåg resultat från försäljningen av det tidigare dotterbolaget Adcore Stockholm AB. Dessutom har moderbolaget mottagit koncernbidrag om 21 Mkr från dotterbolag i koncernen. Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december till 6,2 Mkr.

Förslag till utdelning

Då omfattande förändringar skett inom bolaget under året och fastighetsverksamheten endast pågått under sex månader föreslår styrelsen att utdelning ej lämnas för räkenskapsåret 2002. Klöverns utdelningspolicy är att långsiktigt överföra minst 50 % av resultatet efter skatt, inklusive försäljningsvinster, till aktieägarna genom utdelning alternativt genom återköp av egna aktier.

Styrelsens arbete

Under 2002 genomfördes sammanlagt 20 styrelsesammanträden. Vid flertalet av sammanträdena behandlades ärenden avseende bolagets omstruktureringsprocess. 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.

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. Klöverns överklagade i december 2002 skiljenämndens dom. Connecta har i samband med uppdelningen av Adcore-koncernen åtagit sig att täcka tvångsinlösenkostnader överstigande 10 miljoner kronor. Klöverns styrelse bedömer att inga ytterligare avsättningar är erforderliga med anledning av domen i skiljenämnden.

Klöverns ägare

Efter förvärvet av Strand- och Strömfastigheter uppgår antalet aktier i Klöverns till 41 323 980 st. Antalet ägare per 31 januari uppgår till 30 700. Fördelningen med angivande av de 10 största ägarnas innehav visas nedan.

Ägare	Antal ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Innehav (%)	Röster (%)
Wihlborgs Fastigheter AB			12 011 016	12 011 016	29,1	18,6
Länsförsäkringar Sörmland			3 665 174	3 665 174	8,9	5,7
Nect Holding B.V.		177 046	2 770 909	2 947 955	7,2	7,0
Gustaf Hermelin			2 845 235	2 845 235	6,9	4,4
Catella Fonder			2 372 100	2 372 100	5,8	3,7
Banque Invik		293 981	1 694 546	1 988 527	4,8	7,2
Svenska Handelsbanken		8 720	1 221 366	1 230 086	3,0	2,0
Caesar Åfors		4	1 161 460	1 161 464	2,8	1,8
Tredje AP-fonden		107 284	872 840	980 124	2,4	3,0
Fonden Pecunia			952 400	952 400	2,3	1,5
Summa 10 största ägare		587 035	29 567 046	30 154 081	73,2	54,9
Övriga ägare	30 714	1 996 204	9 173 695	11 169 899	26,8	45,1
TOTALT SAMTLIGA ÄGARE	30 724	2 583 239	38 740 741	41 323 980	100,0	100,0

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 bokslutskommunikén har samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder använts som i Klöverns prospekt daterat 26 juni 2002. Det historiska materialet avseende 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.

Utsikter för 2003

Under 2003 kommer Klövern fortsätta att förbättra verksamheten och genom nya förvärv utöka fastighetsinnehavet. Det kommande året blir Klöverns första hela år som fastighetsbolag och det finns goda möjligheter till en positiv utveckling.

Årsredovisning och bolagsstämma

Årsredovisning för 2002 kommer att finnas tillgänglig på bolagets huvudkontor i Nyköping och på Klöverns hemsida www.klovern.se från och med slutet av mars. Klövern ABs ordinarie bolagsstämma äger rum onsdagen 23 april 2003 kl 14.00 i Salénhuset, Norrlandsgatan 15 D i Stockholm.

Tidpunkter för ekonomisk rapportering

Årsredovisning 2002	mars 2003
Ordinarie bolagsstämma 2003	23 april 2003
Delårsrapport januari – mars 2003	15 maj 2003
Halvårsrapport januari – juni 2003	21 augusti 2003
Delårsrapport januari – september 2003	5 november 2003

Stockholm den 18 februari 2003

Klövern AB (publ)

Gustaf Hermelin
Verkställande Direktör

För ytterligare information:

Gustaf Hermelin, VD, 070-560 00 00
Anders Lundquist, Ekonomidirektör, 070-528 43 33

Klövern är ett börsnoterat fastighetsbolag som verkar på den svenska fastighetsmarknaden genom att förvärva, utveckla och avyttra fastigheter med fokus på hög avkastning på eget kapital. Fastigheternas bokförda värde uppgår till 1,8 miljarder kronor och hyresintäkterna på årsbasis är cirka 260 Mkr.

Klövern AB (publ), Box 1024, 611 29 Nyköping, Tel 0155-44 33 00, Fax 0155-44 33 22
Org.nr 556482-5833. Styrelsens säte: Stockholm

www.klovern.se

Koncernens resultaträkningar i sammandrag MKR	2002	2001	2002	2001
	3 mån ^{1) 4)}	3 mån ²⁾	12 mån ^{3) 4)}	12 mån ²⁾
	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Nettoomsättning	51,1	137,0	96,5	1 062,4
Fastighetskostnader	-21,6	-	-36,1	-
Övriga rörelsekostnader	-2,5	-139,2	-4,1	-1 257,7
Bruttoresultat	27,0	-2,2	56,3	-195,3
Jämförelsestörande poster	0,1	7,7	143,4	-582,6
Goodwillavskrivningar	-	-1,8	-	-48,4
Goodwillnedskrivningar	-	-	-	-1 299,3
Rörelseresultat	27,1	3,7	199,7	-2 125,7
Ränteintäkter	1,2	1,4	2,7	3,3
Räntekostnader	-19,1	-	-36,3	-
Resultat efter finansiella poster	9,2	5,1	166,1	-2 122,4
Aktuell skatt ⁵⁾	4,3	1,2	4,3	-
Uppskjuten skatt	39,2	-75,3	39,2	-75,9
Nettoresultat	52,7	-69,0	209,6	-2 198,3

- 1) Värden i kolumnen för kvartal 4 2002 innehåller fastighetsverksamheten inom Klöver AB.
- 2) Värden i kolumnerna avseende 2001 innehåller dåvarande Adcorekoncernens konsultverksamhet.
- 3) Värden i kolumnen för 12 mån 2002 innehåller fastighetsverksamheten inom Klöver AB för kvartal 3 och 4 samt kvartal 1-2 avseende verksamheten inom moderbolaget dåvarande Adcore AB.
- 4) Rörelsekostnader hänförliga till omstruktureringen av verksamheten har under kvartal 4 omklassificerats från övriga rörelsekostnader till jämförelsestörande poster. Omklassificeringen är gjord från årets början, och ingår i jämförelsestörande poster för helåret 2002 med netto -8,0 Mkr
- 5) Belopp under 2002 avser effekter i samband med förvärv av StrandFastigheter i Nyköping AB och StrömFastigheter i Norrköping AB.

Koncernens balansräkningar		
Mkr	2002-12-31	2001-12-31 ¹⁾
Anläggningstillgångar		
Uppskjuten skattefordran ²⁾	200,0	197,8
Inventarier	5,4	29,0
Immateriella anläggningstillgångar	0,0	33,3
Summa anläggningstillgångar	205,4	260,1
Omsättningstillgångar		
Fastigheter	1 875,9	0,0
Kortfristiga fordringar	89,2	131,5
Likvida medel	62,9	78,1
Summa omsättningstillgångar	2 028,0	209,6
SUMMA TILLGÅNGAR	2 233,4	469,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	522,2	124,9
Avsättningar	18,7	81,4
Konvertibelt förlagslån	50,0	0,0
Räntebärande skulder	1 502,0	70,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	84,9	65,2
Leverantörsskulder	36,2	35,6
Övriga skulder	19,4	91,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 233,4	469,7

Förändring av eget kapital	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Summa Eget Kapital
Ingående balans 1 jan 2002	57,6	2 298,0	-2 230,7	124,9
Nyemission ³⁾	195,1	226,2		421,3
Övrigt, netto ⁴⁾	-46,1	-2 394,2	2 206,7	-233,6
Periodens resultat			209,6	209,6
Utgående balans 31 december 2002	206,6	130,0	185,6	522,2

1) Värden i kolumnen avseende 2001 innehåller dåvarande Adcorekoncernens konsultverksamhet.

2) I balansposten per 2002-12-31 ingår dessutom belopp om 39,2 Mkr i uppskjuten skattefordran hänförlig till förvärv av fastigheter under 2002. Detta belopp har kvittats mot den uppskjutna skatteskuld som uppkom i samband med förvärvsanalysen av ovan nämnda förvärv.

3) Varav nyemission i samband med omstrukturering 253,3 Mkr och 168,0 Mkr i samband med förvärv av StrandFastigheter AB och StrömFastigheter AB.

4) Avser i huvudsak nedsättning av eget kapital och utskiftning av Adcore Consulting AB.

Koncernens kassaflödesanalyser Mkr	2002 12 mån ¹⁾ Jan-dec	2001 12 mån ²⁾ Jan-dec
Den löpande verksamheten		
Kassamässigt rörelseresultat	199,0	-298,9
Finansiella poster	-33,6	3,3
Betald inkomstskatt	-	-1,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	165,4	-297,5
Förändringar i rörelsekapital		
Kundfordringar	84,3	69,0
Förvärv av omsättningsfastigheter	-1 875,9	
Kortfristiga fordringar	-42,1	-216,6
Kortfristiga skulder	-86,3	127,8
Summa förändring av rörelsekapital	-1 920,0	-19,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 754,6	-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	-	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5,9	-10,2
Investeringar i finansiella tillgångar	-2,2	18,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8,1	-111,0
Finansieringsverksamheten		
Nyemission efter emissionskostnader	232,0	157,5
Förändring av räntebärande skulder	1 515,5	29,3
Förändring av långfristiga fordringar	-	18,4
Förändring av kortfristiga skulder	-	44,4
Förändring av kortfristiga fordringar	-	26,9
Erhållna optionspremier	-	28,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 747,5	305,0
Periodens kassaflöde	-15,2	-123,3
Likvida medel vid periodens början	78,1	201,5
Likvida medel vid periodens slut	62,9	78,1

1) Värden i kolumnen för 12 mån 2002 innehåller fastighetsverksamheten inom Klöver AB för kvartal 3 och 4 samt kvartal 1-2 avseende verksamheten inom moderbolaget dåvarande Adcore AB.

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

Koncernens nyckeltal	2002	2002	2001
	3 mån ¹⁾	12 mån ²⁾	12 mån ³⁾
	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Avkastning på eget kapital före jämförelsestörande poster och skatt, före konvertering, %	2,2	7,0	neg
Avkastning på eget kapital före jämförelsestörande poster och skatt, efter konvertering, %	2,1	7,0	neg
Avkastning på eget kapital före konvertering, %	12,8	64,8	neg
Avkastning på eget kapital efter konvertering, %	12,2	56,5	neg
Soliditet vid periodens utgång före konvertering, %	23,4	23,4	27
Soliditet vid periodens utgång efter konvertering, %	25,6	25,6	27
Resultat per aktie före utspädning och konvertering, kr ⁴⁾	1,71	0,71	-9,33
Resultat per aktie efter utspädning och konvertering, kr ⁴⁾	1,51	0,67	-8,81
Synligt eget kapital per aktie vid periodens utgång före utspädningseffekt och konvertering, kr	12,64	12,64	0,22
Synligt eget kapital per aktie vid periodens utgång efter utspädningseffekt och konvertering, kr	12,47	12,47	0,21
Antal aktier vid periodens slut före utspädning och konvertering, miljoner	41,3	41,3	575,7
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning och konvertering, miljoner	45,9	45,9	592,4
Genomsnittligt antal aktier före utspädning och konvertering, miljoner	30,8	293,9	235,6
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning och konvertering, miljoner	35,4	317,2	249,6

- 1) Värdet i kolumnen för kvartal 4 2002 innehåller fastighetsverksamheten inom Klöver AB.
- 2) Värdet i kolumnen för 12 mån 2002 innehåller fastighetsverksamheten inom Klöver AB för kvartal 3 och 4 samt kvartal 1-2 avseende verksamheten inom moderbolaget dåvarande Adcore AB.
- 3) Värdet i kolumnerna avseende 2001 innehåller dåvarande Adcorekoncernens konsultverksamhet.
- 4) Nyckeltal för resultat per aktie har beräknats utifrån vägda genomsnitt.

Definitioner

Beräkning av nyckeltal

Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier har beräknats utifrån vägda genomsnitt.

I redovisade nyckeltal efter utspädning har effekt avseende utgivna teckningsoptioner beaktats.

I redovisade nyckeltal efter konvertering har effekt avseende utgivet konvertibelt skuldebrev beaktats.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

Soliditet

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

Resultat per aktie

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

Synligt eget kapital per aktie

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