

KLÖVERN

2003-08-21

Delårsrapport januari – juni 2003

- **Resultat efter skatt uppgick till 42 Mkr, motsvarande 1,03 kr per aktie**
- **Hysesintäkterna uppgick till 133 Mkr**
- **13 Fastigheter på tolv orter har sålts för 159 Mkr med 17 Mkr i vinst**
- **Under tredje kvartalet har fastigheter med ett sammanlagt marknadsvärde om 1 126 Mkr förvärvats från Akelius Kontor och Mandamus**

Resultat

Resultat efter skatt uppgick för perioden januari - juni till 42 Mkr. I resultatet ingår vinster från fastighetsförsäljningar med 17 Mkr. Hysesintäkterna uppgick 133 Mkr och driftöverskottet var 77 Mkr. Finansnettot blev -44 Mkr.

Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet uppgick till 40 Mkr och soliditeten uppgick vid periodens slut till 25,2 procent, motsvarande 27,4 procent efter full konvertering. Eget kapital uppgick per 30 juni 2003 till 564 Mkr, likvida medel 103 Mkr, och räntebärande skulder uppgick vid samma tidpunkt till 1 558 Mkr. Den genomsnittliga låneräntan var vid utgången av perioden 5,7 procent med en genomsnittlig räntebindningstid om 2,3 år.

Intäkter och fastighetskostnader

Under perioden januari – juni 2003 uppgick hysesintäkterna till 133 Mkr och fastighetskostnaderna till 56 Mkr och därmed blev driftöverskottet 77 Mkr. Uthyrningsgraden i fastighetsbeståndet uppgick per 30 juni till 89 % av hyresvärdet, vilket är oförändrat jämfört med utgången av kvartal 1 2003.

Verksamhet

Klövern är ett fastighetsföretag som fokuserar på att förvärva, utveckla och sälja 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. Klöveren skall också uppnå en storlek på verksamheten och börsvärdet som skapar förutsättningar för att Klöveraktien blir ett attraktivt investeringsalternativ för aktiemarknadens aktörer.

Marknad och fastighetsinnehav

Efterfrågan på kommersiella lokaler på Klöverens marknader har hittills under året varit oförändrad jämfört med 2002. Hyresnivåerna för nytecknade kontrakt har visat en svag ökning. Den nedåtgående trend med minskad efterfrågan och lägre marknadshyror som varit tydlig i delar av storstadsregionerna, har således inte fått genomslag på de marknader där Klöveren verkar.

Nedan visas Klöverens fastighetsinnehav i sammandrag per 30 juni 2003.

Lokaltyp	Antal fastigheter	Yta, Kvm ¹⁾	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kontor	27	138 604	122,1	89
Industri/lager	27	157 635	87,3	90
Butiker	9	29 971	25,1	95
Utbildning	3	17 624	14,2	76
Bostäder	1	9 037	7,8	90
Övrigt ²⁾	-	4 409	9,1	94
Totalt	67	357 280	265,6	89

1) Omklassificeringar av ytor inom fastigheterna har medfört att den uthyrningsbara ytan förändrats med netto – 900 kvm jämfört med 2002-12-31.

2) I kategorin övrigt ingår P-platser och garage med ett sammanlagt hyresvärde om 3,4 Mkr.

Finansiering

Per 30 juni 2003 uppgick de räntebärande skulderna till 1 558 Mkr med en genomsnittlig ränta om 5,7 % och en genomsnittlig räntebindningstid uppgående till 2,3 år. De lån som förfaller under 2003 hade vid periodens utgång en genomsnittlig räntebindningstid om 57 dagar. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick per 30 juni till 3,6 år.

Lånestruktur per 2003-06-30

Ränteförfalloår	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Procentuell andel
2003	446	5,1	29
2004	63	6,1	4
2005	410	5,8	26
2006	129	5,6	8
2007	404	6,2	26
2008	55	5,8	4
Förlagslån	50	6,3	3
Totalt	1 558	5,7	100

Investeringar

Under perioden har totalt 49 Mkr investerats i ombyggnationer av fastigheter i främst Norrköping, Nyköping, Uppsala och Karlstad. Beloppen har aktiverats i sin helhet.

Fastighetsförsäljningar

Sammanlagt har tretton fastigheter sålts för en total köpeskilling om 159 Mkr med en vinst uppgående till 17 Mkr. Försäljningarna innebär att Klöver AB lämnat elva orter med begränsat fastighetsinnehav.

Ordinarie bolagsstämma 23 april 2003

Vid Klöver ABs ordinarie bolagsstämma 23 april 2003, omvaldes styrelseledamöterna Stefan Dahlbo och Erik Paulsson. Stämman beslöt att till styrelsen nyvälja Gustaf Hermelin, VD i Klöver AB, Anna-Greta Lundh, VD i Länsförsäkringar Södermanland, Bo Pettersson, VD i Catella Capital AB, Johan Piehl, VD i Förvaltnings AB Charrow samt Anders Swensson, VD i Nect Management AB. Ledamöterna Lars Evander och Ole Oftedal hade avböjt omval. Vid efterföljande konstituerande styrelsesammanträde omvaldes Stefan Dahlbo till styrelsens ordförande.

Klöver ABs aktier åter på ordinarie O-lista

Efter genomförd granskningsprocess under våren 2003 fann Stockholmsbörsens bolagskommitté att Klöver AB uppfyller de krav som gäller för notering av bolagets aktier på börsens O-lista. Stockholmsbörsen beslutade därför att handeln i Klöver ABs aktier åter skulle ske på O-listan från och med 30 april 2003.

Moderbolaget

Verksamheten utgörs av koncerngemensamma funktioner och ägande av koncernens dotterbolag. Resultat efter finansiella poster för första halvåret uppgick till -5,0 Mkr. Nettoinvesteringarna i aktier, andelar och inventarier uppgick till 1,1 Mkr.

Personal

Per 30 juni uppgick det totala antalet anställda till 22, jämfört med 17 vid ingången av år 2003.

Rapportering och redovisningsprinciper

Med anledning av Klöver ABs ändrade inriktning från konsultverksamhet till fastigheter under andra halvåret 2002 gjordes förändringar och kompletteringar i den finansiella rapporteringen. Vid upprättande av delårsrapporten har samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder använts som i Klöver ABs Årsredovisning 2002. Det historiska jämförelsematerialet i denna delårsrapport avseende första halvåret 2002 är dock i sin helhet hänförligt till dåvarande Adcores konsultverksamhet. I anslutning till resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt nyckeltalsredovisning finns ytterligare förklarande kommentarer.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Extra bolagsstämma den 6 augusti 2003

Vid extra bolagsstämma i Klöver AB 6 augusti 2003, beslutades att styrelsen skall bestå av åtta ledamöter samt att välja Lars Holmgren som ny styrelseledamot. Styrelsen består därefter av Stefan Dahlbo, Gustaf Hermelin, Anna-Greta Lundh, Erik Paulsson, Bo Pettersson, Johan Piehl, Anders Swensson och Lars Holmgren. Vid efterföljande konstituerande styrelsesammanträde omvaldes Stefan Dahlbo till styrelsens ordförande. Bolagsstämman beslöt att bemyndiga styrelsen att, fram till nästa ordinarie bolagsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av sammanlagt högst 18.000.000 B-aktier, varje aktie om nominellt 5 kronor. Betalning för de nya aktierna får ske genom apport, kvittning eller kontant betalning.

Förvärv från Akelius Kontor och Mandamus

Den 1 juli 2003 offentliggjordes att Klöver AB avtalat om förvärv av 29 fastigheter från Akelius Kontor och Mandamus med tillträde 1 augusti 2003, samt att ett optionsavtal ingåtts med Akelius avseende förvärv av bolag innehållande fastigheter med tillträde 1 oktober 2003. För fastigheter i förvärvsavtal mellan Klöver och Akelius samt Klöver och Mandamus, gjordes tillträdet planenligt 1 augusti 2003. Optionen kommer att utnyttjas vilket innebär att Klöver den 1 oktober 2003 förvärvar bolag innehållande totalt nio fastigheter från Akelius. Per 1 oktober 2003 kommer Klövers fastighetsinnehav bestå av totalt 107 fastigheter med en uthyrningsbar yta om c:a 603 000 kvm och ett bokfört fastighetsvärde uppgående till c:a 3 miljarder kronor. De årliga hyresintäkterna proforma uppgår till c:a 393 Mkr med ett årligt driftöverskott proforma om c:a 259 Mkr.

Som dellikvid vid fastighetsförvärv per 1 augusti erläggs sammanlagt 19,5 miljoner nyemitterade B-aktier i Klöver. Efter genomförande av förvärv per 1 augusti 2003, kommer antalet aktier i Klöver att uppgå till 60,9 miljoner. Förvärvet från Akelius kontor den 1 oktober innebär att ytterligare 6,4 miljoner aktier i Klöver tillkommer. Akelius Kontor har tidigare meddelat att de avser att vidareförsälja huvuddelen av de erhållna Klöveraktierna till Lantbrukarnas Riksförbund (LRF), som i så fall kommer att bli den enskilt största ägaren i Klöver.

Tidpunkter för ekonomisk rapportering

Delårsrapport januari – september 2003

5 november 2003

Bokslutskommuniké för helåret 2003

12 februari 2004

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

Nyköping den 21 augusti 2003
Klöver AB (publ)

Gustaf Hermelin
Verkställande Direktör

För ytterligare information:

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

Anders Lundquist, Ekonomidirektör, tel 0155-44 33 20, 070-528 43 33 anders.lundquist@klovern.se

Klöver 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. Efter genomförda förvärv per 1 augusti 2003 uppgår fastigheternas bokförda värde uppgår till c:a 2,7 miljarder kronor och hyresintäkterna på årsbasis är cirka 360 Mkr.

Klöver AB (publ), Box 1024, 611 29 Nyköping, Tel 0155-44 33 00, Fax 0155-44 33 22

Org.nr 556482-5833. Styrelsens säte: Nyköping

www.klovern.se

Koncernens resultaträkningar MKR	2003	2002	2003	2002	2002	Rullande
	3 mån ¹⁾	3 mån ²⁾	6 mån ¹⁾	6 mån ²⁾	12 mån ^{3) 4)}	12 mån ⁵⁾
	Apr-jun	Apr-jun	Jan-jun	Jan-jun	Jan-dec	Jul-jun
Nettoomsättning	68,1	101,5	132,8	213,7	96,5	229,1
Fastighetskostnader	-26,8	-	-55,6	-	-35,5	-90,9
Övriga rörelsekostnader	-	-110,2	-	-221,4	-	-
Driftöverskott	41,3	-8,7	77,2	-7,7	61,0	138,2
Avskrivningar inventarier	-0,5	-2,4	-0,8	-6,1	-0,5	-1,3
Bruttoresultat	40,8	-11,1	76,4	-13,8	60,5	136,9
Central administration	-3,2	-	-6,5	-	-4,1	-10,6
Resultat fastighetsförsäljningar	13,2	-	16,6	-	0,0	16,6
Jämförelsestörande poster	0,0	-13,4	0,0	26,6	143,4	-5,6
Goodwillavskrivningar	-	-1,8	-	-3,7	-	-
Rörelseresultat	50,8	-26,3	86,5	9,1	199,8	137,3
Ränteintäkter	0,6	-	1,2	-	2,6	3,3
Räntekostnader	-22,2	-4,0	-45,3	-5,3	-36,3	-79,8
Resultat efter finansiella poster	29,2	-30,3	42,4	3,8	166,1	60,8
Aktuell skatt ⁶⁾	0,0	-	0,0	-	4,3	4,3
Uppskjuten skatt	0,0	-	0,0	-	39,2	39,2
Nettoresultat	29,2	-30,3	42,4	3,8	209,6	104,3
Resultat per aktie före jämförelsestörande poster och skatt före utspädning och konvertering, kr	0,71	-0,03	1,03	-0,04	1,71	2,06
Resultat per aktie före jämförelsestörande poster och skatt efter utspädning och konvertering, kr	0,65	-0,03	0,96	-0,04	1,61	1,83
Resultat per aktie före utspädning och konvertering, kr	0,71	-0,05	1,03	0,01	15,76	3,23
Resultat per aktie efter utspädning och konvertering, kr	0,65	-0,05	0,96	0,01	13,98	2,87
Antal aktier vid periodens utgång före utspädning och konvertering, miljoner	41,3	2,3	41,3	2,3	41,3	41,3
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning och konvertering, miljoner	45,9	2,5	45,9	2,5	45,9	45,9
Genomsnittligt antal aktier före utspädning och konvertering, miljoner	41,3	556,6	41,3	556,6	13,3	32,3
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning och konvertering, miljoner	45,9	600,7	45,9	600,7	15,1	36,3

1) Värden i kolumnerna för kvartal 1-2 2003 innehåller fastighetsverksamheten inom Klövern AB.

2) Värden i kolumnerna för kvartal 1-2 2002 innehåller dåvarande Adcorekoncernens IT-konsultverksamhet.

3) Värden avseende helår 2002 innehåller fastighetsverksamheten inom Klövern AB för kvartal 3 och 4 samt kvartal 1-2 avseende verksamheten inom moderbolaget dåvarande Adcore ABs IT-konsultverksamhet.

4) Rörelsekostnader hänförliga till omstruktureringen av verksamheten under 2002 är redovisade som jämförelsestörande poster.

5) Värden i kolumnen för rullande 12 månader 2002-2003 innehåller fastighetsverksamheten inom Klövern AB.

6) Belopp under 2002 avser effekter i samband med förvärv av StrandFastigheter i Nyköping AB och StrömFastigheter i Norrköping AB.

Koncernens balansräkningar			
Mkr	2003-06-30	2002-06-30	2002-12-31
Anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	200,0	198,4	200,0
Inventarier	6,0	25,4	5,4
Immateriella anläggningstillgångar	-	35,4	-
Summa anläggningstillgångar	206,0	259,2	205,4
Omsättningstillgångar			
Fastigheter	1 782,5	-	1 875,9
Kortfristiga fordringar	147,2	114,2	89,2
Likvida medel ¹⁾	102,6	8,8	62,9
Summa omsättningstillgångar	2 032,3	123,0	2 028,0
SUMMA TILLGÅNGAR	2 238,3	382,2	2 233,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	564,3	127,2	522,2
Avsättningar	16,7	41,6	18,7
Konvertibelt förlagslån	50,0	-	50,0
Räntebärande skulder	1 507,6	52,5	1 502,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68,8	54,4	84,9
Leverantörsskulder	19,4	51,9	36,2
Övriga skulder	11,5	54,6	19,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 238,3	382,2	2 233,4

1) Här i ingår 58 Mkr som utgörs av medel på spärkonto avsedda för återbetalning av lån.

Förändring av eget kapital				Summa
	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Eget Kapital
Ingående balans 1 jan 2003	206,6	129,9	185,7	522,2
Nyemission				-
Övrigt, netto			-0,3	-0,3
Periodens resultat			42,4	42,4
Utgående balans 30 juni 2003	206,6	129,9	227,8	564,3

Koncernens kassaflödesanalyser Mkr	2003	2002	2002
	6 mån	6 mån ¹⁾	12 mån ²⁾
	Jan - jun	Jan - jun	Jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	42,4	3,8	166,1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	-15,9	-16,7	-169,8
Betald inkomstskatt	-	5,7	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	26,5	-7,2	-3,7
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	-58,0	11,5	42,2
Förändring av rörelseskulder	-40,8	-46,4	-86,3
Summa förändring av rörelsekapital	-98,8	-34,9	-44,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-72,3	-42,1	-47,8
Investeringsverksamheten			
Investering i goodwill avseende tilläggsköpeskillning	-	-9,9	-
Förvärv av dotterbolag och rörelser	-	-	1,1
Förvärv av fastigheter	-	-	-1 145,0
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	1,6	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-50,4	-	-5,9
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	158,8	-	-
Investeringar i finansiella tillgångar	-	-	-2,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	108,4	-8,3	-1 152,0
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	253,3
Förändring av räntebärande skulder	5,6	-18,3	952,6
Kostnader för nyemissioner	-	-	-21,3
Förändring av långfristiga fordringar	-	-0,6	-
Förändring av avsättningar	-2,0	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3,6	-18,9	1 184,6
Periodens kassaflöde	39,7	-69,3	-15,2
Likvida medel vid periodens början	62,9	78,1	78,1
Likvida medel vid periodens slut	102,6	8,8	62,9

1) Värden i kolumnen avseende kvartal 1-2 2002 innehåller dåvarande Adcorekoncernens IT-konsultverksamhet.

2) 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.

Koncernens nyckeltal	2003 6 mån Jan-jun	2002 6 mån ¹⁾ Jan-jun	2002 12 mån ²⁾ Jan-dec	Rullande 12 mån ³⁾ Jul-jun
Avkastning på eget kapital före jämförelsestörande poster och skatt före konvertering, %	7,8	neg.	7,0	19,2
Avkastning på eget kapital före jämförelsestörande poster och skatt efter konvertering, %	7,4	neg.	7,0	18,8
Avkastning på eget kapital före konvertering, %	7,8	3,0	64,8	30,2
Avkastning på eget kapital efter konvertering, %	7,4	3,0	60,6	29,0
Soliditet vid periodens utgång före konvertering, %	25,2	33,3	23,4	25,2
Soliditet vid periodens utgång efter konvertering, %	27,4	33,3	25,6	27,4
Synligt eget kapital per aktie vid periodens utgång före utspädningseffekt och konvertering, kr	13,66	55,30	12,64	13,66
Synligt eget kapital per aktie vid periodens utgång efter utspädningseffekt och konvertering, kr	13,38	50,88	12,47	13,38
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,7	5,6	1,8

1) Värden i kolumnen avseende kvartal 1-2 2002 innehåller dåvarande Adcorekoncernens IT-konsultverksamhet.

2) 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.

3) Värden i kolumnen för rullande 12 månader 2002-2003 innehåller fastighetsverksamheten inom Klöver AB.

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 om 50 Mkr 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.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Synligt eget kapital per aktie

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