

- » Resultatet efter skatt ökade med 73 procent till 2 008 mkr (1 164), motsvarande 1,83 kr (1,02) per stamaktie.
- » Intäkterna ökade med 8 procent till 2 718 mkr (2 521).
- » Driftöverskottet ökade med 7 procent till 1 766 mkr (1 643).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 32 procent till 1 043 mkr (789).
- » Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 252 mkr (1 207).
- » Efter tillträde av 19 fastigheter för 2 732 mkr, försäljning av 14 fastigheter för 546 mkr och investeringar på 1 386 mkr uppgick värdet på fastighetsportföljen till 35 032 mkr.
- » Region Stockholms andel av fastighetsvärdet ökade till 49,4 procent (47,6).
- » Styrelsen föreslår en utdelning om 0,35 kr (0,30) per stamaktie och en utdelning om 20,00 kr (20,00) per preferensaktie.

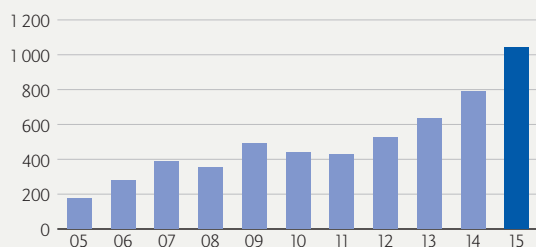
# DETTA ÄR KLÖVERN

**KLÖVERN ÄR ETT FASTIGHETS BOLAG** som med närhet och engagemang erbjuder kunden effektiva lokaler i valda tillväxtregioner.

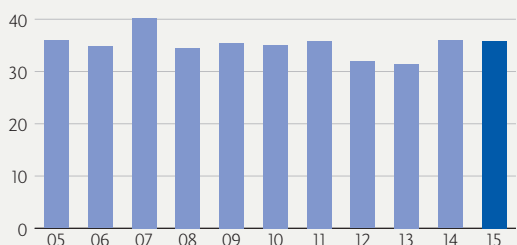
Vår vision är att skapa miljöer för framtidens företagande. Det kräver ett aktivt byggande av stadsdelar, områden och olika näringslivskluster.

Klövern är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med kommersiella lokaler som inriktning.

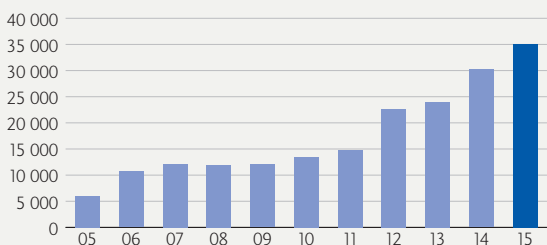
## FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr



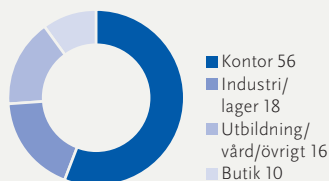
## SOLIDITET, justerad, %



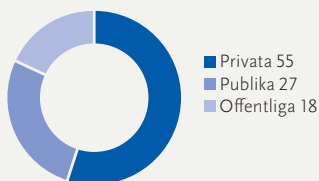
## FASTIGHETSVÄRDE, mkr



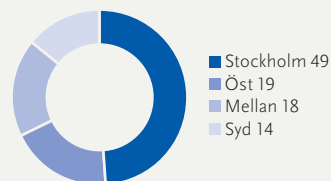
## HYRESVÄRDE PER LOKALTYP, %



## KONTRAKTSVÄRDE PER KUNDKATEGORI, %



## FASTIGHETSVÄRDE PER REGION, %



## 2015 var ännu ett starkt år för Klöver

Klöverns vinstutveckling var god även under 2015 års sista kvartal med ett förvaltningsresultat som ökade 32 procent. Även om det finns en del utmaningar framöver för svensk ekonomi är marknadsförutsättningarna för fastighetsbolag gynnsamma. Konjunkturutvecklingen är solid och räntorna är historiskt sett mycket låga. Hand i hand med det visar transaktionsmarknaden fortsatt styrka vilket avspeglar sig i stigande fastighetsvärden som i sin tur innebär att det gäller att vara selektiv vid förvärv. I ett val mellan förvärv och projekt ser vi ofta större potential för långsiktigt värdeskapande i projektverksamheten på många av de orter där Klöver har en ledande position.

Inflyttningen av nya hyresgäster var stark under årets sista kvartal, bland annat flyttade IP-Only in i helt nya lokaler i Uppsala. Målet för helåret på en nettoinflyttning om minst 1 procent av hyresvärdet uppnåddes med god marginal. I första hand som en konsekvens av inflödet av nya hyresgäster uppnåddes även målsättningen om en ekonomisk uthyrningsgrad på 91 procent.

Avyttringen av aktieinnehavet i fastighetsbolaget Tribona stärkte kassaflödet med 604 mkr och gav en positiv påverkan på resultat före skatt med 147 mkr. Vi är nöjda med värdeutvecklingen av innehavet i Tribona som inklusive utdelning genererat en totalavkastning runt 20 procent och ser avyttringen som strategiskt naturlig för ett Klöver som idag i ännu högre grad fokuserar på kontorsfastigheter.

Vårt fastighetsbestånd växte med 16 procent under 2015 till 35 mdkr genom en kombination av förvärv, värdehöjande investeringar och positiva värdeförändringar. Under året har vi primärt förstärkt Klöverns position i Stockholm och Göteborg genom förvärv av högkvalitativa objekt med en lång lista av solida välkända hyresgäster som BMW, Pfizer, Santander, Bristol-Myers Squibb, GlaxoSmith-Kline, Abbott, AbbVie, Toyota, Det Norske Veritas och Swedbank. Totalt har Klöver över 5 000 hyresgäster i ett brett spektrum av branscher, geografiskt fördelat på ett

antal olika tillväxtorter. Den mixen, i kombination med att nästan var femte intäktskrona kommer från offentlig verksamhet, skapar stabilitet.

Stabilitet på intäktsidan ger i sin tur förutsättningar att utveckla verksamheten även genom projekt. Bland de största pågående projekten finns Tele2s nya huvudkontor i Kista, Elite Hotels nya landmärke till hotell vid centralstationen i Uppsala och färdigställandet av Transportstyrelsens nya lokaler i Örebro. I en strukturerad process arbetar vi intensivt vidare med att titta på hur förändrade detaljplaner kan skapa möjligheter för både nya kontor och bostäder, ibland genom förtätning för att skapa ännu attraktivare stadsmiljöer. Ett bra exempel på ett nytt sådant projekt, där byggnationen snart drar igång, är uppförandet av en spännande modernistisk byggnad på cirka 8 000 kvm vid centralstationen i Västerås. Fastigheten, förkortad S7, kommer till cirka halva ytan att utgöras av hotell för vilket Nordic Choice Hotels har tecknat ett 15-årigt hyresavtal.

Totalt sett är vi mycket nöjda med utvecklingen under 2015 och ser goda förutsättningar för att Klöver på ett balanserat sätt ska kunna växa vidare under 2016.

Rutger Arnhult, VD Klöver



Fastigheten Sigurd 7 i Västerås.



Fastigheten Aprikosen 2, Solna Gate, förvärvad under andra kvartalet och tillträdd under fjärde kvartalet.

Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Kvartalet avser oktober–december, perioden januari–december och året januari–december.

## RESULTAT

Driftöverskottet ökade till 433 mkr (405) under det fjärde kvartalet och till 1 766 mkr (1 643) under året. För jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 1 procent under 2015. Överskottsgraden uppgick till 61 procent (62) under kvartalet och 65 procent (65) under året. Förvaltningsresultatet, d v s resultat exklusive värdeförändringar och skatt, ökade under kvartalet till 257 mkr (195). Både driftöverskottet och förvaltningsresultatet påverkades positivt av nettoförvärv. Resultatet före skatt uppgick under kvartalet till 653 mkr (334) och påverkades av 168 mkr (327) avseende värdeförändringar på fastigheter, 79 mkr (–141) avseende derivat, samt 147 mkr genom avyttringen av aktieinnehav i Tribona.

## INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna ökade till 705 mkr (658) under kvartalet och till 2 718 mkr (2 521) under året. Intäktsökningen förklaras främst av nettoförvärv. För jämförbart bestånd ökade intäkterna med 1 procent under 2015. Fastighetskostnaderna ökade till 272 mkr (253) under kvartalet. I fastighetskostnaderna ingår kundförluster om 2 mkr (–1), eller totalt 9 mkr (1) under året. Centrala administrationskostnader uppgick till 26 mkr (25) under kvartalet.

## NETTOINFLYTTNING OCH UTHYRNINGSGRAD

Kvartalet uppvisade en nettoinflyttning på 28 mkr (16) och motsvarande under perioden januari–december uppgick till 51 mkr (35).

Några av de största nyinflyttade hyresgästerna under kvartalet var IP-Only i fastigheten Kungsängen 10:1 i Uppsala på 3 200 kvm, BRIS i fastigheten Arenan 2 i Globenområdet (Stockholm) på 800 kvm och Beijer Electronics Products i fastigheten Kullen 1 i Malmö på 2 300 kvm. Största avflyttade hyresgäster var Event Design Group Europe i fastigheten Geysir 2 i Kista på 4 700 kvm och Go Excellent Holding i fastigheten Hilton 3 i Solna på 700 kvm.

Den genomsnittliga återstående kontraktstiden per den 31 december var 3,5 år (3,3). Den ekonomiska uthyrnings-

graden för samtliga fastigheter uppgick till 91 procent (90) och 83 procent (81) mätt som yta. För förvaltningsfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 93 procent (92) och för förädlingsfastigheter till 62 procent (57).

Bland större avtal som är tecknade under kvartalet, men ännu inte är inflyttade, ingår ett 15-årigt hyresavtal med Nordic Choice Hotels. Avtalet omfattar cirka 4 000 kvm hotellyta i en planerad ny byggnad vid centralstationen i Västerås.

## AKTIEINNEHAV

Klövern avyttrade under det fjärde kvartalet hela aktieinnehavet i Tribona för kontant 42 kronor per aktie eller totalt 604 mkr.

Klöverns innehav i fastighetsbolaget A Group Of Retail Assets Sweden (Agora) uppgår till 2 325 000 aktier motsvarande 9,3 procent av totalt antal utestående aktier. Agora redovisas som finansiella tillgångar värderade över resultaträkningen.

## KASSAFLÖDE

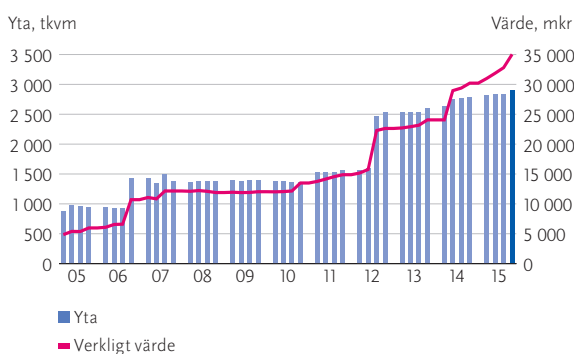
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till 347 mkr (315). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto –1 458 mkr (–492), genom en kombination av nettoförvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 999 mkr (458). Sammantaget uppgår kassaflödet till –112 mkr (281). Likvida medel vid kvartalets slut uppgick till 12 mkr jämfört med 286 mkr per sista december 2014.

## FINANSIERING

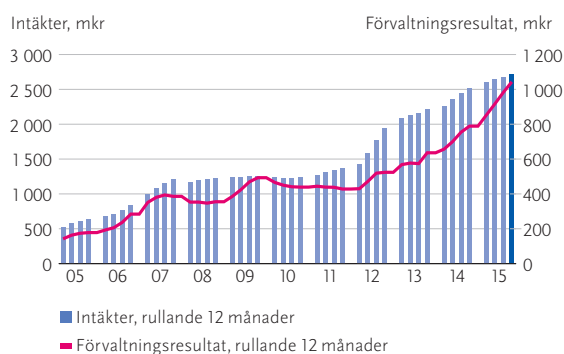
Vid årets slut uppgick de räntebärande skulderna till 21 486 mkr (18 870) och den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen var 2,7 procent (3,5). Finansnettot uppgick under kvartalet till –150 mkr (–185), varav finansiella intäkter utgjorde 1 mkr (2). Den genomsnittliga räntebindningstiden per den sista december uppgick till 2,1 år (2,1). Kreditvolymen med swapavtal betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade Klöver ränteswappar om totalt 10 040 mkr (8 166). Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 3,9 år.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 2,8 år (2,1) per den sista december. Outnyttjad kreditvolym,

### FASTIGHETER: VÄRDE OCH YTA



### INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



inklusive outnyttjad checkkredit om 359 mkr (400), uppgick till 2 954 mkr (2 043).

Klöverns utestående företagscertifikat uppgick vid årets slut till 1 622 mkr (-). Programmet för företagscertifikat har ett rambelopp om 2 500 mkr.

Ränteswappar 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 99 mkr. Värdeförändringar på derivat uppgick under kvartalet till 79 mkr (-141). Den sista december var värdet -467 mkr (-709).

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. Klövern bedömer att det inte finns någon väsentlig skillnad mellan bokfört värde och verkligt värde på räntebärande skulder.

Vid periodens slut uppgick den justerade soliditeten till 35,8 procent (35,9).

## FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden januari–december har 19 fastigheter (19) tillträtts för en total köpeskilling om 2 732 mkr (4 452).

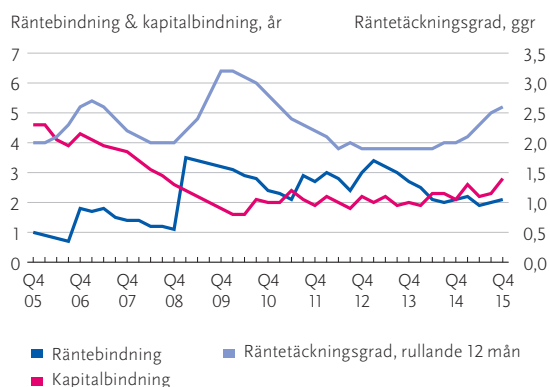
Klövern har sålt och frånträtt 14 fastigheter (13) under perioden för totalt 546 mkr (531).

## INVESTERINGAR OCH BYGGRÄTTER

Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokaler och därmed öka hyresvärdet. Under perioden investerades 1 386 mkr (1 021). Sammanlagt pågår 310 projekt (301) med en återstående investering om 1 606 mkr (1 265). Total kalkylerad utgift för samma projekt uppgår till 3 451 mkr (2 439).

Bedömda och detaljplanelagda byggrätter uppgick vid årets utgång till 2 225 tkvm (1 417) och är värderade till 1 023 mkr (864). Av byggrätterna är 817 tkvm (551) detaljplanelagda. Under fjärde kvartalet har bolaget genomfört en omfattande byggrättsinventering vilket till största delen förklarar ökningen av byggrättsarean jämfört med föregående årsskifte. De detaljplanelagda byggrätterna

### RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING SAMT RÄNTETÄCKNINGSGRAD



### DETALJPLANELAGDA BYGGRÄTTER PER REGION, %



### PROJEKTVOLYM PER REGION, %



### RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning			
	Lånevolym, mkr	Ränta, %	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig	10 666	2,1	—	—	—	—
2016	1 680	2,4	4 553	3 401	—	1 152
2017	730	3,3	7 850	6 950	1 150	900
2018	3 900	2,3	8 784	7 882	1 750	902
2019	815	3,4	1 090	1 090	1 000	—
2020	815	3,6	—	—	—	—
2021	500	4,5	—	—	—	—
2022	1 280	5,3	—	—	—	—
2023	1 100	4,4	—	—	—	—
2024	—	—	—	—	—	—
Senare	—	—	2 163	2 163	—	—
<b>Totalt</b>	<b>21 486</b>	<b>2,7</b>	<b>24 440</b>	<b>21 486</b>	<b>3 900</b>	<b>2 954</b>

fördelas enligt följande; 42 procent kontor, 24 procent industri/lager, 20 procent bostäder och 14 procent övrigt.

### FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Per den 31 december 2015 omfattade Klöverns innehav 415 fastigheter (408). Antalet fastigheter har ökat under perioden beroende på nettoförvärv och avstyckningar inom beståndet. Hyresvärdet uppgick till 3 182 mkr (2 983) och fastigheternas verkliga värde var 35 032 mkr (30 208).

Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 872 tkvm (2 792). Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 1 252 mkr (1 207) under året. I värdeförändringarna ingår realise-

#### FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE

mkr	2015 jan–dec	2014 jan–dec
Verkligt värde per 1 januari	30 208	24 059
Förvärv	2 732	4 452
Investeringar	1 386	1 021
Försäljningar	-546	-531
Värdeförändringar	1 252	1 207
<b>Verkligt värde vid periodens utgång</b>	<b>35 032</b>	<b>30 208</b>

#### FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2015: FÖRVÄRV

Stad	Fastighet	Fastighets- kategori	Uthyr- ningsbar yta, kvm	Kvartal till- träde
Örebro	Karossen 5	Kontor	5 127	Q1
Örebro	Karossen 19	Utb./vård/övr.	12 754	Q1
Västerås	Livia 16	Kontor	5 962	Q1
Västerås	Kranlinan 1	Butik	5 005	Q1
Västerås	Traversförelaren 1	Butik	2 500	Q1
Möln dal	Spinnaren 5	Industri/lager	1 763	Q2
Göteborg	Majorna 220:4	Kontor	5 709	Q2
Göteborg	Majorna 219:7 <sup>1</sup>	Kontor	15 760	Q2
Göteborg	Sävenäs 170:12	Industri/lager	4 106	Q2
Göteborg	Sävenäs 170:17	Utb./vård/övr.	0	Q2
Lund	Rivan 1	Kontor	1 484	Q2
Möln dal	Gastuben 3	Kontor	5 990	Q2
Örebro	Bageriet 2	Butik	2 570	Q3
Örebro	Vindtunneln 1	Kontor	3 318	Q3
Stockholm	Malten 1	Kontor	13 318	Q3
Stockholm	Aprikosen 2	Kontor	35 158	Q4
Göteborg	Inom Vallgraven 15:2	Kontor	4 340	Q4
Malmö	Spindeln 2 <sup>1</sup>	Industri/lager	7 248	Q4
Göteborg	Ugglum 6:146	Utb./vård/övr.	0	Q4
<b>Totalt</b>			<b>132 112</b>	

<sup>1</sup> Tomträtt

#### FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2015: FÖRSÄLJNINGAR

Stad	Fastighet	Fastighets- kategori	Uthyr- ningsbar yta, kvm	Kvartal från- träde
Karlstad	Bromsen 13	Butik	370	Q1
Västerås	Skonerten 2 <sup>1</sup>	Industri/lager	4 720	Q1
Stockholm	Luna 1	Kontor	6 651	Q1
Stockholm	Opalen 40	Kontor	770	Q1
Stockholm	Båglampan 35	Industri/lager	7 855	Q1
Stockholm	Sjöhjälten 2	Kontor	3 409	Q1
Eslöv	Rådjuret 1	Kontor	3 206	Q2
Eslöv	Kidet 1	Utb./vård/övr.	0	Q2
Katrineholm	Nejlikan 13	Utb./vård/övr.	2 566	Q2
Eskilstuna	Vampyren 9	Butik	16 422	Q2
Karlskrona	Garvaren 26	Industri/lager	3 625	Q2
Linköping	Masugnen 1	Butik	1 054	Q3
Linköping	Masugnen 2	Industri/lager	3 461	Q3
Göteborg	Tingstadsvassen 27:2 <sup>1</sup>	Kontor	3 868	Q3
<b>Totalt</b>			<b>57 977</b>	

<sup>1</sup> Tomträtt

#### KLÖVERN S STÖRSTA PÅGÄENDE PROJEKT

Stad	Fastighet	Projekttyp	Entreprenör	Största hyresgäst	Projekt- ytta, kvm	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde efter projekt, mkr	Beräknat färdigt, år
Kista	Isafjord 8	Kontor	In3prenör	Tele2	26 112	675	277	60	2017
Uppsala	Kungsängen 10:1/10:2	Kontor/hotell	Wästbygg	Elite Hotels	19 240	484	203	33	2016
Karlstad	Pinassen 2	Kontor	Peab Sverige	—	14 099	292	152	29	2017
Kista	Borgarfjord 4	Kontor	Gärhovs Bygg	Eniro	13 356	170	112	19	2017
Kista	Helgafjäll 1 och 2, Hus 4	Hotell	Gärhovs Bygg	StayAt Hotel	13 293	167	122	21	2017
Örebro	Vindhjulet 3	Kontor	Peab Sverige	Transportstyrelsen	19 343	164	22	11	2016
Göteborg	Gamlestaden 39:13	Kontor	AF Bygg Göteborg	—	11 478	127	98	11	2017
<b>Totalt</b>					<b>116 921</b>	<b>2 079</b>	<b>986</b>	<b>184</b>	

rade värdeförändringar om –2 mkr (8) och orealiserade värdeförändringar om 1 254 mkr (1 199). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per 31 december, värderats med ett avkastningskrav på 6,5 procent (6,9). Värdet på fastigheterna har ökat, främst beroende på investeringar gjorda vid nyuthyrning, stigande marknadshyror och sänkta avkastningskrav.

Klövern värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet, varav normalt 20 till 30 procent externt. Externvärderingarna har genomförts av Cushman & Wakefield och Savills. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod. 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 2014.

## AKTIEN

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgick vid årets slut till 932 437 980, varav 81 862 397 stamaktier av serie A, 834 131 583 stamaktier av serie B och 16 444 000 preferensaktier. En stamaktie av serie A berättigar till en röst medan en stamaktie av serie B, liksom en preferensaktie, berättigar till en tiondels röst. Klöverns aktier är noterade på Nasdaq Stock-

## AKTIEÄGARE 2015-12-31

	Antal stamaktier A, tusental	Antal stamaktier B, tusental	Antal preferensaktier, tusental	Andel aktiekapital, %	Andel röster, %
Corem Property Group	16 100	160 000	—	18,8	19,2
Arvid Svensson Invest	13 300	132 997	685	15,7	15,9
Rutger Arnhult via bolag	9 377	85 174	597	10,2	10,7
Gårdarike	7 531	2 250	46	1,0	4,6
Länsförsäkringar fondförvaltning	—	61 711	—	6,2	3,6
Handelsbanken fonder	1 300	35 160	—	3,9	2,8
CBNY-Norges Bank	2 453	22 838	54	2,7	2,8
Swedbank Robur fonder	2 184	21 813	—	2,5	2,6
SEB Investment Management	1 162	11 265	0	1,3	1,3
Nordnet Pensionsförsäkring	1 743	2 247	266	0,4	1,1
Nordea Investment Funds	744	11 424	164	1,3	1,1
Deutsche Bank AG LDN-Prime	1 404	—	—	0,1	0,8
Goldman Sachs Int'l, W8IMY	1 158	0	7	0,1	0,6
Avanza Pension	612	4 448	781	0,6	0,6
Robur Försäkring	374	6 171	569	0,7	0,6
<b>Summa största ägare</b>	<b>59 442</b>	<b>557 498</b>	<b>3 169</b>	<b>66,5</b>	<b>69,2</b>
Övriga ägare	22 420	276 634	13 275	33,5	30,8
<b>Summa utestående aktier</b>	<b>81 862</b>	<b>834 132</b>	<b>16 444</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Återköpta egna aktier	—	—	—	—	—
<b>Totalt antal registrerade aktier</b>	<b>81 862</b>	<b>834 132</b>	<b>16 444</b>		

Andel av röster/kapital har avrundats nedåt till närmaste tiondels procentenhet.

## AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

Datum	Händelse	Antal stamaktier A	Antal stamaktier B	Antal stamaktier A+B	Antal preferensaktier	Akkumulerat aktiekapital, kr
2010-01-01		166 544 326		166 544 326		832 721 630
2012-01-13	Kontant nyemission	166 544 360		166 544 360		832 721 800
2012-01-13	Fondemission	166 544 360		166 544 360	4 163 609	853 539 845
2012-03-06	Nyemission	166 544 360		166 544 360	11 708 140	891 262 500
2012-04-10	Nyemission	166 544 360		166 544 360	11 774 778	891 595 690
2012-04-19	Nyemission	166 544 360		166 544 360	11 775 363	891 598 615
2012-06-29	Nyemission	166 544 360		166 544 360	12 238 363	893 913 615
2012-07-09	Nyemission	166 544 360		166 544 360	12 686 363	896 153 615
2012-09-14	Nyemission	166 544 360		166 544 360	13 598 863	900 716 115
2012-09-17	Nyemission	166 544 360		166 544 360	13 731 338	901 378 490
2012-10-08	Nyemission	166 544 360		166 544 360	17 314 688	919 295 240
2012-10-08	Nyemission	166 544 360		166 544 360	18 419 688	924 820 240
2012-10-17	Nyemission	166 544 360		166 544 360	18 536 338	925 403 490
2014-03-24	Nyemission	166 544 360		166 544 360	18 836 338	926 903 490
2014-04-11	Nyemission	166 544 360		166 544 360	19 823 806	931 840 830
2014-05-28	Nyemission	166 544 360		166 544 360	20 388 000	934 661 800
2014-11-11	Nedsättning	166 544 360		166 544 360	20 388 000	186 932 360
2014-11-25/27	Nyemission	166 544 360		166 544 360	32 888 000	199 432 360
2014-12-05	Fondemission	166 544 360	1 665 443 600	1 831 987 960	32 888 000	1 864 875 960
2014-12-22	Omvänd split	83 272 180	832 721 800	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2015-01-20	Omvandling	82 187 432	833 806 548	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2015-02-03	Omvandling	81 871 406	834 122 574	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2015-07-16	Omvandling	81 862 506	834 131 474	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2015-08-05	Omvandling	81 862 397	834 131 583	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960

holm. Den 30 december var börskursen 9,45 kr per stamaktie av serie A, 9,50 kr per stamaktie av serie B och 281,50 kr per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 13 327 mkr (12 232). Antalet aktieägare uppgick vid periodens utgång till cirka 43 900 (42 700). Av totalt antal aktier innehas 80 procent (79) av svenska ägare. Klöver har inget innehav av egna stamaktier eller preferensaktier.

## RESULTAT OCH NYCKELTAL

I tabellerna nedan visas resultatposter och nyckeltal uppdelade på Klöverns regioner. För koncernen som helhet visas även motsvarande siffror uppdelade på förvaltningsfastigheter respektive förädlingsfastigheter. Driftöverskottet påverkas av projekt eller uthyrningsbegränsningar inför förädling av fastigheter. 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.

## ORGANISATION

Klöverns affärsmodell innebär närhet till kunden genom att ha lokalt baserad personal på alla 17 affärsenheter, fördelat på fyra geografiska regioner. Regionerna är indelade i Stockholm (Stockholm Norra, Stockholm Södra och Uppsala), Öst (Linköping, Norrköping, Nyköping, Karlskrona och Kalmar), Mellan (Västerås, Karlstad, Örebro, Falun/Säter och Härnösand/Sollefteå) och Syd (Göteborg, Malmö, Borås och Halmstad). Från och med 1 januari 2016 bytte affärsenhet Globen namn till Stockholm Södra. Samtidigt slogs enheterna Kista och Storstockholm ihop under namnet Stockholm Norra.

Vid årets slut uppgick antalet tillsvidareanställda i Klöver till 214 personer (190). Medelåldern var 43 år (45) och andelen kvinnor uppgick till 39 procent (42).

### RESULTAT PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Stockholm	1 106	985	-371	-318	735	667	66	68	879	401
Öst	646	636	-221	-219	425	417	66	66	150	214
Mellan	606	571	-231	-216	375	355	62	62	219	212
Syd	360	329	-129	-125	231	204	64	62	138	194
Förvaltning	2 604	2 414	-872	-796	1 732	1 618	67	67	601	624
Förädling	114	107	-80	-82	34	25	30	24	785	397
<b>Totalt</b>	<b>2 718</b>	<b>2 521</b>	<b>-952</b>	<b>-878</b>	<b>1 766</b>	<b>1 643</b>	<b>65</b>	<b>65</b>	<b>1 386</b>	<b>1 021</b>

### NYCKELTAL PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav <sup>1)</sup> , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek. uthyrningsgrad, %	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Stockholm	17 316	14 376	6,0	6,4	809	777	1 353	1 244	90	90
Öst	6 651	6 360	7,0	7,2	750	758	714	711	91	91
Mellan	6 145	5 626	7,2	7,3	750	734	680	655	90	89
Syd	4 920	3 846	6,7	7,3	563	523	435	373	91	90
Förvaltning	31 625	27 315	6,5	6,9	2 551	2 474	2 978	2 797	93	92
Förädling	3 407	2 893	6,5	7,0	321	318	204	186	62	57
<b>Totalt</b>	<b>35 032</b>	<b>30 208</b>	<b>6,5</b>	<b>6,9</b>	<b>2 872</b>	<b>2 792</b>	<b>3 182</b>	<b>2 983</b>	<b>91</b>	<b>90</b>

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

**Stockholm:** Stockholm Norra, Stockholm Södra och Uppsala. **Öst:** Linköping, Norrköping, Nyköping, Karlskrona och Kalmar. **Mellan:** Västerås, Karlstad, Örebro, Falun/Säter och Härnösand/Sollefteå. **Syd:** Göteborg, Malmö, Borås och Halmstad.





Fastigheten Aprikosen 2, Solna Gate, förvärvad under 2015.

## SKATT

Under det fjärde kvartalet uppgick uppskjuten skatt till –125 mkr (–60) och aktuell skatt till –2 mkr (–2).

Under 2015 års andra kvartal fattade Högsta förvaltningsdomstolen beslut om att återvisa det mål angående upptaxering med 77 mkr, som Skatteverket har gjort, till Förvaltningsrätten. Inga reserveringar har gjorts i bokslutet.

## 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. Klövern väsentliga risker samt exponering och hantering av desamma beskrivs i 2014 års årsredovisning på sidorna 64–67.

## TVISTER

Klövern har under året löst en större hyrestvist. Genom reducering av hyresintäkterna har Klövern sedan tidigare reserverat 15 mkr för 2012 och 15 mkr för 2013. Lösningen av tvisten innebar att ytterligare 6 mkr belastade resultatet (genom reducering av hyresintäkterna) under det tredje kvartalet 2015.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen. Den nya tolkningen av IFRIC 21: Levies tillämpas från 1 januari 2015. För koncernens del innebär IFRIC 21 att fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Det innebär att hela årets skuld för fastighetsskatt redovisas per den 1 januari och dessutom redovisas en förutbetalad kostnad vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret. Övriga redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Klövern årsredovisning för 2014.

Klövern aktieinnehav i Tribona AB (publ) uppgick vid inledningen av det fjärde kvartalet 2015 till 29,5 procent. Hela aktieinnehavet avyttrades i slutet av oktober. Innehav som överstiger 20 procent, men understiger 50 procent av rösterna, redovisas som andelar i intresseföretag och Klövern redovisade därför innehavet i Tribona som andelar i intresseföretag vid tidpunkten då aktierna avyttrades. Innehavet redovisades enligt kapitalandelsmetoden. Det innebär att det koncernmässigt bokförda värdet av innehavet justerats med Klövern andel av periodens resultat samt övrigt

totalresultat med undantag för eventuell erhållen utdelning. I moderbolaget redovisas intresseföretag 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 2013 då bolaget övergick till att bli ett intressebolag. Innehavet i Tribona har påverkat Klöverns resultaträkning på följande sätt:

- Klöverns andel av Tribonas periodresultat redovisas som Resultatandelar i intresseföretag.
- Klöverns andel i Tribonas övrigt totalresultat redovisas i Övrigt totalresultat.
- Den realiserade värdeförändring som avyttringen av aktieinnehavet i Tribona under det fjärde kvartalet 2015 har medfört redovisas som Resultatandelar i intresseföretag.

### UTDELNING

Styrelsen föreslår till årsstämman, för räkenskapsåret 2015, en utdelning om 0,35 kr (0,30) per stamaktie och en utdelning om 20,00 kr (20,00) per preferensaktie. Utdelningen på preferensaktien utbetalas med 5,00 kr per kvartal. Avstämningsdag för utdelning till stamaktieägarna föreslås vara den 21 april 2016 och beräknad utbetalningsdag 26 april 2016. Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägarna är sista vardagen i respektive kalenderkvartal och utbetalningsdag är ca tre bankdagar därefter. Under fjärde kvartalet 2015 har utdelning om totalt 82 mkr (51

utbetalats till preferensaktieägarna. Årsstämman kommer att äga rum 19 april 2016. Kallelse och förutsättningar för anmälan till årsstämman annonseras i Post & Inrikes Tidningar och på [www.klovern.se](http://www.klovern.se). Upplysning om att kallelse har skett lämnas i annons i Svenska Dagbladet. Aktieägare som vill lägga fram förslag till valberedningen kan göra det via e-post.

### HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

I början av februari 2016 förvärvade Klöver tomträtten till fastigheten Orgelpipan 4 i centrala Stockholm för 340 mkr med tillträde den 5 april. Förvärvet är Klöverns första i centrala Stockholm och utgörs av en projektfastighet med en uthyrningsbar area om cirka 4 500 kvm, samt cirka 1 300 kvm garage, som genom om- och tillbyggnad avses utvecklas till en modern kontors- och butiksfastighet.

Klöver undersöker möjligheten att avyttra fastigheterna Isafjord 4 och Isafjord 5 i Kista. Isafjord 4 är Klöverns till vardags enskilt största fastighet och utgörs av drygt 70 000 kvm uthyrningsbar yta, mestadels kontorsytor.

Stockholm den 11 februari 2016

Styrelsen i Klöver AB (publ)

Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för granskning av Klöverns revisorer.



Fastigheten Orgelpipan 4 i centrala Stockholm, förvärvad efter årets utgång.

## Koncernens resultaträkning

mkr	2015 3 mån okt–dec	2014 3 mån okt–dec	2015 12 mån jan–dec	2014 12 mån jan–dec
Intäkter	705	658	2 718	2 521
Fastighetskostnader	-272	-253	-952	-878
<b>Driftöverskott</b>	<b>433</b>	<b>405</b>	<b>1 766</b>	<b>1 643</b>
Central administration	-26	-25	-92	-84
Finansnetto	-150	-185	-631	-770
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>257</b>	<b>195</b>	<b>1 043</b>	<b>789</b>
Resultatandelar i intresseföretag	147	-47	171	-126
Värdoförändringar fastigheter	168	327	1 252	1 207
Värdoförändringar derivat	79	-141	91	-565
Värdoförändringar finansiella tillgångar	4	—	-4	—
Nedskrivning goodwill	-2	—	-12	-10
<b>Resultat före skatt</b>	<b>653</b>	<b>334</b>	<b>2 541</b>	<b>1 295</b>
Aktuell skatt	-2	-2	-2	-2
Uppskjuten skatt	-125	-60	-531	-129
<b>Periodens resultat</b>	<b>526</b>	<b>272</b>	<b>2 008</b>	<b>1 164</b>
Övrigt totalresultat, poster som senare kan återföras i resultaträkningen	-2	2	-2	4
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>524</b>	<b>274</b>	<b>2 006</b>	<b>1 168</b>
Resultat per stamaktie <sup>1</sup> , kr	0,48	0,21	1,83	1,02
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång <sup>1</sup> , miljoner	916,0	916,0	916,0	916,0
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång <sup>1</sup> , miljoner	16,4	16,4	16,4	16,4
Genomsnittligt antal utestående stamaktier <sup>1</sup> , miljoner	916,0	916,0	916,0	916,0
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier <sup>1</sup> , miljoner	16,4	12,6	16,4	10,5

Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

<sup>1)</sup> Historiska siffror är justerade för den fondemission och sammanläggning (omvänd split) som genomfördes under det fjärde kvartalet 2014.

## Koncernens balansräkning

mkr	2015–12–31	2014–12–31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Goodwill	233	245
Förvaltningsfastigheter	35 032	30 208
Maskiner och inventarier	12	12
Andelar i intresseföretag	—	448
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	112	35
Övriga fordringar	482	424
Likvida medel	12	286
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>35 883</b>	<b>31 658</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	11 390	9 988
Minoritetsintresse	0	0
Uppskjuten skatteskuld	1 503	978
Räntebärande skulder	21 486	18 870
Derivat	467	709
Leverantörsskulder	250	197
Övriga skulder	188	206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	599	710
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>35 883</b>	<b>31 658</b>

## Koncernens förändring av eget kapital

mkr	
Eget kapital 2013-12-31	7 198
Nyemission	2 138
Utdelning	-516
Övrigt totalresultat	4
Periodens resultat	1 164
<b>Eget kapital 2014-12-31</b>	<b>9 988</b>
Utdelning	-604
Övrigt totalresultat	-2
Periodens resultat	2 008
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	<b>11 390</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

mkr	2015 3 mån okt-dec	2014 3 mån okt-dec	2015 12 mån jan-dec	2014 12 mån jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Förvaltningsresultat	257	195	1 043	789
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	1	4	4
Betald inkomstskatt	-2	-2	-2	-2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>256</b>	<b>194</b>	<b>1 045</b>	<b>791</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändring av rörelsefordringar	-107	-72	-70	-127
Förändring av rörelseskulder	198	193	-77	179
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>91</b>	<b>121</b>	<b>-147</b>	<b>52</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>347</b>	<b>315</b>	<b>898</b>	<b>843</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Avyttring av fastigheter	3	142	411	531
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-2 067	-636	-4 118	-5 473
Förvärv av maskiner och inventarier	0	-1	-4	-4
Förändring finansiella tillgångar	606	3	678	-95
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 458</b>	<b>-492</b>	<b>-3 033</b>	<b>-5 041</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Förändring av räntebärande skulder	1 177	-1 342	2 616	2 707
Realiserad värdeförändring, derivat	-95	—	-151	—
Nyemission av preferensaktier	—	1 851	—	2 138
Utdelning	-83	-51	-604	-445
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>999</b>	<b>458</b>	<b>1 861</b>	<b>4 400</b>
<b>Totalt kassaflöde</b>	<b>-112</b>	<b>281</b>	<b>-274</b>	<b>202</b>
<b>Ingående likvida medel</b>	<b>124</b>	<b>5</b>	<b>286</b>	<b>84</b>
<b>Utgående likvida medel</b>	<b>12</b>	<b>286</b>	<b>12</b>	<b>286</b>

## Moderbolagets resultaträkning

mkr	2015 3 mån okt–dec	2014 3 mån okt–dec	2015 12 mån jan–dec	2014 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	46	55	195	187
Kostnad sålda tjänster	-53	-39	-155	-143
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-7</b>	<b>16</b>	<b>40</b>	<b>44</b>
Central administration	-26	-25	-92	-84
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-33</b>	<b>-9</b>	<b>-52</b>	<b>-40</b>
Finansnetto	1 045	561	761	279
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 012</b>	<b>552</b>	<b>709</b>	<b>239</b>
Aktuell skatt	—	—	—	—
Uppskjuten skatt	-24	25	-24	25
<b>Periodens resultat</b>	<b>988</b>	<b>577</b>	<b>685</b>	<b>264</b>
Övrigt totalresultat	—	—	—	—
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>988</b>	<b>577</b>	<b>685</b>	<b>264</b>

## Moderbolagets balansräkning

mkr	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Maskiner och inventarier	5	4
Andelar i koncernföretag	1 875	1 875
Andelar i andra företag	—	522
Fordringar på koncernföretag	18 095	13 662
Uppskjuten skattefordran	340	364
Kortfristiga fordringar	58	41
Likvida medel	100	277
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>20 473</b>	<b>16 745</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	7 340	7 259
Räntebärande skulder	11 578	8 361
Skulder till koncernföretag	1 298	856
Leverantörsskulder	7	9
Övriga skulder	179	179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71	81
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>20 473</b>	<b>16 745</b>

## Nyckeltal

	2015-12-31 3 mån okt–dec	2014-12-31 3 mån okt–dec	2015	2014	2013	2012	2011
<b>Fastighet</b>							
Antal fastigheter	415	408	415	408	402	387	255
Uthyrningsbar area, tkvm	2 872	2 792	2 872	2 792	2 624	2 529	1 561
Hysesvärde, mkr	3 182	2 983	3 182	2 983	2 570	2 468	1 554
Verkligt värde fastigheter, mkr	35 032	30 208	35 032	30 208	24 059	22 624	14 880
Direktavkastningskrav värdering, %	6,5	6,9	6,5	6,9	7,2	7,2	7,1
Överskottsgrad, %	61	62	65	65	63	62	63
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	91	90	91	90	90	88	89
Uthyrningsgrad ytmässig, %	83	81	83	81	82	81	80
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,5	3,3	3,5	3,3	3,5	3,4	2,8
<b>Finans</b>							
Avkastning på eget kapital, %	4,7	3,0	18,9	14,5	11,6	5,8	10,1
Soliditet, %	31,7	31,5	31,7	31,5	28,5	28,1	31,6
Soliditet, justerad, %	35,8	35,9	35,8	35,9	31,4	31,9	35,8
Belåningsgrad, %	61	60	61	60	65	64	63
Belåningsgrad fastigheter, %	47	51	47	51	57	59	63
Räntetäckningsgrad	2,7	2,0	2,6	2,0	1,9	1,9	2,2
Genomsnittlig ränta, %	2,7	3,5	2,7	3,5	4,3	4,3	4,2
Genomsnittlig räntebindning, år	2,1	2,1	2,1	2,1	2,7	3,0	2,7
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,8	2,1	2,8	2,1	2,0	2,2	1,9
Räntebärande skulder, mkr	21 486	18 870	21 486	18 870	16 163	15 229	9 345
<b>Aktie<sup>1</sup></b>							
Eget kapital per stamaktie, kr	7,38	5,20	7,38	5,20	4,83	4,69	5,36
EPRA NAV, kr	9,53	7,05	9,53	7,05	5,93	5,94	5,95
Eget kapital per preferensaktie, kr	281,50	317,50	281,50	317,50	300,00	273,50	—
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,19	0,12	0,78	0,61	0,49	0,43	0,48
Resultat per stamaktie, kr	0,48	0,21	1,83	1,02	0,68	0,23	0,53
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr	9,45	8,20	9,45	8,20	5,18	4,65	4,71
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr	9,50	7,60	9,50	7,60	—	—	—
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	281,50	317,50	281,50	317,50	300,00	273,50	—
Börsvärde, mkr	13 327	12 232	13 327	12 232	7 527	6 670	4 165
Antal registrerade stamaktier vid periodens utgång, milj	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, milj	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	888,5	884,4
Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	16,4	16,4	16,4	9,3	9,3	—
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	16,4	16,4	16,4	9,3	9,3	—
Utdelning per stamaktie, kr	—	—	0,35 <sup>2)</sup>	0,30	0,27	0,27	0,23
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	20,00 <sup>2)</sup>	20,00	20,00	20,00	20,00
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	62 <sup>2)</sup>	77	68	83	79

<sup>1)</sup> Historiska siffror är justerade för den fondemission och sammanläggning (omvänd split) som genomfördes under det fjärde kvartalet 2014.

<sup>2)</sup> Föreslagen utdelning

ANTAL FASTIGHETER

415

FASTIGHETERNAS  
VÄRDE, MDKR

35,0

HYRESVÄRDE, MDKR

3,2

## Definitioner

### FASTIGHET

#### DIREKTAVKASTNINGSKRAV, VÄRDERING

Fastighetsvärderingarnas avkastningskrav på restvärdet.

#### DRIFTÖVERSKOTT

Intäkter minus fastighetskostnader.

#### 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 ändrad användning av lokalerna.

#### HYRESVÄRDE

Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

#### KONTRAKTSVÄRDE

Lokalhyra, index och hyrestillägg enligt hyresavtal.

#### NETTOINFLYTTNING

Inflyttade hyresgästers kontraktsvärde minus avflyttade hyresgästers kontraktsvärde.

#### UTHYRNINGSGRAD, EKONOMISK

Kontraktsvärde i relation till hyresvärde.

#### UTHYRNINGSGRAD, YTA

Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

#### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, OREALISERADE

Förändring av verkligt värde exklusive förvärv, försäljningar, investeringar och realiserade värdeförändringar.

#### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, REALISERADE

Fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkliga värde och omkostnader vid försäljning.

#### ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott i relation till intäkter.

### FINANS

#### AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat (efter skatt) i relation till genomsnittligt eget kapital.

#### BELÄNINGSGRAD

Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde.

#### BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde.

#### RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

#### SOLIDITET

Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar.

#### SOLIDITET, JUSTERAD

Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill samt uppskjuten skatteskuld överstigande 5 procent av skillnaden mellan skattemässigt värde och verkligt värde på fastigheterna i relation till redovisade totala tillgångar justerat för goodwill.

### AKTIE

#### EGET KAPITAL PER PREFERENSAKTIE

Baserad på aktiekursen för preferensaktien vid respektive tidsperiods slut.

#### EGET KAPITAL PER STAMAKTIE

Eget kapital efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktier i förhållande till antalet utestående stamaktier.

#### EPRA NAV

Eget kapital, efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktier med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld, i förhållande till antalet utestående stamaktier.

#### FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

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

#### RESULTAT PER STAMAKTIE

Resultat (efter skatt), efter avdrag för resultat till preferensaktier, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

UTHYRNINGSBAR YTA,  
TKVM

2 872

SOLIDITET,  
JUSTERAD, %

35,8

ANTAL AKTIEÄGARE

43 900

# Kalendarium

Sista dag för handel inkl. rätt till utdelning till preferensaktieägare	29 mars 2016
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	31 mars 2016
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	5 april 2016
Delårsrapport jan–mars 2016	19 april 2016
Årsstämma 2016	19 april 2016
Delårsrapport jan–jun 2016	11 juli 2016
Delårsrapport jan–sep 2016	20 okt 2016

## 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 11 februari 2016.

# KLÖVERN

Klövern AB (publ), Bredgränd 4, 111 30 Stockholm • Tel 08–400 500 50  
Org.nr 556482–5833 • Styrelsens säte: Stockholm • [www.klovern.se](http://www.klovern.se) • [info@klovern.se](mailto:info@klovern.se)