

- » Intäkterna ökade med 14 procent till 1 863 mkr (1 630).
- » Driftöverskottet ökade med 20 procent till 1 238 mkr (1 033).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 25 procent till 594 mkr (476).
- » Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 880 mkr (–96), på derivat till –424 mkr (345) och resultatandelar i intresseföretag uppgick till –79 mkr (3).
- » Resultatet uppgick till 892 mkr (632), motsvarande 4,46 kr (2,96) per stamaktie.
- » Tillträde av 14 fastigheter för 4 183 mkr och försäljning av 10 fastigheter för 389 mkr.
- » Klöverns styrelse har kallat till en extra bolagsstämma 22 oktober 2014, bland annat för att fatta beslut om införande av stamaktier av serie B genom fondemission och bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av preferensaktier.

Resultaträkning

mkr	2014 3 mån jul–sep	2013 3 mån jul–sep	2014 9 mån jan–sep	2013 9 mån jan–sep	2013 12 mån jan–dec	Rullande 12 mån okt–sep
Intäkter	641	549	1 863	1 630	2 220	2 453
Fastighetskostnader	–197	–186	–625	–597	–828	–856
Driftöverskott	444	363	1 238	1 033	1 392	1 597
Central administration	–20	–17	–59	–57	–78	–80
Finansnetto	–199	–175	–585	–500	–678	–763
Förvaltningresultat	225	171	594	476	636	754
Resultatandelar i intressebolag	–23	–5	–79	3	5	–77
Värdeförändringar fastigheter	152	18	880	–96	–28	948
Värdeförändringar derivat	–105	28	–424	345	337	–432
Värdeförändringar finansiella tillgångar	—	—	—	71	71	—
Nedskrivning goodwill	–1	–7	–10	–33	–34	–11
Resultat före skatt	248	205	961	766	987	1 182
Aktuell skatt	0	–	0	0	–1	–1
Uppskjuten skatt	–27	–14	–69	–134	–178	–113
Periodens resultat	221	191	892	632	808	1 068
Övrigt totalresultat	2	–10	2	–2	–2	2
Periodens totalresultat	223	181	894	630	806	1 070

Nyckeltal, per kvartal

	2014-09-30 Q3	2014-06-30 Q2	2014-03-31 Q1	2013-12-31 Q4	2013-09-30 Q3	2013-06-30 Q2	2013-03-31 Q1	2012-12-31 Q4
Överskottsgrad, %	69	67	63	61	66	65	59	53
Avkastning på eget kapital, %	2,8	7,8	1,2	2,5	2,7	3,5	2,8	–0,6
Soliditet, justerad, %	29,7	28,8	31,1	31,4	31,5	31,4	33,2	31,9
Belåningsgrad, %	67	68	65	65	65	65	64	64
Belåningsgrad, fastigheter, %	57	57	55	57	57	57	57	59
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,0	1,9	1,9	2,0	2,0	1,9	1,5
Genomsnittlig ränta, %	3,7	3,9	4,2	4,3	4,3	4,4	4,3	4,3
Räntebindning, år	2,0	2,1	2,5	2,7	3,0	3,2	3,4	3,0
Kapitalbindning, år	2,3	2,3	1,9	2,0	1,9	2,2	2,0	2,2
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	90	90	90	90	89	88	88	88
Uthyrningsgrad yta, %	82	82	81	82	81	80	80	81

Fortsatt bra resultatutveckling

Traditionellt sett är tredje kvartalet årets starkaste och detta var inget undantag. Klöver kan återigen redovisa en god lönsamhet med det högsta förvaltningsresultatet och den högsta överskottsgraden någonsin för ett enskilt kvartal.

Klöverns intäkter för tredje kvartalet ökade med 17 procent, främst drivet av förvärv. Ännu mer glädjande är att överskottsgraden på 69 procent var rekordhög. Sjunkande räntor bidrar även med lägre finansieringskostnader samt sjunkande avkastningskrav, något som inverkar positivt på värderingen av fastighetsbeståndet.

På global nivå ser vi fortsatt en splittrad utveckling. Återhämtningen i världsekonomin fortsätter, men påverkas negativt av geopolitiska konflikter och deflationstendenser i euroområdet. En ljusning är att USA alltmer börjar fungera som en tillväxtmotor för omvärlden. Tyvärr är utsikterna för euroområdet lite sämre, inte minst bland de största ekonomierna. Tyskland har delvis förlorat sitt momentum, den franska ekonomin har stagnerat och har betydande strukturproblem samtidigt som Italien befinner sig i recession. Även Finlands ekonomi går trögt och påverkas nu dessutom av sanktioner mot Ryssland. Deflationsrisken är överhängande i euroområdet där ECB nu sänkt styrrentan till rekordlåga 0,05 procent. I Sverige är dock bilden något ljusare.

Kontorsmarknaden i Stockholm och Göteborg har hittills under året visat på en fin utveckling med lägre vakansgrader och ökande hyresnivåer. För kontorsmarknaden i Stockholm ligger vakansgraden på drygt 9 procent, vilket är den lägsta nivån sedan 2001. Relativt lite av det som når marknaden är byggt på spekulation, vilket är ett sundhetstecken.

Eftersom utbudet av historiskt billiga pengar är gott, sjunker avkastningskraven på de flesta tillgångsslag, där fastigheter inte är något undantag. Detta gäller inte minst för välplacerade kontorsfastigheter utanför CBD, där det ofta finns en stor efterfrågan på nyproducerade kontor. En högre grad av institutionella köpare som ofta accepterar lägre avkastningskrav än övriga potentiella köpare, bidrar också till att yielderna trycks ned.

Under första halvåret gjordes runt 70 fastighetstransaktioner på Stockholmsmarknaden till ett värde av 22 mdkr. Klöverns förvärv av Globen City, till ett pris om 3,8 mdkr, var den största enskilda transaktionen. Som ett komplement till förvärv arbetar Klöver fokuserat på att utveckla projektportföljen. För närvarande byggs det för fullt i Kista där Tele2:s nya huvudkontor skall stå klart till sommaren 2016. Ett annat exempel är gamla Posthuset i Uppsala, med läge i absolut närhet till centralstationen, där vi genomför ett större om- och tillbyggnadsprojekt.

Klöverns styrelse avser att vid en extra bolagsstämma den 22 oktober inhämta aktieägarnas godkännande för att kunna emittera ytterligare preferensaktier och införa stamaktier av serie B. De två stegen skulle ge Klöver förbättrade förutsättningar att fortsätta utveckla såväl den befintliga projektportföljen som att genomföra ytterligare förvärv.

Det är fortsatt ett tryck nedåt på räntemarknaden och detta fortsätter att slå igenom positivt på Klöverns finansieringskostnader. Den genomsnittliga finansieringsräntan har nu sjunkit till 3,7 procent jämfört med 4,3 procent för ett år sedan och utvecklingen beräknas fortsätta. På grund av räntesäkringar finns en naturlig tröghet i förändringen av räntekostnaden till följd av marknadsrörelser.

I en i övrigt ganska utmanande värld kan jag konstatera att Klöver fortsätter att leverera ett fint resultat och jag ser positivt på utvecklingen för årets sista kvartal.

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, d v s resultat exklusive värdeförändringar och skatt, ökade till 594 mkr (476) under perioden januari–september och resultatet uppgick till 892 mkr (632). Förutom effekten från nettoförvärv av fastigheter påverkades förvaltningsresultatet positivt av nettoinflyttning och den milda vintern. Resultatet påverkades av 880 mkr (–96) avseende värdeförändringar på fastigheter, –424 mkr (345) avseende derivat och –79 mkr (3) avseende Klöverns resultatandel i intressebolaget Tribona. Överskottsgraden uppgick till 66 procent (63).

För jämförbart bestånd steg driftöverskottet med 4 procent till 1 059 mkr (1 016). Intäkterna steg med 1 procent till 1 611 mkr (1 594). Fastighetskostnaderna minskade med 4 procent till 552 mkr (578) bland annat beroende på den milda vintern under inledningen av året. Det verkliga värdet för jämförbart bestånd ökade med 1 082 mkr, eller 5 procent, jämfört med sista september 2013, framför allt beroende på investeringar gjorda vid nyuthyrning, stigande marknadshyror och sänkta avkastningskrav.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna ökade till 1 863 mkr (1 630) under perioden. Intäktsökningen förklaras främst av nettoförvärv och nettoinflyttning samt en engångspost för försäkringsersättning om 13 mkr. Fastighetskostnaderna ökade till 625 mkr (597). Den milda vintern har påverkat kostnaderna positivt och har till viss del vägt upp det större fastighetsbeståndet. I fastighetskostnaderna ingår kundförluster om 2 mkr (2). Centrala administrationskostnader uppgick till 59 mkr (57).

Kvartalet uppvisar en nettoinflyttning på 13 mkr (2) och motsvarande under perioden uppgick till 19 mkr (16).

De största nyinflyttade hyresgästerna är Linköpings universitet i den nyrenoverade fastigheten Kopparhammaren 2 i Norrköping på 5 500 kvm och Inflight Service Europe i fastigheten Helgafjäll 5 i Kista på 1 900 kvm. Största avflyttade hyresgästerna är Karlstad kommun i fastigheten Skepparen 15 i Karlstad på 5 600 kvm och Praktiska Sverige AB i fastigheten Ön 2:41 i Härnösand på 1 600 kvm.

Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,5 år (3,5). Den ekonomiska uthyrningsgraden för samtliga fastigheter uppgick till 90 procent (89) och 82 procent (81) mätt som yta. För förvaltningsfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 92 procent (92) och för förädlingsfastigheter till 56 procent (65).

Bland större avtal som är tecknade under perioden, men ännu inte är inflyttade, ingår ett 6-årigt hyresavtal med Pensionsmyndigheten i Karlstad omfattande 1 900 kvm.

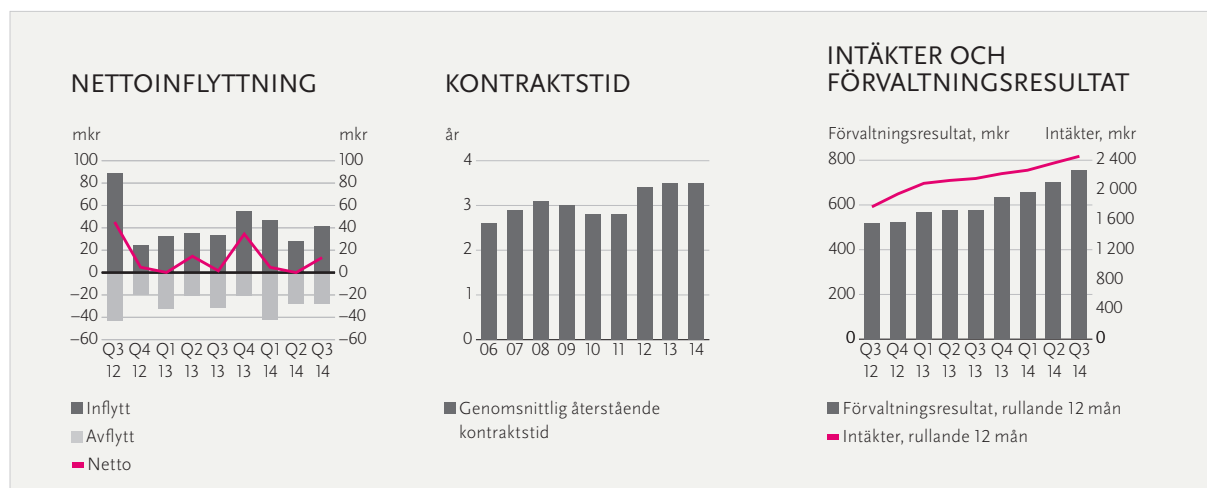
AKTIEINNEHAV

Klöverns innehav i Tribona uppgår till 14 517 998 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 –79 mkr (3). Under 2013 uppgick den realiserade värdeförändringen fram till klassificeringen som andelar i intresseföretag, för det dåvarande innehavet i Tribona, till 49 mkr.

Tribona är specialiserat på moderna och strategiskt belägna logistikfastigheter. Fastighetsinnehavet består av 24 fastigheter i Sverige och en i Danmark. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 741 tkvm och fastighetsvärdet till 5 646 mkr.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 528 mkr (474) och betald inkomstskatt till 0 mkr (0). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto –4 549 mkr (–800), genom en kombination av förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har påverkat periodens kassaflöde med 3 942 mkr (146). Sammantaget uppgår periodens kassaflöde till –79 mkr (–180). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 5 mkr, jämfört med 195 mkr per sista september 2013.



FINANSIERING

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 20 212 mkr (16 163) och den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen uppgick till 3,7 procent (4,3). Finansnettot för perioden uppgick till -585 mkr (-500), varav finansiella intäkter utgjorde 2 mkr (7). Den genomsnittliga räntebindningstiden per den sista september uppgick till 2,0 år (2,7). Kreditvolymen med swapavtal betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade Klöverntesränteswappar om totalt 8 168 mkr (8 317). Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 4,4 år.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,3 år (2,0) vid periodens slut. Outnyttjad kreditvolym, inklusive outnyttjad checkkredit om 361 mkr (390), uppgick till 1 254 mkr (1 306).

Klöverntesränteswappar och räntetak begränsar effektivt ränterisken. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Klöverntes genomsnittliga upplåningsränta med 0,6 procentenheter och Klöverntes finansiella kostnader med 122 mkr. Värdeförändringar på derivat, samtliga orealiserade, uppgick under perioden till -424 mkr (345). Den sista september var värdet -568 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. Klöverntes bedömer att det inte finns någon väsentlig skillnad mellan bokfört värde och verkligt värde på räntebärande skulder.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden har 14 fastigheter (11) tillträtts för en total köpeskilling om 4 183 mkr (469). Klöverntes har sålt och frånträtt 10 fastigheter (11) under perioden till ett pris om 389 mkr (364).

INVESTERINGAR OCH BYGGRÄTTER

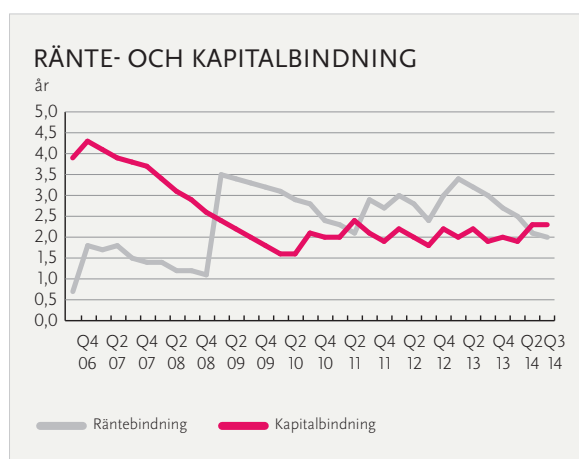
Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under perioden investerades 654 mkr (537). Sammanlagt pågår 326 projekt (281) med en återstående investering om 1 507 mkr (632). Total kalkylerad utgift för projekten uppgår till 2 729 mkr (1 517).

Bedömda och detaljplanelagda byggrätter uppgick vid periodens utgång till 1 432 tkvm (1 397). Av byggrätterna är 594 tkvm (587) detaljplanelagda. Drygt hälften av de detaljplanelagda byggrätterna utgörs av kontor och närmare en tredjedel av bostäder. Byggrätterna är värderade till 884 mkr (972), vilket motsvarar 617 kr per kvm (695).

FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

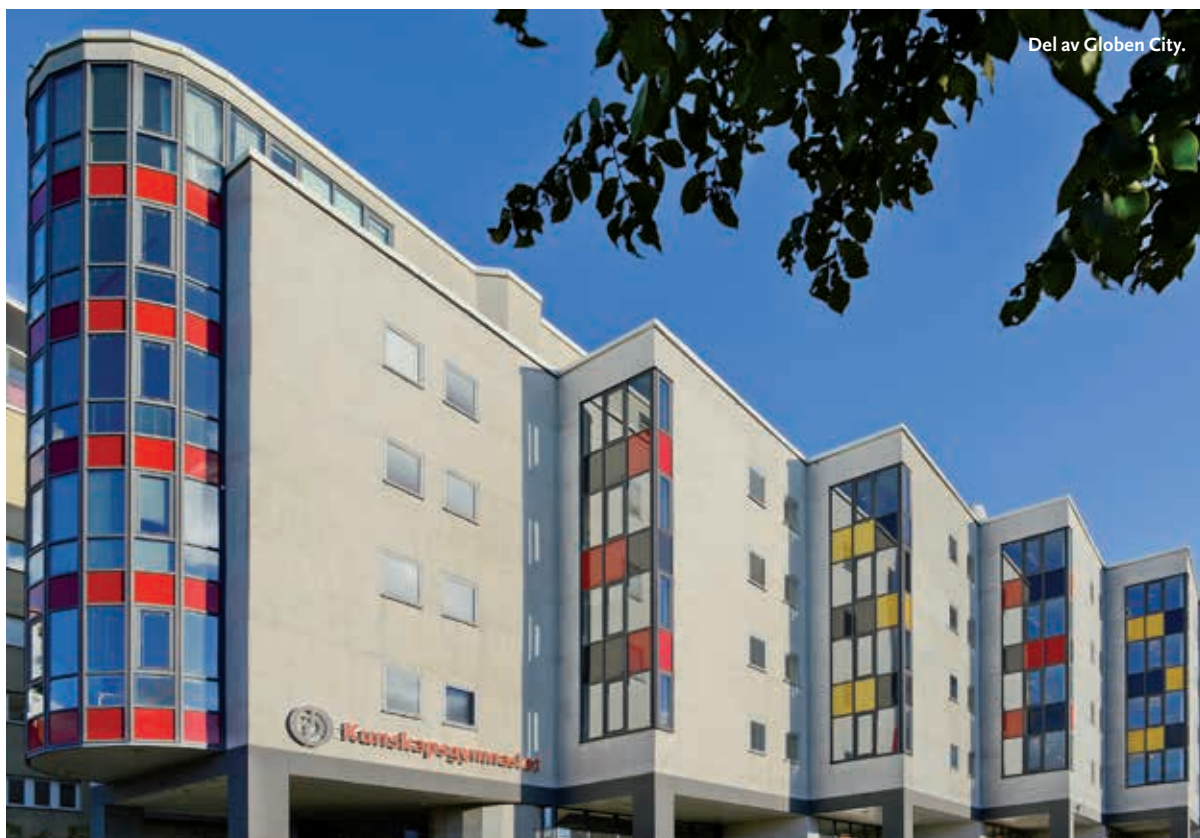
Per den 30 september 2014 omfattade Klöverntes innehav 406 fastigheter (402). Hyresvärdet uppgick till 2 942 mkr (2 570) och fastigheternas verkliga värde var 29 387 mkr (24 059).

Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 765 tkvm (2 624). Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 880 mkr (-96) under perioden. I värdeförändringarna ingår rea-



RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevoly, mkr	Ränta, %	Avtalsvoly, mkr	Utnyttjat, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig	12 043	2,8	—	—	—
2014	—	—	934	573	361
2015	1 501	5,1	8 115	7 452	663
2016	600	4,7	1 676	1 606	70
2017	1 075	4,7	7 711	7 551	160
2018	1 193	5,2	2 833	2 833	—
2019	900	5,0	—	—	—
2020	500	4,6	—	—	—
2021	500	4,8	—	—	—
2022	800	5,6	—	—	—
2023	1 100	4,7	—	—	—
Senare	—	—	197	197	—
Totalt	20 212	3,7	21 466	20 212	1 254



liserade värdeförändringar om 8 mkr (23) och orealiserade värdeförändringar om 872 mkr (-119). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per 30 september, värderats med ett avkastningskrav på 6,9 procent (7,2). Värdet på fastigheterna har ökat, främst beroende på investeringar gjorda vid nyuthyrning, stigande marknadshyror och sänkta avkastningskrav.

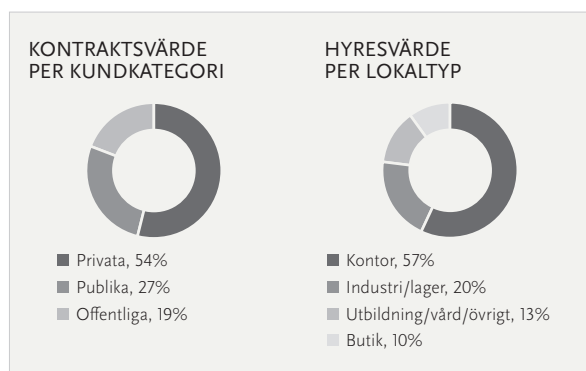
Klövern värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet, varav normalt 20 till 30 procent externt. Externvärderingarna har genomförts av DTZ Sweden och

VERKLIGT VÄRDE

mkr	2014 jan-sep	2013 jan-dec
Verkligt värde per 1 januari	24 059	22 624
Förvärv	4 183	1 020
Investeringar	654	830
Försäljningar	-389	-387
Värdeförändringar	880	-28
Verkligt värde vid periodens utgång	29 387	24 059

KLÖVERN S STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT

Stad	Fastighet	Projekttyp	Uthyrnings- baryta fastighet, kvm	Projektyta, kvm	Beräknad uthyrnings- grad efter projekt, %	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde efter projekt, mkr	Hyresvärde efter projekt, mkr	Beräknat färdigt, år
Kista/Stockholm	Isafjord 1	Kontor	26 112	26 112	100	700	644	62	202	2016
Uppsala	Kungsängen 10:1,10:2	Kontor	11 376	11 376	100	250	178	15	21	2016
Örebro	Vindhjulet 3	Kontor	19 343	19 343	100	154	112	11	28	2016
Norrköping	Kopparhammaren 2	Utbildning	36 613	5 130	84	99	4	8	46	2014
Alingsås	Fodret 14	Handel	7 700	7 700	100	88	14	10	10	2014
Malmö	Dragör 1	Kontor	2 322	2 322	100	66	3	5	5	2014
Linköping	Brevduvan 17	Kontor	7 603	4 998	90	49	4	3	11	2014
Uppsala	Fyrislund 6:6	Lager	62 835	2 700	87	44	5	5	102	2014
Karlskrona	Skeppsbron 3	Kontor	1 980	1 980	100	42	40	5	5	2015
Halmstad	Halmstad 2:49	Kontor	3 330	3 330	100	32	14	4	6	2015
Totalt			179 214	84 991		1 524	1 018	128	436	



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 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 2013.

AKTIEN

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgick per 30 september till 186 932 360, varav 166 544 360 stamaktier och 20 388 000 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 34,80 kr per stamaktie (28,50) och 163,50 kr per preferensaktie (150,00), vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 9 129 mkr (7 527). Antalet aktieägare uppgick vid periodens utgång till cirka 36 200 (35 800). Av totalt antal aktier innehas 80 procent

AKTIEÄGARE 2014-09-30

	Antal stamaktier, tusental	Antal preferensaktier, tusental	Andel aktiekapital, %	Andel röster, %
Corem Property Group	32 200	—	17,2	19,1
Arvid Svensson Invest	26 599	1 180	14,9	15,8
Rutger Arnhult via bolag	18 300	43	9,8	10,9
Länsförsäkringar fondförvaltning	15 827	—	8,5	9,4
Handelsbanken fonder	6 798	—	3,6	4,0
JPM Chase NA	4 936	122	2,7	2,9
Swedbank Robur fonder	4 492	84	2,4	2,7
JPMorgan Chase NA	1 293	—	0,7	0,8
Robur Försäkring	1 167	775	1,0	0,7
Client OMI for Ishare Europe	1 163	—	0,6	0,7
SEB Investment Management	1 116	0	0,6	0,7
Aktie-Ansvar fonder	1 000	96	0,6	0,6
Avanza Pension	900	661	0,8	0,6
Klöverns Vinstandelsstiftelse	962	30	0,5	0,6
Invus Investment	871	22	0,5	0,5
Skandia fonder	794	16	0,4	0,5
JPM Chase NA	785	0	0,4	0,5
State Street BK-West	776	—	0,4	0,5
SSB Client Omnibus AC OM03	769	43	0,4	0,5
JP Morgan Europe Limited	754	—	0,4	0,4
Summa största ägare	121 502	3 072	66,4	72,4
Övriga ägare	45 042	17 316	33,6	27,6
Summa utestående aktier	166 544	20 388	100,0	100,0
Återköpta egna aktier	—	—		
Totalt antal registrerade aktier	166 544	20 388		

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
2014-04-11	Nyemission			987 468	19 823 806	931 840 830
2014-05-28	Nyemission			564 194	20 388 000	934 661 800
2014-09-30	UB		166 544 360		20 388 000	934 661 800

(83) av svenska ägare. Klöveren har inget eget innehav av stamaktier eller preferensaktier.

Under perioden har nyemissioner av preferensaktier genomförts vid tre olika tillfällen omfattande totalt 1 851 662 preferensaktier. Emissionerna har genomförts med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Den 23 september skickade Klöveren ut en kallelse till en extra bolagsstämma 22 oktober 2014, bland annat för att fatta beslut om införande av stamaktier av serie B genom fondemission och bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av preferensaktier.

RESULTAT OCH NYCKELTAL

I tabellerna nedan visas resultatposter och nyckeltal uppdelade på Klöverens 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. Driftöverskottet påverkas av projekt eller uthyrningsbegränsningar inför förädling av fastigheter. Resultattabellen visar den löpande verksamheten, vilket inkluderar under perioden sålda fastigheter samt gjorda investeringar. Nyckeltals-tabellen 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-sep	2013 jan-sep	2014 jan-sep	2013 jan-sep	2014 jan-sep	2013 jan-sep	2014 jan-sep	2013 jan-sep	2014 jan-sep	2013 jan-sep
Syd	247	228	-92	-82	154	146	63	64	139	94
Öst	474	437	-157	-166	317	271	67	62	145	215
Stockholm	713	554	-223	-191	490	363	69	66	236	125
Mellan/Norr	429	411	-153	-158	277	253	64	62	134	103
Förvaltning	1 783	1 524	-564	-533	1 218	991	68	65	482	444
Förädling	80	106	-61	-64	20	42	25	40	172	93
Totalt	1 863	1 630	-625	-597	1 238	1 033	66	63	654	537

NYCKELTAL PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav ¹⁾ , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek. uthyrningsgrad, %	
	2014-09-30	2013-09-30	2014-09-30	2013-09-30	2014-09-30	2013-09-30	2014-09-30	2013-09-30	2014-09-30	2013-09-30
Syd	3 851	3 460	7,4	7,6	521	502	366	349	90	90
Öst	6 268	5 502	7,2	7,4	762	712	712	649	91	90
Stockholm	13 915	9 263	6,5	6,9	766	637	1 228	865	90	89
Mellan/Norr	5 353	4 945	7,5	7,5	716	689	636	622	89	89
Förvaltning	27 288	20 766	6,9	7,2	2 447	2 182	2 759	2 264	92	92
Förädling	2 099	2 404	7,7	7,5	318	358	183	221	56	65
Totalt	29 387	23 170	6,9	7,2	2 765	2 540	2 942	2 485	90	89

¹⁾ Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter

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



Kopparhammaren 2
i Norrköping.

ORGANISATION OCH MILJÖ

Klöverns affärsmodell innebär närhet till kunden genom att ha lokalt baserad personal på alla 18 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, Globen, Storstockholm och Uppsala) samt Mellan/Norr (Karlstad, Västerås, Örebro, Falun/Säter och Härnösand/Sollefteå).

Vid periodens slut uppgick antalet tillsvidareanställda i Klövern till 192 personer (189). Medelåldern var 45 år (46) och andelen kvinnor uppgick till 42 procent (40). Bolaget är sedan 2011 miljödiplomerat enligt Svensk Miljöbas.

SKATT

Resultatet i den löpande fastighetsrörelsen har belastats med uppskjuten skatt om –32 mkr (–13). 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 –81 mkr (–121). Den uppskjutna skattefordran har ökat med 44 mkr pga underskott i förvärvade bolag. Totalt ingår en

effekt på uppskjuten skatt med –69 mkr (–134) och aktuell skatt om 0 mkr (0).

Under andra kvartalet beviljade Högsta förvaltningsdomstolen prövningstillstånd i frågan om den upptaxering med 77 mkr som Skatteverket har gjort för Klövern under beskattningsåret 2008. Klövern har vunnit i tidigare instanser.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policyer. Klöverns väsentliga risker samt exponering och hantering av desamma beskrivs i 2013 års årsredovisning på sidorna 64–67.

TVISTER

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

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 Klövernt 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. IFRS 10 tillämpas från den 1 januari 2014. 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 30 september till 29,8 procent. Innehav som överstiger 20 procent, men understiger 50 procent av rösterna, redovisas som andelar i intresseföretag och Klövernt redovisar därför innehavet i Tribona som andelar i intresseföretag fr o m 7 juni 2013. Innehavet redovisas enligt 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 under 2013 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 kommer att tillämpas fr o m räkenskapsåret 2015.

UTDELNING

Under andra kvartalet har utdelning om 1,50 kr (1,50) per stamaktie, totalt 250 mkr, utbetalats. Under periodens respektive kvartal har utdelning om vardera 2,50 kr (2,50) per preferensaktie, totalt 144 mkr, utbetalats.

Nyköping 22 oktober 2014
Styrelsen i Klövernt AB (publ)

GRANSKNINGSRAPPORT

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Klövernt AB per 30 september 2014 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 International Standard on Review Engagements ISRE 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 revisionsd 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 22 oktober 2014

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning

mkr	2014 3 mån jul–sep	2013 3 mån jul–sep	2014 9 mån jan–sep	2013 9 mån jan–sep	2013 12 mån jan–dec	Rullande 12 mån okt–sep
Intäkter	641	549	1 863	1 630	2 220	2 453
Fastighetskostnader	-197	-186	-625	-597	-828	-856
Driftöverskott	444	363	1 238	1 033	1 392	1 597
Central administration	-20	-17	-59	-57	-78	-80
Finansnetto	-199	-175	-585	-500	-678	-763
Förvaltningsresultat	225	171	594	476	636	754
Resultatandelar i intresseföretag	-23	-5	-79	3	5	-77
Värdoförändringar fastigheter	152	18	880	-96	-28	948
Värdoförändringar derivat	-105	28	-424	345	337	-432
Värdoförändringar finansiella tillgångar	—	—	—	71	71	—
Nedskrivning goodwill	-1	-7	-10	-33	-34	-11
Resultat före skatt	248	205	961	766	987	1 182
Aktuell skatt	0	—	0	0	-1	-1
Uppskjuten skatt	-27	-14	-69	-134	-178	-113
Periodens resultat	221	191	892	632	808	1 068
Övrigt totalresultat, poster som senare kan återföras i resultaträkningen	2	-10	2	-2	-2	2
Periodens totalresultat	223	181	894	630	806	1 070
Resultat per stamaktie, kr	1,02	0,87	4,46	2,96	3,75	5,24
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	2,50	7,31	7,50	10,00	9,58
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, miljoner	20,4	18,5	20,4	18,5	18,5	20,4
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	166,4	166,5	166,5	166,3	166,3	166,5
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, miljoner	20,4	18,5	19,6	18,5	18,5	19,4

Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

Koncernens balansräkning

mkr	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Goodwill	245	257	255
Förvaltningsfastigheter	29 387	23 170	24 059
Maskiner och inventarier	12	12	12
Andelar i intresseföretag	492	478	488
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	38	—	32
Övriga fordringar	363	270	300
Likvida medel	5	195	84
SUMMA TILLGÅNGAR	30 542	24 382	25 230
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 925	7 022	7 198
Minoritetsintresse	0	0	0
Uppskjuten skatteskuld	929	813	861
Räntebärande skulder	20 212	15 634	16 163
Derivat	568	88	144
Leverantörsskulder	111	90	193
Övriga skulder	141	156	132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	656	579	539
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 542	24 382	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	287
Utdelning	-454
Övrigt totalresultat	2
Resultat	892
Eget kapital 2014-09-30	7 925

Koncernens kassaflödesanalys

mkr	2014 3 mån jul-sep	2013 3 mån jul-sep	2014 9 mån jan-sep	2013 9 mån jan-sep	2013 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	225	171	594	476	636
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	1	3	3	3
Betald inkomstskatt	0	0	0	0	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	226	172	597	479	638
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	157	19	-55	-34	-93
Förändring av rörelseskulder	-109	18	-14	29	112
Summa förändring av rörelsekapital	48	37	-69	-5	19
Kassaflöde från den löpande verksamheten	274	209	528	474	657
Investeringsverksamheten					
Avyttring av fastigheter	59	156	389	324	346
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-340	-436	-4 837	-1 008	-1 850
Förvärv av maskiner och inventarier	-1	-1	-3	-1	-1
Förändring finansiella tillgångar	-3	-38	-98	-137	-142
Realiserade värdeförändringar finansiella tillgångar	—	—	—	22	22
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-285	-319	-4 549	-800	-1 625
Finansieringsverksamheten					
Förändring av räntebärande skulder	56	274	4 049	404	934
Realiserad värdeförändring, derivat	—	—	—	—	47
Återköp/försäljning av egna aktier	—	—	—	131	131
Nyemission av preferensaktier	—	—	287	—	—
Utdelning	-51	-46	-394	-389	-435
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5	228	3 942	146	677
Totalt kassaflöde	-6	118	-79	-180	-291
Ingående likvida medel	11	77	84	375	375
Utgående likvida medel	5	195	5	195	84

Moderbolagets resultaträkning

mkr	2014 3 mån jul–sep	2013 3 mån jul–sep	2014 9 mån jan–sep	2013 9 mån jan–sep	2013 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	46	41	132	132	185
Kostnad sålda tjänster	-33	-30	-104	-103	-143
Bruttoresultat	13	11	28	29	42
Central administration	-20	-17	-59	-57	-78
Rörelseresultat	-7	-6	-31	-28	-36
Finansnetto	-109	-68	-282	-133	634
Resultat före skatt	-116	-74	-313	-161	598
Aktuell skatt	—	—	—	—	—
Uppskjuten skatt	—	-9	—	-21	-7
Periodens resultat	-116	-83	-313	-182	591
Övrigt totalresultat	—	—	—	—	—
Periodens totalresultat	-116	-83	-313	-182	591

Moderbolagets balansräkning

mkr	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	4	3	3
Andelar i koncernföretag	1 875	1 839	1 850
Andelar i andra företag	522	429	435
Fordringar på koncernföretag	17 818	10 245	11 338
Uppskjuten skattefordran	339	325	339
Kortfristiga fordringar	41	37	33
Likvida medel	146	1	97
SUMMA TILLGÅNGAR	20 745	12 879	14 095
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 893	4 600	5 373
Räntebärande skulder	8 869	4 901	5 066
Skulder till koncernföretag	6 734	3 158	3 471
Leverantörsskulder	4	3	8
Övriga skulder	168	151	108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77	66	69
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 745	12 879	14 095

Nyckeltal

	2014-09-30 3 mån jul-sep	2013-09-30 3 mån jul-sep	2014-09-30 9 mån jan-sep	2013-09-30 9 mån jan-sep	2014-09-30 rullande 12 mån okt-sep	2013	2012	2011	2010
Fastighet									
Antal fastigheter	406	390	406	390	406	402	387	255	250
Uthyrningsbar area, tkvm	2 765	2 540	2 765	2 540	2 765	2 624	2 529	1 561	1 528
Hysesvärde, mkr	2 942	2 485	2 942	2 485	2 942	2 570	2 468	1 554	1 486
Verkligt värde fastigheter, mkr	29 387	23 170	29 387	23 170	29 387	24 059	22 624	14 880	13 493
Direktavkastningskrav värdering, %	6,9	7,2	6,9	7,2	6,9	7,2	7,2	7,1	7,2
Överskottsgrad, %	69	66	66	63	65	63	62	63	60
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	90	89	90	89	90	90	88	89	89
Uthyrningsgrad yta, %	82	81	82	81	82	82	81	80	79
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,4	2,8	2,8
Finans									
Avkastning på eget kapital, %	2,8	2,7	11,8	9,1	14,4	11,6	5,8	10,1	14,0
Soliditet, %	25,9	28,8	25,9	28,8	25,9	28,5	28,1	31,6	33,0
Soliditet, justerad, %	29,7	31,5	29,7	31,5	29,7	31,4	31,9	35,8	35,1
Belåningsgrad, %	67	65	67	65	67	65	64	63	63
Belåningsgrad fastigheter, %	57	57	57	57	57	57	59	63	63
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,0	2,0	1,9	2,0	1,9	1,9	2,2	2,8
Genomsnittlig ränta, %	3,7	4,3	3,7	4,3	3,7	4,3	4,3	4,2	3,6
Genomsnittlig räntebindning, år	2,0	3,0	2,0	3,0	2,0	2,7	3,0	2,7	2,4
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,3	1,9	2,3	1,9	2,3	2,0	2,2	1,9	2,0
Räntebärande skulder, mkr	20 212	15 634	20 212	15 634	20 212	16 163	15 229	9 345	8 517
Aktie									
Resultat per stamaktie, kr	1,02	0,87	4,46	2,96	5,24	3,75	1,24	2,89	3,76
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	2,50	7,31	7,50	9,58	10,00	7,52	—	—
Eget kapital per aktie, kr	42,40	37,94	42,40	37,94	42,40	38,90	37,18	29,48	28,08
Börskurs stamaktie vid periodens utgång, kr	34,80	28,00	34,80	28,00	34,80	28,50	25,60	25,90	34,00
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	163,50	147,75	163,50	147,75	163,50	150,00	136,75	—	—
Börsvärde, mkr	9 129	7 402	9 129	7 402	9 129	7 527	6 670	4 165	5 467
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	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	161,5	160,8	160,8
Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, milj	20,4	18,5	20,4	18,5	20,4	18,5	18,5	—	—
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, milj	20,4	18,5	20,4	18,5	20,4	18,5	18,5	—	—
Utdelning per stamaktie, kr	—	—	—	—	—	1,50	1,50	1,25	1,50
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	—	—	—	10,00	10,00	10,00	—
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	—	—	—	68	83	79	55

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 periodens utgång.

UTHYRNINGSGRAD, YTA

Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, OREALISERADE

Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, REALISERADE

Periodens genomförda fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas 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 justerat för goodwill 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

Extra bolagsstämma	22 okt 2014
Sista dag för handel inkl. rätt till utdelning till preferensaktieägare	23 dec 2014
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 dec 2014
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear	7 jan 2015
Bokslutskommuniké 2014	11 feb 2015
Sista dag för handel inkl. rätt till utdelning till preferensaktieägare	27 mar 2015
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	31 mar 2015
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear	7 apr 2015
Delårsrapport jan–mars 2015	23 apr 2015
Årsstämma 2015	23 apr 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 22 oktober 2014.

KLÖVERN

Klöver AB (publ), Box 1024, 611 29 Nyköping • Tel 0155–44 33 00 • Fax 0155–44 33 22
Org.nr 556482–5833 • Styrelsens säte: Nyköping • www.klovern.se • info@klovern.se