

- » Intäkterna ökade med 14 procent till 669 mkr (587).
- » Driftöverskottet ökade med 14 procent till 419 mkr (368).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 39 procent till 227 mkr (163).
- » Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 376 mkr (157), på derivat till –73 mkr (–156) och resultatandelar i intresseföretag uppgick till –1 mkr (–45).
- » Resultatet uppgick till 400 mkr (87), motsvarande 0,35 kr (0,04) per stamaktie.
- » Tillträde av 5 fastigheter för 357 mkr och försäljning av 6 fastigheter för 185 mkr.

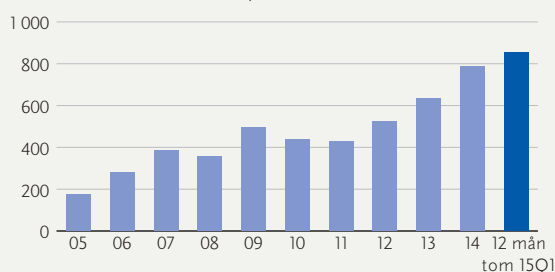
DETTA ÄR KLÖVERN

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

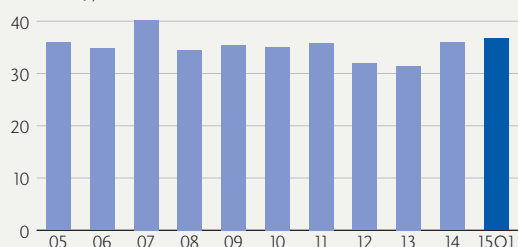
Vår vision är att skapa miljöer för framtidens företagande. Det kräver ett aktivt byggande av stadsdelar, områden och olika näringslivskluster.

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

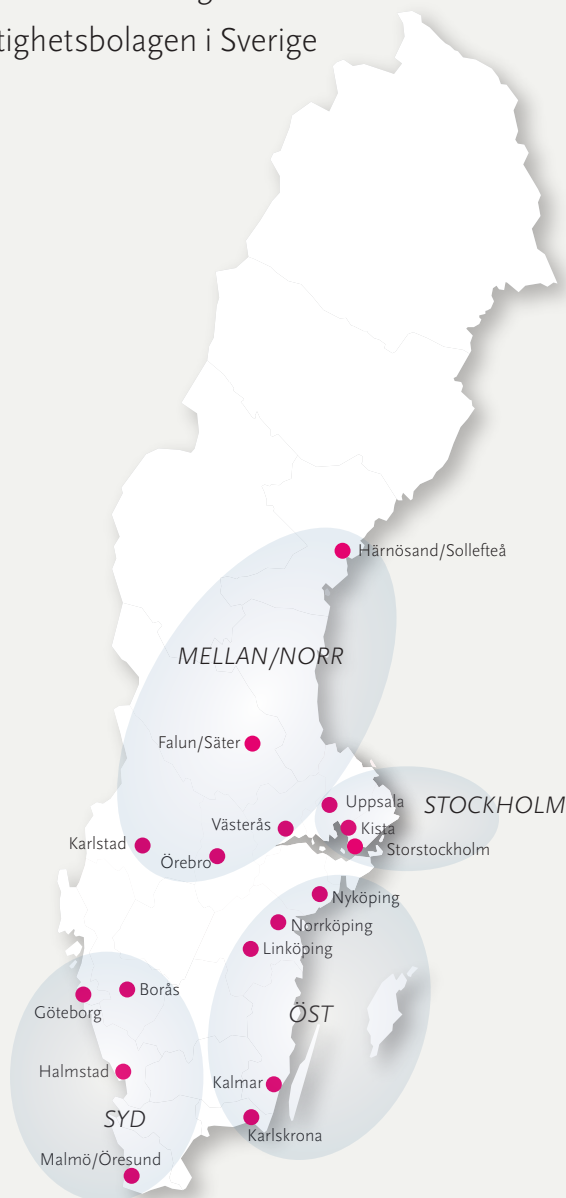
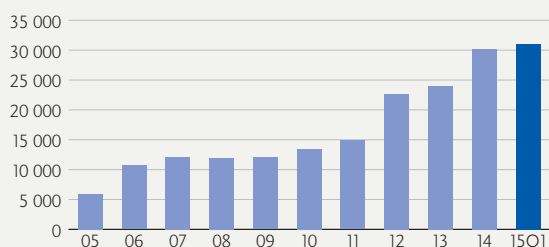
FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr



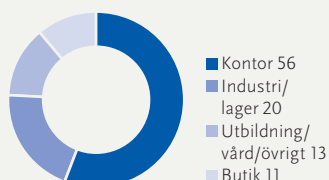
SOLIDITET, justerad, %



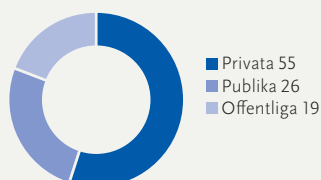
FASTIGHETSVÄRDE, mkr



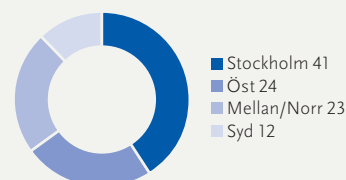
HYRESVÄRDE PER LOKALTYP, %



KONTRAKTSVÄRDE PER KUNDKATEGORI, %



HYRESVÄRDE PER REGION, %



Ett starkt första kvartal

Klövern uppvisar ett starkt resultat för årets första kvartal. En fortsatt god hyresmarknad i kombination med något lägre kostnader än väntat, till följd av en mild vinter, har bidragit positivt. Intresset för fastigheter fortsätter att öka, vilket såväl stigande aktiekurser som allt högre prisförväntningar hos säljare av fastigheter vittnar om. Finansieringsläget är samtidigt gynnsamt och trenden avseende sjunkande finansieringskostnader består.

Hyresmarknaden är stark och intäktssidan utvecklades väl. Det är glädjande att Klöverns även detta kvartal uppvisar en positiv nettouthyrning.

För jämförbart bestånd är driftöverskottet något högre än under föregående år vilket indikerar att även 2015 har goda förutsättningar att bli ett bra år för Klöverns. Kostnadssidan påverkades positivt av en säsongsmässigt mild vinter, vilket inneburit lägre kostnader än väntat avseende framförallt uppvärmning.

Med allt lägre räntor sjunker Klöverns finansieringskostnad. Klöverns lån baseras huvudsakligen på 3-månaders Stibor som grund för ränteberäkningen, med tillägg för den marginal långivarna kräver. Stibor 3m uppgick per sista mars till -0,06 procent, vilket ger en helt unik situation. En annan referensränta som Klöverns följer noggrant är den 10-åriga swapräntan som förenklat visar priset för räntesäkringar med tio års löptid. I slutet på mars uppgick den till 1,00 procent, vilket är exceptionellt lågt. Finansieringsmöjligheterna är således väldigt goda för närvarande och Klöverns får gradvis lägre räntekostnader i takt med att lån omförhandlas.

Klövern emitterade i februari en ny obligation med fyra års löptid. Det huvudsakliga syftet var att refinansiera obligationer emitterade under 2012 som förföll i mars i år. I och med denna refinansiering har Klöverns en balanserad

förfallostruktur på obligationerna. Klöverns har en mycket stark balansräkning med en justerad soliditet per den 31 mars uppgående till 36,7 procent.

Fastighetsmarknaden är för närvarande mycket stark, inte minst mot bakgrund av de goda finansieringsvillkoren samt en ökande andel utländska intressenter såväl som ökat svenskt institutionellt intresse. Marknadens signaler är att lågränteklimatet kommer att fortsätta under lång tid och då framstår fastighetssegmentet som högintressant beroende på goda möjligheter till attraktiv avkastning.

Även om vi gör många spännande affärer tycker jag att köpen av två fastigheter i Göteborgs fiskhamn är extra intressanta. Göteborg är en stark marknad och successivt kommer staden att fortsätta växa i området kring fiskhamnen, inte minst efter Stenaterminalens planerade flytt. Klöverns är en långsiktig ägare i Göteborg och ska fortsätta att bidra till stadens utveckling.

Vi gläder oss åt en resultatmässigt stark inledning på året. Sällan har intresset för fastigheter varit så stort som nu och mycket pekar på att 2015 blir ännu ett lyckosamt år för Klöverns.

Rutger Arnhult
VD Klöverns



Fastigheten Majorna 219:7 i Göteborg. Förvärvades i mars 2015 och tillträde sker 1 juni.



Fastigheten Majorna 220:4 i Göteborg. Förvärvades i mars 2015 och tillträdes 1 april.

Klöver är ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang erbjuder kunden effektiva lokaler i valda tillväxtregioner. Klöver är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med kommersiella lokaler som inriktning. Resultatposter avser perioden januari–mars och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Kvartalet avser januari–mars och året januari–december.

RESULTAT

Förvaltningsresultatet, d v s resultat exklusive värdeförändringar och skatt, ökade till 227 mkr (163) under årets första kvartal. Förutom effekten från nettoförvärv av fastigheter påverkades förvaltningsresultatet positivt av nettoinflyttning och ett milt första kvartal. Resultat före skatt som uppgick till 528 mkr (118) påverkades av 376 mkr (157) avseende värdeförändringar på fastigheter, –73 mkr (–156) avseende derivat och –1 mkr (–45) avseende Klövers resultatandel i intressebolaget Tribona. Överskottsgraden uppgick till 63 procent (63).

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna ökade till 669 mkr (587) under kvartalet. Intäktsökningen förklaras främst av nettoförvärv och nettoinflyttning. I fjolårets första kvartal ingick en engångspost för försäkringsersättning om 13 mkr. Fastighetskostnaderna ökade till 250 mkr (219). Ett milt första kvartal har påverkat kostnaderna positivt och har till viss del vägt upp det större fastighetsbeståndet. I fastighetskostnaderna ingår kundförluster om 2 mkr (0). Centrala administrationskostnader uppgick till 23 mkr (19).

JÄMFÖRBART BESTÅND

För jämförbart bestånd steg driftöverskottet med 1 procent till 354 mkr (351). Intäkterna steg med 2 procent till 567 mkr (558). Fastighetskostnaderna steg med 3 procent till 213 mkr (207) bland annat på grund av högre kostnad för snöskottning jämfört med föregående år. Det verkliga värdet för jämförbart bestånd ökade med 1 073 mkr, eller 5 procent, jämfört med sista mars 2014, framför allt beroende på investeringar gjorda vid nyuthyrning, stigande marknadshyror och sänkta avkastningskrav.

NETTOINFLYTTNING, KONTRAKTSTID, UTHYRINGSGRAD

Kvartalet uppvisar en nettoinflyttning på 5 mkr (5). Några av de största nyinflyttade hyresgästerna under kvartalet är Kalmar kommun i fastigheten Korpen 18 på 2 000 kvm och DistriLog i Västerås AB i fastigheten Gustavsvik 13 på 5 000 kvm. Största avflyttade hyresgästerna under kvartalet är Skånes Svensk Arabiska Förening i fastigheten Triangeln 3 i Helsingborg på 1 500 kvm och ITERA Networks i fastigheten Helgafjäll 5 i Kista på 1 000 kvm.

Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,5 år (3,3). Den ekonomiska uthyrningsgraden för samtliga fastigheter uppgick till 90 procent (90) och 82 procent (81) mätt som yta. För förvaltningsfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 92 procent (92) och för förädlingsfastigheter till 60 procent (57).

Bland större avtal som är tecknade under kvartalet, men ännu inte är inflyttade, ingår ett 10-årigt hyresavtal med Swedbank omfattande 1 600 kvm och ett 20-årigt hyresavtal med Elite Hotels omfattande 10 000 kvm – båda i Uppsala. Inflyttning är beräknad till december 2015 respektive hösten 2016. Detta innebär att den om- och tillbyggda fastigheten, gamla Posthuset i Uppsala, nu är fullt uthyrd med totalt 19 000 kvm kontors- och hotellytor.

AKTIEINNEHAV

Klövers 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. Klövers resultatandel för kvartalet uppgick till –1 mkr (–45).

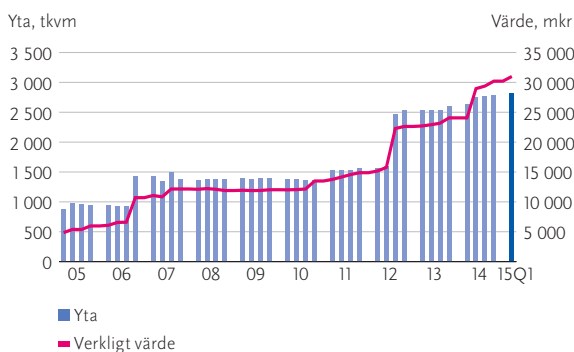
Tribona är specialiserat på moderna och strategiskt belägna logistikfastigheter. Fastighetsinnehavet består av 29 fastigheter i Sverige och en i Danmark. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 688 tkvm och fastighetsvärdet till 4 934 mkr.

Klövers innehav i Stendörren Fastigheter AB uppgick vid slutet av kvartalet till 1 000 000 aktier. Aktierna erhöles som dellikvid i en fastighetstransaktion.

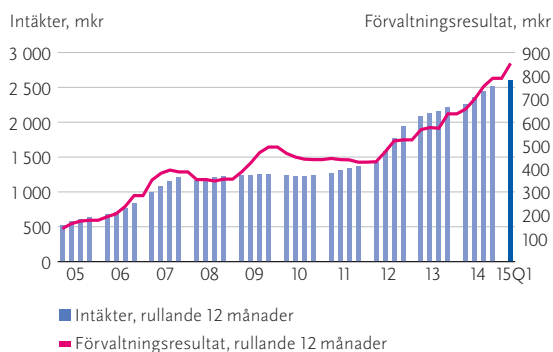
KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 71 mkr (117). Investeringsverksamheten har påverkat kassa-

FASTIGHETER: VÄRDE OCH YTA



INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



flödet med netto –443 mkr (–422), genom en kombination av förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 294 mkr (1 019). Sammantaget blev det totala kassaflödet –78 mkr (714). Likvida medel vid kvartalets slut uppgick till 208 mkr jämfört med 798 mkr per sista mars 2014.

FINANSIERING

Vid kvartalets slut uppgick de räntebärande skulderna till 19 246 mkr (18 870) och den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen var 3,3 procent (3,5). Finansnettot uppgick till –169 mkr (–186), varav finansiella intäkter utgjorde 1 mkr (1). Den genomsnittliga räntebindningstiden per den sista mars uppgick till 2,2 år (2,1). Kreditvolymen med swapavtal betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade Klövern ränteswappar om totalt 8 045 mkr (8 166). Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 4,6 år.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 2,6 år (2,1) vid periodens slut. Outnyttjad kreditvolym, inklusive outnyttjad checkkredit om 397 mkr (400), uppgick till 1 738 mkr (2 043).

Klöverns ränteswappar och räntetak begränsar effektivt ränterisken. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Klöverns genomsnittliga uppläsningsränta med 0,6 procentenheter och Klöverns finansiella kostnader med 113 mkr. Värdeförändringar på derivat, samtliga orealiserade, uppgick till –73 mkr (–156). Den sista mars var värdet –782 mkr (–709).

Orealiserad värdeförändring är inte kassaflödespåverkande, vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll. Samtliga derivat är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Inga derivat har ändrat klassificering under perioden. Klövern bedömer att det inte finns någon väsentlig skillnad mellan bokfört värde och verkligt värde på räntebärande skulder.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

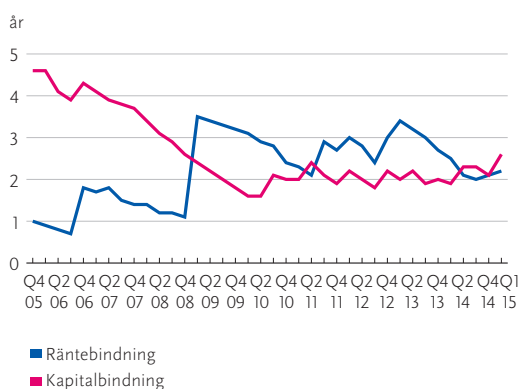
Under kvartalet har 5 fastigheter (2) tillträtts för en total köpeskilling om 357 mkr (276). Klövern har sålt och frånträtt 6 fastigheter (3) under kvartalet för totalt 185 mkr (33).

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 235 mkr (178) under kvartalet. Sammanlagt pågår 314 projekt (301) med en återstående investering om 1 369 mkr (1 265). Total kalkylerad utgift för projekten uppgår till 2 707 mkr (2 439).

Bedömda och detaljplanelagda byggrätter uppgick vid kvartalets utgång till 1 417 tkvm (1 417). Av byggrätterna är 551 tkvm (551) detaljplanelagda. Nästan hälften av de detaljplanelagda byggrätterna utgörs av kontor och en fjärdedel av bostäder. Byggrätterna är värderade till 911 mkr (864), vilket motsvarar 642 kr per kvm (610).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING



RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning			
	Lånevolym, mkr	Ränta, %	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig	11 121	2,4	—	—	—	—
2015	—	—	3 617	2 359	—	1 258
2016	1 380	3,4	1 897	1 827	—	70
2017	1 275	4,3	7 876	7 466	1 150	410
2018	1 190	5,1	6 425	6 425	1 800	—
2019	900	4,9	1 000	1 000	1 000	—
2020	500	4,5	—	—	—	—
2021	500	4,7	—	—	—	—
2022	1 280	5,5	—	—	—	—
2023	1 100	4,6	—	—	—	—
Senare	—	—	169	169	—	—
Totalt	19 246	3,3	20 984	19 246	3 950	1 738

FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Per den 31 mars 2015 omfattade Klöverns innehav 410 fastigheter (408). Antalet fastigheter har ökat under kvartalet, trots nettoförsäljning, beroende på avstyckningar inom beståndet. Hyresvärdet uppgick till 3 010 mkr (2 983) och fastigheternas verkliga värde var 30 991 mkr (30 208).

Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 800 tkvm (2 792). Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 376 mkr (157) under kvartalet. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 0 mkr (4) och orealiserade värdeförändringar om 376 mkr (153). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per 31 mars, värderats med ett avkastningskrav på 6,8 procent (6,9). Värdet på fastigheterna har ökat, främst beroende på investeringar gjorda vid nyuthyrning, stigande marknadshyror och sänkta avkastningskrav.

FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE

mkr	2015 jan–mar	2014 jan–dec
Verkligt värde per 1 januari	30 208	24 059
Förvärv	357	4 452
Investeringar	235	1 021
Försäljningar	–185	–531
Värdeförändringar	376	1 207
Verkligt värde vid periodens utgång	30 991	30 208

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2015: FÖRVÄRV

Stad	Fastighet	Fastighets- kategori	Uthyr- ningsbar yta, kvm	Till- träde
Örebro	Karossen 5	Kontor	5 127	Q1
Örebro	Karossen 19	Utb./vård/övr.	12 754	Q1
Västerås	Livia 16	Kontor	5 962	Q1
Västerås	Kranlinan 1	Butik	5 005	Q1
Västerås	Traversföaren 1	Butik	2 500	Q1
Totalt			31 348	

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2015: FÖRSÄLJNING

Stad	Fastighet	Fastighets- kategori	Uthyr- ningsbar yta, kvm	Från- träde
Karlstad	Bromsen 13	Butik	370	Q1
Västerås	Skonerten 2 (tomträtt)	Industri/lager	4 720	Q1
Stockholm	Luna 1	Kontor	6 651	Q1
Stockholm	Opalen 40	Kontor	770	Q1
Stockholm	Båglampan 35	Industri/lager	7 855	Q1
Stockholm	Sjöhjälten 2	Kontor	3 409	Q1
Totalt			23 775	

KLÖVERN S TÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT

Stad	Fastighet	Projekttyp	Uthyrnings- bar yta 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	Isafjord 8	Kontor	26 112	26 112	100	675	515	60	60	2017
Uppsala	Kungsängen 10:1;2	Kontor	11 376	11 376	100	250	69	15	21	2016
Kista	Borgarfjord 4	Kontor	13 356	13 356	100	170	164	19	32	2017
Örebro	Vindhjulet 3	Kontor	19 343	19 343	100	155	70	11	28	2016
Göteborg	Gamlestaden 39:13	Kontor	11 478	11 478	100	127	123	11	22	2017
Stockholm	Johannelund 7	Butik	22 107	3 565	57	66	62	3	22	2016
Stockholm	Rektangeln 3	Djurklinik	3 131	2 654	100	44	37	4	7	2016
Karlskrona	Skeppsbron 3	Kontor	1 980	1 980	100	42	10	5	5	2015
Halmstad	Halmstad 2:49	Kontor	2 843	2 943	100	33	2	4	6	2015
Stockholm	Konsumenten 3	Kontor	7 894	10 254	88	21	6	1	10	2015
Totalt			119 620	103 061		1 583	1 058	133	213	

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. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13. Inga fastigheter har ändrat klassificering under perioden. För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Klöverns årsredovisning för 2014.

AKTIEN

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgick per 31 mars till 932 437 980, varav 81 871 406 stamaktier av serie A, 834 122 574 stamaktier av serie B och 16 444 000 preferensaktier. En stamaktie av serie A berättigar till en röst medan en stamaktie av serie B, liksom en preferensaktie, berättigar till en tiondels röst. Klöverns aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Den sista mars var börskursen 10,00 kr per stamaktie av serie A, 10,00 kr per stamaktie av serie B och 339,50 kr per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 14 743 mkr (12 232). Antalet aktieägare uppgick vid periodens utgång till cirka 43 900 (42 700). Av totalt antal aktier innehas 79 procent (79) av svenska ägare. Klövern har inget innehav av egna stamaktier eller preferensaktier.

AKTIEÄGARE 2015-03-31					
	Antal stam-aktier A, tusental	Antal stam-aktier B, tusental	Antal preferens-aktier, tusental	Andel aktie-kapital, %	Andel röster, %
Corem Property Group	16 100	161 000	—	18,9	19,2
Arvid Svensson Invest	13 300	132 997	685	15,7	15,9
Rutger Arnhult via bolag	9 377	85 174	597	10,2	10,7
Gårdarike	7 526	2 500	46	1,0	4,6
Länsförsäkringar fondförvaltning	60	61 180	—	6,5	3,7
CBNY-Norges Bank	2 288	24 257	15	2,8	2,8
Handelsbanken fonder	1 438	32 083	—	3,6	2,7
Swedbank Robur fonder	2 290	22 458	8	2,6	2,7
Nordea Investment Funds	696	6 501	—	0,7	0,8
Robur Försäkring	566	6 562	614	0,7	0,7
Mellon US Tax Exempt Account	918	1 622	0	0,2	0,6
Lundmark & Co Fondförvaltning	388	6 305	51	0,7	0,6
Ralf Ekblad	1 000	—	—	0,1	0,6
Avanza Pension	421	4 870	751	0,6	0,5
SEB Investment Management	576	4 055	0	0,5	0,5
Klöverns Vinstandelsstiftelse	481	4 810	15	0,5	0,5
Fjärde AP-fonden	—	9 154	213	1,0	0,5
SSB Client Omnibus AC OM03	387	5 338	45	0,6	0,5
SEB	601	2 757	57	0,3	0,5
Invus Investment	436	4 356	11	0,5	0,5
Summa största ägare	58 849	577 979	3 108	68,6	70,0
Övriga ägare	23 022	256 144	13 336	31,3	29,9
Summa utestående aktier	81 871	834 123	16 444	100,0	100,0
Återköpta egna aktier	—	—	—		
Totalt antal registrerade aktier	81 871	834 123	16 444		

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

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
2014-11-11	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
2015-03-31	UB		915 993 980		16 444 000	1 864 875 960

RESULTAT OCH NYCKELTAL

I tabellerna nedan visas resultatposter och nyckeltal uppdelade på Klöverns regioner. För koncernen som helhet visas även motsvarande siffror uppdelade på förvaltningsfastigheter respektive förädlingsfastigheter. 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. Nyckeltalstabellen avser situationen vid respektive kvartalsskifte, varför siffrorna i de två tabellerna inte är helt jämförbara.

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, Malmö, Borås och Halmstad).

Vid kvartalets slut uppgick antalet tillsvidareanställda i Klöver till 201 personer (190). Medelåldern var 45 år (45) och andelen kvinnor uppgick till 39 procent (42). Bolaget är sedan 2011 miljödiplomerat enligt Svensk Miljöbas.

RESULTAT PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION

	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2015 jan–mar	2014 jan–mar	2015 jan–mar	2014 jan–mar	2015 jan–mar	2014 jan–mar	2015 jan–mar	2014 jan–mar	2015 jan–mar	2014 jan–mar
Stockholm	272	197	–98	–70	174	127	64	64	150	37
Öst	163	162	–61	–57	102	105	63	65	33	48
Mellan/Norr	150	145	–58	–57	92	88	61	61	41	43
Syd	84	83	–33	–35	51	48	60	58	11	50
Förvaltning	642	557	–231	–194	411	363	64	65	109	124
Förädling	27	30	–19	–25	8	5	29	17	126	54
Totalt	669	587	–250	–219	419	368	63	63	235	178

NYCKELTAL PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav ¹⁾ , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek. uthyrningsgrad, %	
	2015-03-31	2014-03-31	2015-03-31	2014-03-31	2015-03-31	2014-03-31	2015-03-31	2014-03-31	2015-03-31	2014-03-31
Stockholm	14 544	9 597	6,3	6,7	758	647	1 234	891	90	89
Öst	6 477	5 994	7,1	7,2	759	746	714	684	91	91
Mellan/Norr	6 073	5 294	7,3	7,4	760	724	690	646	90	90
Syd	3 897	3 752	7,2	7,4	523	527	372	371	91	89
Förvaltning	27 946	22 366	6,8	7,1	2 486	2 322	2 827	2 407	92	93
Förädling	3 045	2 271	6,9	7,0	314	322	183	185	60	55
Totalt	30 991	24 637	6,8	7,1	2 800	2 644	3 010	2 592	90	90

¹⁾ 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, Malmö, Borås och Halmstad.



Fastigheten Livia 16 i Västerås.
Förvärvades i december 2014 och
tillträdde i mars 2015.

SKATT

Resultatet i den löpande fastighetsrörelsen har belastats med uppskjuten skatt om –6 mkr (–7). 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 –122 mkr (–24). Totalt ingår en effekt på uppskjuten skatt med –128 mkr (–31) och aktuell skatt om 0 mkr (0).

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

Klöverns innehav i Tribona AB (publ) uppgick den 31 mars till 29,8 procent. Innehav som överstiger 20 procent, men understiger 50 procent av rösterna, redovisas som andelar i intresseföretag och Klöver redovisar därför innehavet i Tribona som andelar i intresseföretag. 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:

- Klöverns andel av Tribonas periodresultat redovisas som Resultatandelar i intresseföretag.
- Klöverns andel i Tribonas övrigt totalresultat redovisas i Övrigt totalresultat.

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 27 april 2015 och beräknad utbetalningsdag 30 april 2015. Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägarna är sista vardagen i respektive kalenderkvartal och utbetalningsdag är ca tre bankdagar därefter. Under första kvartalet 2015 har utdelning om 5,00 kr per preferensaktie, totalt 82 mkr (46) utbetalats.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Efter periodens utgång har Klöver sålt hela aktieinnehavet i Stendörren Fastigheter AB, 1 000 000 aktier, för 50 mkr.

Nyköping 23 april 2015

Styrelsen i Klöver AB (publ)

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

Koncernens resultaträkning

mkr	2015 3 mån jan–mar	2014 3 mån jan–mar	2014 12 mån jan–dec	Rullande 12 mån apr–mar
Intäkter	669	587	2 521	2 603
Fastighetskostnader	–250	–219	–878	–909
Driftöverskott	419	368	1 643	1 694
Central administration	–23	–19	–84	–88
Finansnetto	–169	–186	–770	–753
Förvaltningsresultat	227	163	789	853
Resultatandelar i intresseföretag	–1	–45	–126	–82
Värdoförändringar fastigheter	376	157	1 207	1 426
Värdoförändringar derivat	–73	–156	–565	–482
Värdoförändringar finansiella tillgångar	8	—	—	8
Nedskrivning goodwill	–9	–1	–10	–18
Resultat före skatt	528	118	1 295	1 705
Aktuell skatt	0	0	–2	–2
Uppskjuten skatt	–128	–31	–129	–226
Periodens resultat	400	87	1 164	1 477
Övrigt totalresultat, poster som senare kan återföras i resultaträkningen	–1	–1	4	4
Periodens totalresultat	399	86	1 168	1 481
Resultat per stamaktie ¹ , kr	0,35	0,04	1,02	1,32
Resultat per preferensaktie ¹ , kr	5,00	5,00	14,06	16,20
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång ¹ , miljoner	916,0	916,0	916,0	916,0
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång ¹ , miljoner	16,4	9,4	16,4	16,4
Genomsnittligt antal utestående stamaktier ¹ , miljoner	916,0	916,0	916,0	916,0
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier ¹ , miljoner	16,4	9,3	10,5	12,3

Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

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

Koncernens balansräkning

mkr	2015–03–31	2014–03–31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Goodwill	235	254	245
Förvaltningsfastigheter	30 991	24 637	30 208
Maskiner och inventarier	13	12	12
Andelar i intresseföretag	446	443	448
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	83	32	35
Övriga fordringar	544	358	424
Likvida medel	208	798	286
SUMMA TILLGÅNGAR	32 520	26 534	31 658
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10 387	7 331	9 988
Minoritetsintresse	0	0	0
Uppskjuten skatteskuld	1 104	892	978
Räntebärande skulder	19 246	17 181	18 870
Derivat	782	300	709
Leverantörsskulder	79	104	197
Övriga skulder	147	59	206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	775	667	710
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	32 520	26 534	31 658

Koncernens förändring av eget kapital

mkr

Eget kapital 2013–12–31	7 198
Försäljning egna aktier	2 138
Utdelning	–516
Övrigt totalresultat	4
Resultat	1 164
Eget kapital 2014–12–31	9 988
Övrigt totalresultat	–1
Resultat	400
Eget kapital 2015–03–31	10 387

Koncernens kassaflödesanalys

mkr

	2015 3 mån jan–mar	2014 3 mån jan–mar	2014 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	227	163	789
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	1	4
Betald inkomstskatt	0	—	–2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	228	164	791
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	–115	–53	–127
Förändring av rörelseskulder	–42	6	179
Summa förändring av rörelsekapital	–157	–47	52
Kassaflöde från den löpande verksamheten	71	117	843
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	143	33	531
Förvärv av och investeringar i fastigheter	–592	–454	–5 473
Förvärv av maskiner och inventarier	–1	–1	–4
Förändring finansiella tillgångar	7	—	–95
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–443	–422	–5 041
Finansieringsverksamheten			
Förändring av räntebärande skulder	376	1 018	2 707
Nyemission av preferensaktier	—	47	2 138
Utdelning	–82	–46	–445
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	294	1 019	4 400
Totalt kassaflöde	–78	714	202
Ingående likvida medel	286	84	84
Utgående likvida medel	208	798	286

Moderbolagets resultaträkning

mkr	2015 3 mån jan–mar	2014 3 mån jan–mar	2014 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	48	40	187
Kostnad sålda tjänster	–37	–38	–143
Bruttoresultat	11	2	44
Central administration	–23	–19	–84
Rörelseresultat	–12	–17	–40
Finansnetto	–97	–88	279
Resultat före skatt	–109	–105	239
Aktuell skatt	—	—	—
Uppskjuten skatt	—	—	25
Periodens resultat	–109	–105	264
Övrigt totalresultat	—	—	—
Periodens totalresultat	–109	–105	264

Moderbolagets balansräkning

mkr	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	4	3	4
Andelar i koncernföretag	1 875	1 850	1 875
Andelar i intresseföretag	522	435	522
Fordringar på koncernföretag	13 767	11 419	13 662
Uppskjuten skattefordran	364	339	364
Kortfristiga fordringar	44	39	41
Likvida medel	43	806	277
SUMMA TILLGÅNGAR	16 619	14 891	16 745
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 150	5 316	7 259
Räntebärande skulder	8 377	6 095	8 361
Skulder till koncernföretag	864	3 321	856
Leverantörsskulder	2	3	9
Övriga skulder	109	66	179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	117	90	81
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 619	14 891	16 745

Nyckeltal

	2015–03–31 3 mån jan–mar	2014–03–31 3 mån jan–mar	2015–03–31 rullande 12 mån apr–mar	2014	2013	2012	2011	2010
Fastighet								
Antal fastigheter	410	401	410	408	402	387	255	250
Uthyrningsbar area, tkvm	2 800	2 644	2 800	2 792	2 624	2 529	1 561	1 528
Hysesvärde, mkr	3 010	2 592	3 010	2 983	2 570	2 468	1 554	1 486
Verkligt värde fastigheter, mkr	30 991	24 637	30 991	30 208	24 059	22 624	14 880	13 493
Direktavkastningskrav värdering, %	6,8	7,1	6,8	6,9	7,2	7,2	7,1	7,2
Överskottsgrad, %	63	63	63	65	63	62	63	60
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	90	90	90	90	90	88	89	89
Uthyrningsgrad yta, %	82	81	82	81	82	81	80	79
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,5	3,6	3,5	3,3	3,5	3,4	2,8	2,8
Finans								
Avkastning på eget kapital, %	3,9	1,2	17,1	14,5	11,6	5,8	10,1	14,0
Soliditet, %	31,9	27,6	31,9	31,5	28,5	28,1	31,6	33,0
Soliditet, justerad, %	36,7	31,1	36,7	35,9	31,4	31,9	35,8	35,1
Belåningsgrad, %	59	65	59	60	65	64	63	63
Belåningsgrad fastigheter, %	52	55	52	51	57	59	63	63
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	1,9	2,1	2,0	1,9	1,9	2,2	2,8
Genomsnittlig ränta, %	3,3	4,2	3,3	3,5	4,3	4,3	4,2	3,6
Genomsnittlig räntebindning, år	2,2	2,5	2,2	2,1	2,7	3,0	2,7	2,4
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,6	1,9	2,6	2,1	2,0	2,2	1,9	2,0
Räntebärande skulder, mkr	19 246	17 181	19 246	18 870	16 163	15 229	9 345	8 517
Aktie¹								
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,16	0,13	0,64	0,61	0,49	0,43	0,48	0,50
Resultat per stamaktie, kr	0,35	0,04	1,32	1,02	0,68	0,23	0,53	0,68
Eget kapital per aktie, kr	11,14	7,92	11,14	10,71	7,78	7,46	5,36	5,11
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr	10,00	6,29	10,00	8,20	5,18	4,65	4,71	6,18
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr	10,00	—	10,00	7,60	—	—	—	—
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	339,50	307,00	339,50	317,50	300,00	273,50	—	—
Börsvärde, mkr	14 743	8 654	14 743	12 232	7 527	6 670	4 165	5 467
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	916,0	888,5	884,4	884,4
Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	9,4	16,4	16,4	9,3	9,3	—	—
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	9,4	16,4	16,4	9,3	9,3	—	—
Utdelning per stamaktie, kr	—	—	—	0,30 ²	0,27	0,27	0,23	0,27
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	—	20,00 ²	20,00	20,00	20,00	—
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	—	77 ²	68	83	79	55

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

² Baserat på föreslagen utdelning.

ANTAL FASTIGHETER

410

FASTIGHETERNAS
VÄRDE, MDKR

31,0

HYRESVÄRDE, MDKR

3,0

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.

UTHYRNINGSBAR YTA,
TKVM

2 800

SOLIDITET,
JUSTERAD, %

36,7

ANTAL AKTIEÄGARE

43 900

Kalendarium

Årsstämma 2015	23 apr 2015
Avstämningsdag för utdelning till stamaktieägare	27 april 2015
Förväntad dag för utdelning till stamaktieägare	30 april 2015
Sista dag för handel inkl. rätt till utdelning till preferensaktieägare	26 jun 2015
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 jun 2015
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	3 jul 2015
Delårsrapport jan–jun 2015	10 juli 2015
Delårsrapport jan–sep 2015	22 okt 2015
Bokslutskommuniké 2015	11 feb 2016

Kontaktpersoner

Rutger Arnhult, VD

070–458 24 70, rutger.arnhult@klovern.se

Lars Norrby, IR

076-777 38 00, lars.norrby@klovern.se

Informationen i delårsrapporten är sådan som Klöver AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lag om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 23 april 2015.

KLÖVERN

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