



KLÖVERN  
DELÅRSRAPPORT  
JANUARI–SEPTEMBER

| 2012



## Klövern januari–september 2012

- Intäkterna ökade med 41 procent till 1 423 mkr (1 012)
- Driftöverskottet ökade med 46 procent till 935 mkr (642)
- Förvaltningsresultatet ökade med 27 procent till 426 mkr (336)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 176 mkr (293), på derivat till –133 mkr (–176) och på finansiella tillgångar till –2 mkr (0)
- Periodens resultat uppgick till 378 mkr (330), motsvarande 1,79 kr per stamaktie (2,05) och 6,85 kr per preferensaktie (–)
- Eget kapital har ökat med 1 256 mkr till 5 996 mkr (4 740)
- Klövern har under perioden förvärvat totalt 129 fastigheter, varav 124 vid förvärvet av Dagon, och avyttrat tre fastigheter
- Klövern har under perioden förvärvat ca 9,3 miljoner aktier i Diös Fastigheter AB (publ), motsvarande 12,4 procent av totalt antal registrerade aktier i Diös

### Händelser efter periodens utgång

- Klövern har i enlighet med beslut från extra bolagsstämma emitterat ytterligare preferensaktier om ca 650 mkr
- Klövern har emitterat 650 mkr i ett icke-säkerställt obligationslån. Obligationslånet har ett rambelopp om 2 000 mkr
- Sex fastigheter om 320 mkr har tillträtts och avtal tecknats om förvärv av ytterligare en fastighet om 490 mkr
- Fem fastigheter om sammanlagt 300 mkr har frånträtts eller tecknats avtal om att säljas.

## Resultat

mkr	2012 jan–sept	2011 jan–sept	2011 jan–dec
Intäkter	1 423	1 012	1 364
Kostnader	–555	–413	–578
Finansnetto	–442	–263	–358
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>426</b>	<b>336</b>	<b>428</b>
Värdeförändringar fastigheter	176	293	435
Värdeförändringar derivat och finansiella tillgångar	–135	–176	–225
Skatt	–89	–123	–173
<b>Periodens resultat</b>	<b>378</b>	<b>330</b>	<b>465</b>

Omslag: **Solna Hilton 3**. Den 5 juli tillträdde Klövern fastigheten Hilton 3 i Solna. Fastigheten om tre kontorsbyggnader, är uppförd 2003 och omfattar totalt 18,5 tkvm.



## VD:s kommentar

### Fokus på koncentration av fastighetsbeståndet

Tillväxten har fortsatt under tredje kvartalet och inledningen av fjärde med förvärv av nio fastigheter om totalt 1 450 mkr. Klöveren har också avytt-  
rat några färdigutvecklade fastigheter till ett bra pris och påbörjat ren-  
odlingen av fastighetsportföljen från Dagon. Under kvartal tre och  
inledningen av fjärde kvartalet har vi även arbetat intensivt med  
finansiering både i form av eget kapital samt lånat kapital.

Samtliga förvärv kännetecknas av betydande storlek samt bra  
skick och bra läge. De nya fastigheterna, sånär som på en fastig-  
het i Växjö, förstärker vår närvaro i prioriterade större städer där  
vi redan är representerade med egen förvaltningsorganisation.

Vi har skrivit avtal om att sälja tre färdigutvecklade butiks-  
fastigheter i centrala Linköping för att istället kunna fokusera på  
att uppnå högre avkastning genom investeringar i befintliga fastig-  
heter alternativt ytterligare förvärv av fastigheter. Klöveren har också  
initierat renodlingen av fastighetsportföljen som ingick i förvärvet av  
Dagon genom försäljning av två fastigheter. Vi har en stark önskan om  
att koncentrera vårt fastighetsbestånd till expansiva städer med  
bra framtidsutsikter med en övertygelse om att ett koncentrerat  
bestånd skapar en effektivare förvaltning.

Fastighetsrörelsen utvecklas väl. Överskottsgraden steg till  
66 procent under årets första nio månader jämfört med 63 pro-  
cent samma period 2011. För jämförbart bestånd stiger intäk-  
terna och sjunker fastighetskostnaderna.

Vi har valt att förstärka vår balansräkning och våra nyckel-  
tal genom att använda både vår stamaktie och preferensaktie  
såväl vid förvärv av fastigheter som förvärv av aktier i Diös.  
Dessutom har vi genomfört en nyemission till allmänheten på  
650 mkr. Förvärvsemissionerna ägde rum under kvartalet  
och emissionen till allmänheten ägde rum i oktober. Vi har  
också efter periodens utgång emitterat ett icke-säkerställt  
obligationslån på 650 mkr i första hand för att ersätta en kort  
finansiering på 400 mkr som togs i samband med förvärvet av  
Dagon. Efter emissionen av preferensaktier i oktober, och allt annat  
lika, ökar den synliga soliditeten från 25 procent sista september till  
28 procent idag. Värdet på swapparna har dessvärre fortsatt att  
utvecklas i negativ riktning. Justerar man för det negativa värdet på  
swapparna samt merparten av den uppskjutna skatten på fastighe-  
terna, som i praktiken aldrig kommer att betalas, uppgår soliditeten  
istället till 32 procent den sista september.

Vi kommer även framöver att fokusera på renodling av fastighets-  
beståndet i syfte att effektivisera förvaltningen och frigöra kapital för  
investeringar på de orter som vi prioriterar.

Rutger Arnhult  
VD



Klöver är ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang möter kundens behov av lokaler i svenska tillväxtregioner. Klöver är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med kommersiella lokaler som inriktning.

Resultatposter avser perioden januari–september och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Kvartalet avser juli–september och året januari–december. Dagens resultat är inkluderat från tillträdesdagen 2 mars 2012.

## Resultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultat exklusive värdeförändringar och skatt, ökade till 426 mkr (336) under perioden och periodens resultat uppgick till 378 mkr (330). Förutom effekten från nettoförvärv påverkades förvaltningsresultatet positivt av nettoinflyttning, indexuppräknings samt en mildare vinter och negativt av högre finansiella kostnader. Periodens resultat påverkades dessutom av positiva värdeförändringar på fastigheter. Överskottsgraden uppgick till 66 procent (63).

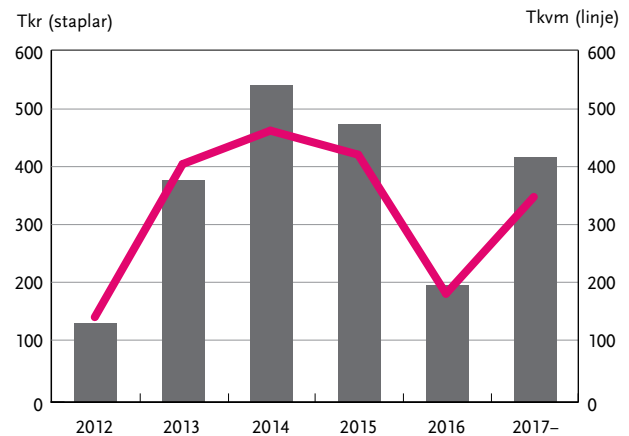
För jämförbart bestånd steg driftöverskottet med 10 procent till 695 mkr, vilket bl a förklaras av indexuppräknings och Ericssons inflyttning i den nya byggnaden på fastigheten Isafjord 1 i Kista under kvartal 3, 2012. Intäkterna steg med 5 procent, samtidigt som fastighetskostnaderna sjönk med 5 procent. Det verkliga värdet steg med 1 052 mkr, eller 7 procent, framför allt beroende på investeringar som leder till högre hyresintäkter och lägre driftkostnader.

## Intäkter och kostnader

Intäkterna ökade till 1 423 mkr (1 012) under perioden. Intäktsökningen förklaras av nettoförvärv, indexjustering av hyrorna och positiv nettoinflyttning.

Fastighetskostnaderna ökade till –488 mkr (–370) under perioden pga förvärv. Minskade kostnader till följd av mildare vinter samt energibesparingar verkade i motsatt riktning. I fastighetskostnaderna ingår kundförluster om –2 mkr (–3). Centrala administrationskostnader upp-

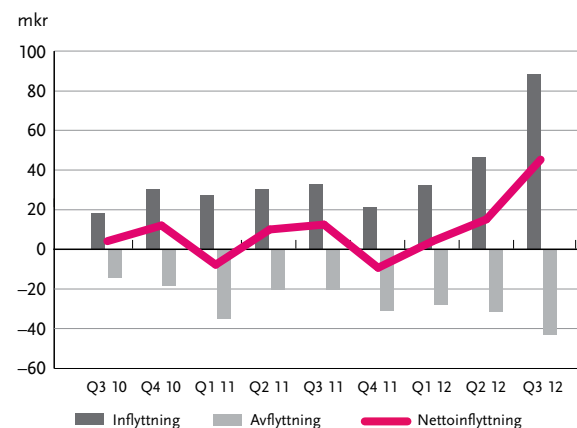
## Kontraktstruktur



gick till –67 mkr (–43), där 9 mkr av ökningen förklaras av specifika förvärvskostnader för Dagonförvärvet.

Kvartalet uppvisar en nettoinflyttning på 45 mkr (12). Bland större nyinflyttade hyresgäster märks Ericsson i fastigheten Isafjord 1 i Kista samt IT Gymnasiet Sverige i Skepparen 15 i Karlstad. Avflyttningen domineras av Nokia Siemens Networks i fastigheten Helgafjäll 5 i Kista samt Uppsala Kommun i fastigheten Boländerna 33:2 i Uppsala. Nettoinflyttningen under årets nio första månader uppgick till 64 mkr (4). Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,2 år (2,8). Den ekono-

## Nettoinflyttning



### RESULTAT FÖR JÄMFÖRBART BESTÅND

	2012-09-30	2011-09-30	Förändring, %
Yta, tkvm	1 536	1 519	1
Verkligt värde, mkr	15 189	14 137	7
Avkastningskrav, %	7,1	7,1	0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	89	1
Ytmässig uthyrningsgrad, %	80	79	1

mkr	2012 jan–sep	2011 jan–sep	Förändring, %
Intäkter	1 044	998	5
Fastighetskostnader	–349	–365	–5
<b>Driftöverskott</b>	<b>695</b>	<b>633</b>	<b>10</b>

Avser fastigheter som ägts under hela 2011 och 2012. Inflyttningen av Ericsson i Isafjord 1 i Kista uppgick till 58 mkr (kontraktsvärde) från 15 juli 2012.

miska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent för förvaltningsfastigheter och 58 procent för förädlingsfastigheter. Uthyrningsgraden mätt som yta uppgick till 86 procent respektive 48 procent.

## Förvärvet av Dagon

Den 2 mars 2012 förvärvade Klöver AB, Dagon AB. Klöver äger 99,8 procent av aktiekapitalet och rösterna i Dagon. För resterande aktier har Klöver påkallat tvångsinlösen. Med anledning av den pågående tvångsinlösenprocessen har koncernredovisningen upprättats som om 100 procent förvärvats.

Den förvärvade verksamheten bidrog med en omsättning på 328 mkr, ett förvaltningsresultat på 91 mkr och ett periodresultat på -61 mkr för perioden 2 mars 2012 till 30 september 2012. Om förvärvet hade skett den 1 januari 2012, skulle bolaget ha bidragit med en omsättning på 422 mkr, ett förvaltningsresultat på 100 mkr och periodens resultat skulle ha uppgått till -34 mkr. Dagon avnoterades från börsen 9 juni 2012.

FÖRVÄRVADE NETTOTILLGÅNGAR, MKR (PREL.)	
Förvaltningsfastigheter	5 711
Uppskjuten skattefordran	132
Övriga tillgångar	128
Räntebärande skulder	-3 928
Redovisad uppskjuten skatteskuld	-226
Övriga skulder	-287
Tillkommande uppskjuten skatt enligt preliminär förvärvsanalys	-404
<b>Förvärvade nettotillgångar</b>	<b>1 126</b>
Kontant reglerad köpeskilling	-460
Likvida medel i förvärvade dotterföretag	34
<b>Förändring av koncernens likvida medel vid förvärv</b>	<b>-426</b>

BERÄKNING GOODWILL, MKR (PREL.)	
Köpeskilling:	
- kontant betalt	460
- emissioner i samband med förvärvet	1 048
- upplåning i samband med förvärvet	0
- ej accepterade aktier i samband med förvärvet	2
<b>Budvärde Dagon aktier, 100 % av aktierna</b>	<b>1 510</b>
Förvärvade nettotillgångar	-1 126
<b>Goodwill</b>	<b>384</b>

I samband med att förvärvskalkylen upprättats, och att förvärvet klassificerats som ett rörelseförvärv, har en justering av den uppskjutna skatteskulden i balansräkningen gjorts. Fastigheter och finansiella instrument är värderade till verkligt värde. Övriga poster i balansräkningen har inte omvärderats.

De förvärvade fordringarnas verkliga värde per förvärvsdagen uppgick till 67 mkr, vilket motsvarar det belopp som förväntas bli betalt.

Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt beräknas enligt redovisningsmässiga regler och det värde uppskjuten skatt åsätts vid förhandlingar mellan parter vid transaktioner. Redovisningsmässigt beräknas uppskjuten skatt på skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. Vid transaktioner värderas uppskjuten skatt vanligen baserat på sannolikheten att denna kommer att förfalla till betalning samt en tidsfaktor när eventuell betalning kommer att ske.

Goodwill är inte skattemässigt avdragsgill.

## Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 542 mkr (322). Betald inkomstskatt uppgick till 0 mkr (0). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto -1 918 mkr (-774), huvudsakligen beroende på förvärv samt investeringar i befintliga fastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har påverkat med 1 416 mkr (426). Sammantaget uppgår periodens kassaflöde till 40 mkr (-26).

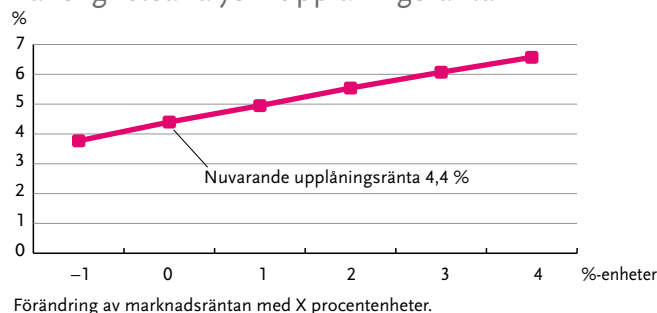
## Finansiering

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 15 111 mkr (9 345). Ökningen beror i första hand på förvärv, men även på investeringar i befintliga fastigheter. Klöver har under perioden emitterat två obligationer om totalt 1 mkr. Den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen uppgick till 4,4 procent (4,2) vid periodens slut.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,4 år (2,7). Kreditvolymen med swapavtal betraktas som räntebundna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,8 år (1,9). Outnyttjad kreditvolym, inklusive outnyttjad checkkredit om 299 mkr (250), uppgick till 731 mkr (1 078).

Vid periodens slut hade Klöver räntetak om 1 355 mkr (1 500), med förfall på 500 mkr 2013 och 855 mkr 2014. Räntetaken har lösenräntor på 4,25-5,00 procent. Innehavet av swapavtal uppgick till totalt 6 220 mkr (4 800), med en genomsnittlig återstående löptid på 5,7 år (5,1).

## Känslighetsanalys – upplåningsränta



Klöverns ränteswappar och räntetak begränsar effektivt ränterisken. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Klöverns genomsnittliga upplåningsränta med 0,6 procentenheter och Klöverns finansiella kostnader med 89 mkr. Värdeförändringarna på derivat uppgick till –133 mkr (–176) under perioden, varav 30 mkr (0) realiserats. Den sista september var värdet –436 mkr (–242). Orealiserad värdeförändring är inte kassaflödespåverkande. Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

### Fastighetstransaktioner

Under perioden har 129 fastigheter (1) förvärvats, varav 124 fastigheter ingick i Dagon. Total köpeskilling uppgår till 6 643 mkr.

Klövern har sålt tre fastigheter under perioden (0) till ett pris om 141 mkr (0).

### Investeringar och byggrätter

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

Under perioden genomfördes ett stort antal projekt, i form av ny- och ombyggnation, i befintliga fastigheter. Totalt investerades 719 mkr (498) under perioden. Sammanlagt pågår 364 projekt (255) med en återstående investering om 449 mkr (509). Total kalkylerad utgift för samma projekt uppgår till 1 779 mkr (1 621).

Bedömda och detaljplanelagda byggrätter uppgick vid periodens utgång till 1 251 tkvm (936). Av byggrätterna är 478 tkvm (335) detaljplanelagda. Drygt hälften av byggrätterna utgörs av kontor och närmare en tredjedel av bostäder. Byggrätterna är värderade till 882 mkr (497), vilket motsvarar 705 kr per kvm (531).

#### RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, mkr	Ränta, %	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig	8 762	3,9	—	—	—
2012	32	4,7	3 591	3 279	312
2013	7	4,6	3 264	3 264	—
2014	145	7,0	5 875	5 459	416
2015	1 790	4,8	2 890	2 887	3
2016	400	5,0	—	—	—
2017	575	5,1	—	—	—
2018	900	5,1	—	—	—
Senare	2 500	5,0	222	222	—
<b>Totalt</b>	<b>15 111</b>	<b>4,4</b>	<b>15 842</b>	<b>15 111</b>	<b>731</b>

#### KLÖVERN S TÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT

Stad	Fastighet	Projekttyp	Uthyrningsbara yta fastighet, kvm	Projekttyta, kvm	Uthyrningsgrad efter projekt, %	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde pga projekt, mkr	Hyresvärde efter projekt, mkr	Beräknat färdigt, år
Kista	Isafjord 1	Kontor/kundcenter	74 133	36 000 <sup>1</sup>	100	707	45	46	137	2012
Karlskrona	Skeppsbron 1	Kontor	3 007	3 007	100	70	7	7	7	2012
Linköping	Glasbiten 7	Arkiv	11 612	6 040	65	47	45	6	12	2013
Linköping	Idéläran 1	Kontor	15 658	4 780	90	42	42	4	7	2013
Nyköping	Mjölklaskan 8	Vård	8 035	3 560	93	39	30	3	9	2013
Härnösand	Ön 2:41	Arkiv	29 467	2 600	87	34	1	3	24	2012
Eskilstuna	Vampyren 9	Butik	16 524	2 412	96	33	32	1	25	2013
Göteborg	Ugglum 9:242	Industri/lager	15 417	1 685	100	17	16	2	13	2013
<b>Totalt</b>			<b>173 853</b>	<b>60 084</b>		<b>989</b>	<b>218</b>	<b>72</b>	<b>234</b>	

<sup>1</sup> Varav 27 000 kvm avser en ny byggnad och 9 000 kvm avser ombyggnation av befintlig yta.

## Resultat och nyckeltal

I tabellerna nedan visas resultatposter och nyckeltal uppdelade på Klöverns marknadsområden och förvaltnings- respektive förädlingsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter i löpande och aktiv förvaltning. Förädlingsfastigheter är fastigheter med pågående eller planerade om- eller tillbyggnadsprojekt som innebär en högre standard eller ändrad användning av lokalerna. Det nuvarande driftöverskottet påverkas av projekt eller uthyrningsbegränsningar inför förädlingen av fastigheten. Resultattabellen visar den löpande verksamheten, vilket inkluderar under perioden sålda fastigheter samt

gjorda investeringar. Nyckeltalstabellen avser situationen vid respektive kvartalsskifte, varför siffrorna i de två tabellerna inte är helt jämförbara. Jämförbarheten mellan åren är begränsad pga stora nettoförvärv under 2012.

VERKLIGT VÄRDE, MKR	2012	2011
	JAN-SEP	JAN-DEC
Verkligt värde per 1 januari	14 880	13 493
Förvärv	6 643	315
Investeringar	719	685
Försäljningar	-141	-48
Värdeförändringar	176	435
<b>Verkligt värde vid periodens utgång</b>	<b>22 277</b>	<b>14 880</b>

### RESULTAT PER FASTIGHETSSEGMENT OCH MARKNADSOMRÅDE

	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2012 jan-sep	2011 jan-sep	2012 jan-sep	2011 jan-sep	2012 jan-sep	2011 jan-sep	2012 jan-sep	2011 jan-sep	2012 jan-sep	2011 jan-sep
Förvaltning	195	39	-68	-15	127	24	65	62	70	4
Förädling	29	—	-13	—	16	—	55	—	30	—
<b>Syd</b>	<b>224</b>	<b>39</b>	<b>-81</b>	<b>-15</b>	<b>143</b>	<b>24</b>	<b>64</b>	<b>62</b>	<b>100</b>	<b>4</b>
Förvaltning	328	318	-103	-105	225	213	69	67	114	108
Förädling	22	21	-13	-14	9	7	41	33	18	17
<b>Öst</b>	<b>350</b>	<b>339</b>	<b>-116</b>	<b>-119</b>	<b>234</b>	<b>220</b>	<b>67</b>	<b>65</b>	<b>132</b>	<b>125</b>
Förvaltning	442	322	-129	-112	313	210	71	65	336	299
Förädling	35	32	-24	-17	11	15	31	47	20	7
<b>Stockholm</b>	<b>477</b>	<b>354</b>	<b>-153</b>	<b>-129</b>	<b>324</b>	<b>225</b>	<b>68</b>	<b>64</b>	<b>356</b>	<b>306</b>
Förvaltning	361	272	-132	-103	229	169	63	62	114	54
Förädling	11	8	-6	-4	5	4	45	50	17	9
<b>Mellan/Norr</b>	<b>372</b>	<b>280</b>	<b>-138</b>	<b>-107</b>	<b>234</b>	<b>173</b>	<b>63</b>	<b>62</b>	<b>131</b>	<b>63</b>
Förvaltning	1 326	951	-432	-335	894	616	67	65	634	465
Förädling	97	61	-56	-35	41	26	42	43	85	33
<b>Totalt</b>	<b>1 423</b>	<b>1 012</b>	<b>-488</b>	<b>-370</b>	<b>935</b>	<b>642</b>	<b>66</b>	<b>63</b>	<b>719</b>	<b>498</b>

### NYCKELTAL PER FASTIGHETSSEGMENT OCH MARKNADSOMRÅDE

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav <sup>1)</sup> , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek. uthyrningsgrad, %	
	2012-09-30	2011-09-30	2012-09-30	2011-09-30	2012-09-30	2011-09-30	2012-09-30	2011-09-30	2012-09-30	2011-09-30
Förvaltning	2 948	437	7,5	7,6	426	84	350	57	93	96
Förädling	902	—	7,8	—	151	—	78	—	61	—
<b>Syd</b>	<b>3 850</b>	<b>437</b>	<b>7,6</b>	<b>7,6</b>	<b>577</b>	<b>84</b>	<b>428</b>	<b>57</b>	<b>88</b>	<b>96</b>
Förvaltning	4 142	4 074	7,2	7,2	482	487	474	466	91	90
Förädling	307	279	9,2	9,2	100	100	50	46	62	59
<b>Öst</b>	<b>4 449</b>	<b>4 353</b>	<b>7,3</b>	<b>7,3</b>	<b>582</b>	<b>587</b>	<b>524</b>	<b>512</b>	<b>88</b>	<b>87</b>
Förvaltning	7 927	5 496	6,8	6,8	510	360	750	514	92	92
Förädling	1 114	846	7,0	6,7	106	56	108	71	50	65
<b>Stockholm</b>	<b>9 041</b>	<b>6 342</b>	<b>6,9</b>	<b>6,8</b>	<b>616</b>	<b>416</b>	<b>858</b>	<b>585</b>	<b>87</b>	<b>89</b>
Förvaltning	4 793	3 309	7,4	7,2	655	443	587	391	89	91
Förädling	144	118	8,3	8,1	32	31	23	20	68	57
<b>Mellan/Norr</b>	<b>4 937</b>	<b>3 427</b>	<b>7,4</b>	<b>7,2</b>	<b>687</b>	<b>474</b>	<b>610</b>	<b>411</b>	<b>89</b>	<b>90</b>
Förvaltning	19 810	13 316	7,2	7,1	2 073	1 374	2 161	1 428	91	91
Förädling	2 467	1 243	7,6	7,4	389	187	259	137	58	62
<b>Totalt</b>	<b>22 277</b>	<b>14 559</b>	<b>7,2</b>	<b>7,1</b>	<b>2 462</b>	<b>1 561</b>	<b>2 420</b>	<b>1 565</b>	<b>88</b>	<b>89</b>

<sup>1)</sup> Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter

Syd: Borås, Göteborg, Halmstad, Kalmar, Karlskrona och Öresund. Öst: Linköping, Norrköping, och Nyköping. Stockholm: Kista, Storstockholm och Uppsala. Mellan/Norr: Falun, Karlstad, Sollefteå/Härnösand, Säter, Västerås och Örebro.



## Fastigheter och värdeförändringar

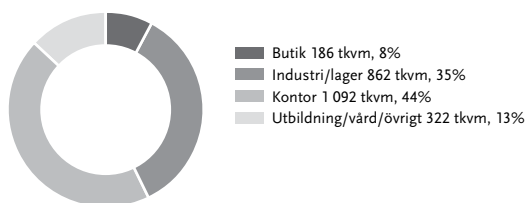
Per den 30 september 2012 omfattade Klöverns innehav 387 fastigheter (255). Hyresvärdet uppgick till 2 420 mkr (1 554) och fastigheternas verkliga värde var 22 277 mkr (14 880). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 462 tkvm (1 561).

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 176 mkr (293) under perioden. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 32 mkr (32) och orealiserade värdeförändringar om 144 mkr (292). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet.

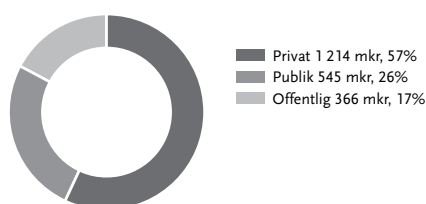
I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per 30 september, värderats med ett avkastningskrav på 7,2 procent (7,1). De orealiserade värdeförändringarna har i stor utsträckning uppstått genom positiv nettotillflyttning och nytecknade avtal, vilka medfört ökade hyresnivåer och därigenom även höjd marknadshyra samt lägre driftkostnader, framför allt tack vare energioptimeringar i fastigheterna. Direktavkastningskraven ligger i stort sett stilla. Endast mindre justeringar har gjorts för fastigheter i perifera lägen.

Klövern värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet, varav 20 till 30 procent externt. Externvärderingarna har genomförts av DTZ Sweden, Nordier, Juris Smitmanis Fastighetskonsult, Savills, CBRE samt Widehov Konsult. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månaders period. DTZ har varit rådgivande när avkastningskraven i merparten av de interna värderingarna bestäms. För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Klöverns årsredovisning för 2011.

## Fastighetsinnehav kvm per lokaltyp



## Kontraktsvärde per kundkategori



## Aktien och ägarna

Under perioden har Klöverns genomfört såväl fondemission som nyemissioner av preferensaktier. Fondemissionen omfattade Klöverns stamaktieägare och innebar att 4 163 609 preferensaktier emitterades. Vid fondemissionen överfördes kapital motsvarande ca 3,30 kr per stamaktie till preferensaktieägarna. Nyemissionerna avser dels riktade nyemissioner i samband med förvärv av Dagon och en fastighet i Kista dels riktade nyemissioner vid förvärv av Diös-aktier. Vid nyemissionerna emitterades totalt 9 567 729 preferensaktier.

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgick per 30 september till 180 275 698, varav 166 544 360 stamaktier och 13 731 338 preferensaktier. En stamaktie berättigar till en röst och en preferensaktie berättigar till en tiondels röst.

Klöverns aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap. Den 30 september var börskursen 25,80 kr per stamaktie (25,90) och 140,50 kr per preferensaktie (-), vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 5 972 mkr (4 165). Under perioden omsattes 58,3 miljoner (64,1) stamaktier, motsvarande 310 000 aktier (339 000) per dag. Omsättningen för preferensaktien uppgick till 5,9 miljoner aktier (-), motsvarande 35 000 aktier (-) per dag. Aktiernas totala omsättning uppgick till 2 240 mkr (1 944). Antalet aktieägare var vid periodens utgång 28 100 (27 213) och 80 procent (80) av andelen röster var i svensk ägo.

Klövern har nettoåterköpt 3 325 564 stamaktier under perioden, motsvarande 2,0 procent av totalt antal registrerade stamaktier. Klöverns innehav av återköpta egna stamaktier uppgick till 9 067 027 vid periodens slut (5 741 463), motsvarande 5,4 procent (3,4) av totalt antal registrerade stamaktier och 143 536 preferensaktier (0), motsvarande 1,0 procent (-) av totalt antal registrerade preferensaktier. Stamaktierna har förvärvats till genomsnittskursen 22,66 kr per aktie. Preferensaktierna har erhållits genom fondemission.

## Organisation

Klöverns affärsmodell innebär närhet till kunden genom att ha egen personal på alla affärsenheter.

Efter sammanslagningen med Dagon har Klöverna gått från 10 till 18 affärsenheter fördelat på fyra geografiska marknadsområden. Marknadsområdena är indelade i Syd (Borås, Göteborg, Halmstad, Kalmar, Karlskrona och Öresund), Öst (Linköping, Norrköping och Nyköping), Stockholm (Kista, Storstockholm och Uppsala) samt Mellan/Norr (Falun, Karlstad, Sollefteå/Härnösand, Säter, Västerås och Örebro). Vid periodens slut uppgick antalet anställda i Klöverna till 180 personer (132). Medelåldern var 46 år (45) och andelen kvinnor uppgick till 38 procent (44).



## Skattesituation

### Utfall i skattemål

Skatteverket har valt att inte överklaga Förvaltningsrättens undanröjning av det skattetillägg på 493 mkr som tidigare påförts Klöver. Därmed är frågan avslutad.

### Periodens skatt

Resultatet i den löpande fastighetsrörelsen har belastats med uppskjuten skatt om –9 mkr (–21). Vidare har bl a förändringen i skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter och derivat inneburit uppskjuten skatt om –80 mkr (–112). Totalt ingår en kostnad för uppskjuten skatt med –89 mkr (–133) och ingen aktuell skatt (–).

Regeringens förslag om att sänka bolagsskatten till 22 procent från den 1 januari 2013 innebär att Klöverns uppskjutna skatteskuld minskar med 221 mkr samt att den uppskjutna skattefordran minskar med 80 mkr. Klöver kommer att redovisa ändringarna om Riksdagen beslutar om sänkningen av bolagsskatten.

## Extra bolagsstämma och teckning av preferensaktier

Vid extra bolagsstämma i Klöver AB (publ) den 14 september 2012 fattades bl a beslut om nyemission av preferensaktier. Stämman beslutade om nyemission av högst 1 044 975 preferensaktier till Lantbrukarnas Ekonomi-Aktiebolag och Catella Select. Skälet till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt var att Klöver genom överenskommelse förvärvat sammanlagt 4 055 226 aktier i Diös Fastigheter AB (publ) från ovanstående parter. Stämman beslutade även om bemyndigande för styrelsen om att vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästkommande årsstämma besluta om nyemission av stam- och/eller preferensaktier. Antalet aktier som emitteras med stöd av bemyndigandet ska motsvara en ökning av aktiekapitalet om högst tio (10) procent baserat på det sammanlagda aktiekapitalet i bolaget vid tidpunkten för denna extra bolagsstämma.

Med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma har nyemission av preferensaktier genomförts. Erbjudande om teckning av preferensaktier om ca 500 mkr publicerades den 20 september. Emissionen fulltecknades och styrelsen beslöt den 1 oktober om emission av ytterligare 150 mkr. Efter de båda nyemissionerna om sammanlagt 4 805 000 preferensaktier uppgår totalt antal registrerade aktier i Klöver till 185 080 698, varav 166 544 360 stamaktier och 18 536 338 preferensaktier. För mer information se klovern.se.

AKTIEÄGARE				
2012-09-30	Antal stamaktier, tusental	Antal preferensaktier, tusental	Andel aktiekapital, %	Andel röster, %
Corem Property Group	32 200	—	18,8	20,3
Arvid Svensson Invest	24 159	2 456	15,6	15,4
Rutger Arnhult via bolag	13 808	263	8,2	8,7
Länsförsäkringar fondförvaltning	8 226	—	4,8	5,2
Swedbank Robur fonder	5 856	50	3,5	3,7
JPM Chase	3 496	87	2,1	2,2
BNP Paribas Security Services	3 448	—	2,0	2,2
Handelsbanken fonder	3 439	—	2,0	2,2
Lantbruksintressenter	2 740	1 361	2,4	1,8
SEB Investment Management	2 705	38	1,6	1,7
Mellon AAM Omnibus	2 316	—	1,4	1,5
Fonden Zenit	1 804	—	1,1	1,1
Client OMI for Ishare Europe	1 307	—	0,8	0,8
Aktie-Ansvar fonder	1 290	—	0,8	0,8
Pareto Bank	1 200	—	0,7	0,8
Fjärde AP-fonden	1 105	—	0,6	0,7
Norman, Bengt	1 000	25	0,6	0,6
Klöverns Vinstandelsstiftelse	981	18	0,6	0,6
SSB CL Omnibus AC, Pension Fund	932	—	0,5	0,6
KDTC	901	4	0,5	0,6
<b>Summa största ägare</b>	<b>112 913</b>	<b>4 302</b>	<b>68,6</b>	<b>71,5</b>
Övriga ägare	44 564	9 286	31,4	28,5
<b>Summa utestående aktier</b>	<b>157 477</b>	<b>13 588</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Återköpta egna aktier	9 067	143		
<b>Totalt antal registrerade aktier</b>	<b>166 544</b>	<b>13 731</b>		

## Utdelning

Under tredje kvartalet har utdelning om 2,50 kr (0) per preferensaktie, totalt 34 mkr (0), utbetalats.

## Övrigt

Klövern har under perioden nettoförvärvat sammanlagt 9 278 825 aktier i Diös Fastigheter AB (publ). Förvärvet har bl a betalats med 2 740 000 återköpta egna stamaktier samt 448 000 nyemitterade preferensaktier. Värdeförändringen under perioden uppgår till -2 mkr (0). Innehavet motsvarar 12,4 procent av totalt antal registrerade aktier i Diös.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policys. Klöverns väsentliga risker samt exponering och hantering av desamma beskrivs i 2011 års årsredovisning på sidorna 62–65. Exponeringen har förändrats i och med förvärvet av bl a Dagon. Klöverns har förstärkt det egna kapitalet via nyemissioner av preferensaktier samt förändrat skuldernas sammansättning genom att emittera icke säkerställda obligationer.

## 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 i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Klöverns årsredovisning för 2011.

## Händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har Klöverns tillträtt sammanlagt sex fastigheter om 320 mkr och tecknat avtal om förvärv av ytterligare en fastighet om 490 mkr. Klöverns har tecknat avtal om försäljning av fem fastigheter i Eskilstuna, Höganäs och Linköping. Frånträde sker under fjärde kvartalet och försäljningspriset uppgår till totalt ca 300 mkr.

Klövern AB har tecknat avtal om uthyrning av ca 4 800 kvm till Motorola Mobility i Mjärdevi, Linköping. Hyresavtalet är fem år och hyresvärdet för perioden uppgår till drygt 36 mkr.

I enlighet med beslut från extra bolagsstämman har Klöverns emitterat ytterligare preferensaktier om ca 650 mkr. Klöverns har också emitterat ett icke-säkerställt obligationslån om 650 mkr. Obligationslånet har ett rambelopp om 2 000 mkr.

Nyköping den 23 oktober 2012

*Styrelsen i Klöverns AB (publ)*

## Granskningsrapport

Till styrelsen för Klöverns AB (publ)  
Org.nr 556482-5833

### *Inledning*

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Klöverns AB per 30 september 2012 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. 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.

### *Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning*

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 International Standards on Auditing 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.

### *Slutsats*

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 23 oktober 2012

Ernst & Young AB  
Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor

## Koncernens resultaträkning

mkr	2012 3 mån jul–sep	2011 3 mån jul–sep	2012 9 mån jan–sep	2011 9 mån jan–sep	2011 12 mån jan–dec	Rullande 12 mån okt–sep
Intäkter	523	340	1 423	1 012	1 364	1 775
Fastighetskostnader	-163	-106	-488	-370	-507	-625
<b>Driftöverskott</b>	<b>360</b>	<b>234</b>	<b>935</b>	<b>642</b>	<b>857</b>	<b>1 150</b>
Central administration	-19	-14	-67	-43	-71	-94
Finansnetto	-167	-93	-442	-263	-358	-537
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>174</b>	<b>127</b>	<b>426</b>	<b>336</b>	<b>428</b>	<b>519</b>
Värdetförändringar fastigheter	11	10	176	293	435	318
Värdetförändring derivat	-130	-179	-133	-176	-225	-182
Värdetförändring finansiella tillgångar	-2	—	-2	—	—	-2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>53</b>	<b>-42</b>	<b>467</b>	<b>453</b>	<b>638</b>	<b>653</b>
Aktuell skatt	0	0	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	20	10	-89	-123	-173	-139
<b>Periodens resultat</b>	<b>73</b>	<b>-32</b>	<b>378</b>	<b>330</b>	<b>465</b>	<b>514</b>
Övrigt totalresultat	—	—	—	—	—	—
<b>Periodens summa totalresultat</b>	<b>73</b>	<b>-32</b>	<b>378</b>	<b>330</b>	<b>465</b>	<b>514</b>
Resultat per stamaktie, kr	0,24	-0,20	1,79	2,05	2,89	—
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	—	6,85	—	—	—
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	157	161	157	161	161	157
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, miljoner	14	—	14	—	—	14
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	157	161	159	161	161	159
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, miljoner	13	—	10	—	—	7

<sup>1)</sup> Intäkter från hyresgarantier och utlösen av hyresavtal.  
Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

## Koncernens balansräkning

mkr	2012-09-30	2011-09-30	2011-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Goodwill	384	—	—
Förvaltningsfastigheter	22 277	14 559	14 880
Maskiner och inventarier	9	8	8
Uppskjuten skattefordran	492	373	397
Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	313	—	—
Övriga fordringar	157	92	94
Likvida medel	51	10	11
<b>Summa tillgångar</b>	<b>23 683</b>	<b>15 042</b>	<b>15 390</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	5 996	4 604	4 740
Minoritetsintresse	0	—	—
Uppskjuten skatteskuld	1 354	599	673
Räntebärande skulder	15 111	9 183	9 345
Derivat	436	192	242
Leverantörsskulder	82	83	49
Övriga skulder	180	28	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	524	353	307
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>23 683</b>	<b>15 042</b>	<b>15 390</b>

## Koncernens förändring av eget kapital

mkr	
<b>Eget kapital 2011-01-01</b>	<b>4 516</b>
Utdelning	-241
Årets resultat	465
<b>Eget kapital 2011-12-31</b>	<b>4 740</b>
Nyemission	1 318
Återköp/försäljning egna aktier	-78
Utdelning	-362
Periodens resultat	378
<b>Eget kapital 2012-09-30</b>	<b>5 996</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

mkr	2012 3 mån jul-sep	2011 3 mån jul-sep	2012 9 mån jan-sep	2011 9 mån jan-sep	2011 12 mån jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Förvaltningsresultat	174	127	426	336	428
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	1	2	4	6
Betald inkomstskatt	0	0	0	0	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	175	128	428	340	433
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Förändring av rörelsefordringar	16	16	32	37	35
Förändring av rörelseskulder	-19	40	82	-55	-127
Summa förändring av rörelsekapital	-3	56	114	-18	-92
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>172</b>	<b>184</b>	<b>542</b>	<b>322</b>	<b>341</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Avyttring av fastigheter	—	—	141	39	48
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-784	-392	-1 584	-812	-1 000
Förvärv av dotterbolag	—	—	-426	—	—
Förvärv av maskiner och inventarier	0	0	-2	-1	-1
Investering i finansiella tillgångar	-47	—	-47	—	—
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-831</b>	<b>-392</b>	<b>-1 918</b>	<b>-774</b>	<b>-953</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Förändring av räntebärande skulder	675	126	1 837	667	828
Realiserade värdeförändringar, derivat	-30	—	-30	—	—
Återköp egna aktier	—	—	-140	—	—
Nyemission av preferensaktier	9	—	9	—	—
Utdelning	-30	—	-260	-241	-241
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>624</b>	<b>126</b>	<b>1 416</b>	<b>426</b>	<b>587</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-35</b>	<b>-82</b>	<b>40</b>	<b>-26</b>	<b>-25</b>
Ingående likvida medel	86	92	11	36	36
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>51</b>	<b>10</b>	<b>51</b>	<b>10</b>	<b>11</b>



## Moderbolagets resultaträkning

mkr	2012 3 mån jul–sep	2011 3 mån jul–sep	2012 9 mån jan–sep	2011 9 mån jan–sep	2011 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	27	24	83	79	108
Kostnad sålda tjänster	-20	-17	-61	-59	-81
<b>Bruttoresultat</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>22</b>	<b>20</b>	<b>27</b>
Central administration	-19	-13	-52	-43	-69
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-12</b>	<b>-6</b>	<b>-30</b>	<b>-23</b>	<b>-42</b>
Finansiella intäkter	0	0	0	0	466
Finansiella kostnader	-27	-1	-55	-2	-3
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-39</b>	<b>-7</b>	<b>-85</b>	<b>-25</b>	<b>421</b>
Aktuell skatt	—	—	—	—	—
Uppskjuten skatt	7	-11	-9	-32	-8
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-32</b>	<b>-18</b>	<b>-94</b>	<b>-57</b>	<b>413</b>
Övrigt totalresultat	—	—	—	—	—
<b>Periodens summa totalresultat</b>	<b>-32</b>	<b>-18</b>	<b>-94</b>	<b>-57</b>	<b>413</b>

## Moderbolagets balansräkning

mkr	2012-09-30	2011-09-30	2011-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Maskiner och inventarier	3	2	2
Andelar i koncernföretag	1 836	320	320
Andelar i andra företag	315	—	—
Fordringar på koncernföretag	4 547	3 680	4 110
Uppskjuten skattefordran	388	373	397
Kortfristiga fordringar	18	5	10
Likvida medel	50	21	8
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 157</b>	<b>4 401</b>	<b>4 847</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	3 877	2 616	3 086
Räntebärande skulder	2 012	—	—
Skulder till koncernföretag	1 134	1 757	1 719
Leverantörsskulder	4	2	8
Övriga skulder	104	8	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	18	25
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 157</b>	<b>4 401</b>	<b>4 847</b>

## Förvärvsanalys

### Förvärvade nettotillgångar, mkr (prel.)

Förvaltningsfastigheter	5 711
Uppskjuten skattefordran	132
Övriga tillgångar	128
Räntebärande skulder	-3 928
Redovisad uppskjuten skatteskuld	-226
Övriga skulder	-287
Tillkommande uppskjuten skatt enligt preliminär förvärvsanalys	-404
<b>Förvärvade nettotillgångar</b>	<b>1 126</b>
Kontant reglerad köpeskilling	-460
Likvida medel i förvärvade dotterföretag	34
<b>Förändring av koncernens likvida medel vid förvärv</b>	<b>-426</b>

### Beräkning goodwill, mkr (prel.)

Köpeskilling:	
– kontant betalt	460
– emissioner i samband med förvärvet	1 048
– upplåning i samband med förvärvet	0
– ej accepterade aktier i samband med förvärvet	2
<b>Budvärde Dagon's aktier, 100 % av aktierna</b>	<b>1 510</b>
Förvärvade nettotillgångar	-1 126
<b>Goodwill</b>	<b>384</b>

För mer info om förvärvet av Dagon, se sid 5.

## Nyckeltal

	2012-09-30 3 mån jul-sep	2011-09-30 3 mån jul-sep	2012-09-30 9 mån jan-sep	2011-09-30 9 mån jan-sep	2012-09-30 rullande 12 mån okt-sep	2011	2010	2009	2008
<b>Fastighet</b>									
Antal fastigheter	387	255	387	255	387	255	250	217	217
Uthyrningsbar area, tkvm	2 462	1 561	2 462	1 561	2 462	1 561	1 528	1 392	1 382
Hysesvärde, mkr	2 420	1 565	2 420	1 565	2 420	1 554	1 486	1 385	1 360
Verkligt värde fastigheter, mkr	22 277	14 559	22 277	14 559	22 277	14 880	13 493	12 032	11 895
Direktavkastningskrav värdering, %	7,2	7,1	7,2	7,1	7,2	7,1	7,2	7,2	7,1
Överskottsgrad, %	69	69	66	63	65	63	60	62	62
Uthyrningsgrad, ekonomisk, %	88	89	88	89	88	89	89	89	90
Uthyrningsgrad, ytmässig, %	80	79	80	79	80	80	79	80	82
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,2	2,8	3,2	2,8	3,2	2,8	2,8	3,0	3,1
<b>Finans</b>									
Avkastning på eget kapital, %	1,2	-0,7	6,8	7,2	9,7	10,1	14,0	5,8	-10,7
Soliditet, %	25,3	30,6	25,3	30,6	25,3	30,8	32,1	32,7	32,3
Justerad soliditet, %	31,7	i.u	31,7	i.u	31,7	33,7	i.u	i.u	i.u
Belåningsgrad, %	68	63	68	63	68	63	63	64	64
Belåningsgrad fastigheter, %	62	63	62	63	62	63	63	64	64
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,4	2,0	2,3	2,0	2,2	2,8	3,2	2,0
Genomsnittlig ränta, %	4,4	4,1	4,4	4,1	4,4	4,2	3,6	2,7	4,2
Genomsnittlig räntebindning, år	2,4	2,9	2,4	2,9	2,4	2,7	2,4	3,2	1,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	1,8	2,1	1,8	2,1	1,8	1,9	2,0	1,8	2,6
Räntebärande skulder, mkr	15 111	9 183	15 111	9 183	15 111	9 345	8 517	7 646	7 645
<b>Aktie</b>									
Resultat per stamaktie, kr	0,24	-0,20	1,79	2,05	—	2,89	3,76	1,48	-2,92
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	—	6,85	—	—	—	—	—	—
Eget kapital per aktie, kr	35,1	28,6	35,1	28,6	35,1	29,5	28,1	25,6	25,1
Börskurs stamaktie vid periodens utgång, kr	25,8	25,1	25,8	25,1	25,8	25,9	34,0	22,9	18,2
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	140,5	—	140,5	—	140,5	—	—	—	—
Börsvärde, mkr	5 972	4 036	5 972	4 036	5 972	4 165	5 467	3 682	2 929
Antal registrerade stamaktier vid periodens utgång, milj	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, milj	157,5	160,8	157,5	160,8	157,5	160,8	160,8	160,8	160,8
Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, milj	13,7	—	13,7	—	13,7	—	—	—	—
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, milj	13,6	—	13,6	—	13,6	—	—	—	—
Utdelning per stamaktie, kr	—	—	—	—	—	1,25	1,50	1,25	1,00
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	—	—	—	10,00	—	—	—
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	—	—	—	56	55	41	46

i.u = ingen uppgift

# Definitioner

## Fastighet

### Direktavkastningskrav, värdering

Fastighetsvärderingarnas avkastningskrav på restvärdet.

### Driftöverskott

Totala intäkter minus kundförluster, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, tomträttsavgälder och fastighets-skatt.

### Förvaltningsfastigheter

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

### Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

### Förädlingsfastigheter

Fastigheter med pågående eller planerade om- eller tillbyggnadsprojekt som innebär en högre standard eller användning av lokalerna.

### Hyresvärde

Kontraktswärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor vid periodens utgång.

### Kontraktswärde

Lokalhyra, index och hyrestillägg enligt hyresavtal.

### Nettoinflyttning

Inflyttade hyresgästers kontraktswärde minus avflyttade hyresgästers kontraktswärde.

### Uthyrningsgrad, ekonomisk

Kontraktswärde i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

### Uthyrningsgrad, yta

Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

### Värdoförändringar, orealiserade

Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar.

### Värdoförändringar, realiserade

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

### Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av totala intäkter.

## Finans

### Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.

### Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

### Belåningsgrad fastigheter

Fastighetsrelaterade räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

### Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

### Soliditet

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

### Soliditet, justerad

Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat samt uppskjuten skatteskuld överstigande 5 procent av skillnaden mellan skattemässigt värde plus förvärvade temporära skillnader samt verkligt värde på fastigheterna i relation till redovisade totala tillgångar vid periodens slut.

## Aktie

### Eget kapital per aktie

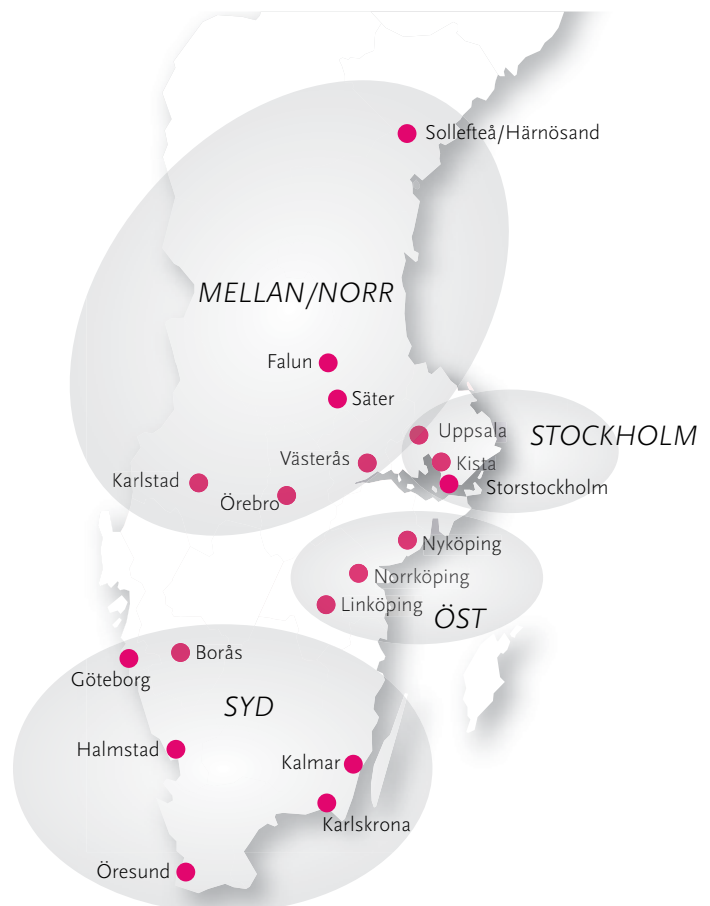
Eget kapital i förhållande till antalet utestående stam- och preferensaktier per balansdagen. Preferensaktier har i samband med likvidation av bolaget, företrädesätt till 150 kr av eget kapital jämte periodens andel av ackumulerad rätt till årlig utdelning om 10 kr.

### Resultat per preferensaktie

Periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 10 kr per preferensaktie utifrån antal utestående preferensaktier vid varje kvartalsskifte.

### Resultat per stamaktie

Periodens resultat, efter avdrag för resultat till preferensaktier, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier.



# Kalendarium

Sista dag för handel inkl rätt till utdelning till preferensaktieägare (föreslagen)	20 dec 2012
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	28 dec 2012
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear	4 jan 2013
Bokslutskommuniké 2012	13 feb 2013
Sista dag för handel inkl rätt till utdelning till preferensaktieägare (föreslagen)	25 mar 2013
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	28 mar 2013
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear	4 apr 2013
Delårsrapport jan–mar 2013	17 april 2013
Årsstämma 2013	17 april 2013
Sista dag för handel inkl rätt till utdelning till preferensaktieägare (föreslagen)	25 jun 2013
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	28 jun 2013
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear	3 jul 2013
Delårsrapport jan–juni 2013	11 juli 2013
Sista dag för handel inkl rätt till utdelning till preferensaktieägare (föreslagen)	25 sep 2013
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 sep 2013
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear	3 okt 2013
Delårsrapport jan–sep 2013	23 okt 2013
Sista dag för handel inkl rätt till utdelning till preferensaktieägare (föreslagen)	20 dec 2013
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 dec 2013
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear	7 jan 2014
Bokslutskommuniké 2013	12 feb 2014

## Kontaktpersoner

**Rutger Arnhult**, VD  
070–458 24 70, rutger.arnhult@klovern.se

**Britt-Marie Nyman**, Finans- och IR-chef, vVD  
0155–44 33 12, 070–224 29 35, britt-marie.nyman@klovern.se

Informationen i delårsrapporten är sådan som Klöver AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lag om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 23 oktober 2012.

# KLÖVERN

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 • klovern.se • info@klovern.se