

- » Intäkterna ökade med 13 procent till 1 222 mkr (1 081).
- » Driftöverskottet ökade med 19 procent till 794 mkr (670).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 21 procent till 369 mkr (305).
- » Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 728 mkr (-114), på derivat till -319 mkr (317) och resultatandelar i intresseföretag uppgick till -56 mkr (7).
- » Resultatet uppgick till 671 mkr (440), motsvarande 3,44 kr (2,09) per stamaktie.
- » Tillträde av 9 fastigheter för 4 080 mkr och försäljning av 7 fastigheter för 330 mkr.
- » Globen City tillträdde under inledningen av det andra kvartalet.
- » Under det andra kvartalet lanserades verksamheten inom kontors hotell under ett eget varumärke: First Office. Klöver avser nu även att konceptualisera sin verksamhet inom förrådsanläggningar under ett eget varumärke: Big Pink.

Resultat

mkr	2014 apr–jun	2013 apr–jun	2014 jan–jun	2013 jan–jun	2013 jan–dec	Rullande 12 mån jul–jun
Intäkter	635	540	1 222	1 081	2 220	2 361
Fastighetskostnader	-209	-191	-428	-411	-828	-845
Driftöverskott	426	349	794	670	1 392	1 516
Central administration	-20	-22	-39	-40	-78	-77
Finansnetto	-200	-164	-386	-325	-678	-739
Förvaltningresultat	206	163	369	305	636	700
Resultatandelar i intressebolag	-11	7	-56	7	5	-58
Värdeförändringar fastigheter	571	-58	728	-114	-28	814
Värdeförändringar derivat	-163	160	-319	317	337	-299
Värdeförändringar finansiella tillgångar	—	36	—	71	71	—
Nedskrivning goodwill	-8	-14	-9	-26	-34	-17
Resultat före skatt	595	294	713	560	987	1 140
Aktuell skatt	0	—	0	—	-1	-1
Uppskjuten skatt	-11	-54	-42	-120	-178	-100
Periodens resultat	584	240	671	440	808	1 039
Övrigt totalresultat	1	8	0	8	-2	-10
Periodens totalresultat	585	248	671	448	806	1 029

Nyckeltal

	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	2012-09-30 Q3
Överskottsgrad, %	67	63	61	66	65	59	53	69
Avkastning på eget kapital, %	7,8	1,2	2,5	2,7	3,5	2,8	-0,6	1,2
Soliditet, justerad, %	28,8	31,1	31,4	31,5	31,4	33,2	31,9	30,6
Belåningsgrad, %	68	65	65	65	65	64	64	66
Belåningsgrad, fastigheter, %	57	55	57	57	57	57	59	62
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,9	1,9	2,0	2,0	1,9	1,5	2,0
Genomsnittlig ränta, %	3,9	4,2	4,3	4,3	4,4	4,3	4,3	4,4
Räntebindning, år	2,1	2,5	2,7	3,0	3,2	3,4	3,0	2,4
Kapitalbindning, år	2,3	1,9	2,0	1,9	2,2	2,0	2,2	1,8
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	90	90	90	89	88	88	88	88
Uthyrningsgrad yta, %	82	81	82	81	80	80	81	80

Ett fortsatt stort intresse att investera i fastighetsmarknaden

Det var fortsatt högt tempo under årets andra kvartal där fastighetsbeståndet i ett slag ökade med cirka 4 miljarder kronor genom tillträdet av Globen City i början på april. Ett par andra mindre transaktioner hann vi också med under kvartalet, bland annat förvärv av några fastigheter i Kalmar och Göteborg. Därutöver undertecknades Klöverns näst största hyresavtal, med mobiloperatören Tele2 i Kista.

Intäkterna under kvartalet ökade med 18 procent, drivet av såväl förvärv som en ökad uthyrningsgrad. Ett fortsatt fokus på kostnadssidan bidrog till att kostnaderna endast ökade i måttlig takt. Då Globen City tillträdde under kvartalet har detta inte fått fullt genomslag på resultatet, men driftöverskottet på 426 mkr är Klöverns klart högsta någonsin för ett enskilt kvartal. Överskottsgraden, driftsöverskottet i relation till intäkterna, ökade till 67 procent (65).

Intresset att investera i fastighetsmarknaden ökar alltmer. Med en reporänta på 0,25 procent och en 5-årsränta som rör sig på historiskt låga nivåer, kan det vara svårt att hitta den avkastning som många investerare kräver i andra tillgångsslag. Vi märker av det ökade intresset på flera sätt, bland annat genom att fler institutionella investerare engagerar sig i budgivningarna. De kan ofta acceptera ett lägre avkastningskrav på fastigheter och därmed ett högre pris. Detta leder till att avkastningskraven generellt sjunker på marknaden, vilket även vi märker av i befintligt bestånd där avkastningskraven sjunker något med positiva värdeförändringar som följd.

Klöverns strategi är att verka på utvalda tillväxtorter. På de orter där vi väljer att finnas skall vi vara en av de ledande fastighetsägarna. Det innebär att vi fortsätter att stärka beståndet genom förvärv, investeringar i befintligt bestånd eller genom nyproduktion. Genom att sälja fastigheter i perifera lägen och istället satsa på att förvärva fastigheter som ligger nära befintligt bestånd kan vi effektivisera vår förvaltning.

Under kvartalet tecknade vi avtal om förvärv av fyra fastigheter i Kalmar för 100 mkr, med tillträde 1 juli. Fastigheterna är fullt uthyrda och den totala uthyrningsbara arean om cirka 13 500 kvm utgörs av kontors-, butiks- och lagerytor. Klövern har en stark position i Kalmar och det är glädjande att kunna addera ytterligare fastigheter som kan hanteras inom befintlig organisation. Vi fortsatte även vårt arbete med att renodla beståndet genom att sälja våra kvarvarande fastigheter i Kristianstad och Landskrona.

Under kvartalet lanserade vi vår verksamhet inom kontorshotell under ett eget varumärke: First Office. Genom att tydliggöra den breda geografiska närvaron – vi har 54 kontorshotell i 16 städer – och addera nya tjänster räknar vi med att i ännu högre grad kunna attrahera hyresgäster. Vi avser nu även att conceptualisera vår verksamhet inom förrådsanläggningar (self storage) under ett eget varumärke: Big Pink. Vi har i dagsläget en handfull anläggningar och planerar att öppna fler.

Bankernas utlåningsvilja är fortsatt stark. Vi har under kvartalet förlängt ett antal större lån och erbjudits fortsatt goda marginaler. Vi passade även på att utnyttja ett starkt marknadsintresse för att investera i preferensaktier under kvartalet. Vi emitterade drygt 1,5 miljoner preferensaktier i två olika emissioner.

Andra kvartalet blev resultatmässigt Klöverns starkaste kvartal någonsin, vilket känns mycket glädjande. Jag vill passa på att önska alla hyresgäster, anställda och investerare en trevlig sommar.

Rutger Arnhult
VD Klövern



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

RESULTAT

Förvaltningsresultatet, d v s resultat exklusive värdeförändringar och skatt, ökade till 369 mkr (305) under perioden januari–juni och resultatet uppgick till 671 mkr (440). Förutom effekten från nettoförvärv av fastigheter påverkades förvaltningsresultatet positivt av nettoinflyttning och den milda vintern. Resultatet påverkades av 728 mkr (–114) avseende värdeförändringar på fastigheter, –319 mkr (317) avseende derivat och –56 mkr (7) avseende Klöverns resultatandel i intressebolaget Tribona. Överskottsgraden uppgick till 65 procent (62).

För jämförbart bestånd steg driftöverskottet med 4 procent till 692 mkr (664). Intäkterna steg med 1 procent till 1 079 mkr (1 066). Fastighetskostnaderna minskade med 4 procent till 387 mkr (402) bland annat beroende på en mildare inledning av året. Det verkliga värdet för jämförbart bestånd ökade med 1 105 mkr, eller 5 procent, jämfört med sista juni 2013, framför allt beroende på investeringar gjorda vid nyuthyrning och sänkta avkastningskrav.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna ökade till 1 222 mkr (1 081) under perioden. Intäktsökningen förklaras främst av nettoförvärv och nettoinflyttning samt en engångspost för försäkringsersättning om 13 mkr. Fastighetskostnaderna ökade till 428 mkr (411). Den milda vintern har påverkat kostnaderna positivt och har till viss del vägt upp det större fastighetsbeståndet. I fastighetskostnaderna ingår kundförluster om 1 mkr (0). Centrala administrationskostnader uppgick till 39 mkr (40).

Kvartalet uppvisar en nettoinflyttning på 0 mkr (15) och motsvarande under perioden uppgick till 5 mkr (15). Den största nyinflyttade hyresgästen är TOOLS Sverige i Västerås på 1 600 kvm och största avflyttad hyresgäst är Schneider Electric i Stockholm på 2 600 kvm.

Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,6 år (3,5). Den ekonomiska uthyrningsgraden för samtliga fastigheter uppgick till 90 procent (88) och 82 procent (80) mätt som yta. För förvaltningsfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 92 procent (91) och för förädlingsfastigheter till 57 procent (61).

Bland större avtal som är tecknade under perioden, men ännu inte är inflyttade, ingår ett 12-årigt hyresavtal med Tele2 omfattande 20 000 kvm och kommer att innebära nyproduktion av cirka 26 000 kvm.

AKTIEINNEHAV

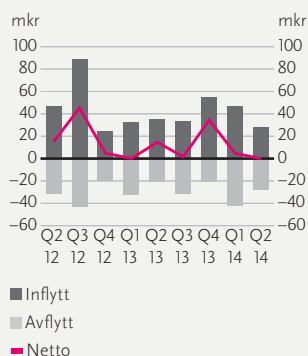
Klövern har under det andra kvartalet förvärvat ytterligare 2 903 599 aktier för 87 mkr i Tribona AB (publ) i samband med den nyemission som bolaget genomförde. Klöverns innehav i Tribona uppgår därefter till 14 517 998 aktier motsvarande 29,8 procent av totalt antal utestående aktier. Tribona redovisas som intressebolag från och med 7 juni 2013. Klöverns resultatandel för perioden uppgick till –56 mkr (7). 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 22 fastigheter i Sverige och en i Danmark. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 711 tkvm och fastighetsvärdet till 5 474 mkr.

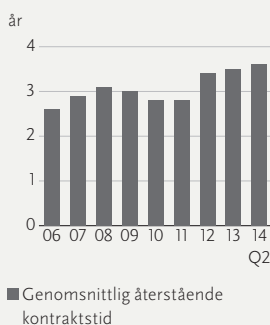
KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 254 mkr (264) och betald inkomstskatt till 0 mkr (0). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto –4 264 mkr (–481), genom en kombination av förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter. Kassa-

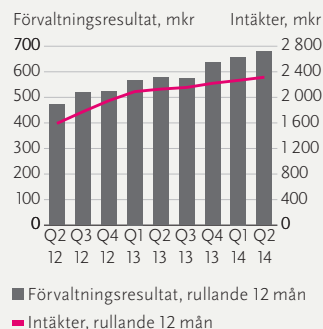
NETTOINFLYTTNING



KONTRAKTSTID



INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



flödet från finansieringsverksamheten har påverkat periodens kassaflöde med 3 937 mkr (–82). Sammantaget uppgår periodens kassaflöde till –73 mkr (–299). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 11 mkr, jämfört med 77 mkr per sista juni 2013.

FINANSIERING

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 20 156 mkr (16 163) och den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen uppgick till 3,9 procent (4,3). Finansnettot för perioden uppgick till –386 mkr (–325), varav finansiella intäkter utgjorde 1 mkr (6). Den genomsnittliga räntebindningstiden per den sista juni uppgick till 2,1 år (2,7). Kreditvolymen med swapavtal betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade Klöver ränteswappar om totalt 8 169 mkr (8 317). Under andra kvartalet förföll samtliga räntetak om 855 mkr. Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 4,6 år.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,3 år (2,0) vid periodens slut. Outnyttjad kreditvolym, inklusive outnyttjad checkkredit om 327 mkr (390), uppgick till 1 351 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 0,6 procentenheter och Klöverns finansiella kostnader med 120 mkr. Värdeförändringar på derivat, samtliga orealiserade, uppgick under perioden till –319 mkr (317). Den sista juni var värdet –463 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.

Under perioden genomförde Klöver vid tre olika tillfällen kontanta nyemissioner, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Totalt har 1 851 662 preferensaktier emitterats, motsvarande en emissionslikvid om 289 mkr.

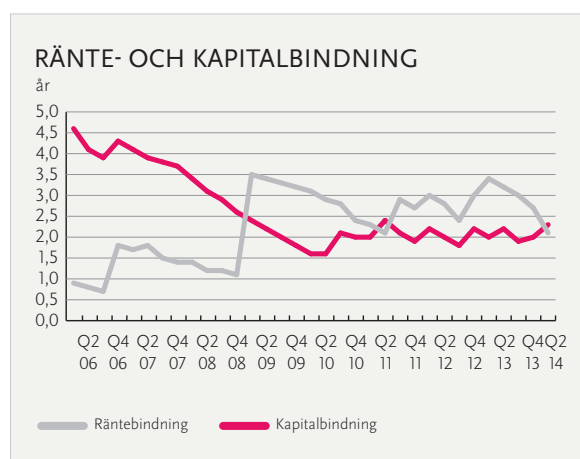
FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden har 9 fastigheter (7) tillträtts för en total köpeskilling om 4 080 mkr (248). Klöver har sålt och frånträtt 7 fastigheter (5) under perioden till ett pris om 330 mkr (168).

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 417 mkr (324). Sammanlagt pågår 307 projekt (281) med en återstående investering om 1 527 mkr (632). Total kalkylerad utgift för projekten uppgår till 2 582 mkr (1 517).

Bedömda och detaljplanlagda byggrätter uppgick vid periodens utgång till 1 439 tkvm (1 397). Av byggrätterna



RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevoly, mkr	Ränta, %	Avtalsvoly, mkr	Utnyttjat, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig	11 803	3,2	—	—	—
2014	183	4,2	2 547	2 220	327
2015	1 501	5,1	8 128	7 634	494
2016	600	4,8	250	180	70
2017	1 075	4,7	7 546	7 086	460
2018	1 194	5,2	2 837	2 837	—
2019	900	5,0	—	—	—
2020	500	4,6	—	—	—
2021	500	4,8	—	—	—
2022	800	5,6	—	—	—
2023	1 100	4,7	—	—	—
Senare	—	—	199	199	—
Totalt	20 156	3,9	21 507	20 156	1 351



Projektbild över fastighet Kungsängen 10:1, 10:2, centralt belägen vid resecentrum i Uppsala.

är 601 tkvm (587) detaljplanelagda. Drygt hälften av de detaljplanelagda byggrätterna utgörs av kontor och närmare en tredjedel av bostäder. Byggrätterna är värderade till 1 043 mkr (972), vilket motsvarar 725 kr per kvm (695).

FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Per den 30 juni 2014 omfattade Klöverns innehav 404 fastigheter (402). Hyresvärdet uppgick till 2 923 mkr (2 570) och fastigheternas verkliga värde var 28 954 mkr (24 059).

Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 754 tkvm (2 624). Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 728 mkr (-114) under perioden. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 7 mkr (10) och orealiserade värdeförändringar om 721 mkr (-124). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per 30 juni, värderats med ett avkastningskrav på 7,0 procent (7,2). Värdet på fast-

VERKLIGT VÄRDE

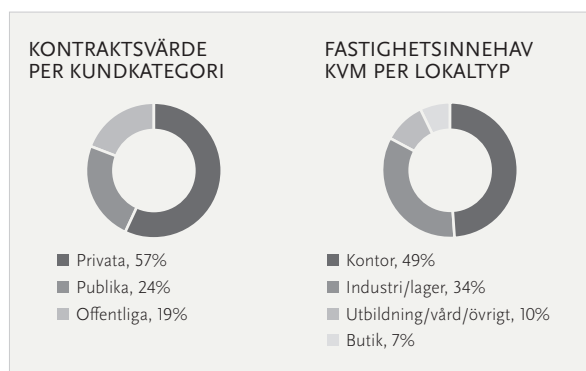
mkr	2014 jan–jun	2013 jan–dec
Verkligt värde per 1 januari	24 059	22 624
Förvärv	4 080	1 020
Investeringar	417	830
Försäljningar	-330	-387
Värdeförändringar	728	-28
Verkligt värde vid periodens utgång	28 954	24 059

igheterna har ökat, främst pga sänkta avkastningskrav och stigande marknadshyror.

Klövern värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet, varav 20 till 30 procent externt. Externvärde-

KLÖVERNENS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT

Stad	Fastighet	Projekttyp	Uthyrningsbaryta fastighet, kvm	Projekttyta, kvm	Beräknad uthyrningsgrad 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	698	62	202	2016
Uppsala	Kungsängen 10:1,10:2	Kontor	11 376	11 376	100	250	207	15	21	2016
Örebro	Vindhjulet 3	Kontor	19 343	19 343	100	154	124	11	28	2016
Norrköping	Kopparhammaren 2	Utbildning	36 613	5 130	84	99	14	8	46	2014
Alingsås	Fodret 14	Handel	7 700	7 700	100	87	29	10	10	2014
Malmö	Dragör 1	Kontor	2 322	2 322	100	65	11	5	5	2014
Linköping	Brevduvan 17	Kontor	7 603	4 998	90	49	7	3	11	2014
Uppsala	Fyrislund 6:6	Lager	62 835	2 700	87	44	16	5	102	2014
Linköping	Amor 1	Kontor	3 292	3 292	100	32	2	2	7	2014
Halmstad	Halmstad 2:49	Kontor	3 330	3 330	100	31	21	4	6	2015
Totalt			180 526	86 303		1 511	1 128	125	438	



ringarna 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 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 juni 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 juni var börskursen 34,00 kr per stamaktie (28,50) och 162,50 kr per preferensaktie (150,00), vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 8 976 mkr (7 527). Antalet aktieägare uppgick vid periodens utgång till cirka

AKTIEÄGARE 2014-06-30

	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	16 236	—	8,7	9,6
Handelsbanken fonder	6 607	—	3,5	3,9
JPM Chase NA	4 936	111	2,7	2,9
Swedbank Robur fonder	4 492	84	2,4	2,7
SEB Investment Management	2 285	1	1,2	1,4
Robur Försäkring	1 235	778	1,1	0,8
Client OMI for Ishare Europe	1 291	—	0,7	0,8
JPMorgan Chase NA	1 288	—	0,7	0,8
Aktie-Ansvar fonder	1 170	96	0,7	0,7
SSB Client Omnibus AC OM03	1 149	49	0,6	0,7
State Street Bank and Trust	1 123	19	0,6	0,7
Avanza Pension	958	666	0,9	0,6
Klöverns Vinstandelsstiftelse	962	30	0,5	0,6
Skandia fonder	895	16	0,5	0,5
Invus Investment	871	22	0,5	0,5
JP Morgan Europe Limited	864	2	0,5	0,5
Gamla Livförsäkringsaktiebolaget	783	15	0,4	0,5
Summa största ägare	124 244	3 112	68,1	74,0
Övriga ägare	42 300	17 276	31,9	26,0
Summa utestående aktier	166 544	20 388	100,0	100,0
Återköpta egna aktier	—	—		
Totalt antal registrerade aktier	166 544	20 388		

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Datum	Händelse	Förändring antal stamaktier	Totalt antal stamaktier	Förändring antal preferensaktier	Totalt antal preferensaktier	Akkumulerat aktiekapital, kr
2012-01-01	IB		166 544 326		—	832 721 630
2012-01-13	Kontant nyemission	34	166 544 360			832 721 800
2012-01-13	Fondemission			4 163 609	4 163 609	853 539 845
2012-03-06	Nyemission			7 544 531	11 708 140	891 262 500
2012-04-10	Nyemission			66 638	11 774 778	891 595 690
2012-04-19	Nyemission			585	11 775 363	891 598 615
2012-06-29	Nyemission			463 000	12 238 363	893 913 615
2012-07-09	Nyemission			448 000	12 686 363	896 153 615
2012-09-14	Nyemission			912 500	13 598 863	900 716 115
2012-09-17	Nyemission			132 475	13 731 338	901 378 490
2012-10-08	Nyemission			3 583 350	17 314 688	919 295 240
2012-10-08	Nyemission			1 105 000	18 419 688	924 820 240
2012-10-17	Nyemission			116 650	18 536 338	925 403 490
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
2014-06-30	UB		166 544 360		20 388 000	934 661 800

36 100 (35 800). Av totalt antal aktier innehas 81 procent (83) av svenska ägare. Klöver har inget eget innehav av stamaktier eller preferensaktier.

Efter den nyemission av 300 000 preferensaktier som genomfördes under det första kvartalet gjordes ytterligare två nyemissioner under det andra kvartalet, den ena omfattande 987 468 preferensaktier och den andra omfattande 564 194 preferensaktier. Emissionerna har genomförts med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

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-jun	2013 jan-jun	2014 jan-jun	2013 jan-jun	2014 jan-jun	2013 jan-jun	2014 jan-jun	2013 jan-jun	2014 jan-jun	2013 jan-jun
Syd	166	150	-66	-57	100	93	60	62	100	69
Öst	316	293	-107	-117	209	176	66	60	110	136
Stockholm	452	362	-145	-129	307	233	68	64	114	61
Mellan/Norr	288	276	-110	-108	178	168	62	61	93	58
Förvaltning	1 166	1 009	-384	-363	782	646	67	64	282	255
Förädling	56	72	-44	-48	12	24	21	33	135	69
Totalt	1 222	1 081	-428	-411	794	670	65	62	417	324

NYCKELTAL PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav ¹⁾ , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek. uthyrningsgrad, %	
	2014-06-30	2013-06-30	2014-06-30	2013-06-30	2014-06-30	2013-06-30	2014-06-30	2013-06-30	2014-06-30	2013-06-30
Syd	3 757	3 390	7,4	7,7	519	512	361	365	90	87
Öst	6 110	5 487	7,3	7,4	745	726	691	647	90	89
Stockholm	13 730	9 100	6,5	6,9	766	619	1 224	860	90	88
Mellan/Norr	5 357	4 937	7,5	7,5	724	688	647	622	90	89
Förvaltning	26 557	20 464	6,9	7,2	2 432	2 159	2 736	2 245	92	91
Förädling	2 397	2 450	7,4	7,6	322	386	187	249	57	61
Totalt	28 954	22 914	7,0	7,3	2 754	2 545	2 923	2 494	90	88

¹⁾ Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter

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



First Office, kontorshotell
Duo i Norrköping.

ORGANISATION OCH MILJÖ

Klöverns affärsmodell innebär närhet till kunden genom att ha lokalt baserad personal på alla 18 affärsenheter, fördelade på fyra geografiska regioner. Regionerna är indelade i Syd (Borås, Göteborg, Halmstad och Öresund), Öst (Kalmar, Karlskrona, Linköping, Norrköping och Nyköping), Stockholm (Globen, Kista, Storstockholm och Uppsala) samt Mellan/Norr (Karlstad, Västerås, Örebro, Falun/Säter och Härnösand/Sollefteå).

Vid periodens slut uppgick antalet tillsvidareanställda i Klöver till 191 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 –23 mkr (–14). 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 –63 mkr (–106). Den uppskjutna skattefordran har ökat med 44 mkr pga underskott i förvärvade bolag. Totalt ingår en effekt på

uppskjuten skatt med –42 mkr (–120) och aktuell skatt om 0 mkr (0).

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

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

Kløvern 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 30 juni 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 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 första respektive andra kvartalet har utdelning om vardera 2,50 kr (2,50) per preferensaktie, totalt 93 mkr, utbetalats.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Efter periodens utgång har Klöver tillträtt fyra fastigheter i Kalmar med ett förvärvspris om 100 mkr och frånträtt tre fastigheter i Härnösand, Sollefteå och Karlstad till ett totalt försäljningspris om 58 mkr.

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

Undertecknade försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Nyköping 10 juli 2014
Styrelsen i Klöver AB (publ)

Fredrik Svensson
Styrelseordförande

Rutger Arnhult
VD

Ann-Cathrin Bengtson
Styrelseledamot

Pia Gideon
Styrelseledamot

Eva Landén
Styrelseledamot

Koncernens resultaträkning

mkr	2014 3 mån apr–jun	2013 3 mån apr–jun	2014 6 mån jan–jun	2013 6 mån jan–jun	2013 12 mån jan–dec	Rullande 12 mån jul–jun
Intäkter	635	540	1 222	1 081	2 220	2 361
Fastighetskostnader	-209	-191	-428	-411	-828	-845
Driftöverskott	426	349	794	670	1 392	1 516
Central administration	-20	-22	-39	-40	-78	-77
Finansnetto	-200	-164	-386	-325	-678	-739
Förvaltningsresultat	206	163	369	305	636	700
Resultatandelar i intresseföretag	-11	7	-56	7	5	-58
Värdoförändringar fastigheter	571	-58	728	-114	-28	814
Värdoförändringar derivat	-163	160	-319	317	337	-299
Värdoförändringar finansiella tillgångar	—	36	—	71	71	—
Nedskrivning goodwill	-8	-14	-9	-26	-34	-17
Resultat före skatt	595	294	713	560	987	1 140
Aktuell skatt	0	—	0	—	-1	-1
Uppskjuten skatt	-11	-54	-42	-120	-178	-100
Periodens resultat	584	240	671	440	808	1 039
Övrigt totalresultat, poster som senare kan återföras i resultaträkningen	1	8	0	8	-2	-10
Periodens totalresultat	585	248	671	448	806	1 029
Resultat per stamaktie, kr	3,20	1,16	3,44	2,09	3,75	5,10
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	2,50	4,81	5,00	10,00	9,36
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	166,5	166,5	166,5	166,1	166,3	166,5
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, miljoner	19,9	18,5	19,2	18,5	18,5	18,9

Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

Koncernens balansräkning

mkr	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Goodwill	246	264	255
Förvaltningsfastigheter	28 954	22 914	24 059
Maskiner och inventarier	12	12	12
Andelar i intresseföretag	514	465	488
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	38	—	32
Övriga fordringar	519	246	300
Likvida medel	11	77	84
SUMMA TILLGÅNGAR	30 294	23 978	25 230
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 702	6 840	7 198
Minoritetsintresse	0	0	0
Uppskjuten skatteskuld	903	802	861
Räntebärande skulder	20 156	15 359	16 163
Derivat	463	116	144
Leverantörsskulder	85	60	193
Övriga skulder	275	204	132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	710	597	539
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 294	23 978	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	0
Resultat	671
Eget kapital 2014-06-30	7 702

Koncernens kassaflödesanalys

mkr	2014 3 mån apr–jun	2013 3 mån apr–jun	2014 6 mån jan–jun	2013 6 mån jan–jun	2013 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	206	163	369	305	636
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1	1	2	2	3
Betald inkomstskatt	—	—	—	—	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	207	164	371	307	638
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	-159	-22	-212	-53	-93
Förändring av rörelseskulder	89	-17	95	10	112
Summa förändring av rörelsekapital	-70	-39	-117	-43	19
Kassaflöde från den löpande verksamheten	137	125	254	264	657
Investeringsverksamheten					
Avyttring av fastigheter	297	131	330	168	346
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-4 043	-397	-4 497	-572	-1 850
Förvärv av maskiner och inventarier	-1	0	-2	0	-1
Förändring finansiella tillgångar	-95	-162	-95	-99	-142
Realiserade värdeförändringar finansiella tillgångar	—	—	—	22	22
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 842	-428	-4 264	-481	-1 625
Finansieringsverksamheten					
Förändring av räntebärande skulder	2 975	561	3 993	130	934
Realiserad värdeförändring, derivat	—	—	—	—	47
Återköp/försäljning av egna aktier	—	—	—	131	131
Nyemission av preferensaktier	240	—	287	—	—
Utdelning	-297	-296	-343	-343	-435
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 918	265	3 937	-82	677
Totalt kassaflöde	-787	-38	-73	-299	-291
Ingående likvida medel	798	115	84	376	375
Utgående likvida medel	11	77	11	77	84

Moderbolagets resultaträkning

mkr	2014 3 mån apr–jun	2013 3 mån apr–jun	2014 6 mån jan–jun	2013 6 mån jan–jun	2013 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	46	47	86	91	185
Kostnad sålda tjänster	-33	-35	-71	-73	-143
Bruttoresultat	13	12	15	18	42
Central administration	-20	-22	-39	-40	-78
Rörelseresultat	-7	-10	-24	-22	-36
Finansnetto	-85	-51	-173	-65	634
Resultat före skatt	-92	-61	-197	-87	598
Aktuell skatt	—	—	—	—	—
Uppskjuten skatt	—	-6	—	-12	-7
Periodens resultat	-92	-67	-197	-99	591
Övrigt totalresultat	—	—	—	—	—
Periodens totalresultat	-92	-67	-197	-99	591

Moderbolagets balansräkning

mkr	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	3	3	3
Andelar i koncernföretag	1 850	1 839	1 850
Andelar i andra företag	522	400	435
Fordringar på koncernföretag	13 245	8 651	11 338
Uppskjuten skattefordran	339	334	339
Kortfristiga fordringar	43	38	33
Likvida medel	29	135	97
SUMMA TILLGÅNGAR	16 031	11 400	14 095
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 009	4 683	5 373
Räntebärande skulder	8 677	4 901	5 066
Skulder till koncernföretag	2 035	1 543	3 471
Leverantörsskulder	3	3	8
Övriga skulder	220	200	108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87	70	69
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 031	11 400	14 095

Nyckeltal

	2014-06-30 3 mån apr-jun	2013-06-30 3 mån apr-jun	2014-06-30 6 mån jan-jun	2013-06-30 6 mån jan-jun	2014-06-30 12 mån jul-jun	2013	2012	2011	2010
Fastighet									
Antal fastigheter	404	391	404	391	404	402	387	255	250
Uthyrningsbar area, tkvm	2 754	2 545	2 754	2 545	2 754	2 624	2 529	1 561	1 528
Hysesvärde, mkr	2 923	2 494	2 923	2 494	2 923	2 570	2 468	1 554	1 486
Verkligt värde fastigheter, mkr	28 954	22 914	28 954	22 914	28 954	24 059	22 624	14 880	13 493
Direktavkastningskrav värdering, %	7,0	7,3	7,0	7,3	7,0	7,2	7,2	7,1	7,2
Överskottsgrad, %	67	65	65	62	64	63	62	63	60
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	90	88	90	88	90	90	88	89	89
Uthyrningsgrad yta, %	82	80	82	80	82	82	81	80	79
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,6	3,5	3,6	3,5	3,6	3,5	3,4	2,8	2,8
Finans									
Avkastning på eget kapital, %	7,8	3,5	9,1	6,4	14,4	11,6	5,8	10,1	14,0
Soliditet, %	25,4	28,5	25,4	28,5	25,4	28,5	28,1	31,6	33
Soliditet, justerad, %	28,8	31,5	28,8	31,5	28,8	31,4	31,9	35,8	—
Belåningsgrad, %	68	65	68	65	68	65	67	63	63
Belåningsgrad fastigheter, %	57	57	57	57	57	57	56	63	63
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,0	2,0	1,9	1,9	1,9	1,9	2,2	2,8
Genomsnittlig ränta, %	3,9	4,4	3,9	4,4	3,9	4,3	4,3	4,2	3,6
Genomsnittlig räntebindning, år	2,1	3,2	2,1	3,2	2,1	2,7	3,0	2,7	2,4
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,3	2,2	2,3	2,2	2,3	2,0	2,2	1,9	2,0
Räntebärande skulder, mkr	20 156	15 359	20 156	15 359	20 156	16 163	15 229	9 345	8 517
Aktie									
Resultat per stamaktie, kr	3,20	1,16	3,44	2,09	5,10	3,75	1,24	2,89	3,76
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	2,50	4,81	5,00	9,36	10,00	7,52	—	—
Eget kapital per aktie, kr	41,20	36,96	41,20	36,96	41,20	38,90	37,18	29,48	28,08
Börskurs stamaktie vid periodens utgång, kr	34,00	27,10	34,00	27,10	34,00	28,50	25,60	25,90	34,00
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	162,50	139,25	162,50	139,25	162,50	150,00	136,75	—	—
Börsvärde, mkr	8 976	7 095	8 976	7 095	8 976	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	161,6	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 uthyrbars 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

Sista dag för handel inkl. rätt till utdelning till preferensaktieägare	25 sep 2014
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 sep 2014
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear	3 okt 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 10 juli 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