

- » Intäkterna ökade med 15 procent till 1 630 mkr (1 423).
- » Driftöverskottet ökade med 10 procent till 1 033 mkr (935).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 12 procent till 476 mkr (426).
- » Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –96 mkr (176), på derivat till 345 mkr (–133) och på finansiella tillgångar till 71 mkr (–2).
- » Periodens resultat uppgick till 632 mkr (378), motsvarande 2,96 kr (1,79) per stamaktie.
- » Tillträde av elva fastigheter för 469 mkr och försäljning av elva fastigheter för 364 mkr.
- » Förvärv av 29,4 procent i fastighetsbolaget Tribona AB (publ). Tribona redovisas som intressebolag fr o m 7 juni 2013.
- » Klöver avser att konceptualisera sin verksamhet inom kontorshotell under ett eget varumärke: First Office.

## Resultat

mkr	2013 3 mån jul–sep	2012 3 mån jul–sep	2013 9 mån jan–sep	2012 9 mån jan–sep	2012 12 mån jan–dec	Rullande 12 mån okt–sep
Intäkter	549	523	1 630	1 423	1 948	2 155
Fastighetskostnader	-186	-163	-597	-488	-733	-842
<b>Driftöverskott</b>	<b>363</b>	<b>360</b>	<b>1 033</b>	<b>935</b>	<b>1 215</b>	<b>1 313</b>
Central administration	-17	-19	-57	-67	-86	-76
Finansnetto	-175	-167	-500	-442	-605	-663
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>171</b>	<b>174</b>	<b>476</b>	<b>426</b>	<b>524</b>	<b>574</b>
Resultatandelar i intresseföretag	-5	—	3	—	—	3
Värdeförändringar fastigheter	18	11	-96	176	-33	-305
Värdeförändringar derivat	28	-130	345	-133	-175	303
Värdeförändringar finansiella tillgångar	—	-2	71	-2	10	83
Nedskrivning goodwill	-7	—	-33	—	-95	-128
<b>Resultat före skatt</b>	<b>205</b>	<b>53</b>	<b>766</b>	<b>467</b>	<b>231</b>	<b>530</b>
Aktuell skatt	—	0	0	0	-2	-2
Uppskjuten skatt	-14	20	-134	-89	110	65
<b>Periodens resultat</b>	<b>191</b>	<b>73</b>	<b>632</b>	<b>378</b>	<b>339</b>	<b>593</b>
Övrigt totalresultat, poster som senare kan återföras i resultaträkningen	-10	—	-2	—	—	-2
<b>Periodens summa totalresultat</b>	<b>181</b>	<b>73</b>	<b>630</b>	<b>378</b>	<b>339</b>	<b>591</b>

## Nyckeltal

	2013-09-30 Q3	2013-06-30 Q2	2013-03-31 Q1	2012-12-31 Q4	2012-09-30 Q3	2012-06-30 Q2	2012-03-31 Q1	2011-12-31 Q4
Överskottsgrad, %	66	65	59	53	69	67	61	61
Avkastning på EK, %	2,7	6,4	2,8	-0,6	1,2	2,3	3,5	2,9
Soliditet, %	28,8	28,5	29,8	28,1	25,9	25,6	27,1	31,6
Justerad soliditet, %	31,5	31,4	33,2	31,9	30,6	30,3	31,3	35,8
Belåningsgrad, %	67	67	65	67	68	67	67	63
Belåningsgrad fastigheter, %	55	55	56	56	62	60	61	63
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,9	1,9	1,5	2,0	1,9	1,8	2,0
Genomsnittlig ränta, %	4,3	4,4	4,3	4,3	4,4	4,5	4,6	4,2
Räntebindning, år	3,0	3,2	3,4	3,0	2,4	2,8	3,0	2,7
Kapitalbindning, år	1,9	2,2	2,0	2,2	1,8	2,0	2,2	1,9
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	89	88	88	88	88	88	88	89
Uthyrningsgrad yta, %	81	80	80	81	80	80	80	80

**Omslag:** Logistikenhet som förvärvats under 2013 och består av tre fastigheter belägna i Jordbro Företagspark i Haninge.

## Fokus på kärnverksamheten

Under årets tredje kvartal har Klöver fortsatt att fokusera på uthyrning och konsolidering. Utvecklingen för den svenska ekonomin är avvaktande. I likhet med andra kvartalet går tjänstesektorn fortsatt relativt bra och en hel del nya hyresförfrågningar från tjänsterelaterade bolag kan noteras.

Utmaningarna i den globala ekonomin är fortsatt stora. I likhet med andra kvartalet går den svenska konjunkturåterhämtningen fortsatt långsamt. De positiva signalerna kommer främst från tjänstesektorn där optimismen har stigit påtagligt under senare tid, vilket också är den sektor där merparten av jobben just nu skapas. Vi märker av en god efterfrågan på effektiva kontorslokaler, inte minst från nya tjänsteföretag.

Vi har fortsatt vårt fokuserade uthyrningsarbete under perioden. Ett exempel på det var att vi tecknade ett sexårigt hyresavtal med Länsstyrelsen avseende moderna kontorslokaler i Uppsala. Avtalet omfattar ca 3 800 kvm och total hyra för avtalsperioden uppgår till nära 50 mkr. Detta innebar också startskottet för ombyggnationen av gamla Posthuset, granne med Uppsala resecentrum. Att få vara med och utveckla centrala delar av Uppsala är viktigt för Klöver.

I slutet på september meddelade vi också att vi tecknat ett sexårigt hyresavtal med Transportstyrelsen i Örebro. Totalt omfattar avtalet 17 000 kvm med en totalhyra på ca 150 mkr under avtalsperioden.

Idag kommer ca 20 procent av Klöverns kontraktvärde från hyresgäster inom offentlig sektor. Det vore naturligtvis glädjande om vi fortsätter att öka den andelen.

Som ett led i ambitionen att lyfta våra omtyckta kontorshotell ytterligare en nivå avser vi att conceptualisera den verksamheten under ett eget varumärke: First Office. Genom att samtidigt tydliggöra den breda geografiska närvaron - vi har 50 kontorshotell i 17 städer - och addera nya tjänster räknar vi med att i ännu högre grad kunna attrahera hyresgäster.

Under tredje kvartalet steg långräntorna, vilket medförde positiva värdeförändringar på Klöverns räntederivat.

Vi förvärvade ytterligare ett par procent i Tribona under tredje kvartalet och Klöver har idag en ägarandel i bolaget om 29,4 procent.

Sammanfattningsvis återigen ett kvartal av konsolidering och fokus på kärnverksamheten.

Rutger Arnhult  
VD Klöver



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 perioden januari–september och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Perioden avser januari–september, kvartalet juli–september och året januari–december.

## RESULTAT

Förvaltningsresultatet, dvs resultat exklusive värdeförändringar och skatt, ökade till 476 mkr (426) under perioden januari–september och periodens resultat uppgick till 632 mkr (378). Förutom effekten från nettoförvärv påverkades förvaltningsresultatet positivt av nettoinflyttning samt indexuppräknings av hyrorna. Periodens resultat påverkades av -96 mkr (176) avseende värdeförändringar på fastigheter, 345 mkr (-133) avseende derivat och 71 mkr (-2) avseende finansiella tillgångar. Överskottsgraden uppgick till 63 procent (66). Samma period föregående år var Dagens resultat inkluderat fr o m mars månad.

För jämförbart bestånd steg driftöverskottet med 1 procent till 690 mkr (686). Intäkterna steg med 3 procent till 1 070 mkr (1 034), vilket bl a förklaras av positiv nettoinflyttning och indexuppräknings av hyrorna. Fastighetskostnaderna steg med 9 procent till -380 mkr (-348) bl a beroende på ökade kostnader för fastighetsskatt. Det verkliga värdet för jämförbart bestånd ökade med 512 mkr, eller 3 procent, framför allt beroende på investeringar gjorda vid nyuthyrning.

## INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna ökade till 1 630 mkr (1 423) under perioden. Intäktsökningen förklaras av nettoförvärv, nettoinflyttning och indexjustering av hyrorna. På grund av pågående hyresrätts har Klövern minskat intäkterna under perioden med 15 mkr. Fastighetskostnaderna ökade till -597 mkr (-488) under perioden främst pga nettoförvärv. I fastighetskostnaderna ingår kundförluster om -2 mkr (-2). Centrala administrationskostnader uppgick till -57 mkr (-67). I jämförelsesiffran ingår engångsposter för Dagonförvärvet.

Kvartalet uppvisar en nettoinflyttning på 2 mkr (45) och motsvarande under perioden uppgick till 16 mkr (64). Bland nyinflyttade hyresgäster under kvartalet märks General Instrument Sweden AB i fastigheten Idéläran 1, Linköping samt Karlstad kommun i fastigheten Ekorren 11, Karlstad. Största avflyttade hyresgäster är Kraftkällan i Uppsala i fastigheten Boländerna 33:2 i Uppsala samt Saint-Gobain Autover i Ellipsen 5, Huddinge.

Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,5 år (3,4). Den ekonomiska uthyrningsgraden för samtliga fastigheter uppgick till 89 procent (88) och 81 procent (81) mätt som yta. För förvaltningsfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 92 procent (92) och för förädlingsfastigheter till 65 procent (57).

Bland större avtal som är tecknade under perioden, men ännu inte inflyttade, ingår ett 10-årigt avtal med CGI (f d Logica) om uthyrning av 10 700 kvm i Kista, ett 20-årigt hyresavtal omfattande 2 855 kvm med OHB Sweden samt ett 7-årigt avtal om uthyrning av 6 600 kvm med Uppsala kommun i Uppsala.

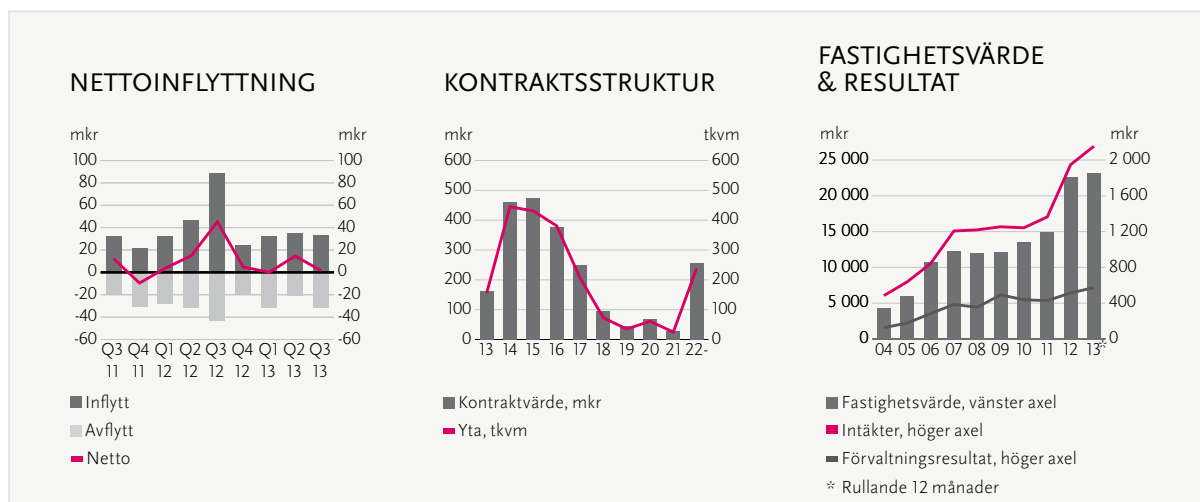
Under kvartalet har ett sexårigt avtal med Länsstyrelsen tecknats om uthyrning av 3 800 kvm i centrala Uppsala med inflyttning under våren 2015. Vidare har Klövern tecknat ett nytt sexårigt avtal omfattande cirka 17 000 kvm med Transportstyrelsen i Örebro.

## AKTIEINNEHAV

Klövern förvärvade den 9 augusti 2013 ytterligare 707 400 aktier i Tribona AB (publ), varefter innehavet uppgår till 11 451 399 aktier motsvarande 29,4 procent av totalt antal utestående aktier. Tribona redovisas som intressebolag från och med 7 juni 2013. Klöverns resultatandel för perioden 7 juni till 30 september uppgick till 3 mkr. Den orealiserade värdeförändringen fram till klassificeringen som andelar i intresseföretag uppgick till 49 mkr.

Tribona är specialiserat på moderna och strategiskt belägna logistikfastigheter. Fastighetsinnehavet består av 18 fastigheter i Sverige och en i Danmark. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 665 tkvm och fastighetsvärdet till 5 304 mkr.

Under perioden har Klövern avyttrat hela innehavet i Diös Fastigheter AB (publ) med en realiserad värdeföränd-



ring om 22 mkr, som redovisas under Värdeförändringar, finansiella tillgångar. Under perioden har tvångsinlösen beträffande kvarstående aktieägare i Dagon AB ägt rum till ett belopp om 80 kr per aktie. Totala inlösenbeloppet uppgick till 2,7 mkr.

## KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 472 mkr (542) under perioden och betald inkomstskatt till 0 mkr (0). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto -800 mkr (-1 918), huvudsakligen beroende på investeringar i befintliga fastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har påverkat periodens kassaflöde med 146 mkr (1 416). Sammantaget uppgår periodens kassaflöde till -180 mkr (40). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 195 mkr, jämfört med 51 mkr per sista september 2012.

## FINANSIERING

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 15 634 mkr (15 229) och den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen uppgick till 4,3 procent (4,3). Finansnettot för perioden uppgick till -500 mkr (-442), varav finansiella intäkter utgjorde 7 mkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,0 år (3,0) den sista september. Under perioden har nominella ränteswappar om 800 mkr förvärvats. Kreditvolymen med swapavtal betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade Klöver ränteswappar om totalt 8 220 mkr (7 420) och räntetak om 1 355 mkr (1 355), med förfall på 500 mkr 2013 och 855 mkr 2014. Räntetaken har lösenräntor på 4,25–5,00 procent. Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 4,7 år.

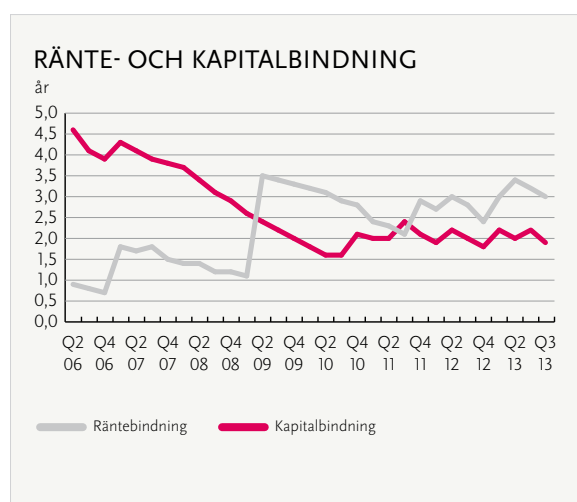
Klöverns ränteswappar och räntetak begränsar effektivt ränterisken. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Klöverns genomsnittliga uppläsningsränta med 0,5 procentenheter och Klöverns finansiella kostnader med 73 mkr. Värdeförändringar på derivat, samt-

liga realiserade, uppgick till 345 mkr (-133) under perioden. Den sista september var värdet -88 mkr (-432).

Orealiserad värdeförändring är inte kassaflödespåverkande, vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll. Samtliga derivat är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Inga derivat har ändrat klassificering under perioden. Klöver bedömer att det inte finns någon väsentlig skillnad mellan bokfört värde och verkligt värde på räntebärande skulder.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,9 år (2,2) vid periodens slut. Outnyttjad kreditvolym, inklusive outnyttjad checkkredit om 299 mkr (300), uppgick till 1 086 mkr (581). Klöver har under perioden emitterat en säkerställd obligation om 700 mkr samt emitterat ytterligare 500 mkr inom ramen för ett obligationslån om totalt 2 mkr, varefter 1 150 mkr är utnyttjat. Värdet på obelånade fastigheter uppgick vid periodens slut till ca 1,1 mdkr.

Klöver har efter periodens slut omstrukturerat sin derivatportfölj, genom att i förtid stänga ränteswappar om 1 mdkr. Ordinarie förfall var i december 2020.



## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevoly, mkr	Ränta, %	Avtalsvoly, mkr	Utnyttjat, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig	7 077	3,6	—	—	—
2013	56	4,0	2 947	2 648	299
2014	334	5,6	5 209	4 780	429
2015	1 592	5,1	5 781	5 423	358
2016	400	5,3	—	—	—
2017	1 075	4,7	1 850	1 850	—
2018	900	5,5	716	716	—
2019	500	5,5	—	—	—
2020	1 100	4,2	—	—	—
2021	1 000	4,5	—	—	—
2022	1 000	5,6	—	—	—
2023	600	4,5	—	—	—
Senare	—	—	217	217	—
<b>Totalt</b>	<b>15 634</b>	<b>4,3</b>	<b>16 720</b>	<b>15 634</b>	<b>1 086</b>





### FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden har elva fastigheter (129) tillträtts för en total köpeskilling om 469 mkr (6 643). Klövern har sålt och frånträtt elva fastigheter (3) under perioden till ett pris om 364 mkr (141).

### 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 investeras 537 mkr (719). Sammanlagt pågår 330 projekt (364) med en återstående investering om 622 mkr (449). Total kalkylerad utgift för projekten uppgår till 1 447 mkr (1 779).

Bedömda och detaljplanelagda byggrätter uppgick vid periodens utgång till 1 346 tkvm (1 369). Av byggrätterna är 717 tkvm (562) detaljplanelagda. Drygt hälften av byggrätterna utgörs av kontor och närmare en tredjedel av bostäder. Byggrätterna är värderade till 955 mkr (896), vilket motsvarar 710 kr per kvm (654).

### FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Per den 30 september 2013 omfattade Klöverns innehav 390 fastigheter (387). Hyresvärdet uppgick till 2 485 mkr (2 468) och fastigheternas verkliga värde var 23 170 mkr (22 624).

Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 540 tkvm (2 529). Fastigheternas värdeförändringar uppgick till -96 mkr (176) under perioden. I värdeförändringarna ingår rea-

#### VERKLIGT VÄRDE

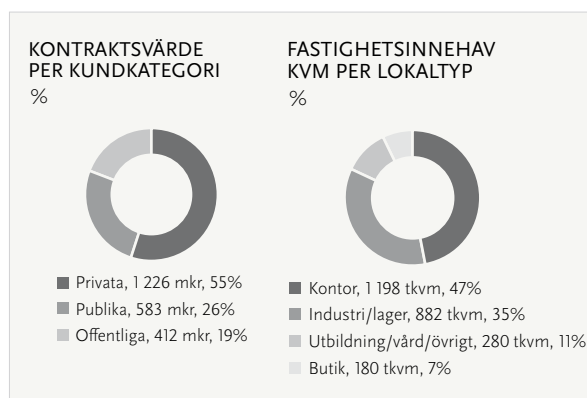
mkr	2013 jan–sep	2012 jan–dec
Verkligt värde per 1 januari	22 624	14 880
Förvärv	469	7 459
Investeringar	537	861
Försäljningar	-364	-543
Värdeförändringar	-96	-33
<b>Verkligt värde vid periodens utgång</b>	<b>23 170</b>	<b>22 624</b>

liserade värdeförändringar om 23 mkr (32) och orealiserade värdeförändringar om -119 mkr (144). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per 30 september, värderats med ett avkastningskrav på 7,2 procent (7,2). Värdet på fastigheterna har sjunkit något, främst pga en något svagare utveckling av KPI och därmed lägre hyresindexering än beräknat samt mindre justeringar på direktavkastningskraven för fastigheter i perifera lägen.

Klövern värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet, varav 20 till 30 procent externt. Externvärderingarna har huvudsakligen genomförts av DTZ Sweden och Savills. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månaders period. DTZ har varit rådgivande när avkastningskraven i merparten av de

#### KLÖVERN S STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT

Stad	Fastighet	Projekttyp	Uthyrnings- bar yta fastighet, kvm	Projektyta, kvm	uthyr- ningsgrad efter projekt, %	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde pga projekt, mkr	Hyresvärde efter projekt, mkr	Beräknat färdigt, år
Norrköping	Kopparhammaren 2	Utbildning	36 613	5 130	100	88	76	8	46	2014
Kista/Stockholm	Helgafjäll 1	Kontor	11 735	10 673	99	75	46	9	20	2014
Malmö	Dragör 1	Kontor	2 322	2 322	100	61	49	5	5	2014
Linköping	Brevduvan 17	Kontor	7 603	4 998	90	49	46	3	11	2014
Linköping	Idéläran 1	Kontor	15 658	4 780	90	43	8	4	7	2013
Eskilstuna	Vampyren 9	Butik	16 524	2 412	96	37	3	1	25	2013
Linköping	Amor 1	Kontor	3 292	3 292	100	31	15	2	7	2014
Kista/Stockholm	Gullfoss 5	Kontor/lager	3 477	2 886	93	23	13	3	5	2014
<b>Totalt</b>			<b>97 224</b>	<b>36 493</b>		<b>407</b>	<b>256</b>	<b>35</b>	<b>126</b>	



interna värderingarna bestämts. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13. Inga fastigheter har ändrat klassificering under perioden. För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Klöverns årsredovisning för 2012.

## AKTIEN

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgick per 30 september 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. Klöverns aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap. Den sista september var börskursen 28,00 kr per stamaktie (25,60) och 147,75 kr per preferensaktie (136,75), vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 7 402 mkr (6 670). Antalet aktieägare var vid periodens utgång ca 34 500 (31 700) och 82 procent (81) av andelen röster var i svensk ägo. Klövern har under året sålt 5 000 000 stamaktier, motsvarande 3,0 procent av totalt antal registrerade stamaktier. Klövern har därefter inget eget innehav av stamaktier (5 000 000) eller preferensaktier (–).

## AKTIEÄGARE 2013-09-30

	Antal stamaktier, tusental	Antal preferensaktier, tusental	Andel aktiekapital, %	Andel röster, %
Corem Property Group	32 200	—	17,4	19,1
Arvid Svensson Invest	26 599	1 180	15,0	15,9
Rutger Arnhult via bolag	17 150	203	9,4	10,2
Länsförsäkringar fondförvaltning	16 244	—	8,8	9,6
Handelsbanken fonder	6 349	1	3,4	3,8
Swedbank Robur fonder	5 522	136	3,1	3,3
JPM Chase	4 936	107	2,7	2,9
SEB Investment Management	2 583	41	1,4	1,5
Mellon AAM Omnibus	2 312	—	1,2	1,4
Avanza Pension	1 420	556	1,1	0,9
Pareto Bank	1 200	—	0,6	0,7
Client OMI for Ishare Europe	1 174	—	0,6	0,7
Andra AP-fonden	1 172	—	0,6	0,7
Nordea Investment Funds	1 139	—	0,6	0,7
Aktie-Ansvar fonder	1 050	20	0,6	0,6
Svolder	1 003	65	0,6	0,6
Klöverns Vinstandsstiftelse	936	18	0,5	0,6
Alfred Berg	878	—	0,5	0,5
Invus Investment	871	22	0,5	0,5
Skandia fonder	868	17	0,5	0,5
<b>Summa största ägare</b>	<b>125 606</b>	<b>2 366</b>	<b>69,1</b>	<b>74,7</b>
Övriga ägare	40 938	16 170	30,9	25,3
<b>Summa utestående aktier</b>	<b>166 544</b>	<b>18 536</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Återköpta egna aktier	—	—		
<b>Totalt antal registrerade aktier</b>	<b>166 544</b>	<b>18 536</b>		

## AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Datum	Händelse	Förändring antal stamaktier	Totalt antal stamaktier	Förändring antal preferensaktier	Totalt antal preferensaktier	Akkumulerat aktiekapital, kr
2012-01-01	IB		166 544 326		—	832 721 630
2012-01-13	Kontant nyemission	34	166 544 360			832 721 800
2012-01-13	Fondemission			4 163 609	4 163 609	853 539 845
2012-03-06	Nyemission			7 544 531	11 708 140	891 262 500
2012-04-10	Nyemission			66 638	11 774 778	891 595 690
2012-04-19	Nyemission			585	11 775 363	891 598 615
2012-06-29	Nyemission			463 000	12 238 363	893 913 615
2012-07-09	Nyemission			448 000	12 686 363	896 153 615
2012-09-14	Nyemission			912 500	13 598 863	900 716 115
2012-09-17	Nyemission			132 475	13 731 338	901 378 490
2012-10-08	Nyemission			3 583 350	17 314 688	919 295 240
2012-10-08	Nyemission			1 105 000	18 419 688	924 820 240
2012-10-17	Nyemission			116 650	18 536 338	925 403 490
2013-09-30	UB		166 544 360		18 536 338	925 403 490

**RESULTAT OCH NYCKELTAL**

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

**RESULTAT PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION**

	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2013 jan-sep	2012 jan-sep	2013 jan-sep	2012 jan-sep	2013 jan-sep	2012 jan-sep	2013 jan-sep	2012 jan-sep	2013 jan-sep	2012 jan-sep
Förvaltning	284	195	-101	-68	183	127	64	65	80	70
Förädling	35	29	-19	-13	16	16	46	55	34	30
<b>Syd</b>	<b>319</b>	<b>224</b>	<b>-120</b>	<b>-81</b>	<b>199</b>	<b>143</b>	<b>62</b>	<b>64</b>	<b>114</b>	<b>100</b>
Förvaltning	325	328	-115	-103	210	225	65	69	194	114
Förädling	21	22	-13	-13	8	9	38	41	3	18
<b>Öst</b>	<b>346</b>	<b>350</b>	<b>-128</b>	<b>-116</b>	<b>218</b>	<b>234</b>	<b>63</b>	<b>67</b>	<b>197</b>	<b>132</b>
Förvaltning	516	442	-165	-129	351	313	68	71	83	336
Förädling	38	35	-26	-24	12	11	32	31	40	20
<b>Stockholm</b>	<b>554</b>	<b>477</b>	<b>-191</b>	<b>-153</b>	<b>363</b>	<b>324</b>	<b>66</b>	<b>68</b>	<b>125</b>	<b>356</b>
Förvaltning	399	361	-152	-132	247	229	62	63	87	114
Förädling	12	11	-6	-6	6	5	50	45	16	17
<b>Mellan/Norr</b>	<b>411</b>	<b>372</b>	<b>-158</b>	<b>-138</b>	<b>253</b>	<b>234</b>	<b>62</b>	<b>63</b>	<b>103</b>	<b>131</b>
Förvaltning	1 524	1 326	-533	-432	991	894	65	67	444	634
Förädling	106	97	-64	-56	42	41	40	42	93	85
<b>Totalt</b>	<b>1 630</b>	<b>1 423</b>	<b>-597</b>	<b>-488</b>	<b>1 033</b>	<b>935</b>	<b>63</b>	<b>66</b>	<b>537</b>	<b>719</b>

Dagon-fastigheter är i historiken (2012) endast redovisade från och med tillträdesdagen den 2 mars.

**NYCKELTAL PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION**

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav <sup>1)</sup> , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek. uthyrningsgrad, %	
	2013-09-30	2012-09-30	2013-09-30	2012-09-30	2013-09-30	2012-09-30	2013-09-30	2012-09-30	2013-09-30	2012-09-30
Förvaltning	3 666	2 948	7,5	7,5	498	426	409	350	94	93
Förädling	899	902	7,4	7,8	141	151	67	78	74	61
<b>Syd</b>	<b>4 565</b>	<b>3 850</b>	<b>7,5</b>	<b>7,6</b>	<b>639</b>	<b>577</b>	<b>476</b>	<b>428</b>	<b>91</b>	<b>88</b>
Förvaltning	4 171	4 142	7,3	7,2	491	482	483	474	91	91
Förädling	226	307	9,6	9,2	84	100	39	50	68	62
<b>Öst</b>	<b>4 397</b>	<b>4 449</b>	<b>7,4</b>	<b>7,3</b>	<b>575</b>	<b>582</b>	<b>522</b>	<b>524</b>	<b>89</b>	<b>88</b>
Förvaltning	8 145	7 927	6,9	6,8	537	510	773	750	93	92
Förädling	1 118	1 114	7,0	7,0	100	106	92	108	56	50
<b>Stockholm</b>	<b>9 263</b>	<b>9 041</b>	<b>6,9</b>	<b>6,9</b>	<b>637</b>	<b>616</b>	<b>865</b>	<b>858</b>	<b>89</b>	<b>87</b>
Förvaltning	4 784	4 793	7,5	7,4	656	655	599	587	89	89
Förädling	161	144	8,1	8,3	33	32	23	23	73	68
<b>Mellan/Norr</b>	<b>4 945</b>	<b>4 937</b>	<b>7,5</b>	<b>7,4</b>	<b>689</b>	<b>687</b>	<b>622</b>	<b>610</b>	<b>89</b>	<b>89</b>
Förvaltning	20 766	19 810	7,2	7,2	2 182	2 073	2 264	2 161	92	91
Förädling	2 404	2 467	7,5	7,6	358	389	221	259	65	58
<b>Totalt</b>	<b>23 170</b>	<b>22 277</b>	<b>7,2</b>	<b>7,2</b>	<b>2 540</b>	<b>2 462</b>	<b>2 485</b>	<b>2 420</b>	<b>89</b>	<b>88</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: Karlstad, Västerås, Örebro, Falun/Säter och Härnösand/Sollefteå.





Interiör från ett av Klöverns kontorshotell i Täby.

## ORGANISATION OCH MILJÖ

Klöverns affärsmodell innebär närhet till kunden genom att ha egen personal på alla affärsenheter. Efter sammanläggningen med Dagon har Klöver 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 (Karlstad, Västerås, Örebro, Falun/Säter och Härnösand/Sollefteå).

Vid periodens slut uppgick antalet anställda i Klöver till 194 personer (185). Medelåldern var 46 år (46) och andelen kvinnor uppgick till 41 procent (41). Bolaget är sedan 2011 miljödiplomerat enligt Svensk Miljöbas.

## SKATT

Resultatet i den löpande fastighetsrörelsen har belastats med uppskjuten skatt om -13 mkr (-9). Vidare har bl a förändringen i skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter, derivat och finansiella tillgångar inneburit en effekt på uppskjuten skatt om -121 mkr

(-80). Totalt ingår en effekt på uppskjuten skatt med -134 mkr (-89) och aktuell skatt om 0 mkr (-). Förvaltningsrätten har beslutat i Klöverns favör angående Skatteverkets upptaxering av Klöver med cirka 77 mkr för beskattningsåret 2008. Skatteverket har överklagat förvaltningsrättens dom till Kammarrätten.

## VÄSENTLIGA RISKER OCH SÄKERHETSFAKTORER

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 2012 års årsredovisning på sidorna 68–71.

## TVISTER

Klöver har en pågående större hyrestvist. Hyresgästen har deponerat 60 mkr avseende perioden januari–december 2013 samt 15 mkr avseende 2012 hos Länsstyrelsen. Klöver har, genom reducering av hyresintäkterna, reserverat 15 mkr för 2013 och 15 mkr för 2012. För kvartal tre 2013 har ingen reservering gjorts.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen.

Klövern nettoredovisar från och med 1 januari 2013 uppskjuten skatt i balansräkningen. Jämförelsetalen har justerats utifrån den nya principen. Sedan 1 januari 2013 lämnar Klövern utökade upplysningar kring poster som värderas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13. Övriga redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Klöverns årsredovisning för 2012.

Under tredje kvartalet 2013 har Klövern förvärvat ytterligare aktier i Tribona AB (publ) och innehavet uppgår den 30 september till 29,4 procent. Innehav som överstiger 20 procent, men understiger 50 procent av rösterna, redovisas som andelar i intresseföretag och Klövern redovisar därför innehavet i Tribona som andelar i intresseföretag fr o m 7 juni. Innehavet redovisas enligt IAS 28 ”Innehav i intresseföretag” och kapitalandelsmetoden. Det innebär att det koncernmässigt bokförda värdet av innehavet justeras med Klöverns andel av periodens resultat samt övrigt totalresultat med undantag för eventuell erhållen utdelning. I moderbolaget redovisas intresseföretaget till anskaffningsvärde. Andelarna i Tribona har tidigare redovisats som finansiella tillgångar värderade över resultaträkningen. Detta innebär att andelarna har värderats till verkligt värde per den 7 juni då bolaget övergick till att bli ett intressebolag. Innehavet i Tribona har påverkat Klöverns resultaträkning på följande sätt:

- Värdeförändring t o m 7 juni redovisas som Värdeförändring finansiella tillgångar.
- Klöverns andel av Tribonas periodresultat redovisas som Resultatandelar i intresseföretag.
- Klöverns andel i Tribonas övrigt totalresultat redovisas i Övrigt totalresultat.

## UTDELNING

Under andra kvartalet utbetalades utdelning om 1,50 kr (1,25) per stamaktie, totalt 250 mkr. Under periodens respektive kvartal har utdelning om vardera 2,50 kr (2,50) per preferensaktie, totalt 139 mkr under perioden, utbetalats.

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Efter periodens utgång har Klövern tecknat avtal om förvärv av fyra fastigheter med ett förvärvspris om 260 mkr och tecknat avtal om frånträde av en fastighet till ett värde av 27 mkr. Tillträde och frånträde kommer att ske under fjärde kvartalet.

Klövern har under oktober refinansierat 430 mkr med ursprungligt förfall under fjärde kvartalet 2013, till nytt förfalldatum 31 december 2015.

Efter periodens utgång har ytterligare 70 mkr emitterats inom ramen för ett obligationslån på 500 mkr, varefter 245 mkr är utnyttjat.

Klövern har efter perioden slut omstrukturerat sin derivatportfölj, genom att i förtid stänga ränteswappar om 1 mdkr. Ordinarie förfall var i december 2020.

Nyköping 23 oktober 2013  
Styrelsen i Klövern AB (publ)

## GRANSKNINGSRAPPORT

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

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Klövern AB per 30 september 2013 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 2013

Ernst & Young AB  
Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor

## Koncernens resultaträkning

mkr	2013 3 mån jul–sep	2012 3 mån jul–sep	2013 9 mån jan–sep	2012 9 mån jan–sep	2012 12 mån jan–dec	Rullande 12 mån okt–sep
Intäkter	549	523	1 630	1 423	1 948	2 155
Fastighetskostnader	-186	-163	-597	-488	-733	-842
<b>Driftöverskott</b>	<b>363</b>	<b>360</b>	<b>1 033</b>	<b>935</b>	<b>1 215</b>	<b>1 313</b>
Central administration	-17	-19	-57	-67	-86	-76
Finansnetto	-175	-167	-500	-442	-605	-663
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>171</b>	<b>174</b>	<b>476</b>	<b>426</b>	<b>524</b>	<b>574</b>
Resultatandelar i intresseföretag	-5	—	3	—	—	3
Värdoförändringar fastigheter	18	11	-96	176	-33	-305
Värdoförändringar derivat	28	-130	345	-133	-175	303
Värdoförändringar finansiella tillgångar	—	-2	71	-2	10	83
Nedskrivning goodwill	-7	—	-33	—	-95	-128
<b>Resultat före skatt</b>	<b>205</b>	<b>53</b>	<b>766</b>	<b>467</b>	<b>231</b>	<b>530</b>
Aktuell skatt	—	0	0	0	-2	-2
Uppskjuten skatt	-14	20	-134	-89	110	65
<b>Periodens resultat</b>	<b>191</b>	<b>73</b>	<b>632</b>	<b>378</b>	<b>339</b>	<b>593</b>
Övrigt totalresultat, poster som senare kan återföras i resultaträkningen	-10	—	-2	—	—	-2
<b>Periodens summa totalresultat</b>	<b>181</b>	<b>73</b>	<b>630</b>	<b>378</b>	<b>339</b>	<b>591</b>
Resultat per stamaktie, kr	0,87	0,24	2,96	1,79	1,24	2,47
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	2,50	7,50	6,85	7,52	10,00
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	166,5	157,5	166,5	157,5	161,5	166,5
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, miljoner	18,5	13,6	18,5	13,6	18,5	18,5
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	166,5	157,4	166,3	158,9	158,9	164,4
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, miljoner	18,5	12,7	18,5	9,7	11,8	18,4

Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

## Koncernens balansräkning

mkr	2013-09-30	2012-09-30	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Goodwill	257	384	289
Förvaltningsfastigheter	23 170	22 277	22 624
Maskiner och inventarier	12	9	14
Andelar i intresseföretag	478	—	—
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	—	313	330
Övriga fordringar	270	157	163
Likvida medel	195	51	375
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>24 382</b>	<b>23 191</b>	<b>23 795</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	7 022	5 996	6 696
Minoritetsintresse	0	0	0
Uppskjuten skatteskuld	813	862	681
Räntebärande skulder	15 634	15 111	15 229
Derivat	88	436	432
Leverantörsskulder	90	82	158
Övriga skulder	156	180	114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	579	524	485
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>24 382</b>	<b>23 191</b>	<b>23 795</b>

## Koncernens förändring av eget kapital

mkr

Eget kapital 2012-01-01	4 740
Nyemission	1 965
Återköp/försäljning egna aktier	39
Utdelning	-387
Periodens resultat	339
<b>Eget kapital 2012-12-31</b>	<b>6 696</b>
Försäljning av egna aktier	131
Utdelning	-435
Övrigt totalresultat	-2
Periodens resultat	632
<b>Eget kapital 2013-09-30</b>	<b>7 022</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

mkr	2013 3 mån jul-sep	2012 3 mån jul-sep	2013 9 mån jan-sep	2012 9 mån jan-sep	2012 12 mån jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Förvaltningsresultat	171	174	476	426	524
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	1	3	2	3
Betald inkomstskatt	0	0	0	0	-1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>172</b>	<b>175</b>	<b>479</b>	<b>428</b>	<b>526</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Förändring av rörelsefordringar	19	16	-34	32	1
Förändring av rörelseskulder	18	-19	27	82	185
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>37</b>	<b>-3</b>	<b>-7</b>	<b>114</b>	<b>186</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>209</b>	<b>172</b>	<b>472</b>	<b>542</b>	<b>712</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Avyttring av fastigheter	156	—	324	141	543
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-436	-784	-1 008	-1 584	-2 541
Förvärv av dotterbolag	—	—	—	-426	-426
Förvärv av maskiner och inventarier	-1	0	-1	-2	-8
Förändring finansiella tillgångar	-38	—	-137	—	-26
Realiserade värdeförändringar finansiella tillgångar	—	-47	22	-47	1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-319</b>	<b>-831</b>	<b>-800</b>	<b>-1 918</b>	<b>-2 457</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Förändring av räntebärande skulder	274	675	404	1 837	1 942
Realiserade värdeförändringar derivat	—	-30	—	-30	-78
Återköp/försäljning egna aktier	—	—	131	-140	-23
Nyemission av preferensaktier	—	9	—	9	655
Utdelning	-46	-30	-389	-260	-387
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>228</b>	<b>624</b>	<b>146</b>	<b>1 416</b>	<b>2 109</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>118</b>	<b>-35</b>	<b>-180</b>	<b>40</b>	<b>364</b>
<b>Ingående likvida medel</b>	<b>77</b>	<b>86</b>	<b>375</b>	<b>11</b>	<b>11</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>195</b>	<b>51</b>	<b>195</b>	<b>51</b>	<b>375</b>

## Moderbolagets resultaträkning

mkr	2013 3 mån jul–sep	2012 3 mån jul–sep	2013 9 mån jan–sep	2012 9 mån jan–sep	2012 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	41	27	132	83	140
Kostnad sålda tjänster	-30	-20	-103	-61	-98
<b>Bruttoresultat</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>29</b>	<b>22</b>	<b>42</b>
Central administration	-17	-19	-57	-52	-71
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-6</b>	<b>-12</b>	<b>-28</b>	<b>-30</b>	<b>-29</b>
Finansiella intäkter	0	0	37	0	549
Finansiella kostnader	-68	-27	-170	-55	-86
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-74</b>	<b>-39</b>	<b>-161</b>	<b>-85</b>	<b>434</b>
Aktuell skatt	—	—	—	—	—
Uppskjuten skatt	-9	7	-21	-9	-51
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-83</b>	<b>-32</b>	<b>-182</b>	<b>-94</b>	<b>383</b>
Övrigt totalresultat	—	—	—	—	—
<b>Periodens summa totalresultat</b>	<b>-83</b>	<b>-32</b>	<b>-182</b>	<b>-94</b>	<b>383</b>

## Moderbolagets balansräkning

mkr	2013-09-30	2012-09-30	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Maskiner och inventarier	3	3	4
Andelar i koncernföretag	1 839	1 836	1 836
Andelar i andra företag	429	315	294
Fordringar på koncernföretag	10 245	4 547	7 085
Uppskjuten skattefordran	325	388	346
Kortfristiga fordringar	37	18	31
Likvida medel	1	50	164
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>12 879</b>	<b>7 157</b>	<b>9 760</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	4 600	3 877	5 086
Räntebärande skulder	4 901	2 012	3 841
Skulder till koncernföretag	3 158	1 134	685
Leverantörsskulder	3	4	8
Övriga skulder	151	104	106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66	26	34
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>12 879</b>	<b>7 157</b>	<b>9 760</b>



## Nyckeltal

	2013-09-30 3 mån jul-sep	2012-09-30 3 mån jul-sep	2013-09-30 9 mån jan-sep	2012-09-30 9 mån jan-sep	2013-09-30 rullande 12 mån okt-sep	2012	2011	2010	2009
<b>Fastighet</b>									
Antal fastigheter	390	387	390	387	390	387	255	250	217
Uthyrningsbar area, tkvm	2 540	2 462	2 540	2 462	2 540	2 529	1 561	1 528	1 392
Hysesvärde, mkr	2 485	2 420	2 485	2 420	2 485	2 468	1 554	1 486	1 385
Verkligt värde fastigheter, mkr	23 170	22 277	23 170	22 277	23 170	22 624	14 880	13 493	12 032
Direktavkastningskrav värdering, %	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2	7,1	7,2	7,2
Överskottsgrad, %	66	69	63	66	61	62	63	60	62
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	89	88	89	88	89	88	89	89	89
Uthyrningsgrad yta, %	81	80	81	80	81	81	80	79	80
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,5	3,2	3,5	3,2	3,5	3,4	2,8	2,8	3,0
<b>Finans</b>									
Avkastning på eget kapital, %	2,7	1,2	9,1	6,8	8,8	5,8	10,1	14,0	5,8
Soliditet, %	28,8	25,3	28,8	25,3	28,8	28,1	31,6	33	33,8
Justerad soliditet, %	31,5	31,7	31,5	31,7	31,5	31,9	35,8	—	—
Belåningsgrad, %	67	68	67	68	67	67	63	63	64
Belåningsgrad fastigheter, %	55	62	55	62	55	56	63	63	64
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,0	1,9	2,0	1,9	1,9	2,2	2,8	3,2
Genomsnittlig ränta, %	4,3	4,4	4,3	4,4	4,3	4,3	4,2	3,6	2,7
Genomsnittlig räntebindning, år	3,0	2,4	3,0	2,4	3,0	3,0	2,7	2,4	3,2
Genomsnittlig kapitalbindning, år	1,9	1,8	1,9	1,8	1,9	2,2	1,9	2,0	1,8
Räntebärande skulder, mkr	15 634	15 111	15 634	15 111	15 634	15 229	9 345	8 517	7 646
<b>Aktie</b>									
Resultat per stamaktie, kr	0,87	0,24	2,96	1,79	2,47	1,24	2,89	3,76	1,48
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	2,50	7,50	6,85	10,00	7,52	—	—	—
Eget kapital per aktie, kr	37,94	35,09	37,94	35,09	37,94	37,18	29,48	28,08	25,57
Börskurs stamaktie vid periodens utgång, kr	28,00	25,80	28,00	25,80	28,00	25,60	25,90	34,00	22,90
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	147,75	140,50	147,75	140,50	147,75	136,75	—	—	—
Börsvärde, mkr	7 402	5 972	7 402	5 972	7 402	6 670	4 165	5 467	3 682
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	166,5	157,5	166,5	157,5	166,5	161,6	160,8	160,8	160,8
Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, milj	18,5	13,7	18,5	13,7	18,5	18,5	—	—	—
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, milj	18,5	13,6	18,5	13,6	18,5	18,5	—	—	—
Utdelning per stamaktie, kr	—	—	—	—	—	1,50	1,25	1,50	1,25
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	—	—	—	10,00	10,00	—	—
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	—	—	—	83	79	55	41

## 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

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

#### KONTRAKTSVÄRDE

Lokalhyra, index och hyrestillägg enligt hyresavtal.

#### NETTOINFLYTTNING

Inflyttade hyresgästers kontraktsvärde minus avflyttade hyresgästers kontraktsvärde.

#### UTHYRNINGSGRAD, EKONOMISK

Kontraktsvärde i förhållande till hyresvärde vid årets 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 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.

#### BELÄNINGSGRAD

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

#### BELÄNINGSGRAD 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	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
Delårsrapport jan – mars 2014	23 april 2014
Årsstämma 2014	23 april 2014
Delårsrapport jan – jun 2014	10 jul 2014
Delårsrapport jan – sep 2014	22 okt 2014
Bokslutskommuniké 2014	11 feb 2015

## Kontaktpersoner

Rutger Arnhult, VD

070-458 24 70, rutger.arnhult@klovern.se

Lars Norrby, IR

076-777 38 00, lars.norrby@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 2013.

# 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 • www.klovern.se • info@klovern.se