

- » Intäkterna ökade med 9 procent till 587 mkr (541).
- » Driftöverskottet ökade med 15 procent till 368 mkr (321).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 15 procent till 163 mkr (142).
- » Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 157 mkr (–56), på derivat till –156 mkr (157) och resultatandelar i intresseföretag uppgick till –45 mkr (–).
- » Resultatet uppgick till 87 mkr (200), motsvarande 0,24 kr (0,92) per stamaktie.
- » Tillträde av 2 fastigheter för 276 mkr och försäljning av 3 fastigheter för 33 mkr.
- » Globen City förvärvades, tillträde skedde under inledningen av det andra kvartalet.

Resultat

mkr	2014 3 mån jan–mar	2013 3 mån jan–mar	2013 12 mån jan–dec
Intäkter	587	541	2 220
Fastighetskostnader	–219	–220	–828
Driftöverskott	368	321	1 392
Central administration	–19	–18	–78
Finansnetto	–186	–161	–678
Förvaltningsresultat	163	142	636
Resultatandelar i intresseföretag	–45	—	5
Värdeförändringar fastigheter	157	–56	–28
Värdeförändringar derivat	–156	157	337
Värdeförändringar finansiella tillgångar	—	35	71
Nedskrivning goodwill	–1	–12	–34
Resultat före skatt	118	266	987
Aktuell skatt	0	0	–1
Uppskjuten skatt	–31	–66	–178
Periodens resultat	87	200	808
Övrigt totalresultat, poster som senare kan återföras i resultaträkningen	–1	—	–2
Periodens totalresultat	86	200	806

Nyckeltal

	2014-03-31 Q1	2013-12-31 Q4	2013-09-30 Q3	2013-06-30 Q2	2013-03-31 Q1	2012-12-31 Q4	2012-09-30 Q3	2012-06-30 Q2
Överskottsgrad, %	63	61	66	65	59	53	69	67
Avkastning på eget kapital, %	1,2	2,5	2,7	3,5	2,8	–0,6	1,2	2,3
Soliditet, justerad, %	31,1	31,4	31,5	31,4	33,2	31,9	30,6	30,3
Belåningsgrad, %	65	65	65	65	64	64	66	67
Belåningsgrad, fastigheter, %	55	57	57	57	57	59	62	60
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,9	2,0	2,0	1,9	1,5	2,0	1,9
Genomsnittlig ränta, %	4,2	4,3	4,3	4,4	4,3	4,3	4,4	4,5
Räntebindning, år	2,5	2,7	3,0	3,2	3,4	3,0	2,4	2,8
Kapitalbindning, år	1,9	2,0	1,9	2,2	2,0	2,2	1,8	2,0
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	90	90	89	88	88	88	88	88
Uthyrningsgrad yta, %	81	82	81	80	80	81	80	80

Ett bra första kvartal

Klövern levererar ett starkt förvaltningsresultat för årets första kvartal. Till viss del tack vare en mild vinter, men också som ett resultat av framgångsrikt uthyrningsarbete och god kostnadskontroll. Kvartalet präglades annars av fortsatt aktivitet på transaktionssidan, inte minst i form av ett intensivt arbete med förvärvet av Globen City.

Intäktsidan utvecklades väl bland annat på grund av stora inflyttningar i slutet av 2013. Inflyttningen var fortsatt hög även under 2014 års första kvartal, med ett kontraktsvärde på nästan 50 mkr per år.

Vi är också glada att efter kvartalets utgång ha tecknat ett 12-årigt hyresavtal med Tele2 om 20 000 kvm kontor i Kista. Lokalerna kommer att vara en del av en nyproducerad kontorsfastighet på 27 000 kvm och visar tydligt på Kistas starka attraktionskraft.

Ett generellt fokus på kostnadskontroll i kombination med en mild vinter gör att vi kan redovisa ett starkt driftöverskott. Överskottsgraden i första kvartalet uppgick till 63 procent, jämfört med 59 procent för samma period 2013.

Marknaden för fastighetstransaktioner är fortsatt stark. Dels drivs den av en större utlåningsvilja hos bankerna, men också av att fler nya aktörer kommer in på fastighetsmarknaden. Fastigheter erbjuder i många fall betydligt bättre avkastning än exempelvis obligationer.

Kvartalets klart största affär var Globen City, men då tillträdet skedde den 11 april finns transaktionen inte med i räkenskaperna för perioden. Affären omfattar fastigheterna Arenan 2, 3, 6 och 8 i Stockholm, samt Startboxen 3 i Solna. Total uthyrningsbar yta uppgår till cirka 140 000 kvm och utgörs till största del av kontorsytor. Vi tror att Globen-området kommer att få en än mer central placering i det framväxande Söderstaden och utgöra ett av de riktigt attraktiva kontorslägena söder om Stockholms city.

Under kvartalet tillträdde vi fastigheten Idéskaparen 2 i Linköping. Det är en modern kontorsfastighet på 23 600 kvm som hyrs på ett 10-årigt avtal. Vi tecknade under kvartalet också ett avtal om att förvärva fastigheten Köpmannen 5 i Västerås av IKEA Fastigheter. Fastigheten är under total ombyggnad och kommer att utgöras av knappt 17 000 kvm handelsytor med bland andra Systembolaget, Willys och Rusta som hyresgäster.

I syfte att finansiera framför allt Globen-förvärvet så emitterade vi i februari ett icke-säkerställt obligationslån med en löptid om fyra år. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 2,25 procent. Ses detta i ljuset av att Klöver i oktober 2012 emitterade ett icke-säkerställt obligationslån med en löptid på fyra år och tre månader till Stibor 3m + 4,00 procent är det tydligt att obligationsmarknaden mognat. Även om banklån normalt är den billigaste finansieringsformen så är kostnaden för obligationer nu nästan i paritet med banklån.

Sammanfattningsvis kan vi för årets första kvartal uppvisa såväl ett gott resultat från den löpande verksamheten som intressanta förvärv.

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–mars och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Kvartalet avser januari–mars och året januari–december.

RESULTAT

Förvaltningsresultatet, d v s resultat exklusive värdeförändringar och skatt, ökade till 163 mkr (142) under perioden januari–mars och resultatet uppgick till 87 mkr (200). Förutom effekten från nettoförvärv av fastigheter påverkades förvaltningsresultatet positivt av nettoinflyttning och den milda vintern. Resultatet påverkades av 157 mkr (-56) avseende värdeförändringar på fastigheter, -156 mkr (157) avseende derivat och -45 mkr (-) avseende Klöverns resultatandel i intressebolaget Tribona. Överskottsgraden uppgick till 63 procent (59).

För jämförbart bestånd steg driftöverskottet med 7 procent till 340 mkr (318). Intäkterna steg med 2 procent till 549 mkr (536), vilket främst förklaras av en stark nettoinflyttning. Fastighetskostnaderna minskade med 4 procent till 209 mkr (218) bland annat beroende på en mildare inledning av året. Det verkliga värdet för jämförbart bestånd ökade med 850 mkr, eller 4 procent, jämfört med sista mars 2013, framför allt beroende på investeringar gjorda vid nyuthyrning och sänkta avkastningskrav.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna ökade till 587 mkr (541) under perioden. Intäktsökningen förklaras främst av nettoförvärv och nettoinflyttning samt en engångspost för försäkringsersättning om 13 mkr. Fastighetskostnaderna var i stort oförändrade på 219 mkr (220). Den milda vintern har påverkat kostnaderna positivt och vägt upp det större fastighetsbeståndet. I fastighetskostnaderna ingår kundförluster om 0 mkr (0). Centrala administrationskostnader uppgick till 19 mkr (18).

Nettoinflyttningen under perioden uppgick till 5 mkr (0). Några av de största nyinflyttade hyresgästerna är OHB Sweden, 2 855 kvm kontor i Kista och Otto Bock Scandinavia, 1 520 kvm butik i Malmö. Största avflyttade hyresgäster är CompuGroup Medical i Uppsala och Bring Express i Malmö.

Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,6 år (3,4). Den ekonomiska uthyrningsgraden för samtliga fastigheter uppgick till 90 procent (88) och 81 procent (80) mätt som yta. För förvaltningsfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 93 procent (91) och för förädlingsfastigheter till 55 procent (60).

Bland större avtal som är tecknade under perioden, men ännu inte är inflyttade, ingår ett 5-årigt hyresavtal omfattande 1 860 kvm med Inflight Service Europe i Kista.

AKTIEINNEHAV

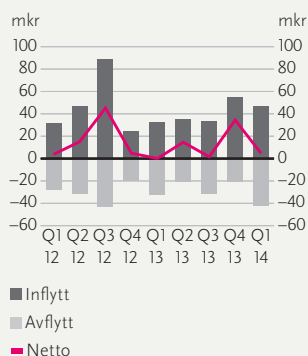
Klöverns innehav i Tribona AB (publ), uppgår till 11 614 399 aktier motsvarande 29,8 procent av totalt antal utestående aktier. Tribona redovisas som intressebolag från och med 7 juni 2013. Klöverns resultatandel för perioden uppgick till -45 mkr (-). Under 2013 års första kvartal uppgick den orealiserade värdeförändringen för det dåvarande innehavet i Tribona till 13 mkr.

Tribona är specialiserat på moderna och strategiskt belägna logistikfastigheter. Fastighetsinnehavet består av 21 fastigheter i Sverige och en i Danmark. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 711 tkvm och fastighetsvärdet till 5 452 mkr. Tribona har efter periodens utgång beslutat att genomföra en nyemission uppgående till 292 mkr. Klövern har för avsikt att teckna sin del av emissionen vilket motsvarar maximalt 87 mkr.

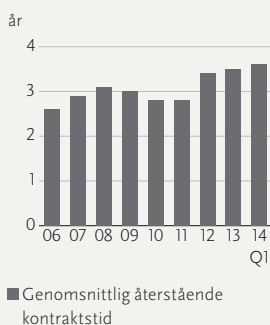
KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 117 mkr (139) och betald inkomstskatt till 0 mkr (0). Investeringverksamheten har påverkat kassaflödet med netto -422 mkr (-53), genom en kombination av förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter. Kassaflödet

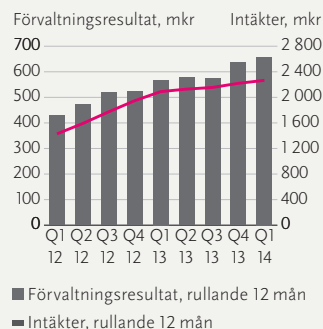
NETTOINFLYTTNING



KONTRAKTSTID



INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



från finansieringsverksamheten har påverkat periodens kassaflöde med 1 019 mkr (–346). Sammantaget uppgår periodens kassaflöde till 714 mkr (–260). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 798 mkr, jämfört med 115 mkr per sista mars 2013. Därutöver har Klövern en outnyttjad kreditvolym på 1 289 mkr (1 306).

FINANSIERING

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 17 181 mkr (16 163) och den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen uppgick till 4,2 procent (4,3). Finansnettot för perioden uppgick till –186 mkr (–161), varav finansiella intäkter utgjorde 1 mkr (0). Den genomsnittliga räntebindningstiden per den sista mars uppgick till 2,5 år (2,7). Kreditvolymen med swapavtal betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade Klövern ränteswappar om totalt 8 317 mkr (8 317) och räntetak om 855 mkr (855), med förfall på 855 mkr 2014. Räntetaken har lösenräntor på 4,25–5,00 procent. Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 4,3 år.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,9 år (2,0) vid periodens slut. Outnyttjad kreditvolym, inklusive outnyttjad checkkredit om 400 mkr (390), uppgick till 1 289 mkr (1 306).

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 88 mkr. Värdeförändringar på derivat uppgick under perioden till 0 mkr (0) realiserade och –156 mkr (157) orealiserade. Den sista mars var värdet –300 mkr (–144).

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.

Klövern har under perioden emitterat ett icke-säkerställt obligationslån om 1 100 mkr, inom en ram på 2 000 mkr, med slutligt förfall i mars 2018. Värdet på obelånade fastigheter uppgick vid periodens slut till cirka 0,8 mdkr.

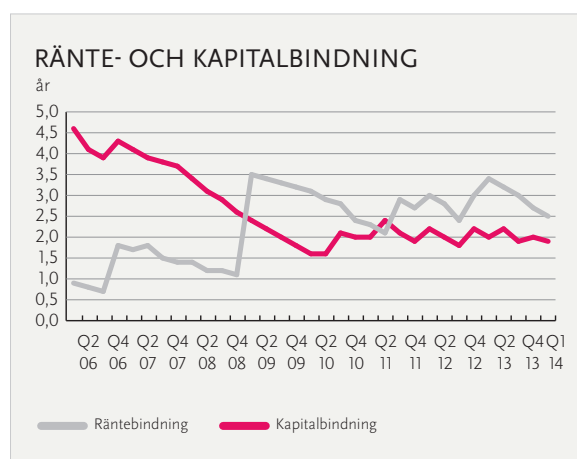
Under perioden genomförde Klövern en kontant nyemission av 300 000 preferensaktier, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Emissionen skedde till en kurs om 157 kr per preferensaktie, motsvarande en emissionslikvid om 47 mkr.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden har 2 fastigheter (3) tillträtts för en total köpeskilling om 276 mkr (27). Klövern har sålt och frånträtt 3 fastigheter (2) under perioden till ett pris om 33 mkr (37).

INVESTERINGAR OCH BYGGRÄTTER

Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera



RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevoly, mkr	Ränta, %	Avtalsvoly, mkr	Utnyttjat, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig	8 678	3,3	—	—	—
2014	330	5,6	6 078	5 376	702
2015	1 501	5,1	8 201	7 614	587
2016	600	4,8	—	—	—
2017	1 075	4,7	1 150	1 150	—
2018	1 197	5,2	2 840	2 840	—
2019	900	5,1	—	—	—
2020	500	4,6	—	—	—
2021	500	4,8	—	—	—
2022	800	5,6	—	—	—
2023	1 100	4,7	—	—	—
Senare	—	—	201	201	—
Totalt	17 181	4,2	18 470	17 181	1 289



Interiörbild över fastigheten
Startboxen 3 i Solna.

lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under kvartalet investerades 178 mkr (149). Sammanlagt pågår 291 projekt (281) med en återstående investering om 962 mkr (632). Total kalkylerad utgift för projekten uppgår till 1 943 mkr (1 517).

Bedömda och detaljplanelagda byggrätter uppgick vid årets utgång till 1 421 tkvm (1 397). Av byggrätterna är 587 tkvm (587) detaljplanelagda. Drygt hälften av de detaljplanelagda byggrätterna utgörs av kontor och närmare en tredjedel av bostäder. Byggrätterna är värderade till 969 mkr (972), vilket motsvarar 682 kr per kvm (695).

FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Per den 31 mars 2014 omfattade Klöverns innehav 401 fastigheter (402). Hyresvärdet uppgick till 2 592 mkr (2 570) och fastigheternas verkliga värde var 24 637 mkr (24 059).

Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 644 tkvm (2 624). Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 157 mkr (-56) under kvartalet. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 4 mkr (-1) och orealiserade värdeförändringar om 153 mkr (-55). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genom-

VERKLIGT VÄRDE

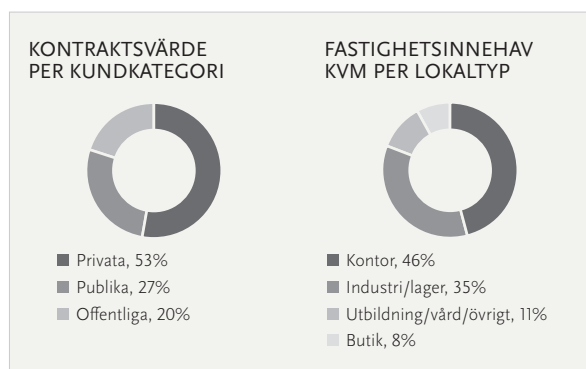
mkr	2014 jan-mar	2013 jan-dec
Verkligt värde per 1 januari	24 059	22 624
Förvärv	276	1 020
Investeringar	178	830
Försäljningar	-33	-387
Värdeförändringar	157	-28
Verkligt värde vid periodens utgång	24 637	24 059

snitt har Klöverns fastighetsbestånd, per 31 mars, värderats med ett avkastningskrav på 7,1 procent (7,2). Värdet på fastigheterna har ökat, främst pga en positiv nettoinflyttning och sänkta avkastningskrav.

Klöver värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet, varav 20 till 30 procent externt. Externvärderingarna har 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 interna värdering-

KLÖVERN S STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT

Stad	Fastighet	Projekttyp	Uthyrningsbaryta fastighet, kvm	Projektyta, kvm	Uthyrningsgrad efter projekt, %	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde efter projekt, mkr	Hyresvärde efter projekt, mkr	Beräknat färdigt, år
Uppsala	Kungsängen 10:1, 10:2	Kontor	11 376	11 376	100	250	235	15	21	2016
Örebro	Vindhjulet 3	Kontor	19 343	19 343	100	154	143	11	28	2016
Norrköping	Kopparhammaren 2	Utbildning	36 613	5 130	84	96	40	8	46	2014
Alingsås	Fodret 14	Handel	7 700	7 700	100	87	55	10	10	2014
Malmö	Dragör 1	Kontor	2 322	2 322	100	63	21	5	5	2014
Linköping	Brevduvan 17	Kontor	7 603	4 998	90	49	14	3	11	2014
Uppsala	Fyrislund 6:6	Lager	62 835	2 700	87	44	40	5	102	2014
Linköping	Amor 1	Kontor	3 292	3 292	100	32	1	2	7	2014
Halmstad	Halmstad 2:49	Kontor	3 330	3 330	100	31	29	4	6	2015
Kista/Stockholm	Gullfoss 5	Kontor/lager	3 477	2 886	93	23	6	3	5	2014
Totalt			157 891	63 077		829	584	66	241	



arna 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 2013.

AKTIEN

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgick per 31 mars till 185 380 698, varav 166 544 360 stamaktier och 18 836 338 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 mars var börskursen 34,60 kr per stamaktie (28,50) och 153,50 kr per preferensaktie (150,00), vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 8 654 mkr (7 527). Antalet aktieägare uppgick vid periodens utgång till ca 36 100 (35 800). Av totalt antal aktier innehas 81 procent (83) av svenska ägare. Klöver har inget eget innehav av stamaktier eller preferensaktier.

Med stöd av bemyndigande från årsstämman i Klöver den 17 april 2013, genomfördes under perioden en kontant nyemission av 300 000 preferensaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

AKTIEÄGARE 2014-03-31

	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	18 200	43	9,8	10,8
Länsförsäkringar fondförvaltning	16 217	—	8,7	9,6
Handelsbanken fonder	6 613	—	3,6	3,9
JPM Chase NA	4 936	105	2,7	2,9
Swedbank Robur fonder	4 822	84	2,6	2,9
SEB Investment Management	2 230	1	1,2	1,3
Mellon AAM Omnibus	1 803	—	1,0	1,1
Robur Försäkring	1 215	813	1,1	0,8
Aktie-Ansvar fonder	1 200	78	0,7	0,7
Client OMI for Ishare Europe	1 090	—	0,6	0,6
SSB Client Omnibus AC OM03	1 054	51	0,6	0,6
Avanza Pension	926	589	0,8	0,6
JPMorgan Chase NA	965	—	0,5	0,6
SIX SIS AG, W8IMY	911	6	0,5	0,5
State Street Bank and Trust	886	3	0,5	0,5
Skandia fonder	880	16	0,5	0,5
Invus Investment	871	22	0,5	0,5
Alfred Berg	822	—	0,4	0,5
Summa största ägare	124 440	2 991	68,7	73,9
Övriga ägare	42 104	15 845	31,3	26,1
Summa utestående aktier	166 544	18 836	100,0	100,0
Återköpta egna aktier	—	—		
Totalt antal registrerade aktier	166 544	18 836		

AKTIEKAPITALET'S 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
2014-03-24	Nyemission			300 000	18 836 338	926 903 490
2014-03-31	UB		166 544 360		18 836 338	926 903 490

RESULTAT OCH NYCKELTAL

I tabellerna nedan visas resultatposter och nyckeltal uppdelade på Klöverns regioner. För koncernen som helhet visas även motsvarande siffror uppdelade på 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.

RESULTAT PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION

	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2014 jan-mar	2013 jan-mar	2014 jan-mar	2013 jan-mar	2014 jan-mar	2013 jan-mar	2014 jan-mar	2013 jan-mar	2014 jan-mar	2013 jan-mar
Syd	83	74	-35	-31	48	43	58	58	50	26
Öst	162	146	-57	-60	105	86	65	59	48	67
Stockholm	197	183	-70	-71	127	112	64	61	37	36
Mellan/Norr	145	138	-57	-58	88	80	61	58	43	20
Förvaltning	557	506	-194	-193	363	313	65	62	124	112
Förädling	30	35	-25	-27	5	8	17	23	54	37
Totalt	587	541	-219	-220	368	321	63	59	178	149

NYCKELTAL PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav ¹⁾ , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek. uthyrningsgrad, %	
	2014-03-31	2013-03-31	2014-03-31	2013-03-31	2014-03-31	2013-03-31	2014-03-31	2013-03-31	2014-03-31	2013-03-31
Syd	3 752	3 215	7,4	7,6	527	494	371	348	89	86
Öst	5 994	5 533	7,2	7,4	746	732	684	652	91	89
Stockholm	9 597	9 007	6,7	6,9	647	616	891	865	89	87
Mellan/Norr	5 294	4 952	7,4	7,5	724	685	646	613	90	89
Förvaltning	22 366	20 282	7,1	7,2	2 322	2 141	2 407	2 226	93	91
Förädling	2 271	2 425	7,0	7,7	322	386	185	252	55	60
Totalt	24 637	22 707	7,1	7,2	2 644	2 527	2 592	2 478	90	88

¹⁾ Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter

Syd: Borås, Göteborg, Halmstad och Öresund. Öst: Kalmar, Karlskrona, Linköping, Norrköping och Nyköping.

Stockholm: Kista, Storstockholm och Uppsala. Mellan/Norr: Karlstad, Västerås, Örebro, Falun/Säter och Härnösand/Sollefteå.

2013 års jmf-siffror är omräknade enligt nya strukturen, där Kalmar och Karlskrona numera tillhör Region Öst istället för Region Syd.



ORGANISATION OCH MILJÖ

Klöverns affärsmodell innebär närhet till kunden genom att ha egen lokalt baserad personal på alla 17 affärsenheter, fördelat på fyra geografiska regioner. Regionerna är indelade i Syd (Öresund, Göteborg, Borås och Halmstad), Öst (Linköping, Norrköping, Nyköping, Karlskrona och Kalmar), 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 195 personer (189). Medelåldern var 46 år (46) och andelen kvinnor uppgick till 40 procent (40). Bolaget är sedan 2011 miljödiplomerat enligt Svensk Miljöbas.

SKATT

Resultatet i den löpande fastighetsrörelsen har belastats med uppskjuten skatt om -7 mkr (-6). 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 -24 mkr (-60). Totalt ingår en effekt på uppskjuten skatt med -31

mkr (-66) och aktuell skatt om 0 mkr (0). Under kvartalet har Kammarrätten beslutat i Klöverns favör angående Skatteverkets upptaxering av Klöver med cirka 77 mkr för beskattningsåret 2008. Skatteverket har begärt prövnings-tillstånd i Högsta förvaltningsdomstolen.

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 2013 års årsredovisning på sidorna 64–67.

TVISTER

Klöver har en pågående större hyrestvist. Hyresgästen har deponerat 60 mkr avseende perioden januari–december 2013, 15 mkr avseende perioden januari–mars 2014 samt 15 mkr avseende 2012 hos Länsstyrelsen. Klöver har, genom reduktion av hyresintäkterna, reserverat 15 mkr för 2013 och 15 mkr för 2012.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Sedan 1 januari 2013 lämnar Klöver utökade upplysningar kring poster som värderas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13, där fastigheter klassificeras i nivå 3 och derivat i nivå 2. Övriga redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Klöverns årsredovisning för 2013.

Klöverns innehav i Tribona AB (publ) uppgick den 31 mars till 29,8 procent. Innehav som överstiger 20 procent, men understiger 50 procent av rösterna, redovisas som andelar i intresseföretag och Klöver redovisar därför innehavet i Tribona som andelar i intresseföretag fr o m 7 juni 2013. 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 2013 då bolaget övergick till att bli ett intressebolag. Innehavet i Tribona har påverkat Klöverns resultaträkning på följande sätt:

- Utdelning redovisas i finansnettot.
- Värdeförändring t o m 7 juni 2013 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.

Den nya tolkningen av IFRIC 21:Levies har inte tillämpats då den inte är godkänd av EU.

UTDELNING

Styrelsen föreslår till årsstämman, för räkenskapsåret 2013, en utdelning om 1,50 kr (1,50) per stamaktie och 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 28 april 2014 och beräknad utbetalningsdag 2 maj 2014. Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägarna är sista vardagen i respektive kalenderkvartal och utbetalningsdag är ca tre bankdagar därefter. Under första kvartalet 2014 har utdelning om 2,50 kr (2,50) per preferensaktie, totalt 46 mkr (46), utbetalats.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 11 april tillträdde Klöver fastigheterna Arenan 2, 3, 6 och 8 i Stockholm (Globen City) samt Startboxen 3 i Solna. Total uthyrningsbar yta uppgår till cirka 140 000 kvm och utgörs till största delen av kontorsytor.

Den 11 april genomförde Klöver en kontant nyemission av 987 468 preferensaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Emissionen skedde till en kurs om 154,50 kr per preferensaktie, motsvarande en emissionslikvid om 153 mkr.

Efter periodens utgång har Klöver även tecknat ett 12-årigt hyresavtal med Tele2 avseende 20 000 kvm nyproducerade kontorslokaler i Kista med beräknad inflyttning efter halvårsskiftet 2016.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämman kommer att äga rum 23 april 2014 kl 16:00 på Kistamässan i Kista, Stockholm.

Nyköping 23 april 2014
Styrelsen i Klöver AB (publ)

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

Koncernens resultaträkning

mkr	2014 3 mån jan–mar	2013 3 mån jan–mar	2013 12 mån jan–dec	Rullande 12 mån apr–mar
Intäkter	587	541	2 220	2 266
Fastighetskostnader	-219	-220	-828	-827
Driftöverskott	368	321	1 392	1 439
Central administration	-19	-18	-78	-79
Finansnetto	-186	-161	-678	-703
Förvaltningsresultat	163	142	636	657
Resultatandelar i intresseföretag	-45	—	5	-40
Värdoförändringar fastigheter	157	-56	-28	185
Värdoförändringar derivat	-156	157	337	24
Värdoförändringar finansiella tillgångar	—	35	71	36
Nedskrivning goodwill	-1	-12	-34	-23
Resultat före skatt	118	266	987	839
Aktuell skatt	0	0	-1	-1
Uppskjuten skatt	-31	-66	-178	-143
Periodens resultat	87	200	808	695
Övrigt totalresultat, poster som senare kan återföras i resultaträkningen	-1	—	-2	-3
Periodens totalresultat	86	200	806	692
Resultat per stamaktie, kr	0,24	0,92	3,75	3,06
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	2,50	10,00	10,00
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	166,5	166,5	166,5	166,5
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, miljoner	18,8	18,5	18,5	18,8
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	166,5	165,7	166,3	166,5
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, miljoner	18,6	18,5	18,5	18,5

Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

Koncernens balansräkning

mkr	2014-03-31	2013-03-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Goodwill	254	278	255
Förvaltningsfastigheter	24 637	22 707	24 059
Maskiner och inventarier	12	13	12
Andelar i intresseföretag	443	—	488
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	32	280	32
Övriga fordringar	358	193	300
Likvida medel	798	115	84
SUMMA TILLGÅNGAR	26 534	23 586	25 230
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 331	7 027	7 198
Minoritetsintresse	0	0	0
Uppskjuten skatteskuld	892	749	861
Räntebärande skulder	17 181	14 798	16 163
Derivat	300	275	144
Leverantörsskulder	104	110	193
Övriga skulder	59	116	132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	667	511	539
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 534	23 586	25 230

Koncernens förändring av eget kapital

mkr	
Eget kapital 2012-12-31	6 696
Försäljning egna aktier	131
Utdelning	-435
Övrigt totalresultat	-2
Resultat	808
Eget kapital 2013-12-31	7 198
Nyemission	47
Övrigt totalresultat	-1
Resultat	87
Eget kapital 2014-03-31	7 331

Koncernens kassaflödesanalys

mkr	2014 3 mån jan-mar	2013 3 mån jan-mar	2013 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	163	142	636
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	1	3
Betald inkomstskatt	—	—	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	164	143	638
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	-53	-31	-93
Förändring av rörelseskulder	6	27	112
Summa förändring av rörelsekapital	-47	-4	19
Kassaflöde från den löpande verksamheten	117	139	657
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	33	37	346
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-454	-175	-1 850
Förvärv av maskiner och inventarier	-1	0	-1
Förändring finansiella tillgångar	—	63	-142
Realiserade värdeförändringar finansiella tillgångar	—	22	22
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-422	-53	-1 625
Finansieringsverksamheten			
Förändring av räntebärande skulder	1 018	-431	934
Realiserade värdeförändringar derivat	—	—	47
Försäljning egna aktier	—	131	131
Nyemission av preferensaktier	47	—	—
Utdelning	-46	-46	-435
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 019	-346	677
Totalt kassaflöde	714	-260	-291
Ingående likvida medel	84	375	375
Utgående likvida medel	798	115	84

Moderbolagets resultaträkning

mkr	2014 3 mån jan-mar	2013 3 mån jan-mar	2013 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	40	44	185
Kostnad sålda tjänster	-38	-38	-143
Bruttoresultat	2	6	42
Central administration	-19	-18	-78
Rörelseresultat	-17	-12	-36
Finansnetto	-88	-14	634
Resultat efter finansnetto	-105	-26	598
Aktuell skatt	—	—	—
Uppskjuten skatt	—	-6	-7
Periodens resultat	-105	-32	591
Övrigt totalresultat	—	—	—
Periodens totalresultat	-105	-32	591

Moderbolagets balansräkning

mkr	2014-03-31	2013-03-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	3	3	3
Andelar i koncernföretag	1 850	1 839	1 850
Andelar i andra företag	435	236	435
Fordringar på koncernföretag	11 419	7 957	11 338
Uppskjuten skattefordran	339	340	339
Kortfristiga fordringar	39	31	33
Likvida medel	806	176	97
SUMMA TILLGÅNGAR	14 891	10 582	14 095
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 316	5 185	5 373
Räntebärande skulder	6 095	3 813	5 066
Skulder till koncernföretag	3 321	1 448	3 471
Leverantörsskulder	3	4	8
Övriga skulder	66	99	108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90	33	69
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 891	10 582	14 095

Nyckeltal

	2014-03-31 3 mån jan-mar	2013-03-31 3 mån jan-mar	2014-03-31 rullande 12 mån apr-mar	2013	2012	2011	2010	2009
Fastighet								
Antal fastigheter	401	388	401	402	387	255	250	217
Uthyrningsbar area, tkvm	2 644	2 527	2 644	2 624	2 529	1 561	1 528	1 392
Hysesvärde, mkr	2 592	2 478	2 592	2 570	2 468	1 554	1 486	1 385
Verkligt värde fastigheter, mkr	24 637	22 707	24 637	24 059	22 624	14 880	13 493	12 032
Direktavkastningskrav värdering, %	7,1	7,2	7,1	7,2	7,2	7,1	7,2	7,2
Överskottsgrad, %	63	59	64	63	62	63	60	62
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	90	88	90	90	88	89	89	89
Uthyrningsgrad yta, %	81	80	81	82	81	80	79	80
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,6	3,4	3,6	3,5	3,4	2,8	2,8	3,0
Finans								
Avkastning på eget kapital, %	1,2	2,8	9,8	11,6	5,8	10,1	14,0	5,8
Soliditet, justerad, %	31,1	33,2	31,1	31,4	31,9	35,8	35,1	35,4
Belåningsgrad, %	65	64	65	65	64	63	63	63
Belåningsgrad fastigheter, %	55	57	55	57	59	63	63	64
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	2,2	2,8	3,2
Genomsnittlig ränta, %	4,2	4,3	4,2	4,3	4,3	4,2	3,6	2,7
Genomsnittlig räntebindning, år	2,5	3,4	2,5	2,7	3,0	2,7	2,4	3,2
Genomsnittlig kapitalbindning, år	1,9	2,0	1,9	2,0	2,2	1,9	2,0	1,8
Räntebärande skulder, mkr	17 181	14 798	17 181	16 163	15 229	9 345	8 517	7 646
Aktie								
Resultat per stamaktie, kr	0,24	0,92	3,06	3,75	1,24	2,89	3,76	1,48
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	2,50	10,00	10,00	7,52	—	—	—
Eget kapital per aktie, kr	39,55	37,97	39,55	38,90	37,18	29,48	28,08	25,57
Börskurs stamaktie vid periodens utgång, kr	34,60	28,20	34,60	28,50	25,60	25,90	34,00	22,90
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	153,50	136,25	153,50	150,00	136,75	—	—	—
Börsvärde, mkr	8 654	7 222	8 654	7 527	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
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, milj	166,5	166,5	166,5	166,5	161,5	160,8	160,8	160,8
Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, milj	18,8	18,5	18,8	18,5	18,5	—	—	—
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, milj	18,8	18,5	18,8	18,5	18,5	—	—	—
Utdelning per stamaktie, kr	—	—	—	1,50*	1,50	1,25	1,50	1,25
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	—	10,00*	10,00	10,00	—	—
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	—	68*	83	79	55	41

*föreslagen utdelning.

Definitioner

FASTIGHET

DIREKTAVKASTNINGSKRAV, VÄRDERING

Fastighetsvärderingarnas avkastningskrav på restvärdet.

DRIFTÖVERSKOTT

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

BELÅNINGSGRAD

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

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter 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, goodwill samt uppskjuten skatteskuld överstigande 5 procent av skillnaden mellan skattemässigt värde och verkligt värde på fastigheterna i relation till redovisade totala tillgångar vid periodens slut.

AKTIE

EGET KAPITAL PER AKTIE

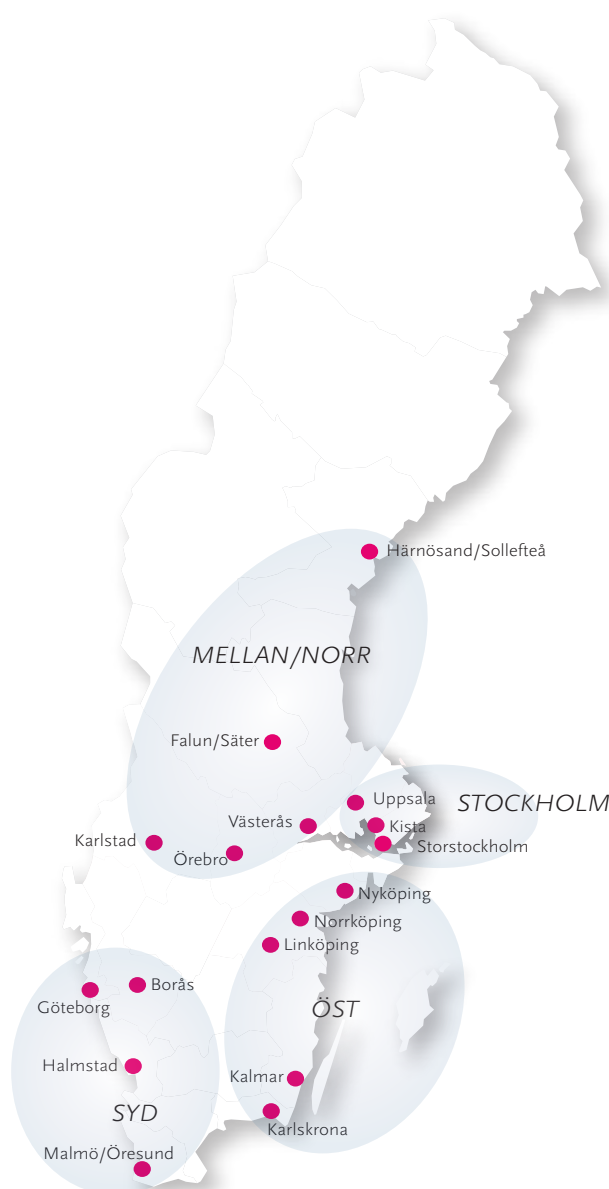
Eget kapital i förhållande till antalet utestående stam- och preferensaktier per balansdagen. Preferensaktier har i samband med likvidation av bolaget, företrädesätt till 150 kr av eget kapital jämte periodens andel av ackumulerad rätt till årlig utdelning om 10 kr.

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

Årsstämma 2014	23 april 2014
Sista dag för handel inkl. rätt till utdelning till preferensaktieägare	25 jun 2014
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 jun 2014
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear	3 jul 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 april 2014.

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