



KLÖVERN BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2007

- Intäkterna ökade till 1 207 mkr (843)
- Resultat efter skatt ökade till 1 226 mkr (631), motsvarande 7,36 kr per aktie (5,04)
- Resultat exklusive värdeförändringar och skatt ökade till 386 mkr (281), motsvarande 2,32 kr per aktie (2,25)
- Uthyrningsgraden uppgick till 88 procent (84) och har därmed ökat fem kvartal i rad
- Prognosen för 2008 är att resultatet, exklusive värdeförändringar och skatt, kommer att överstiga 350 mkr
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,50 kr per aktie (1,25).

Årets resultat, mkr	2007	2006
Intäkter	1 207	843
Kostnader	-821	-561
Resultat exklusive värdeförändringar och skatt	386	282
Värdeförändringar	1 160	311
Skatt	-320	38
Resultat efter skatt	1 226	631

VD:s kommentar

Rekordresultat!

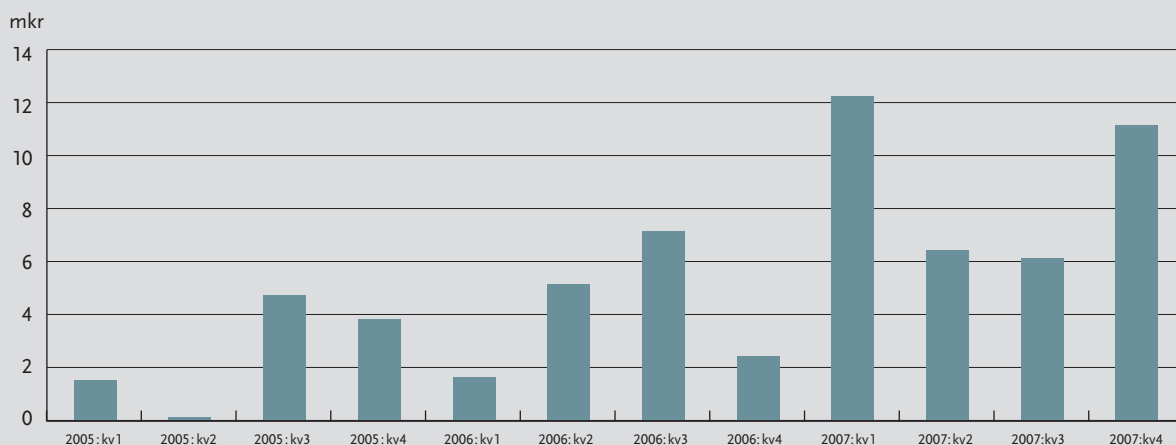
"Det är med stolthet vi kan presentera Klöverns bästa resultat någonsin. Till grund för resultatet, på drygt 1,2 miljarder kronor, ligger ett fantastiskt uthyrningsarbete och en stark konjunktur. Målet för året var en nettoinflyttning om 25 mkr. Vi uppnådde hela 36 mkr. Vårt resultat visar att lokal närvaro och stort engagemang från medarbetarna lönat sig.

De positiva värdeförändringarna avseende fastigheterna är framförallt en effekt av lyckade förädlingsprojekt där uthyrningsgraden stigit, men också av allmänt stigande fastighetspriser till följd av höjda hyresnivåer och sänkta avkastningskrav.

Nu har vi 99 procent av hyresintäkterna på våra tio prioriterade orter. Med en stark organisation och bra kundbas står vi bättre rustade inför 2008 än någonsin. Vi ser en fortsatt stor potential i kvarvarande vakanser och byggrätter", säger Klöverns VD Gustaf Hermelin.



Nettoinflyttning



Stark nettoinflyttning. Hela 2007 präglades av en stark nettoinflyttning och kvartal fyra var inget undantag. Inflyttningen uppgick till hela 11 mkr.

Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 1 226 mkr (631). Förbättringen beror framförallt på ökade värdeförändringar avseende fastigheter, men också på större fastighetsinnehav och ett relativt sett högre driftnetto. Resultatet, exklusive värdeförändringar och skatt, ökade till 386 mkr (281).

Eget kapital ökade till 4 867 mkr (3 868) och soliditeten var vid årets slut 37,4 procent (33,7).

Intäkter och uthyrningsgrad

Nyuthyrningen har varit fortsatt positiv och under årets sista kvartal var nettointflyttningen i termer av årliga intäkter drygt 11 mkr. Detta innebär en total nettointflyttning under 2007 på 36 mkr (16). Uthyrningsgraden har under året ökat med fyra procentenheter till 88 procent. Hyresnivåerna har ökat och antalet förfrågningar ligger på en högre nivå än för ett år sedan. Flertalet av Klöverns enheter upplever en fortsatt hög eller ökande affärsaktivitet jämfört med närmast föregående kvartal.

Intäkterna ökade till 1 207 mkr (843) under året, varav hyresintäkterna uppgick till 1 142 mkr (808). Intäktsoökningen beror främst på nettoeffekter av förvärv och försäljningar, nyuthyrning samt hyreshöjningar efter genomförda projekt. Uppsägningar för hyreshöjning är ytterligare en bidragande faktor.

I hyresintäkterna ingår engångsersättningar från avflyttade hyresgäster med 33 mkr (11). Övriga intäkter, vilka utgörs av service- och tjänsteförsäljning till kunder som inte är hyresgäster samt intäkter från hyresgarantier, uppgår till 65 mkr (35).

Fastighetskostnader och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna uppgick till 446 mkr (341) under året. De enskilt största posterna är kostnader för el och uppvärmning på tillsammans 130 mkr (115) samt fastighetsskatt på 45 mkr (32). Kostnader för uppvärmning och elenergi blev lägre än förväntat tack vare att året varit varmare än normalt. Fortsatt arbete med att sänka förbrukningarna har också gett positivt resultat. Särskilt stora är besparingarna inom fastigheten Fyrislund 6:6 i

Uppsala, där enheten lyckats sänka förbrukningen av el, fjärrvärme och fjärrkyla med ca 20 procent eller totalt 5 600 MWh under 2007.

Driftöverskottet 2007 blev 761 mkr (502), vilket innebär en överskottsgrad på 63 procent (60).

Fastigheternas värde och värdeförändringar

Det verkliga värdet för Klöverns fastigheter uppgick per 31 december 2007 till 12 154 mkr (10 701). Under året uppgick den totala värdeförändringen avseende fastigheter till 1 106 mkr (262). I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 242 mkr (45) och orealiserade värdeförändringar om 864 mkr (217).

Värdeförändringarna har främst uppkommit genom ett bra uthyrningsarbete under året samt sänkta avkastningskrav på marknaden. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för Klöverns fastigheter vid värderingen var per den 31 december 2007 ca 6,6 procent (6,9).

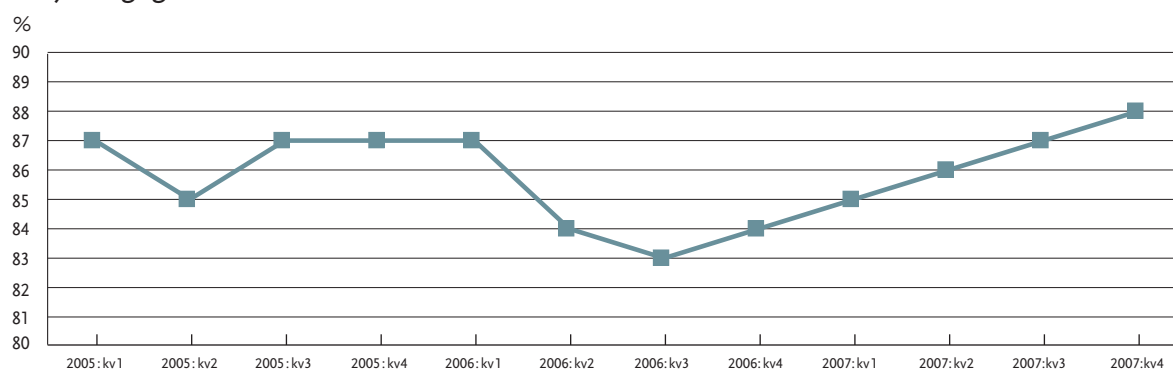
Klövern värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet, 20–30 procent av värderingarna utförs av ett externt värderingsföretag och resterande värderingar görs internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande 12-månaders period. De externa värderingarna har utförts av DTZ Sweden. För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Klöverns årsredovisning för år 2006.

Förändring verkligt värde	mkr
Verkligt värde per 1 januari 2007	10 701
Förvärv	989
Investeringar	594
Försäljningar	-1 236
Värdeförändringar	1 106
Verkligt värde per 31 december 2007	12 154

Central administration

Kostnader för central administration uppgick under året till 65 mkr (50). Av beloppet utgör 9 mkr förlikningsersättning till Kommanditaktieselskapet Pakhus D+E avseende tvist om ett borgensåtagande från år 2000 (dåvarande Adcoreverksamheten).

Uthyrningsgrad



Positiv nettouthyrning. Uthyrningsgraden har stigit med 1 procentenhet fem kvartal i rad. Nedgången under 2006 var en följd av förvärv av fastigheter med stora vakanser.

Finansiering

Vid årets slut uppgick de räntebärande skulderna till 7 007 mkr (6 878). Den genomsnittliga räntan uppgick till 4,6 procent (4,1) och den genomsnittliga räntebindingstiden till 1,4 år (1,8). De lån, inklusive rörliga lån, som förfaller under 2008 hade en genomsnittlig räntebindingstid om 19 dagar (10). Den genomsnittliga kapitalbindingstiden uppgick till 3,7 år (4,3). Under sista kvartalet förtidsinlöste Klöver lån med bunden ränta, vilket gav upphov till ränteskillnadsersättning om 10 mkr.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfalloår	Ränteförfallostruktur		Låneförfallostruktur	
	Ränteförfall, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
Rörlig	5 235	4,6	—	—
2008	428	4,9	193	193
2009	254	4,4	404	404
2010	32	3,8	2 625	2 218
2011	58	6,4	1 635	1 430
2012	0	—	2 268	1 690
2013–	1 000	4,4	1 072	1 072
Totalt	7 007	4,6	8 197	7 007

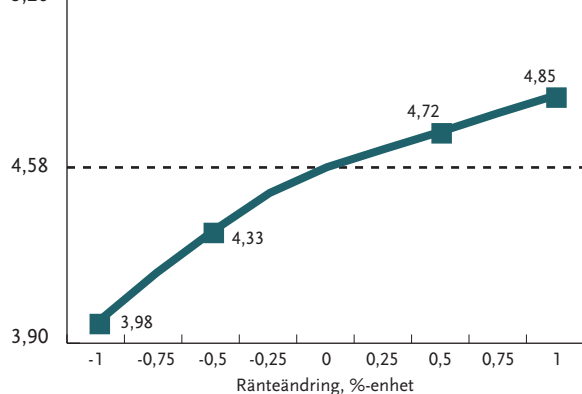
Av de rörliga lånen har totalt 3 329 mkr (3 329) försetts med räntetak. Av räntetaken löper 730 mkr till 2009, 1 099 mkr till 2010, 1 000 mkr till 2011 och resterande 500 mkr till 2012. Merparten av räntetaken ligger med lösenränta på 4,5 procent och resterande med 4,0 procent.

Klöverns räntetak begränsar effektivt eventuella räntepågångars inverkan på Klöverns genomsnittliga upplåningsränta. Om korträntorna ändrats med +/-1 procentenhet vid årsskiftet skulle Klöverns genomsnittliga upplåningsränta ha ändrats med +0,27 respektive -0,60 procentenheter.

Under året uppgick värdeförändringarna för Klöverns finansiella instrument till 53 mkr (28).

Klöverns upplåningsränta vid förändringar i marknadsräntan

Genomsnittlig räntenivå, %
5,26



----- Klöverns aktuella upplåningsränta

Skattesituation

Årets skatt

Årets resultat har belastats av uppskjuten skatt med totalt -319 mkr. Resultatet exklusive värdeförändringar, d v s den löpande fastighetsrörelsen, har belastats med uppskjuten skatt om -42 mkr, vilket också har sänkt bolagets värde på uppskjuten skattefordran med motsvarande belopp. För temporära skillnader avseende fastigheter och finansiella instrument belastas årets resultat av uppskjuten skatt med -277 mkr. Redovisad skatt avviker från den nominella, 28 procent, då avyttringar av fastigheter genomförts i bolagsform och vinster om cirka 200 mkr ej blir föremål för beskattning. Bolagsförsäljningarna har medfört att uppskjuten skatt om 35 mkr återförts.

Uppskjuten skattefordran

Klöver har från och med detta bokslut redovisat uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld var för sig. Tidigare har dessa belopp nettoredovisats. Uppskjuten skattefordran uppgår per sista december 2007 till 474 mkr (516). Med nuvarande intjäningsförmåga från själva fastighetsrörelsen kommer Klöverns resultat endast belastas med betald skatt i mindre utsträckning under de närmaste åren.

Uppskjuten skatteskuld

För temporära skillnader mellan verkliga värden och skattemässiga restvärden på tillgångar och skulder beräknas uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgår per sista december 2007 till 460 mkr (183). Temporära skillnader som uppkommit vid Klöverns förvärv av fastigheter via bolag, vilka samtliga räknats som tillgångsförvärv, ingår inte i beräkningen.

Eventuella nya underskottsavdrag

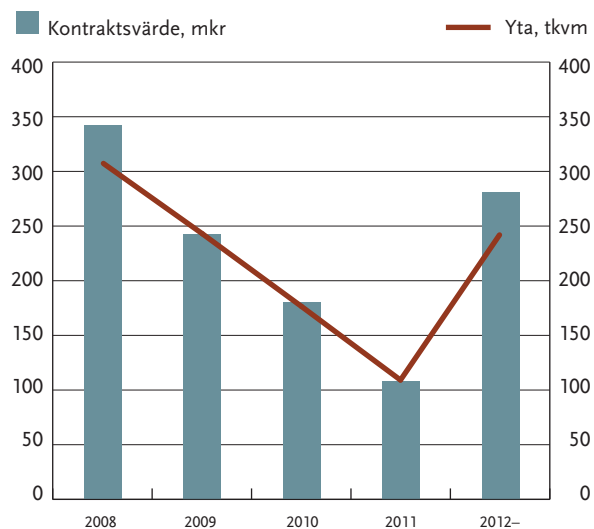
Förutom de fastställda underskotten enligt ovan gjorde bolaget 2002, i sin tidigare verksamhet som IT-bolag, en förlust om ca 5 000 mkr. I slutet av 2003 begärde Klöver att samma års taxering skulle omprövas, med syftet att pröva om Klöver hade rätt till även detta underskottsavdrag. Under våren 2006 återkallade Klöver sin begäran om omprövning. Ett av Skatteverket påfört skattetillägg om 493 mkr, i detta ärende, undanröjdes av länsrätten i december 2007. Skattetilläggsärendet kan av Skatteverket överklagas till kammarrätten. Klöver lämnade 2006 in en ny begäran avseende detta underskottsavdrag. Den förnyade begäran har avslagits av Skatteverket och Klöver har överklagat beslutet till länsrätten.

Fastighetsinnehav

Per 31 december 2007 omfattade Klöverns innehav 220 fastigheter, vilket är 15 fastigheter fler jämfört med årets ingång. Totala hyresvärdet uppgick till 1 309 mkr (1 276) och fastigheternas verkliga värde var 12 154 mkr (10 701). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 1 394 tkvm (1 436). Den enskilt största enheten är Kista med ett fastighetsvärde på 4 072 mkr.

Den genomsnittliga kontraktstiden var 2,9 år (2,6). Ökningen beror främst på att flera större kontrakt under året förlängts, vilket bland annat innebär att kontrakten som förfaller 2012 och framåt har ökat till 24 procent (10) av kontraktsvärdet.

Kontraktstruktur



FASTIGHETSINNEHAV PER ORT

Enhet	Antal fastigheter*	Yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Snitthyra, kr/kvm	Överskottsgrad, %	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kista	21	249	350	1 603	71	91
Karlstad	49	209	187	930	62	93
Linköping	24	179	160	1 021	68	85
Västerås	29	214	149	775	64	92
Nyköping	31	126	100	812	62	94
Norrköping	14	147	97	859	49	78
Uppsala	3	66	93	1 977	43	63
Täby	25	67	65	1 001	60	93
Örebro	10	62	63	1 075	71	93
Borås	14	75	45	641	57	92
Totalt	220	1 394	1 309	1 041	63	88

* Under året har antalet fastigheter minskat med fem stycken p g a fastighetsregleringar.

FASTIGHETSINNEHAV PER LOKALTYP

Enhet	Antal fastigheter*	Yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Snitthyra, kr/kvm	Överskottsgrad, %	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kontor	105	678	741	1 187	68	88
Industri/lager	61	453	233	613	61	86
Utbildning/lab/vård/motion	31	113	130	1 165	64	80
Butiker	10	87	111	1 320	49	96
Restaurang/hotell	5	44	39	894	42	97
Bostäder	1	19	16	907	58	99
Övrigt**	7	—	39	—	—	90
Totalt	220	1 394	1 309	1 041	63	88

* Under året har antalet fastigheter minskat med fem stycken p g a fastighetsregleringar.

** Antal fastigheter avser tomter. I övriga kolumner ingår även garage, p-platser, master och skyltar.

Fastighetsförvärv

Klövern har under 2007 förvärvat fastigheter på våra befintliga orter i enlighet med förvärvsstrategin. Klöverns bedömning är att fastigheterna har en god förädlingspotential samt att flertalet av dem har ett bra läge på respektive ort. Efter förvärven har sju av tio enheter ett hyresvärde över 75 mkr. Det största förvärvet var fastigheter för 908 mkr från Kungsleden belägna i framförallt Karlstad och Västerås.

Klövern har under året förvärvat totalt 47 fastigheter (63) varav 38 i Karlstad, tre i Västerås, tre i Nyköping samt en vardera i Örebro, Köping och Kumla. Fastigheterna omfattar ca 159 000 kvm (450 000) och det totala förvärvspriset, inklusive transaktionskostnader, uppgick till 989 mkr (4 672).

Fastighetsförsäljningar

Klövern har arbetat med att renodla sitt fastighetsbestånd i syfte att skapa organisatoriska och finansiella möjligheter att växa framöver. Två större försäljningar genomfördes under 2007. Fastigheterna i Kalmar och Eskilstuna såldes under andra kvartalet till Dagon med ett försäljningspris på 707 mkr. Den andra affären var med M2 Gruppen (senare Corem), där Klövern sålde fastigheter för 486 mkr. Fastigheterna är huvudsakligen belägna på orter som inte är prioriterade av Klövern.

Totalt har Klövern under 2007 sålt 27 fastigheter (15) för ett sammanlagt försäljningspris om 1 236 mkr (348). Av de sålda fastigheterna, om ca 202 000 kvm (56 000), är elva belägna i Kalmar, fyra i Eskilstuna, tre i Norrköping, två i Kumla och en vardera i Trosa, Sigtuna, Norberg, Fagersta, Katrineholm, Karlstad och Nyköping.

Investeringar och projekt

Under 2007 har 594 mkr (147) investerats i befintligt fastighetsbestånd, varav 161 olika projekt (82) om totalt 308 mkr (156) avslutats under året. Antalet projekt har ökat kraftigt, både p g a större fastighetsinnehav, men också som en följd av att ökat antal uthyrningar medfört en större projektvolym. Vidare har ett antal projekt genomförts i syfte att sänka energiförbrukningen.

Investeringstakten är fortsatt hög och för närvarande pågår 95 projekt, till en budgeterad investering på 711 mkr.

Genomförda projekt påverkar ofta både driftnettot och fastighetens verkliga värde. Några av Klöverns större projekt under året beskrivs i tabell längst ned på sidan.

I takt med att vakanserna minskar kommer Klöverns tillgångar i form av byggrätter att bli än mer viktiga. Enheterna har identifierat möjliga byggrätter, där planläggningen befinner sig i olika stadier, från ej påbörjad till att färdig plan finns. Värdet av nedanstående byggrätter ingår i verkligt värde med 332 mkr. En närmare presentation av Klöverns byggrätter kommer att lämnas i årsredovisningen.

BYGGRÄTTER

Enhet	Bedömd byggrätt, kvm BTA
Kista	200 000
Uppsala	125 000
Västerås	90 000
Nyköping	60 000
Linköping	40 000
Norrköping	35 000
Örebro	15 000
Karlstad	15 000
Täby	5 000
Borås	5 000
Totalt	590 000

BTA=Bruttoarea

INVESTERINGAR OCH PROJEKT

Fastighet	Ort	Investeringar, mkr	Beräknad driftnettoökning, mkr	Värdeförändring, mkr
Helgafjäll 5	Kista	97,2	9,3	158
Furan 2	Nyköping	9,3	0,8	18
Idéskissen 1	Linköping	8,2	2,4	21
Barkassen 9	Karlstad	6,9	2,3	27
Platinan 1	Norrköping	5,7	1,1	18
Kannringen 1	Täby	4,0	2,0	10

Aktien och ägarna

Klövernaktien är noterad på OMX Nordiska Börs i Stockholm, medelstora bolag. Den 31 december var börskursen 25,50 kronor per aktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 4,2 miljarder kronor. Per 31 december 2007 var antalet aktier i Klöver 166 544 326. Antalet aktieägare uppgick till ca 31 200 ägare.

Återköp av egna aktier

Klöverns styrelse har sedan årsstämman den 28 mars 2007 bemyndigande om återköp av egna aktier till högst

10 procent av totalt registrerade aktier. Klöver har i enlighet med beslutet återköpt totalt 775 500 aktier, motsvarande 0,5 procent av totalt antal registrerade aktier.

Anskaffningspriset uppgick i genomsnitt till 23,82 kr per aktie.

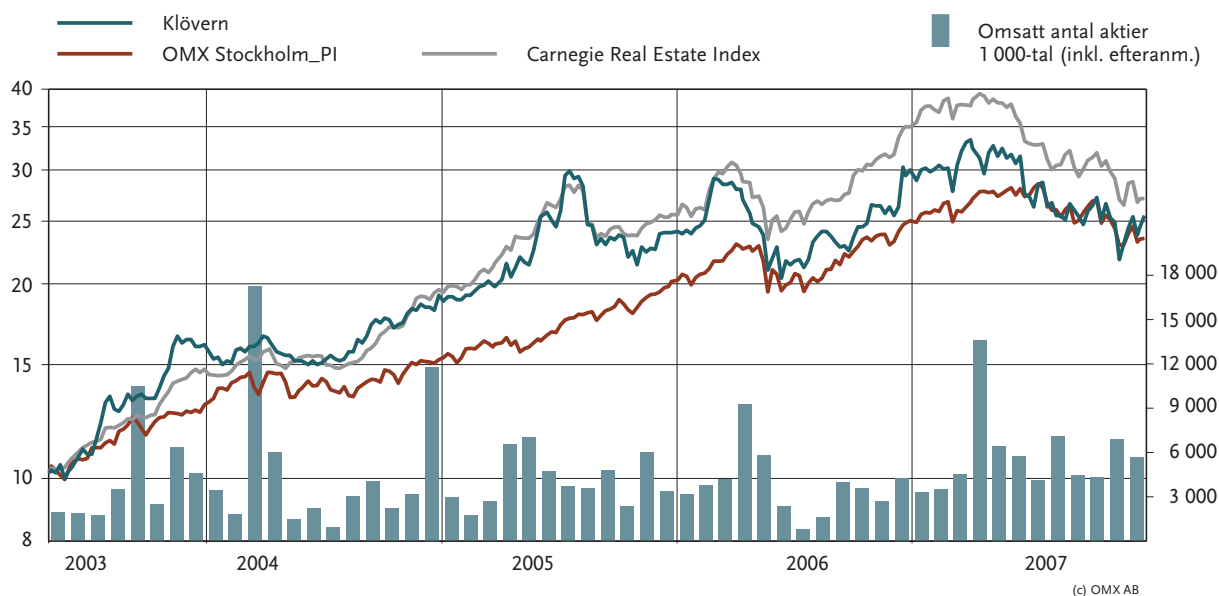
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Klöverns väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2006 års årsredovisning på sidorna 42–45. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

STÖRSTA AKTIEÄGARNA

	Antal aktier, tusental	Andel röster och kapital,%	Förändring 2007, %-enheter
AB Skatel	17 458	10,5	+10,5
Lantbrukarnas Riksförbund	17 341	10,5	+0,3
Arvid Svensson Invest AB	17 017	10,3	+0,1
Investment AB Öresund	11 345	6,8	+1,3
Länsförsäkringar fonder	7 550	4,5	+0,7
Skandia Liv	7 220	4,4	-0,3
HQ Fonder	6 741	4,1	+2,0
Brinova Inter AB	6 211	3,7	+3,7
Fortis Banque Luxembourg SA	4 565	2,8	+0,4
Länsförsäkringar Södermanland	3 665	2,2	0,0
Summa största ägare	99 113	59,8	18,7
Övriga ägare	66 656	40,2	
Summa utestående aktier	165 769	100,0	
Återköpta egna aktier	775		
Totalt registrerade aktier	166 544		

Klövernaktien



Närståendetransaktioner

Klövern har under året sålt fastigheter för 707 mkr till Dagon. Klöverns styrelseledamot Lars Rosvall ingår också i styrelsen för Dagon AB. Lars Rosvall deltog ej i Klöverns beslut avseende fastighetsförsäljningen till Dagon.

Under året har Klövern köpt en fastighet för 36 mkr av Länsförsäkringar Södermanland, där Klöverns styrelseledamot Anna-Greta Lundh är VD. Anna-Greta Lundh deltog ej i Klöverns beslut avseende detta förvärv.

I samband med förvärv av fastigheter i Västerås under 2004 från Arvid Svensson AB, ingick hyresavtal där Arvid Svensson AB var hyresgäster. VD för Arvid Svensson AB är Fredrik Svensson som också är ledamot av Klöverns styrelse. Under året har Arvid Svensson AB till Klövern erlagt engångsersättning om 19 mkr i samband med avslösen av hyreskontrakt. Styrelsens uppfattning är att transaktionen gjorts på marknadsmässiga villkor.

Redovisningsprinciper

Denna bokslutskommuniké för koncernen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna bokslutskommuniké är de som beskrivs i Klöverns årsredovisning för 2006, not 1.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar

Per 15 januari 2008 frånträdde Klövern sin del av tomrätten Färöarna 3 som under fjärde kvartalet sålts till AREIM Fond 1. Försäljningspriset uppgick till 270 mkr och den realiserade värdeförändringen om ca 32 mkr kommer att redovisas i resultatet för värdeförändringar under första kvartalet 2008.

Klövern har per den 15 januari förvärvat tomten Lidarände 1 av Stockholms stad till ett pris om 45 mkr. Tomten omfattar ca 15 000 kvm och med lika stor byggrätt. På fastigheten byggs Kistamässan med inflytt i augusti 2008.

Ny affärsplan

Klövern har antagit en ny affärsplan som beskriver de mål bolaget har för de kommande fem åren enligt följande:

Vision: "Klövern skapar morgondagens samhällen"

Affärsidé: "Klövern ska med närhet och engagemang möta kundens behov av lokaler och tjänster i svenska tillväxtregioner"

Motto: "Var dag underlätta kundens vardag"

Målsättningarna innefattar bl a:

- Klövern bör vara marknadsledande på de orter där bolaget är representerat.
- En nettotillväxt genom förvärv, förädling eller nybyggnation på minst 1 miljard kronor per år och på sikt eftersträva en fördubbling av fastighetsbeståndet.
- Avkastningen på eget kapital ska minst uppgå till den riskfria räntan plus sju procentenheter.

- Utdelningen ska långsiktigt överstiga 50 procent av resultatet efter skatt, exklusive värdeförändringar och uppskjuten skatt.
- Uthyrningsgraden ska senast fr o m 2008 uppgå till minst 90 procent.
- Värmeförbrukningen ska sänkas med ytterligare 20 procent till 2012.

Styrelsens förslag till utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,50 kr per aktie (1,25) för räkenskapsåret 2007, motsvarande 249 mkr (208). Förslaget innebär att 65 procent (74) av resultatet, exklusive värdeförändringar och skatt, delas ut till ägarna. Avstämningsdag för utdelning föreslås vara den 8 april.

Utsikter inför helåret 2008

Under 2008 kommer uthyrningsarbetet ytterligare att intensifieras. Fortsatt framgång med att minska vakanterna i befintliga bestånd ger möjlighet att påbörja nyproduktion och därmed kunna erbjuda kunder nya, moderna, flexibla och energisnåla lokaler. Fokus kommer att läggas på att sänka de löpande driftkostnaderna. Klöverns finansiella kostnader bedöms bli högre för 2008 än för 2007. För helåret 2008 bedöms resultatet, exklusive värdeförändringar och skatt, överstiga 350 mkr. Motsvarande resultat för 2007 uppgick till 386 mkr. I resultatet för 2007 ingick intäkter av engångskaraktär om 33 mkr.

Årsredovisning och årsstämma

Årsredovisning för 2007 kommer att finnas tillgänglig på bolagets huvudkontor i Nyköping och på Klöverns hemsida www.klovern.se från och med mars 2008.

Klövern AB:s årsstämma äger rum torsdagen den 3 april 2008 kl 16.00 på Qvarnen konferens, Västra Kvarngatan 64, Nyköping.

Kalendarium 2008

Årsredovisning 2007	Mars 2008
Årsstämma 2008	Torsdag 3 april 2008
Delårsrapport	
januari–mars 2008	Torsdag 24 april 2008
Delårsrapport	
januari–juni 2008	Torsdag 10 juli 2008
Delårsrapport	
januari–september 2008	Torsdag 23 oktober 2008

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

Nyköping den 5 februari 2008

Klövern AB

Styrelsen

Granskningsrapport

Vi har utfört en översiktlig granskning av rapporten för Klöver AB (publ) för perioden 1 januari till 31 december 2007. 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 företags 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 revisionssed 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 5 februari 2008

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Koncernens resultaträkningar

mkr	2007 3 mån okt–dec	2006 3 mån okt–dec	2007 12 mån jan–dec	2006 12 mån jan–dec
Hysesintäkter	289,6	238,0	1 141,9	807,6
Övriga intäkter ¹⁾	15,0	15,9	65,2	35,4
Summa intäkter	304,6	253,9	1 207,1	843,0
Fastighetskostnader	–121,0	–108,1	–446,1	–340,6
Driftöverskott	183,6	145,8	761,0	502,4
Värdeförändringar fastigheter	245,4	58,3	1 106,5	262,0
Central administration	–19,8	–14,6	–65,1	–50,2
Rörelseresultat	409,2	189,5	1 802,4	714,2
Finansiella intäkter	1,1	1,1	3,5	2,3
Finansiella kostnader	–94,0	–56,1	–313,9	–173,2
Värdeförändring finansiella instrument	–1,8	25,4	53,3	27,6
Värdeförändring värdepapper	—	5,2	—	21,6
Resultat efter finansiella poster	314,5	165,1	1 545,3	592,5
Aktuell skatt ²⁾	–0,2	–15,8	–0,2	–15,8
Uppskjuten skatt	–22,4	54,0	–319,3	54,0
Resultat efter skatt	291,9	203,3	1 225,8	630,7
Resultat per aktie, kr	1,75	1,45	7,36	5,04
Antal aktier vid årets utgång, miljoner	165,8	166,5	165,8	166,5
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	166,4	139,9	166,5	125,2

Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

¹⁾ Övriga intäkter utgörs av intäkter från kunder som ej är hyresgäster samt intäkter från hyresgarantier.

²⁾ Aktuell skatt avser skatt i dotterbolag, vilka var förhindrade att resultatutjämnas med koncernbidrag.

Koncernens balansräkningar

mkkr	2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	12 154,0	10 700,9
Maskiner och inventarier	13,3	14,0
Derivat	96,2	49,3
Uppskjuten skattefordran ¹⁾	474,0	516,0
Kortfristiga fordringar	184,3	95,3
Likvida medel	87,1	95,4
Summa tillgångar	13 008,9	11 470,9
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	4 867,4	3 868,2
Uppskjuten skatteskuld ¹⁾	460,3	183,0
Räntebärande skulder	7 006,9	6 877,8
Leverantörsskulder	155,8	113,1
Övriga skulder	220,2	189,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	298,3	239,0
Summa eget kapital och skulder	13 008,9	11 470,9

¹⁾ Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld har tidigare nettoredovisats, men bruttoredovisas från och med detta bokslut.

Koncernens förändring av eget kapital

mkkr	Totalt eget kapital
Eget kapital 2006-01-01	2 264,4
Kontantutdelning	-120,4
Nyemission	1 093,5
Årets resultat	630,7
Eget kapital 2006-12-31	3 868,2
Kontantutdelning	-208,2
Återköp aktier	-18,4
Årets resultat	1 225,8
Eget kapital 2007-12-31	4 867,4

Koncernens kassaflödesanalys

mkr	2007 3 mån okt–dec	2006 3 mån okt–dec	2007 12 mån jan–dec	2006 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster				
exkl. avskrivningar och värdeförändringar	71,8	76,8	388,7	284,0
Betald inkomstskatt	–0,1	–0,3	–0,3	–0,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
före förändring av rörelsekapital	71,7	76,5	388,4	283,7
Förändring av rörelsefordringar	–91,5	73,0	–35,7	55,5
Förändring av rörelseskulder	288,0	104,6	295,1	111,8
Summa förändring av rörelsekapital	196,5	177,6	259,4	167,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	268,2	254,1	647,8	451,0
Investeringsverksamheten				
Avyttring av fastigheter	507,1	91,8	1 225,1	347,6
Förvärv av och investeringar i fastigheter ¹⁾	–261,6	–3 045,0	–1 571,8	–3 725,2
Förvärv av maskiner och inventarier	–1,1	–1,1	–2,4	–11,8
Investering i finansiella tillgångar	3,3	–27,2	–46,9	–37,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	247,7	–2 981,5	–396,0	–3 426,7
Finansieringsverksamheten				
Förändring av långfristiga skulder	–160,0	159,2	–162,6	159,8
Förändring av räntebärande skulder	–356,3	2 539,0	129,1	2 890,5
Återköp av egna aktier	–18,4	—	–18,4	—
Utdelning	—	—	–208,2	–120,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–534,7	2 698,2	–260,1	2 929,9
Periodens kassaflöde	–18,8	–29,2	–8,3	–45,8
Ingående likvida medel	105,9	124,6	95,4	141,2
Likvida medel vid periodens slut	87,1	95,4	87,1	95,4

¹⁾ Fastighetsförvärven finansierades under kvartal 4 2006 delvis med apportemission om 1 094 mkr. Beloppet ingår ej i kassaflödet.

Koncernens nyckeltal

	2007 3 mån okt–dec	2006 3 mån okt–dec	2007 12 mån jan–dec	2006 ¹⁾ 12 mån jan–dec
Avkastning på eget kapital, %	6,2	6,3	28,1	20,6
Avkastning på totalt kapital, %	3,2	2,1	14,7	7,9
Soliditet, %	37,4	34,3	37,4	33,7
Räntetäckningsgrad, ggr ²⁾	1,8	2,4	2,2	2,6
Eget kapital per aktie, kr	29,4	23,2	29,4	23,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,8	1,4	1,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	84	88	84
Överskottsgrad, %	60	58	63	60

¹⁾ Nyckeltal för helåret 2006 ändrade p g a bruttoredovisning av skattefordran och skatteskuld

²⁾ Nyckeltal ändrade p g a ny definition av räntetäckningsgrad

Moderbolagets resultaträkningar

mkr	2007 3 mån okt–dec	2006 3 mån okt–dec	2007 12 mån jan–dec	2006 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	34,9	26,6	116,6	79,1
Kostnad sålda tjänster	–22,1	–15,7	–74,8	–50,0
Bruttoresultat	12,8	10,9	41,8	29,1
Central administration	–19,4	–14,7	–65,1	–50,2
Rörelseresultat	–6,6	–3,8	–23,3	–21,1
Resultat från övriga värdepapper	–79,4	21,6	225,9	21,6
Ränteintäkter	0,1	3,6	1,3	4,1
Räntekostnader	–0,3	–0,1	–0,9	–0,5
Resultat efter finansiella poster	–86,2	21,3	203,0	4,1
Skatt hänförlig till koncernbidrag	46,9	48,3	46,9	48,3
Uppskjuten skatt ¹⁾	437,9	54,0	141,0	54,0
Resultat efter skatt	398,6	123,6	390,9	106,4

¹⁾ Inklusive ändrad redovisning av uppskjuten skatt

Moderbolagets balansräkningar

mkr	2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar		
Maskiner och inventarier	4,6	3,6
Andelar i koncernföretag	319,9	212,3
Fordringar på koncernföretag	3 325,0	3 180,5
Uppskjuten skattefordran	474,0	333,0
Kortfristiga fordringar	8,0	12,7
Likvida medel	13,9	9,0
Summa tillgångar	4 145,4	3 751,1
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	3 370,1	3 085,3
Skulder till koncernföretag	723,5	623,1
Leverantörsskulder	16,0	9,2
Övriga skulder	16,2	13,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19,6	19,7
Summa eget kapital och skulder	4 145,4	3 751,1

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.

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat i relation till genomsnittlig balansomslutning.

Driftöverskott

Hyresintäkter plus övriga intäkter minus kundförluster, drifts- och underhållskostnader, tomträttsavgälder och fastighetsskatt.

Eget kapital per aktie

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

Hyresvärde

Hyresintäkter 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 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.

Uthyrningsgrad – ekonomisk

Kontraktsvärde i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av totala intäkter.

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

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