

- » Intäkterna ökade med 14 procent till 2 521 mkr (2 220).
- » Driftöverskottet ökade med 18 procent till 1 643 mkr (1 392).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 24 procent till 789 mkr (636).
- » Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 207 mkr (–28), på derivat till –565 mkr (337) och resultatandelar i intresseföretag uppgick till –126 mkr (5).
- » Resultatet uppgick till 1 164 mkr (808), motsvarande 1,02 kr (0,68) per stamaktie.
- » Tillträde av 19 fastigheter för 4 452 mkr och försäljning av 13 fastigheter för 531 mkr.
- » Under fjärde kvartalet genomfördes en nyemission av preferensaktier, en fondemission av stamaktier av serie B och en sammanläggning av aktier, även kallad omvänd split.
- » Styrelsen föreslår en utdelning om 0,30 kr per stamaktie och en utdelning om 20,00 kr per preferensaktie. Justerat för fondemission och sammanläggning uppgick utdelningen föregående år till 0,27 kr per stamaktie och 20,00 kr per preferensaktie.

## Resultaträkning

mkr	2014 3 mån okt–dec	2013 3 mån okt–dec	2014 12 mån jan–dec	2013 12 mån jan–dec
Intäkter	658	590	2 521	2 220
Fastighetskostnader	-253	-231	-878	-828
<b>Driftöverskott</b>	<b>405</b>	<b>359</b>	<b>1 643</b>	<b>1 392</b>
Central administration	-25	-21	-84	-78
Finansnetto	-185	-178	-770	-678
<b>Förvaltningresultat</b>	<b>195</b>	<b>160</b>	<b>789</b>	<b>636</b>
Resultatandelar i intressebolag	-47	2	-126	5
Värdetförändringar fastigheter	327	68	1 207	-28
Värdetförändringar derivat	-141	-8	-565	337
Värdetförändringar finansiella tillgångar	—	—	—	71
Nedskrivning goodwill	—	-1	-10	-34
<b>Resultat före skatt</b>	<b>334</b>	<b>221</b>	<b>1 295</b>	<b>987</b>
Aktuell skatt	-2	-1	-2	-1
Uppskjuten skatt	-60	-44	-129	-178
<b>Periodens resultat</b>	<b>272</b>	<b>176</b>	<b>1 164</b>	<b>808</b>
Övrigt totalresultat	2	—	4	-2
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>274</b>	<b>176</b>	<b>1 168</b>	<b>806</b>

## Nyckeltal, per kvartal

	2014-12-31 Q4	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
Överskottsgrad, %	62	69	67	63	61	66	65	59
Avkastning på eget kapital, %	3,0	2,8	7,8	1,2	2,5	2,7	3,5	2,8
Soliditet, justerad, %	35,9	29,7	28,8	31,1	31,4	31,5	31,4	33,2
Belåningsgrad, %	60	67	68	65	65	65	65	64
Belåningsgrad, fastigheter, %	51	57	57	55	57	57	57	57
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,1	2,0	1,9	1,9	2,0	2,0	1,9
Genomsnittlig ränta, %	3,5	3,7	3,9	4,2	4,3	4,3	4,4	4,3
Räntebindning, år	2,1	2,0	2,1	2,5	2,7	3,0	3,2	3,4
Kapitalbindning, år	2,1	2,3	2,3	1,9	2,0	1,9	2,2	2,0
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	90	90	90	90	90	89	88	88
Uthyrningsgrad yta, %	81	82	82	81	82	81	80	80

## 2014 – ett mycket lyckat år för Klöver

Årets sista kvartal var händelserikt för Klöver. Intjäningen var fortsatt mycket god och ett antal betydelsefulla hyresavtal undertecknades. Traditionsenligt var även transaktionsaktiviteten hög i december. Vid en extra bolagsstämma fattades bland annat beslut om att införa ett nytt aktieslag, stamaktier av serie B, och att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission av ytterligare preferensaktier. Dessa beslut gjorde Klöver till ett starkare bolag som är bättre rustat för fortsatt tillväxt.

Intäkterna ökade med 12 procent under det sista kvartalet, främst drivet av förvärv. Överskottsgraden uppgick till 62 procent, i viss mån negativt påverkat av att vi valt att ta hand om en del eftersatt underhåll i nyligen förvärvade fastigheter. För helåret 2014 innebär det att överskottsgraden landade på 65 procent, upp från 63 procent 2013, något som är mycket glädjande.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent vid året slut. En ljusglimt rörande uthyrningen var ett hyresavtal om 3 200 kvm avseende de två översta nybyggda kontorsplanen i gamla Posthuset i Uppsala, där Klöver genomför ett större projekt med absolut närhet till centralstationen. Hyresgästen är infrastrukturoperatören IP-Only AB som sedan tidigare har sitt huvudkontor beläget i Uppsala. Ett långt hyresavtal med Evidensia i Kungens Kurva var även det mycket glädjande att få på plats. Sett till helåret uppnåddes, med viss marginal, målet om en nettoinflyttning om en procent av hyresvärdet. Ett ökat fokus på uthyrning gäller framöver och det finns en hel del pågående dialoger med potentiella hyresgäster som snabbt kan få genomslag på uthyrningsgraden.

Genom förvärv i Mölndal, Norrköping, Uppsala, Örebro och Västerås fortsatte vi att stärka vår fastighetsportfölj på ett flertal prioriterade orter. Under det sista kvartalet tecknades även avtal om att avyttra en fastighet i Karlskrona och fyra fastigheter i Stockholmsområdet som inte riktigt passar in i Klövers struktur.

Fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av året till 30,2 mdkr och 2 792 tkvm uthyrningsbar yta, jämfört med 24,1 mdkr och 2 624 tkvm uthyrningsbar yta den 31 dec 2013. Den ökade fastighetsvolymen är främst ett resultat av förvärv, men även sänkta avkastningskrav har bidragit till värdeökning. Det är primärt fastigheter i sekundärlägen i storstadsområdena som ser något sänkta avkastningskrav. Skillnaden mellan finansieringskostnader för fastigheter generellt och dess direktavkastning fortsätter att attrahera investerare och därmed sänka avkastningskraven.

Under kvartalet lanserade vi vår verksamhet inom förrådsanläggningar (self storage) under ett eget varumärke: Big Pink. I dagsläget har vi sex stycken anläggningar i fem olika städer: Göteborg, Malmö, Norrköping, Karlstad och Västerås. Vi ser goda tillväxtpotentialer för Big Pink, inte minst i ett flertal av de regionstäder där Klöver har en stark position som fastighetsägare.

Vid en extra bolagsstämma den 22 oktober 2014 fattades ett antal viktiga beslut. Dels fick styrelsen mandat att emittera ytterligare upp till 12,5 miljoner nya preferensaktier i syfte att stärka det egna kapitalet för att skapa förutsättningar för såväl ytterligare förvärv som att utveckla befintliga fastigheter. Preferensaktieemissionen genomfördes under november månad, och tillförde bolaget 1 875 mkr i nytt eget kapital (före emissionskostnader). Ett annat beslut som fattades var att genom fondemission introducera B-aktier. Fondemissionen genomfördes i början av december och B-aktien är nu den Klöver-aktie som i huvudsak omsätts på börsen.

2014 var på det hela taget ett mycket lyckat år för Klöver och jag ser med tillförsikt fram emot vad vi ska åstadkomma under 2015.

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

## RESULTAT

Förvaltningsresultatet, d v s resultat exklusive värdeförändringar och skatt, ökade till 789 mkr (636) under året januari–december och årets resultat uppgick till 1 164 mkr (808). Förutom effekten från nettoförvärv av fastigheter påverkades förvaltningsresultatet positivt av nettoinflyttning och ett mildt första kvartal. Årets resultat påverkades av 1 207 mkr (–28) avseende värdeförändringar på fastigheter, –565 mkr (337) avseende derivat och –126 mkr (5) avseende Klöverns resultatandel i intressebolaget Tribona. Överskottsgraden uppgick till 65 procent (63).

För jämförbart bestånd steg driftöverskottet med 4 procent till 1 370 mkr (1 316). Intäkterna steg med 1 procent till 2 138 mkr (2 110). Fastighetskostnaderna minskade med 3 procent till 768 mkr (793) bland annat beroende på den milda vintern under inledningen av året. Det verkliga värdet för jämförbart bestånd ökade med 1 251 mkr, eller 6 procent, framför allt beroende på investeringar gjorda vid nyuthyrning, stigande marknadshyror och sänkta avkastningskrav.

## INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna ökade till 2 521 mkr (2 220) under året. Intäktsökningen förklaras främst av nettoförvärv och nettoinflyttning. I årets intäkter ingår en engångspost för försäkringsersättning om 13 mkr (19). Fastighetskostnaderna ökade till 878 mkr (828). Ett mildt första kvartal har påverkat kostnaderna positivt och har till viss del vägt upp det större fastighetsbeståndet. I fastighetskostnaderna ingår kundförluster om 1 mkr (4). Centrala administrationskostnader uppgick till 84 mkr (78).

Kvartalet uppvisar en nettoinflyttning på 16 mkr (35) och motsvarande under året uppgick till 35 mkr (51).

De största nyinflyttade hyresgästerna under kvartalet är ICA Fastigheter AB i den nybyggda fastigheten Fyrislund 6:6 i Uppsala på 2 700 kvm och Pensionsmyndigheten i fastigheten Kanoten 10 i Karlstad på 1 800 kvm. Största avflyttade hyresgästerna under kvartalet är Servistik Group AB i fastigheten Kättaren 7 i Linköping på 14 400 kvm och Valio Sverige AB i fastigheten Arenan 6 i Stockholm på 650 kvm.

Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,3 år (3,5). Den ekonomiska uthyrningsgraden för samtliga fastigheter uppgick till 90 procent (90) och 81 procent (82) mätt som yta. För förvaltningsfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 92 procent (92) och för förädlingsfastigheter till 57 procent (66).

Bland större avtal som är tecknade under kvartalet, men ännu inte är inflyttade, ingår ett 10-årigt hyresavtal med IP-Only AB i Uppsala omfattande 3 200 kvm. Inflytt är beräknat i november 2015.

## AKTIEINNEHAV

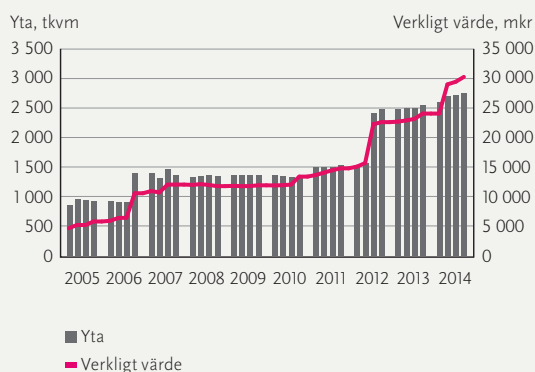
Klöverns innehav i Tribona uppgår till 14 517 998 aktier motsvarande 29,8 procent av totalt antal utestående aktier. Tribona redovisas som intressebolag från och med 7 juni 2013. Klöverns resultatandel för perioden uppgick till –126 mkr (5). Under 2013 uppgick den realiserade värdeförändringen fram till 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 27 fastigheter i Sverige och en i Danmark. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 674 tkvm och fastighetsvärdet till 4 831 mkr.

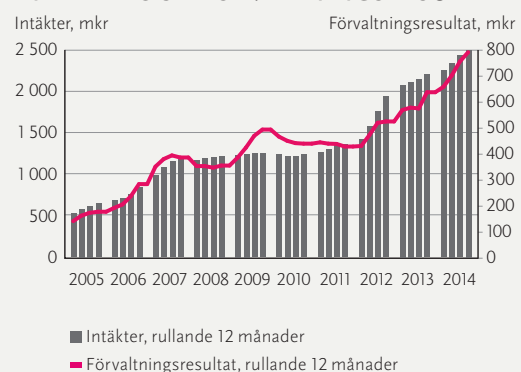
## KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 843 mkr (657). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto –5 041 mkr (–1 625), genom en kombination av förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har påverkat periodens kassaflöde med 4 400 mkr (677). Sammantaget uppgår periodens kassaflöde till 202 mkr (–291). Likvida medel vid årets slut uppgick till 286 mkr (84).

### FASTIGHETER: VÄRDE OCH YTA



### INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



## FINANSIERING

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 18 870 mkr (16 163) och den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen uppgick till 3,5 procent (4,3). Finansnettot för perioden uppgick till -770 mkr (-678), varav finansiella intäkter utgjorde 4 mkr (8). Den genomsnittliga räntebindningstiden per den sista december uppgick till 2,1 år (2,7). Kreditvolymen med swapavtal betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade Klöver ränteswappar om totalt 8 166 mkr (8 317). Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 4,3 år.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,1 år (2,0) vid periodens slut. Outnyttjad kreditvolym, inklusive outnyttjad checkkredit om 400 mkr (390), uppgick till 2 043 mkr (1 306). Under mars 2015 förfaller tre obligationer om totalt 1 270 mkr. Klöver överväger flera olika alternativ för att refinansiera dessa förfall, helt eller delvis.

Klöverns ränteswappar och räntetak begränsar effektivt ränterisken. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Klöverns genomsnittliga upplåningsränta med 0,6 procentenheter och Klöverns finansiella kostnader med 107 mkr. Värdeförändringar på derivat, samtliga orealiserade under 2014, uppgick till -565 mkr (337). Den sista december var värdet -709 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. Klöver bedömer att det inte finns någon väsentlig skillnad mellan bokfört värde och verkligt värde på räntebärande skulder.

## FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden har 19 fastigheter (23) tillträtts för en total köpeskilling om 4 452 mkr (1 020). Klöver har sålt och frånträtt 13 fastigheter (12) under perioden till ett pris om 531 mkr (387).

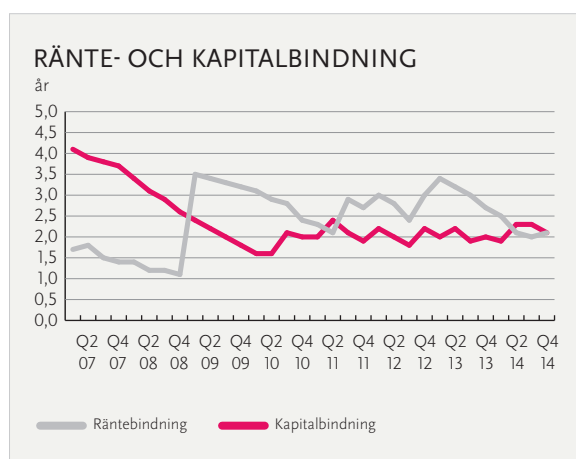
## INVESTERINGAR OCH BYGGRÄTTER

Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Totalt investerades 1 021 mkr (830) under året. Sammanlagt pågår 301 projekt (281) med en återstående investering om 1 265 mkr (632). Total kalkylerad utgift för projekten uppgår till 2 439 mkr (1 517).

Bedömda och detaljplanelagda byggrätter uppgick vid periodens utgång till 1 417 tkvm (1 397). Av byggrätterna är 551 tkvm (587) detaljplanelagda. Nästan hälften av byggrätterna utgörs av kontor och en fjärdedel av bostäder. Byggrätterna är värderade till 864 mkr (972), vilket motsvarar 610 kr per kvm (695).

## FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Per den 31 december 2014 omfattade Klöverns innehav 408 fastigheter (402). Hyresvärdet uppgick till 2 983 mkr (2 570) och fastigheternas verkliga värde var 30 208 mkr (24 059).



## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning			
	Lånevolym, mkr	Ränta, %	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig	10 623	2,7	—	—	—	—
2015	601	5,1	8 222	6 659	1 270	1 563
2016	1 380	3,5	1 749	1 679	—	70
2017	1 275	4,4	7 942	7 532	1 150	410
2018	1 191	5,1	2 830	2 830	1 800	—
2019	900	5,0	—	—	—	—
2020	500	4,5	—	—	—	—
2021	500	4,8	—	—	—	—
2022	800	5,6	—	—	—	—
2023	1 100	4,7	—	—	—	—
Senare	—	—	170	170	—	—
<b>Totalt</b>	<b>18 870</b>	<b>3,5</b>	<b>20 913</b>	<b>18 870</b>	<b>4 220</b>	<b>2 043</b>

Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 792 tkvm (2 624). Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 1 207 mkr (-28) under året. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 8 mkr (22) och orealiserade värdeförändringar om 1 199 mkr (-50). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per 31 december, 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.

## FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE

mkr	2014 jan–dec	2013 jan–dec
Verkligt värde per 1 januari	24 059	22 624
Förvärv	4 452	1 020
Investeringar	1 021	830
Försäljningar	-531	-387
Värdeförändringar	1 207	-28
<b>Verkligt värde vid periodens utgång</b>	<b>30 208</b>	<b>24 059</b>

## FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2014: FÖRVÄRV

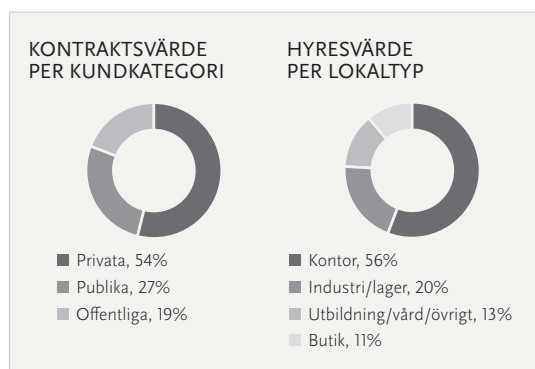
Stad	Fastighet	Fastighets- kategori	Uthyrnings- yta, kvm	Till- träde
Göteborg	Gamlestaden 39:14	Industri/lager	1 000	Q1
Linköping	Idéskaparen 2	Kontor	23 650	Q1
Stockholm	Arenan 2	Kontor	53 372	Q2
Stockholm	Arenan 3	Kontor	16 606	Q2
Stockholm	Arenan 6	Kontor	30 467	Q2
Stockholm	Arenan 8	Kontor	14 333	Q2
Solna	Startboxen 3	Kontor	19 218	Q2
Partille	Ugglum 1:76	Butik	4 263	Q2
Göteborg	Kortedala 36:23	Industri/lager	8 620	Q2
Karlskrona	Del av Karlskrona 4:10	Utb./vård/övr.	0	Q3
Kalmar	Elefanten 3	Kontor	8 412	Q3
Kalmar	Gumsen 41	Kontor	2 042	Q3
Kalmar	Timotejen 1	Kontor	1 552	Q3
Kalmar	Rybsen 1	Kontor	1 112	Q3
Örebro	Del av Olaus Petri 3:119	Utb./vård/övr.	0	Q4
Norrköping	Rotfjärilen 2	Industri/lager	830	Q4
Uppsala	Fyrislund 6:8	Industri/lager	7 613	Q4
Mölnådal	Stockrosen 2	Butik	3 039	Q4
Västerås	Köpmanen 5	Butik	16 909	Q4
<b>Totalt</b>			<b>213 038</b>	

## FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2014: FÖRSÄLJNING

Stad	Fastighet	Fastighets- kategori	Uthyrnings- yta, kvm	Från- träde
Köping	Nifelhem 6	Butik	2 683	Q1
Stockholm	Slaggetlet 2	Kontor	1 980	Q1
Uppsala	Fyrislund 6:15	Utb./vård/övr.	0	Q1
Stockholm	Varmvattnet 3	Industri/lager	14 757	Q2
Landskrona	Ratten 6	Industri/lager	2 001	Q2
Kristianstad	Kristianstad 4:7	Kontor	14 612	Q2
Kristianstad	Härbärgen 1	Utb./vård/övr.	4 218	Q2
Karlstad	Gripen 11	Utb./vård/övr.	4 388	Q3
Härnösand	Cedern 1	Industri/lager	2 262	Q3
Sollefteå	Föraren 3	Industri/lager	1 284	Q3
Lomma	Vinstorp 26:58	Utb./vård/övr.	0	Q4
Alingsås	Fodret 14	Utb./vård/övr.	7 700	Q4
Karlskrona	Hammaren 1	Kontor	5 378	Q4
<b>Totalt</b>			<b>61 263</b>	

## KLÖVERN S STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT

Stad	Fastighet	Projekttyp	Uthyrnings- bar yta fastighet, kvm	Projekt- ytan, 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	Isafjord 8	Kontor	26 112	26 112	100	675	573	60	60	2017
Uppsala	Kungsängen 10:1;2	Kontor	11 376	11 376	100	250	115	15	21	2016
Örebro	Vindhjulet 3	Kontor	19 343	19 343	100	155	88	11	28	2016
Norrköping	Kopparhammaren 2	Utbildning	36 613	5 130	100	99	1	8	46	2015
Malmö	Dragör 1	Kontor	2 322	2 322	100	71	2	5	5	2015
Stockholm	Johannelund 7	Butik	22 107	3 565	57	66	64	3	22	2016
Linköping	Brevduvan 17	Kontor	7 603	4 998	90	49	1	3	11	2015
Uppsala	Fyrislund 6:6	Lager	2 700	2 700	100	44	0	5	5	2015
Stockholm	Rektangeln 3	Djurklinik	3 131	2 654	100	44	40	4	7	2016
Karlskrona	Skeppsbron 3	Kontor	1 980	1 980	100	42	21	5	5	2015
<b>Totalt</b>			<b>133 287</b>	<b>80 180</b>		<b>1 495</b>	<b>905</b>	<b>119</b>	<b>210</b>	



Klövern värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet, varav normalt 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 värderingarna bestäms. 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 december till 932 437 980, varav 83 272 180 stamaktier av serie A, 832 721 800 stamaktier av serie B och 16 444 000 preferensaktier. En stamaktie av serie A berättigar till en röst medan en stamaktie av serie

## AKTIEÄGARE 2014-12-31

	Antal stamaktier A, tusental	Antal stamaktier B, tusental	Antal preferensaktier, tusental	Andel aktiekapital, %	Andel röster, %
Corem Property Group	16 100	161 000	—	19,0	19,1
Arvid Svensson Invest	13 300	132 997	685	15,8	15,9
Rutger Arnhult via bolag	9 377	85 174	583	10,2	10,7
Gårdarike	7 262	2 500	46	1,1	4,5
Länsförsäkringar fondförvaltning	53	71 067	—	7,6	4,3
Handelsbanken fonder	2 390	36 342	—	4,2	3,6
Swedbank Robur fonder	2 290	22 458	42	2,7	2,7
CBNY-Norges Bank	2 153	23 522	66	2,8	2,7
Fjärde AP-fonden	883	10 422	181	1,2	1,2
JPMorgan Chase NA	748	9 130	—	1,1	1,0
Nordea Investment Funds	683	7 420	—	0,9	0,8
SEB Investment Management	700	6 682	0	0,8	0,8
Robur Försäkring	578	5 527	623	0,7	0,7
SEB	629	5 543	50	0,7	0,7
Avanza Pension	544	4 511	614	0,6	0,6
Klöverns Vinstandelsstiftelse	481	4 810	15	0,6	0,6
Invus Investment	436	4 356	11	0,5	0,5
SSB Client Omnibus AC OM03	365	4 913	47	0,6	0,5
Mellon US Tax Exempt Account	582	2 040	37	0,3	0,5
Lundmark & Co Fondförvaltning	388	3 875	51	0,5	0,5
<b>Summa största ägare</b>	<b>59 942</b>	<b>604 289</b>	<b>3 051</b>	<b>71,9</b>	<b>71,9</b>
Övriga ägare	23 330	228 433	13 393	28,1	28,1
<b>Summa utestående aktier</b>	<b>83 272</b>	<b>832 722</b>	<b>16 444</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Återköpta egna aktier	—	—	—		
<b>Totalt antal registrerade aktier</b>	<b>83 272</b>	<b>832 722</b>	<b>16 444</b>		

## AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

Datum	Händelse	Förändring antal stamaktier	Totalt antal stamaktier	Förändring antal preferensaktier	Totalt antal preferensaktier	Accumulerat 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
2014-11-11	Nedsättning av aktiekapital					186 932 360
2014-11-25/27	Nyemission			12 500 000	32 888 000	199 432 360
2014-12-05	Fondemission av B-aktier	1 665 443 600	1 831 987 960			1 864 875 960
2014-12-22	Omvänd split	-915 993 980	915 993 980	-16 444 000	16 444 000	1 864 875 960
2014-12-31	UB		915 993 980		16 444 000	1 864 875 960

B, liksom en preferensaktie, berättigar till en tiondels röst. Klöverns aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Den sista december var börskursen 8,20 kr per stamaktie av serie A, 7,60 per stamaktie av serie B och 317,50 kr per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 12 232 mkr (7 527). Antalet aktieägare uppgick vid periodens utgång till cirka 42 700 (35 800). Av totalt antal aktier innehas 79 procent (83) av svenska ägare. Klövern har inget innehav av egna stamaktier eller preferensaktier.

Under årets sista kvartal genomfördes i tur och ordning (a) en nyemission av preferensaktier, (b) en fondemission av stamaktier av serie B och slutligen (c) en sammanläggning av aktier, även kallad omvänd split. I nyemissionen emitterades 12 500 000 preferensaktier till teckningskursen 150 kr styck, motsvarande en emissionslikvid på 1 875 mkr före emissionskostnader. Genom fondemissionen erhöles vederlagsfritt 10 nya stamaktier av serie B för varje stamaktie av serie A vilket gjorde att antalet utestående stamaktier blev 11 gånger större. Genom sammanläggningen slogs därefter två aktier, oavsett aktieslag, ihop till en aktie av samma

aktieslag. Förutom de preferensaktier som emitterades under det fjärde kvartalet genomfördes även tre mindre nyemissioner tidigare under året om totalt 1 851 662 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 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 utyrningsbegränsningar 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-dec	2013 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Stockholm	985	752	-318	-261	667	491	68	65	401	220
Öst	636	607	-219	-231	417	376	66	62	214	317
Mellan/Norr	571	554	-216	-220	355	334	62	60	212	148
Syd	329	307	-125	-116	204	191	62	62	194	145
Förvaltning	2 414	2 081	-796	-743	1 618	1 338	67	64	624	709
Förädling	107	139	-82	-85	25	54	24	39	397	121
<b>Totalt</b>	<b>2 521</b>	<b>2 220</b>	<b>-878</b>	<b>-828</b>	<b>1 643</b>	<b>1 392</b>	<b>65</b>	<b>63</b>	<b>1 021</b>	<b>830</b>

### NYCKELTAL PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav <sup>1)</sup> , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek. uthyrningsgrad, %	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Stockholm	14 376	9 521	6,4	6,8	777	649	1 244	898	90	90
Öst	6 360	5 623	7,2	7,4	758	722	711	657	91	90
Mellan/Norr	5 626	5 238	7,3	7,5	734	727	655	648	89	90
Syd	3 846	3 677	7,3	7,5	523	526	373	367	90	89
Förvaltning	27 315	21 777	6,9	7,2	2 474	2 276	2 797	2 360	92	92
Förädling	2 893	2 282	7,0	7,5	318	348	186	210	57	66
<b>Totalt</b>	<b>30 208</b>	<b>24 059</b>	<b>6,9</b>	<b>7,2</b>	<b>2 792</b>	<b>2 624</b>	<b>2 983</b>	<b>2 570</b>	<b>90</b>	<b>90</b>

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

**Stockholm:** Kista, Globen, Storstockholm och Uppsala. **Öst:** Linköping, Norrköping, Nyköping, Karlskrona och Kalmar.

**Mellan/Norr:** Västerås, Karlstad, Örebro, Falun/Säter och Härnösand/Sollefteå. **Syd:** Göteborg, Öresund, Borås och Halmstad.

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





Projektbild över gamla Posthuset i centrala Uppsala.

## 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 Stockholm (Kista, Globen, Storstockholm och Uppsala), Öst (Linköping, Norrköping, Nyköping, Karlskrona och Kalmar), Mellan/Norr (Västerås, Karlstad, Örebro, Falun/Säter och Härnösand/Sollefteå) och Syd (Göteborg, Öresund, Borås och Halmstad).

Vid periodens slut uppgick antalet tillsvidareanställda i Klövern till 190 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 -10 mkr (-10). 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 -193 mkr (-168). Den uppskjutna skattefordran har ökat med 74 mkr pga underskott i förvärvade bolag samt omvär-

derade tidigare spärrade underskott. Totalt ingår en effekt på uppskjuten skatt med -129 mkr (-178) och aktuell skatt om -2 mkr (-1).

Under året 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 Klöverntökade 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 31 december 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

Styrelsen föreslår till årsstämman, för räkenskapsåret 2014, en utdelning om 0,30 kr per stamaktie och en utdelning om 20,00 kr per preferensaktie. För räkenskapsåret 2013 uppgick utdelningen till 1,50 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie. Justerat för den fondemission och sammanläggning som genomfördes under 2014 motsvarar det en utdelning föregående år på 0,27 kr per stamaktie och 20,00 kr per preferensaktie. Utdelningen på preferensaktien utbetalas med 5,00 kr per kvartal. Avstämningsdag för utdelning till stamaktieägarna föreslås vara den 28 april 2015 och beräknad utbetalningsdag 4 maj 2015. Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägarna är sista vardagen i respektive kalenderkvartal och utbetalningsdag är ca tre bankdagar därefter. Under fjärde kvartalet 2014 har utdelning om totalt 51 mkr (46) utbetalats till preferensaktieägarna. Årsstämman kommer att äga rum 23 april 2015 kl. 16:00 på Kistamässan i Kista. 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 detta via e-post.

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Efter periodens utgång har Klövernt tecknat ett 20-årigt hyresavtal med Elite Hotels i Uppsala. Avtalet omfattar cirka 10 000 kvm och innebär nybyggnation av ett hotell med cirka 200 rum i bästa läge med absolut närhet till centralstationen.

Under januari och februari har totalt 1 400 774 stamaktier av serie A omvandlats till stamaktier av serie B. Därefter uppgår det totala antalet aktier i Klövernt till 932 437 980, varav 81 871 406 stamaktier av serie A, 834 122 574 stamaktier av serie B och 16 444 000 preferensaktier.

Nyköping 11 februari 2015  
Styrelsen i Klövernt AB (publ)

## Koncernens resultaträkning

mkr	2014 3 mån okt–dec	2013 3 mån okt–dec	2014 12 mån jan–dec	2013 12 mån jan–dec
Intäkter	658	590	2 521	2 220
Fastighetskostnader	-253	-231	-878	-828
<b>Driftöverskott</b>	<b>405</b>	<b>359</b>	<b>1 643</b>	<b>1 392</b>
Central administration	-25	-21	-84	-78
Finansnetto	-185	-178	-770	-678
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>195</b>	<b>160</b>	<b>789</b>	<b>636</b>
Resultatandelar i intresseföretag	-47	2	-126	5
Värdoförändringar fastigheter	327	68	1 207	-28
Värdoförändringar derivat	-141	-8	-565	337
Värdoförändringar finansiella tillgångar	—	—	—	71
Nedskrivning goodwill	—	-1	-10	-34
<b>Resultat före skatt</b>	<b>334</b>	<b>221</b>	<b>1 295</b>	<b>987</b>
Aktuell skatt	-2	-1	-2	-1
Uppskjuten skatt	-60	-44	-129	-178
<b>Periodens resultat</b>	<b>272</b>	<b>176</b>	<b>1 164</b>	<b>808</b>
Övrigt totalresultat, poster som senare kan återföras i resultaträkningen	2	—	4	-2
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>274</b>	<b>176</b>	<b>1 168</b>	<b>806</b>
Resultat per stamaktie <sup>1</sup> , kr	0,21	0,14	1,02	0,68
Resultat per preferensaktie <sup>1</sup> , kr	5,00	5,00	14,06	20,00
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	9,3	16,4	9,3
Genomsnittligt antal utestående stamaktier <sup>1</sup> , miljoner	916,0	916,0	916,0	914,9
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier <sup>1</sup> , miljoner	12,6	9,3	10,5	9,3

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	2014–12–31	2013–12–31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Goodwill	245	255
Förvaltningsfastigheter	30 208	24 059
Maskiner och inventarier	12	12
Andelar i intresseföretag	448	488
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	35	30
Övriga fordringar	424	302
Likvida medel	286	84
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>31 658</b>	<b>25 230</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	9 988	7 198
Minoritetsintresse	0	0
Uppskjuten skatteskuld	978	861
Räntebärande skulder	18 870	16 163
Derivat	709	144
Leverantörsskulder	197	193
Övriga skulder	206	132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	710	539
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>31 658</b>	<b>25 230</b>

## Koncernens förändring av eget kapital

mkr

<b>Eget kapital 2013–01–01</b>	<b>6 696</b>
Försäljning egna aktier	131
Utdelning	-435
Övrigt totalresultat	-2
Resultat	808
<b>Eget kapital 2013–12–31</b>	<b>7 198</b>
Nyemission	2 138
Utdelning	-516
Övrigt totalresultat	4
Resultat	1 164
<b>Eget kapital 2014–12–31</b>	<b>9 988</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

mkr	2014 3 mån okt–dec	2013 3 mån okt–dec	2014 12 mån jan–dec	2013 12 mån jan–dec
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Förvaltningsresultat	195	160	789	636
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	0	4	3
Betald inkomstskatt	-2	-1	-2	-1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>194</b>	<b>159</b>	<b>791</b>	<b>638</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändring av rörelsefordringar	-72	-60	-127	-93
Förändring av rörelseskulder	193	85	179	112
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>121</b>	<b>25</b>	<b>52</b>	<b>19</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>315</b>	<b>184</b>	<b>843</b>	<b>657</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Avyttring av fastigheter	142	22	531	346
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-636	-842	-5 473	-1 850
Förvärv av maskiner och inventarier	-1	0	-4	-1
Förändring finansiella tillgångar	3	-5	-95	-142
Realiserade värdeförändringar finansiella tillgångar	—	—	—	22
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-492</b>	<b>-825</b>	<b>-5 041</b>	<b>-1 625</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Förändring av räntebärande skulder	-1 342	530	2 707	934
Realiserad värdeförändring, derivat	—	47	—	47
Återköp/försäljning av egna aktier	—	—	—	131
Nyemission av preferensaktier	1 851	—	2 138	—
Utdelning	-51	-46	-445	-435
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>458</b>	<b>531</b>	<b>4 400</b>	<b>677</b>
<b>Totalt kassaflöde</b>	<b>281</b>	<b>-110</b>	<b>202</b>	<b>-291</b>
<b>Ingående likvida medel</b>	<b>5</b>	<b>194</b>	<b>84</b>	<b>375</b>
<b>Utgående likvida medel</b>	<b>286</b>	<b>84</b>	<b>286</b>	<b>84</b>

## Moderbolagets resultaträkning

mkr	2014 3 mån okt–dec	2013 3 mån okt–dec	2014 12 mån jan–dec	2013 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	55	53	187	185
Kostnad sålda tjänster	–39	–40	–143	–143
<b>Bruttoresultat</b>	<b>16</b>	<b>13</b>	<b>44</b>	<b>42</b>
Central administration	–25	–21	–84	–78
<b>Rörelseresultat</b>	<b>–9</b>	<b>–8</b>	<b>–40</b>	<b>–36</b>
Finansnetto	561	767	279	634
<b>Resultat före skatt</b>	<b>552</b>	<b>759</b>	<b>239</b>	<b>598</b>
Aktuell skatt	—	—	—	—
Uppskjuten skatt	25	14	25	–7
<b>Periodens resultat</b>	<b>577</b>	<b>773</b>	<b>264</b>	<b>591</b>
Övrigt totalresultat	—	—	—	—
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>577</b>	<b>773</b>	<b>264</b>	<b>591</b>

## Moderbolagets balansräkning

mkr	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Maskiner och inventarier	4	3
Andelar i koncernföretag	1 875	1 850
Andelar i intresseföretag	522	435
Fordringar på koncernföretag	13 662	11 338
Uppskjuten skattefordran	364	339
Kortfristiga fordringar	41	33
Likvida medel	277	97
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>16 745</b>	<b>14 095</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	7 259	5 373
Räntebärande skulder	8 361	5 066
Skulder till koncernföretag	856	3 471
Leverantörsskulder	9	8
Övriga skulder	179	108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81	69
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>16 745</b>	<b>14 095</b>

## Nyckeltal

	2014–12–31 3 mån okt–dec	2013–12–31 3 mån okt–dec	2014	2013	2012	2011	2010	2009
<b>Fastighet</b>								
Antal fastigheter	408	402	408	402	387	255	250	217
Uthyrningsbar area, tkvm	2 792	2 624	2 792	2 624	2 529	1 561	1 528	1 392
Hysesvärde, mkr	2 983	2 570	2 983	2 570	2 468	1 554	1 486	1 385
Verkligt värde fastigheter, mkr	30 208	24 059	30 208	24 059	22 624	14 880	13 493	12 032
Direktavkastningskrav värdering, %	6,9	7,2	6,9	7,2	7,2	7,1	7,2	7,2
Överskottsgrad, %	62	61	65	63	62	63	60	62
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	90	90	90	90	88	89	89	89
Uthyrningsgrad yta, %	81	82	81	82	81	80	79	80
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,3	3,5	3,3	3,5	3,4	2,8	2,8	3,0
<b>Finans</b>								
Avkastning på eget kapital, %	3,0	2,5	14,5	11,6	5,8	10,1	14,0	5,8
Soliditet, %	31,5	28,5	31,5	28,5	28,1	31,6	33,0	33,7
Justerad soliditet, %	35,9	31,4	35,9	31,4	31,9	35,8	35,1	35,4
Belåningsgrad, %	60	65	60	65	64	63	63	63
Belåningsgrad fastigheter, %	51	57	51	57	59	63	63	64
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,9	2,0	1,9	1,9	2,2	2,8	3,2
Genomsnittlig ränta, %	3,5	4,3	3,5	4,3	4,3	4,2	3,6	2,7
Genomsnittlig räntebindning, år	2,1	2,7	2,1	2,7	3,0	2,7	2,4	3,2
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,1	2,0	2,1	2,0	2,2	1,9	2,0	1,8
Räntebärande skulder, mkr	18 870	16 163	18 870	16 163	15 229	9 345	8 517	7 646
<b>Aktie<sup>1</sup></b>								
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,12	0,12	0,61	0,49	0,43	0,48	0,50	0,56
Resultat per stamaktie, kr	0,21	0,14	1,02	0,68	0,23	0,53	0,68	0,27
Eget kapital per aktie, kr	10,71	7,78	10,71	7,78	7,46	5,36	5,11	4,65
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr	8,20	5,18	8,20	5,18	4,65	4,71	6,18	4,16
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr	7,60	—	7,60	—	—	—	—	—
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	317,50	300,00	317,50	300,00	273,50	—	—	—
Börsvärde, mkr	12 232	7 527	12 232	7 527	6 670	4 165	5 467	3 682
Antal registrerade stamaktier vid periodens utgång, milj	916,0	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	888,5	884,4	884,4	884,4
Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	9,3	16,4	9,3	9,3	—	—	—
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	9,3	16,4	9,3	9,3	—	—	—
Utdelning per stamaktie, kr	—	—	0,30 <sup>2</sup>	0,27	0,27	0,23	0,27	0,23
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	20,00 <sup>2</sup>	20,00	20,00	20,00	—	—
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	77 <sup>2</sup>	68	83	79	55	41

<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.

## 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.

#### FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

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

#### RESULTAT PER PREFERENSAKTIE

Periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 20 kr per preferensaktie utifrån antal utestående preferensaktier vid varje kvartalsskifte.

#### RESULTAT PER STAMAKTIE

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



# Kalendarium

Sista dag för handel inkl. rätt till utdelning till preferensaktieägare	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
Delårsrapport jan–jun 2015	10 juli 2015
Delårsrapport jan–sep 2015	22 okt 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 11 februari 2015.

# 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