



KLÖVERN
BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

2012



Klövern Bokslutskommuniké 2012

År 2012

- Intäkterna ökade med 43 procent till 1 948 mkr (1 364) under 2012
- Driftöverskottet ökade med 42 procent till 1 215 mkr (857)
- Förvaltningsresultatet ökade med 20 procent till 524 mkr (428)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –33 mkr (435), på derivat till –175 mkr (–225) och på finansiella tillgångar till 10 mkr (–)
- Årets resultat uppgick till 339 mkr (465), motsvarande 1,24 kr (2,89) per stamaktie och 7,52 kr per preferensaktie (–)
- Eget kapital har ökat med 1 956 mkr till 6 696 mkr (4 740) under året
- Klövern har under året förvärvat totalt 137 fastigheter om 7 459 mkr, varav 124 vid förvärvet av Dagon, och avyttrat elva fastigheter för 543 mkr
- Klövern har under året emitterat fyra obligationslån om totalt 1 825 mkr.

Kvartal fyra

- Åtta fastigheter om 817 mkr har tillträtts under kvartal fyra och avtal tecknats om förvärv av två fastigheter om 25 mkr
- Klövern har emitterat preferensaktier om ca 650 mkr, avyttrat återköpta stam- och preferensaktier om ca 120 mkr samt avyttrat Diösaktier om sammanlagt ca 21 mkr
- Klövern har under fjärde kvartalet emitterat 650 mkr respektive 175 mkr i två icke-säkerställda obligationslån.

Händelser efter årets utgång

- Två fastigheter om sammanlagt 37 mkr har frånträtts och två fastigheter om sammanlagt 25 mkr har tillträtts
- Klövern har tecknat ett tioårigt avtal med CGI (f d Logica) om uthyrning av 10 700 kvm i Kista
- Klövern har tecknat en treårig förlängning omfattande 7 700 kvm med Eniro i fastigheten Hilton 3, Solna. Avtalet löper till 31 december 2017
- Styrelsen föreslår till årsstämman en utdelning om 1,50 kr per stamaktie (1,25) samt en utdelning om 10,00 kr per preferensaktie (10,00).

Resultat

mkr	2012 okt–dec	2011 okt–dec	2012 jan–dec	2011 jan–dec
Intäkter	525	352	1 948	1 364
Kostnader	–264	–164	–819	–578
Finansnetto	–164	–95	–605	–358
Förvaltningsresultat	97	93	524	428
Värdeförändringar fastigheter	–209	142	–33	435
Värdeförändringar derivat och finansiella tillgångar	–30	–49	–165	–225
Nedskrivning goodwill	–95	—	–95	—
Skatt	198	–50	108	–173
Periodens resultat	–39	136	339	465

Omslag: **Glasblåsaren 7, Linköping**. Den 1 oktober tillträdde Klövern sex fastigheter, varav två i Linköping, två i Norrköping samt en vardera i Västerås och Växjö. Fastigheterna omfattar totalt 45 tkvm och inkluderade kontor, butiker, industri och lager.

VD:s kommentar

Ett händelserikt första år

2012 var inte bara mitt första år som VD för Klövern, det var också ett ovanligt händelserikt år för bolaget. Året har präglats av tillväxt och geografisk expansion. Tempot har varit högt och det var tätt mellan transaktionerna, något som både aktieägare, finansärer, analytiker, media och inte minst medarbetare fått känna av.

Under året har vi nettoförvärvat fastigheter för nära 7 mdkr. Det enskilt största förvärvet utgjordes av köpet av det noterade fastighetsbolaget Dagon i mars 2012. Köpet av Dagon innebar framförallt ett geografiskt intåg på storstadsmarknaderna Göteborg och Öresund, marknader som jag ser som självklara för ett bolag av Klöverns storlek. Vi fick också en diversifiering i hyresstocken genom 1 900 nya kunder, varav en stor andel offentliga hyresgäster.

Även under kvartal två och tre var förvärven större än försäljningarna och kvartal fyra var inget undantag. Vi började kvartal fyra med att tillträda sex fastigheter i Linköping, Norrköping, Västerås samt Växjö och en månad senare köpte vi en modern kontors- och logistikfastighet i Mölndal. Under årets slut sålde vi också ett antal färdigutvecklade fastigheter i Borås, Linköping och Västerås, samt tecknade avtal om försäljningar i Trelleborg.

Tillväxten har inte bara genererats via förvärv. Vi har i likhet med de senaste åren investerat stora belopp i befintliga fastigheter, både i form av nyproduktion och genom utveckling av befintliga hus. Det enskilt största nybyggnationsprojektet är det kontorshus om 27 tkvm som byggs för Ericssons räkning i Kista.

2012 har i likhet med 2011 präglats av en brist på likviditet i bank-systemet. Osäkerhet kring regelverk och oro kring olika länders skuldsättning i kombination med en osäkerhet kring den framtida ekonomiska tillväxten har gjort att bankerna blivit mer restriktiva när det gäller lånevolymerna. Belåningsgraderna har sjunkit och det ställer utan tvekan nya krav på oss som fastighetsbolag. Som ett led i att bredda vår kreditbas har Klövern därför under året valt att emittera fyra icke-säkerställda obligationer om totalt 1,8 mdkr. Vi har under det gångna året även genomfört ett antal emissioner av preferensaktier, vilket stärkt det egna kapitalet och soliditeten.

Klövern kommer under 2013 fortsätta fokusera på geografisk renodling i kombination med tillväxt på prioriterade orter. Vi ska fortsätta effektivisera förvaltningen och ytterligare diversifiera vår kundbas.

Fjolåret präglades i mångt och mycket av integrationen av Dagon och de övriga fastighetsförvärv vi genomförde. Under 2013 ska vi få utväxling på våra förvärv och öka vår lönsamhet.

Rutger Arnhult
VD



Klövern är ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang erbjuder kunden effektiva lokaler i valda tillväxtregioner. Klövern är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med kommersiella lokaler som inriktning.

Resultatposter avser året januari–december och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid årets utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Kvartalet avser oktober–december och året januari–december. Dagens resultat är inkluderat fram till trädesdagen 2 mars 2012.

Resultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultat exklusive värdeförändringar och skatt, ökade till 524 mkr (428) under året och årets resultat uppgick till 339 mkr (465). Förutom effekten från nettoförvärv påverkades förvaltningsresultatet positivt av nettoinflyttning, indexuppräknings av hyrorna samt en mildare vinter och negativt av högre finansiella kostnader. Årets resultat påverkades av –33 mkr avseende värdeförändringar på fastigheter och –175 mkr avseende derivat. Överskottsgraden uppgick till 62 procent (63).

För jämförbart bestånd steg driftöverskottet med 6 procent till 869 mkr, vilket bl a förklaras av indexuppräknings av hyrorna och positiv nettoinflyttning. Intäkterna steg med 4 procent, samtidigt som fastighetskostnaderna sjönk med 1 procent. Det verkliga värdet steg med 766 mkr, eller 5 procent, framför allt beroende på investeringar som lett till högre hyresintäkter och lägre driftkostnader.

Intäkter och kostnader

Intäkterna ökade till 1 948 mkr (1 364) under året. Intäktsökningen förklaras av nettoförvärv, indexjustering av hyrorna och positiv nettoinflyttning. På grund av pågående hyrestvister har Klövern minskat intäkterna under kvartal 4 med 15 mkr.

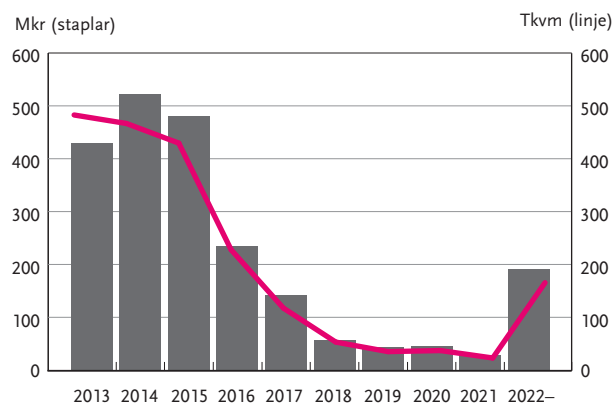
Fastighetskostnaderna ökade till –733 mkr (–507) under året pga förvärv. Minskade kostnader till följd av mildare vinter samt energibesparingar verkade i motsatt

JÄMFÖRBART BESTÅND

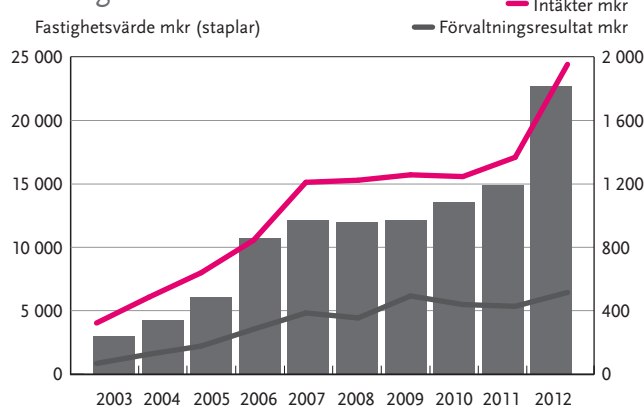
	2012-12-31	2011-12-31	Förändring, %
Yta, tkvm	1 514	1 499	1
Verkligt värde, mkr	14 881	14 115	5
Avkastningskrav, %	7,1	7,1	0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	89	1
Ytmässig uthyrningsgrad, %	80	79	1
	2012	2011	Förändring, %
mkr	jan–dec	jan–dec	
Intäkter	1 351	1 304	4
Fastighetskostnader	–482	–487	–1
Driftöverskott	869	817	6

Avser fastigheter som ägts under hela 2011 och 2012.

Kontraktstruktur



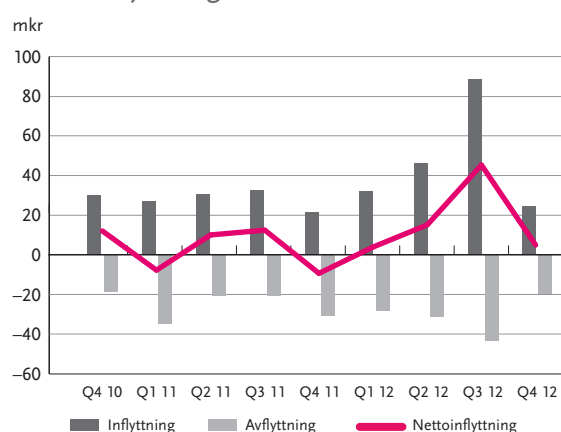
Fastighetsvärde och resultat



riktning. Kvartal fyra har påverkats av ett högre underhåll än genomsnittligt underhåll under årets tre övriga kvartal. Dessutom har projekt till ett belopp om 10 mkr kostnadsförts under kvartalet. I fastighetskostnaderna ingår kundförluster om –5 mkr (–3). Centrala administrationskostnader uppgick till –86 mkr (–71), där 14 mkr av ökningen förklaras av specifika kostnader för Dagonförvärvet.

Kvartalet uppvisar många mindre inflyttningar, vilket resulterat i en nettoinflyttning på 5 mkr (–10). Bland nyinflyttade hyresgäster märks In3prenör AB i fastigheten Hilton 3, Solna samt Förenade Care AB i fastighe-

Nettoinflyttning



ten Lodet 2, Täby. Största avflyttade hyresgäster är Emerson Process Management AB i Barkassen 8, Karlstad samt PCB i Västsverige AB i Niten 6, Borås.

Nettointyftningen under året uppgick till 69 mkr (5). Den genomsnittliga återstående kontraktstiden har till följd av färdigställda projekt och förvärv ökat till 3,4 år (2,8). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent för förvaltningsfastigheter och 57 procent för förädlingsfastigheter. Uthyrningsgraden mätt som yta uppgick till 87 procent respektive 48 procent. Total ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 88 procent (89).

Klövern har under fjärde kvartalet tecknat avtal om uthyrning av ca 4 800 kvm till Motorola Mobility i fastigheten Ideläran 1, Mjärdevi, Linköping. Hyresavtalet är fem år och hyresvärdet för hela hyresperioden uppgår till drygt 36 mkr.

Förvärvet av Dagon

Den 2 mars 2012 förvärvade Klövern AB, Dagon AB (publ). Klövern äger 99,8 procent av aktiekapitalet och rösterna i Dagon. För resterande aktier har Klövern påkallat tvångsinlösen. Med anledning av den pågående tvångsinlösenprocessen har koncernredovisningen upprättats som om 100 procent förvärvats. Den förvärvade verksamheten bidrog med en omsättning på 470 mkr, ett förvaltningsresultat på 92 mkr och ett periodresultat på -194 mkr för året 2 mars 2012 till 31 december 2012. Om förvärvet hade skett den 1 januari 2012, skulle bolaget ha bidragit med en omsättning på 564 mkr, ett förvaltningsresultat på 101 mkr och årets resultat skulle ha uppgått till -165 mkr. Dagon avnoterades från börser den 9 juni 2012. Skiljedom har den 7 januari 2013 meddelats beträffande inlösen avseende kvarstående aktieägare i Dagon AB. Domen väntas vinna laga kraft 60 dagar efter samma datum och då ska Klövern lösa in minoritetsaktieägarnas aktier i Dagon till ett belopp om 80 kr per aktie. Totala inlösenbeloppet kan maximalt uppgå till 2,6 mkr.

FÖRVÄRVADE NETTOTILLGÅNGAR, MKR	
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
Förvärvade nettotillgångar	1 126
Kontant reglerad köpeskilling	-460
Likvida medel i förvärvade dotterföretag	34
Förändring av koncernens likvida medel vid förvärv	-426

BERÄKNING GOODWILL, MKR	
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
Budvärde Dagon aktier, 100 % av aktierna	1 510
Förvärvade nettotillgångar	-1 126
Goodwill	384

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 äsätts 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

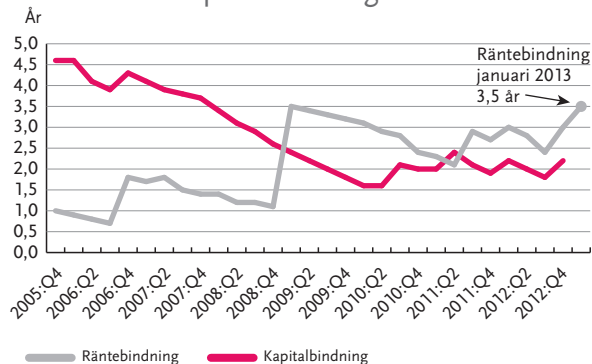
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 712 mkr (341). Betald inkomstskatt uppgick till -1 mkr (-1). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto -2 457 mkr (-953), huvudsakligen beroende på förvärv samt investeringar i befintliga fastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har påverkat med 2 110 mkr (587). Sammantaget uppgår årets kassaflöde till 365 mkr (-25).

Finansiering

Vid årets slut uppgick de räntebärande skulderna till 15 229 mkr (9 345). Ökningen beror i första hand på förvärv, men även på investeringar i befintliga fastigheter. Klövern har under året emitterat fyra obligationer om totalt 1 825 mkr, vilka är inkluderade i de räntebärande skulderna. Den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen uppgick till 4,3 procent (4,2) vid årets slut.

Den genomsnittliga räntebindningstiden ökade till 3,0 år (2,7) den sista december. Efter förvärv av ytterligare swappar om 700 mkr under inledningen av januari 2013 ökade räntebindningen till 3,5 år i mitten av januari. Kreditvolymen med swapavtal betraktas som räntebundna.

Ränte- och kapitalbindning



Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,2 år (1,9) vid årets slut.

Outnyttjad kreditvolym, inklusive outnyttjad checkkredit om 300 mkr (250), uppgick till 581 mkr (1 078). Per 31 december 2012 uppgick värdet på obelånade fastigheter till 1,2 mdkr.

Vid årets slut hade Klöverntaket 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 7 420 mkr (4 800), med en genomsnittlig återstående löptid på derivat på 5,1 år. Klöverns ränteswappar och räntetak begränsar effektivt ränterisken. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Klöverns genomsnittliga upplåningsränta med 0,5 procentenheter

och Klöverns finansiella kostnader med 76 mkr. Värdet förändringarna på derivat uppgick till –175 mkr (–225) under året, varav –78 mkr (–) realiserats i samband med omstrukturering av kreditportföljen. Den sista december var värdet –432 mkr (–242). Orealiserad värdet förändring är inte kassaflödespåverkande. Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

Fastighetstransaktioner

Under året har 137 fastigheter (8) förvärvats, varav 124 fastigheter ingick i förvärvet av Dagon. Total köpeskilling uppgår till 7 459 mkr (315). Klövernt har sålt elva fastigheter (5) under året till ett pris om 543 mkr (48) efter avdrag för försäljningskostnader.



Hästägaren 3, Mölndal. I november tillträdde Klövernt kontors- och logistikfastigheten Hästägaren 3 i Mölndal för 490 mkr. I samband med förvärvet har Kappahl tecknat ett 15-årigt hyresavtal.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, mkr	Ränta, %	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig	7 511	3,7	—	—	—
2013	11	4,5	4 051	3 751	300
2014	339	5,5	5 168	4 984	184
2015	1 593	4,9	5 722	5 625	97
2016	400	5,1	—	—	—
2017	1 075	4,5	650	650	—
2018	900	5,3	—	—	—
2019	400	5,6	—	—	—
2020	1 000	4,0	—	—	—
2021	1 000	4,3	—	—	—
2022–	1 000	5,4	219	219	—
Totalt	15 229	4,3	15 810	15 229	581

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 året genomfördes ett stort antal projekt, i form av ny- och ombyggnation, i befintliga fastigheter. Totalt investerades 861 mkr (685) under året. Sammanlagt pågår 328 projekt (214) med en återstående investering om 446 mkr (588). Total kalkylerad utgift för samma projekt uppgår till 1 736 mkr (1 287). Bedömda och detaljplanlagda byggrätter uppgick vid årets utgång till 1 342 tkvm (936). Av byggrätterna är 527 tkvm (355) detaljplanlagda. Drygt hälften av byggrätterna utgörs av kontor och närmare en tredjedel av bostäder. Byggrätterna är värderade till 896 mkr (497), vilket motsvarar 668 kr per kvm (531).

Fastigheter och värdeförändringar

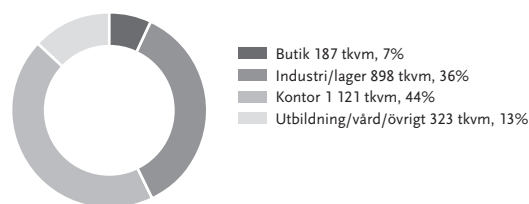
Per den 31 december 2012 omfattade Klöverns innehav 387 fastigheter (255). Hyresvärdet uppgick till 2 468 mkr (1 554) och fastigheternas verkliga värde var 22 624 mkr (14 880). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 529 tkvm (1 561). Fastigheternas värdeförändringar uppgick till -33 mkr (435) under året. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 46 mkr (5) och orealiserade värdeförändringar om -79 mkr (430). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet.

VERKLIGT VÄRDE, MKR	2012	2011
Verkligt värde per 1 januari	14 880	13 493
Förvärv	7 459	315
Investeringar	861	685
Försäljningar	-543	-48
Värdeförändringar	-33	435
Verkligt värde per 31 december	22 624	14 880

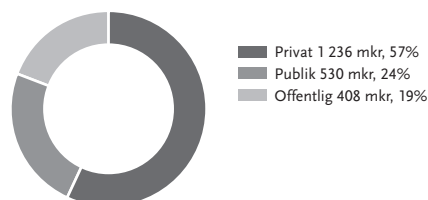
I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per 31 december, värderats med ett avkastningskrav på 7,2 procent (7,1). Värdet på förvaltningsfastigheterna har stigit något, främst pga positiv nettoutflyttning och nytecknade avtal, vilka medfört ökade hyresnivåer och därigenom även höjd marknadshyra samt lägre driftskostnader. I förädlingsfastigheter med relativt hög vakans har direktavkastningskraven ökat något, vilket haft en negativ effekt på värdet. Sammantaget uppvisar de orealiserade värdeförändringarna en svagt negativ utveckling under året.

Klöver 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



Kontraktvärde per kundkategori



KLÖVERNS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT

Affärsenhet	Fastighet	Projekttyp	Uthyrningsbar yta fastighet, kvm	Projekt yta, kvm	Ek. 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 ¹⁾	100	707	38	46 ²⁾	137	2013
Linköping	Glasbiten 7	Arkiv	11 612	6 040	65	47	38	6	12	2013
Nyköping	Mjölklaskan 8	Vård	8 035	3 560	93	45	21	3	9	2013
Linköping	Idéläran 1	Kontor	15 658	4 780	90	42	35	4	7	2013
Västerås	Vampyren 9	Butik	16 524	2 412	96	36	22	1	25	2013
Linköping	Amor 1	Kontor	3 292	3 292	100	31	31	2	7	2013
Göteborg	Ugglum 9:242	Industri/lager	15 417	1 685	100	23	15	3	14	2013
Västerås	Klas 8	Kontor/motion	5 374	1 906	100	17	16	2	9	2013
Uppsala	Fyrislund 6:6	Produktion/laboratorium	57 567	1 317	85	16	15	1	91	2013
Totalt			207 612	60 992		964	231	68	311	

1. Varav 27 000 kvm avser en ny byggnad och 9 000 kvm avser ombyggnation av befintlig yta.
2. Varav 6 mkr fr o m tredje kvartalet 2011.

Resultat och nyckeltal

I tabellerna nedan visas resultatposter och nyckeltal uppdelade på Klöverns regioner och förvaltningsrespektive 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.

RESULTAT PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION										
	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Förvaltning	286	53	-120	-20	166	33	58	62	90	5
Förädling	42	—	-22	—	20	—	48	—	-6	—
Syd	328	53	-142	-20	186	33	57	62	84	5
Förvaltning	440	426	-148	-145	292	281	66	66	173	142
Förädling	27	28	-20	-20	7	8	26	29	24	26
Öst	467	454	-168	-165	299	289	64	64	197	168
Förvaltning	596	442	-188	-150	408	292	68	66	366	415
Förädling	48	41	-34	-22	14	19	29	46	25	14
Stockholm	644	483	-222	-172	422	311	66	64	391	429
Förvaltning	495	364	-193	-144	302	220	61	60	162	67
Förädling	14	10	-8	-6	6	4	43	40	27	16
Mellan/Norr	509	374	-201	-150	308	224	61	60	189	83
Förvaltning	1 817	1 285	-649	-459	1 168	826	64	64	791	629
Förädling	131	79	-84	-48	47	31	36	39	70	56
Totalt	1 948	1 364	-733	-507	1 215	857	62	63	861	685

NYCKELTAL PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION										
	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav ¹⁾ , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek. uthyrningsgrad, %	
	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Förvaltning	3 499	436	7,5	7,6	482	84	394	56	94	95
Förädling	836	—	7,9	—	151	—	79	—	61	—
Syd	4 335	436	7,6	7,6	633	84	473	56	89	95
Förvaltning	4 045	4 085	7,3	7,2	499	484	476	466	90	90
Förädling	297	297	9,2	9,2	96	100	47	49	61	60
Öst	4 342	4 382	7,4	7,3	595	584	523	515	87	87
Förvaltning	7 897	5 708	6,9	6,8	510	360	759	515	93	92
Förädling	1 100	849	7,1	6,7	106	56	101	54	50	54
Stockholm	8 997	6 557	6,9	6,8	616	416	860	569	88	89
Förvaltning	4 796	3 372	7,5	7,2	652	446	589	393	90	91
Förädling	154	133	8,0	8,2	33	31	23	21	70	63
Mellan/Norr	4 950	3 505	7,5	7,2	685	477	612	414	89	90
Förvaltning	20 237	13 601	7,2	7,1	2 143	1 374	2 218	1 430	92	91
Förädling	2 387	1 279	7,7	7,5	386	187	250	124	57	58
Totalt	22 624	14 880	7,2	7,1	2 529	1 561	2 468	1 554	88	89

¹⁾ 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/Säter, Härnösand/Sollefteå, Karlstad, Västerås och Örebro.

Aktien

Under året 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, en fastighet i Kista samt förvärv av Diös-aktier dels en emission till allmänheten och institutionella aktieägare. Vid nyemissionerna emitterades totalt 14 372 729 preferensaktier. Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgick per 31 december till 185 080 698, varav 166 544 360 stamaktier och 18 536 338 preferensaktier. En stamaktie berättigar till en röst och en preferensaktie berättigar till en tiondels röst.

AKTIEÄGARE

	Antal stamaktier, tusental	Antal preferensaktier, tusental	Andel aktiekapital, %	Andel röster, %
2012-12-31				
Corem Property Group	32 200	—	17,4	19,1
Arvid Svensson Invest	24 159	2 456	14,4	14,5
Rutger Arnhult via bolag	15 576	299	8,6	9,3
Länsförsäkringar fondförvaltning	9 675	—	5,2	5,7
Swedbank Robur fonder	6 312	37	3,4	3,8
Handelsbanken fonder	4 465	1	2,4	2,7
JPM Chase	3 905	6	2,1	2,3
SEB Investment Management	2 954	62	1,6	1,8
Lantbruksintressenter	2 740	1 231	2,1	1,7
BP2S Lux/Fim/Luxembourg Funds	2 453	—	1,3	1,5
Mellon AAM Omnibus	2 303	—	1,2	1,4
Client OMI for Ishare Europe	1 927	—	1,0	1,1
Aktie-Ansvar fonder	1 250	14	0,7	0,7
Pareto Bank	1 200	—	0,6	0,7
Tredje AP-fonden	1 150	—	0,6	0,7
Fonden Zenit	1 067	—	0,6	0,6
Bengt Norman	1 000	20	0,6	0,6
Klöverns Vinstandelsstiftelse	981	18	0,5	0,6
Avanza Pension	913	486	0,8	0,6
Invus Investment	871	22	0,5	0,5
Summa största ägare	117 101	4 652	65,6	69,9
Övriga ägare	44 443	13 884	34,4	30,1
Summa utestående aktier	161 544	18 536	100,0	100,0
Återköpta egna aktier	5 000	—		
Totalt antal registrerade aktier	166 544	18 536		

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Datum	Händelse	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Akkumulerat aktiekapital, kr
2012-01-01	IB	166 544 326	—	832 721 630
2012-01-13	Kontant nyemission	166 544 326		832 721 800
2012-01-13	Fondemission		4 163 609	853 539 845
2012-03-06	Nyemission		11 708 140	891 262 500
2012-04-10	Nyemission		11 774 778	891 595 690
2012-04-19	Nyemission		11 775 363	891 598 615
2012-06-29	Nyemission		12 238 363	893 913 615
2012-07-09	Nyemission		12 686 363	896 153 615
2012-09-14	Nyemission		13 598 863	900 716 115
2012-09-17	Nyemission		13 731 338	901 378 490
2012-10-08	Nyemission		17 314 688	919 295 240
2012-10-08	Nyemission		18 419 688	924 820 240
2012-10-17	Nyemission		18 536 338	925 403 490
2012-12-31	UB	166 544 360	18 536 338	925 403 490

Klöverns aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap. Den 31 december var börskursen 25,60 kr per stamaktie (25,90) och 136,75 kr per preferensaktie (–), vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 6 670 mkr (4 165). Antalet aktieägare var vid årets utgång 31 700 (27 200) och 81 procent (84) av andelen röster var i svensk ägo. Klövern har nettosålt 741 463 stamaktier och 143 536 preferensaktier under året, motsvarande 0,4 procent respektive 0,8 procent av totalt antal registrerade stamaktier respektive preferensaktier. Klöverns innehav av återköpta egna stamaktier uppgick till fem miljoner vid årets slut (5 741 463), motsvarande 3,0 procent (3,4) av totalt antal registrerade stamaktier och noll preferensaktier (–). Stamaktierna har förvärvats till genomsnittskursen 22,40 kr per aktie.

Organisation och miljö

Klöverns affärsmodell innebär närhet till kunden genom att ha egen personal på alla affärsenheter. Efter sammanslagningen med Dagon har Klövern gått från tio till 17 affärsenheter fördelat på fyra geografiska regioner. Regionerna 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/Säter, Härnösand/Sollefteå, Karlstad, Västerås och Örebro). Vid årets slut uppgick antalet anställda i Klövern till 185 personer (132). Medelåldern var 46 år (45) och andelen kvinnor uppgick till 41 procent (44). Bolaget är sedan 2011 miljödiplomerat enligt Svensk Miljöbas.

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.

Förändrad bolagsskatt

Sveriges riksdag har beslutat att sänka bolagsskatten från 26,3 procent till 22,0 procent fr o m 1 januari 2013. Eftersom den uppskjutna skatt som finns i Klöverns balansräkning kommer att regleras i framtiden, har den omvärderats utifrån den nya skattesatsen på 22,0 procent. Den sänkta bolagsskatten har påverkat Klöverns uppskjutna skattefordran med -83 mkr, uppskjutna skatteskuld med -217 mkr, vilket ger en resultatpåverkan med 39 mkr efter nedskrivning av goodwill med -95 mkr.

Årets skatt

Beräkning av årets skatt inkluderar omräkning till följd av ändrad bolagsskatt. Resultatet i den löpande fastighetsrörelsen har belastats med uppskjuten skatt om -73 mkr (-8). Vidare har bl a förändringen i skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter och derivat inneburit en effekt på uppskjuten skatt om 183 mkr (-165). Totalt ingår en effekt på uppskjuten skatt med 110 mkr (-173) och aktuell skatt om -2 mkr (-).

Övrigt

Klövern har under året nettoförvärvat sammanlagt 8 671 889 aktier i Diös Fastigheter AB (publ). Förvärven har bl a betalats med 2 740 000 återköpta egna stamaktier samt 448 000 nyemitterade preferensaktier. Realiserad värdeförändring under året uppgår till 1 mkr (-) och orealiserad värdeförändring till 9 mkr (-). Genomsnittlig anskaffningskurs uppgår till 33,9 kr.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policyer. 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. Klöver 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 Årsredo-

visningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Klöverns årsredovisning för 2011.

Händelser efter årets utgång

Efter årets utgång har Klöver tillträtt två fastigheter med ett förvärvspris om 25 mkr. Klöver har under inledningen av 2013 också frånträtt två fastigheter med ett försäljningspris om 37 mkr.

Klövern har tecknat avtal om uthyrning av 10 700 kvm med affärs- och IT-tjänsteleverantören CGI (f d Logica) i Kista. Avtalet löper i tio år och CGI beräknas flytta in vid årsskiftet 2013/2014.

Klövern har tecknat avtal om en treårig förlängning på 7 700 kvm med Eniro i fastigheten Hilton 3 i Solna. Avtalet löper till 31 december 2017.

Skiljedom har den 7 januari 2013 meddelats beträffande inlösen avseende kvarstående aktieägare i Dagon AB. Domen väntas vinna laga kraft 60 dagar efter samma datum och då ska Klöver lösa in minoritetsaktieägarnas aktier i Dagon till ett belopp om 80 kr per aktie. Totala inlösenbeloppet kan maximalt uppgå till 2,6 mkr.

Utdelning

Styrelsen föreslår till årsstämman, för räkenskapsåret 2012, en utdelning om 1,50 kr per stamaktie (1,25) samt en utdelning om 10,00 kr (10,00) per preferensaktie. Utdelningen på preferensaktien utbetalas med 2,50 kr per kvartal. Avstämningsdag för utdelning till stamaktieägarna föreslås vara den 22 april 2013 och beräknad utbetalningsdag 25 april 2013. Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägarna är sista vardagen i respektive kalenderkvartal och utbetalningsdag är ca tre bankdagar därefter.

Under fjärde kvartalet 2012 har utdelning om 2,50 kr (-) per preferensaktie, totalt 46 mkr (-), utbetalats.

Årsstämma och årsredovisning

Årsstämman 2013 äger rum kl 16.00 den 17 april 2013 i New York-salen på World Trade Center, Klarabergsviadukten 70 i Stockholm. Kallelse och förutsättningar för anmälan till årsstämman annonseras i Post & Inrikes Tidningar och på Klöverns webbsida, klovern.se. Upplysning om att kallelse har skett lämnas i annons i Svenska Dagbladet. Aktieägare som vill lägga fram förslag till valberedningen kan göra detta via e-post till styrelsenominering@klovern.se.

Årsredovisning för 2012 kommer att finnas tillgänglig på Klöverns webbsida fr o m vecka 12.

Nyköping den 13 februari 2013

Styrelsen i Klöver AB (publ)

Koncernens resultaträkning

mkr	2012 3 mån okt–dec	2011 3 mån okt–dec	2012 12 mån jan–dec	2011 12 mån jan–dec
Intäkter	525	352	1 948	1 364
Fastighetskostnader	–245	–137	–733	–507
Driftöverskott	280	215	1 215	857
Central administration	–19	–27	–86	–71
Finansnetto	–164	–95	–605	–358
Förvaltningsresultat	97	93	524	428
Värdetförändringar fastigheter	–209	142	–33	435
Värdetförändringar derivat	–42	–49	–175	–225
Värdetförändringar finansiella tillgångar	12	—	10	—
Nedskrivning goodwill	–95	—	–95	—
Resultat före skatt	–237	186	231	638
Aktuell skatt	–2	0	–2	0
Uppskjuten skatt	200	–50	110	–173
Periodens resultat	–39	136	339	465
Övrigt totalresultat	—	—	—	—
Periodens summa totalresultat	–39	136	339	465
Resultat per stamaktie, kr	–0,53	0,85	1,24	2,89
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	—	7,52	—
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	162	161	162	161
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, miljoner	19	—	19	—
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	159	161	159	161
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, miljoner	18	—	12	—

Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

Koncernens balansräkning

mkr	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar		
Goodwill	289	—
Förvaltningsfastigheter	22 624	14 880
Maskiner och inventarier	14	8
Uppskjuten skattefordran	427	397
Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	330	—
Övriga fordringar	163	94
Likvida medel	375	11
Summa tillgångar	24 222	15 390
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	6 696	4 740
Minoritetsintresse	0	—
Uppskjuten skatteskuld	1 108	673
Räntebärande skulder	15 229	9 345
Derivat	432	242
Leverantörsskulder	158	49
Övriga skulder	114	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	485	307
Summa eget kapital och skulder	24 222	15 390

Koncernens förändring av eget kapital

mkr	
Eget kapital 2011-01-01	4 516
Utdelning	-241
Årets resultat	465
Eget kapital 2011-12-31	4 740
Nyemission	1 965
Återköp/försäljning av egna aktier	39
Utdelning	-387
Årets resultat	339
Eget kapital 2012-12-31	6 696

Koncernens kassaflödesanalys

mkr	2012 3 mån okt-dec	2011 3 mån okt-dec	2012 12 mån jan-dec	2011 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	98	93	524	428
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	1	3	6
Betald inkomstskatt	-1	-1	-1	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten för förändring av rörelsekapital	98	93	526	433
Förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	-31	-2	1	35
Förändring av rörelseskulder	103	-72	185	-127
Summa förändring av rörelsekapital	72	-74	186	-92
Kassaflöde från den löpande verksamheten	170	19	712	341
Investeringsverksamheten				
Avyttring av fastigheter	402	9	543	48
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-957	-188	-2 541	-1 000
Förvärv av dotterbolag	—	—	-426	—
Förvärv av maskiner och inventarier	-6	0	-8	-1
Investering i finansiella tillgångar	22	—	-25	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-539	-179	-2 457	-953
Finansieringsverksamheten				
Förändring av räntebärande skulder	105	161	1 942	828
Realiserade värdeförändringar, derivat	-48	—	-78	—
Återköp/försäljning egna aktier	118	—	-22	—
Nyemission av preferensaktier	646	—	655	—
Utdelning	-127	—	-387	-241
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	694	161	2 110	587
Periodens kassaflöde	325	1	365	-25
Ingående likvida medel	51	10	11	36
Likvida medel vid periodens slut	376	11	376	11

Moderbolagets resultaträkning

mkr	2012 3 mån okt–dec	2011 3 mån okt–dec	2012 12 mån jan–dec	2011 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	57	29	140	108
Kostnad sålda tjänster	–37	–22	–98	–81
Bruttoresultat	20	7	42	27
Central administration	–19	–26	–71	–69
Rörelseresultat	1	–19	–29	–42
Finansiella intäkter	549	466	549	466
Finansiella kostnader	–31	0	–86	–3
Resultat efter finansiella poster	519	447	434	421
Aktuell skatt	—	—	—	—
Uppskjuten skatt	–42	24	–51	–8
Resultat efter skatt	477	471	383	413
Övrigt totalresultat	—	—	—	—
Periodens summa totalresultat	477	471	383	413

Moderbolagets balansräkning

mkr	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar		
Maskiner och inventarier	4	2
Andelar i koncernföretag	1 836	320
Andelar i andra företag	294	—
Fordringar på koncernföretag	7 085	4 110
Uppskjuten skattefordran	346	397
Kortfristiga fordringar	31	10
Likvida medel	164	8
Summa tillgångar	9 760	4 847
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	5 086	3 086
Räntebärande skulder	3 841	—
Skulder till koncernföretag	685	1 719
Leverantörsskulder	8	8
Övriga skulder	106	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	25
Summa eget kapital och skulder	9 760	4 847

Förvärvsanalys

Förvärvade nettotillgångar, mkr

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
Förvärvade nettotillgångar	1 126
Kontant reglerad köpeskilling	–460
Likvida medel i förvärvade dotterföretag	34
Förändring av koncernens likvida medel vid förvärv	–426

Beräkning goodwill, mkr

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
Budvärde Dagon's aktier, 100 % av aktierna	1 510
Förvärvade nettotillgångar	–1 126
Goodwill	384

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

Nyckeltal

	2012–12–31 3 mån okt–dec	2011–12–31 3 mån okt–dec	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Fastighet								
Antal fastigheter	387	255	387	255	250	217	217	220
Uthyrningsbar area, tkvm	2 529	1 561	2 529	1 561	1 528	1 392	1 382	1 394
Hysesvärde, mkr	2 468	1 554	2 468	1 554	1 486	1 385	1 360	1 309
Verkligt värde fastigheter, mkr	22 624	14 880	22 624	14 880	13 493	12 032	11 895	12 154
Direktavkastningskrav värdering, %	7,2	7,1	7,2	7,1	7,2	7,2	7,1	6,6
Överskottsgrad, %	53	61	62	63	60	62	62	63
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	88	89	88	89	89	89	90	88
Uthyrningsgrad ytmässig, %	81	80	81	80	79	80	82	80
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,4	2,8	3,4	2,8	2,8	3,0	3,1	2,9
Finans								
Avkastning på eget kapital, %	–0,6	2,9	5,8	10,1	14,0	5,8	–10,7	28,1
Soliditet, %	27,6	30,8	27,6	30,8	32,1	32,7	32,3	37,4
Justerad soliditet, %	31,7	33,7	31,7	33,7	—	—	—	—
Belåningsgrad, %	67	63	67	63	63	64	64	58
Belåningsgrad fastigheter, %	56	63	56	63	63	64	64	58
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,0	1,9	2,2	2,8	3,2	2,0	2,2
Genomsnittlig ränta, %	4,3	4,2	4,3	4,2	3,6	2,7	4,2	4,6
Genomsnittlig räntebindning, år	3,0	2,7	3,0	2,7	2,4	3,2	1,1	1,4
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,2	1,9	2,2	1,9	2,0	1,8	2,6	3,7
Räntebärande skulder, mkr	15 229	9 345	15 229	9 345	8 517	7 646	7 645	7 007
Aktie								
Resultat per stamaktie, kr	–0,53	0,85	1,24	2,89	3,76	1,48	–2,92	7,36
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	—	7,52	—	—	—	—	—
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,31	0,58	2,38	2,66	2,73	3,07	2,17	2,32
Eget kapital per aktie, kr	37,2	29,5	37,2	29,5	28,1	25,6	25,1	29,4
Börskurs stamaktie vid periodens utgång, kr	25,6	25,9	25,6	25,9	34,0	22,9	18,2	25,5
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	136,75	—	136,75	—	—	—	—	—
Börsvärde, mkr	6 670	4 165	6 670	4 165	5 467	3 682	2 929	4 227
Antal registrerade stamaktier vid periodens utgång, milj	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, milj	161,6	160,8	161,6	160,8	160,8	160,8	160,8	165,8
Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, milj	18,5	—	18,5	—	—	—	—	—
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, milj	18,5	—	18,5	—	—	—	—	—
Utdelning per stamaktie, kr	—	—	1,50*	1,25	1,50	1,25	1,00	1,50
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	10,00*	10,00	—	—	—	—
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	83*	79	55	41	46	64

* föreslagen utdelning.

Definitioner

Fastighet

Direktavkastningskrav, värdering

Fastighetsvärderingarnas avkastningskrav på restvärdet.

Driftöverskott

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

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.

Värdeförändringar, orealiserade

Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar.

Värdeförändringar, realiserade

Periodens genomförda fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas näst 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 relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav, likvida medel samt finansiering utan säkerhet i fastighet i relation 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, nedskrivning av goodwill 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	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	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	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	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
Sista dag för handel inkl rätt till utdelning till preferensaktieägare	26 mar 2014
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	31 mar 2014
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear	3 apr 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 13 februari 2013.

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