

- » Resultatet efter skatt ökade med 66 procent till 1 482 mkr (892), motsvarande 1,35 kr (0,81) per stamaktie.
- » Intäkterna ökade med 8 procent till 2 013 mkr (1 863).
- » Driftöverskottet ökade med 8 procent till 1 333 mkr (1 238).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 32 procent till 786 mkr (594).
- » Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 084 mkr (880). Efter tillträde av 15 fastigheter för 1 199 mkr, försäljning av 14 fastigheter för 543 mkr och investeringar på 852 mkr uppgick värdet på fastighetsportföljen till 32 800 mkr.
- » Den justerade soliditeten förbättrades till 36,4 procent.

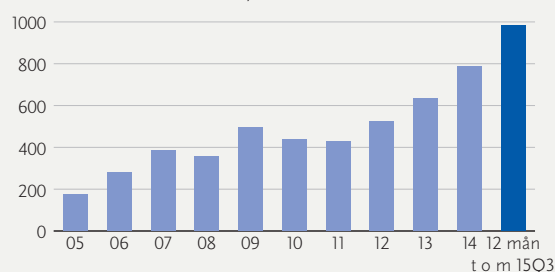
# DETTA ÄR KLÖVERN

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

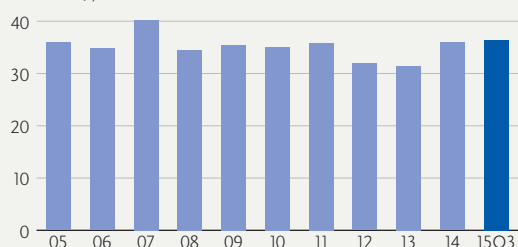
Vår vision är att skapa miljöer för framtidens företagande. Det kräver ett aktivt byggande av stadsdelar, områden och olika näringslivskluster.

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

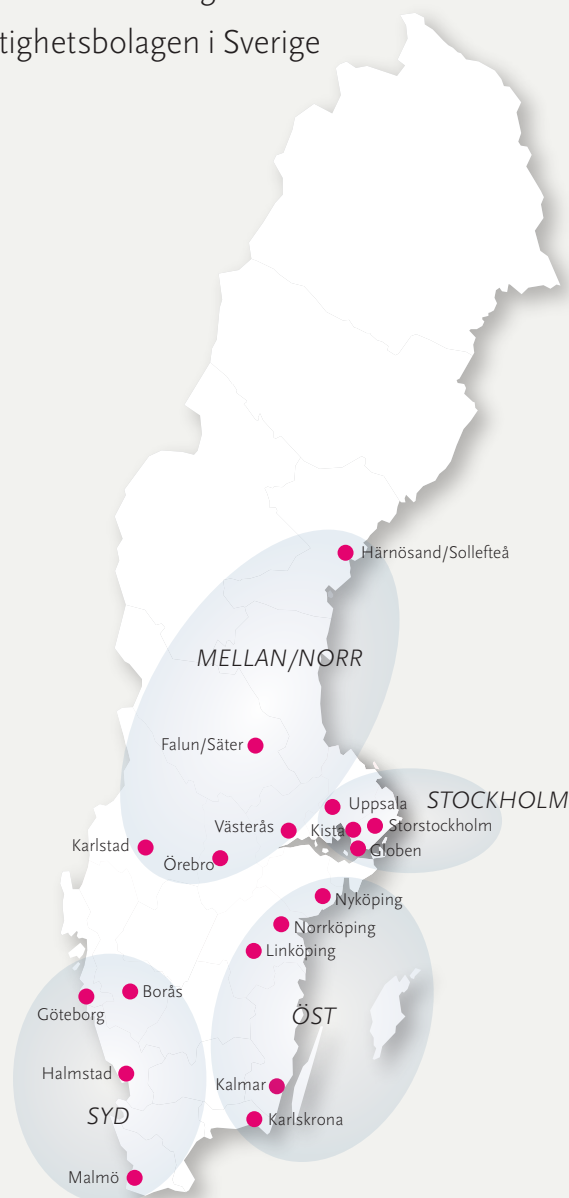
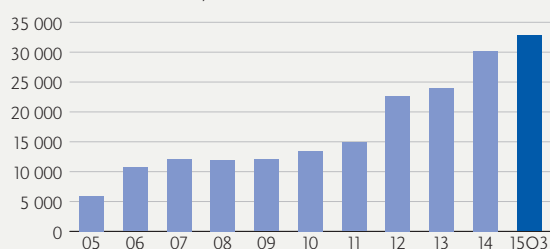
**FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr**



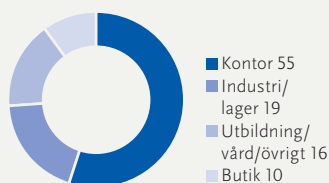
**SOLIDITET, justerad, %**



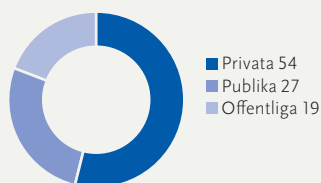
**FASTIGHETSVÄRDE, mkr**



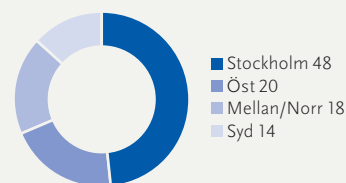
**HYRESVÄRDE PER LOKALTYP, %**



**KONTRAKTSVÄRDE PER KUNDKATEGORI, %**



**FASTIGHETSVÄRDE PER REGION, %**



## God vinstutveckling

Vinstutvecklingen var god även under det tredje kvartalet med ett förvaltningsresultat som ökade 28 procent. Marknadsförhållandena är gynnsamma i form av solid konjunkturutveckling och historiskt sett mycket låga räntor. Hand i hand med det visar transaktionsmarknaden fortsatt styrka vilket avspeglar sig i stigande fastighetsvärden men innebär också att det gäller att vara selektiv vid förvärv. Samtidigt finns det stor potential för långsiktigt värdeskapande i projektverksamheten på ett antal av de tillväxtorter där Klöver har en ledande position.

En gynnsam hyresmarknad i kombination med förvärv resulterade i en ökning av intäkterna med 4 procent under kvartalet. God kostnadskontroll, inklusive framgångsrikt långsiktigt arbete med energieffektivisering, bidrog till att överskottsgraden landade på 69 procent. Även om nettoinflyttningen var något svag under kvartalet ligger vi efter nio månader inte så långt ifrån målet för helåret på en nettoinflyttning om minst 1 procent av hyresvärdet, och förutsättningarna är goda inför årets sista kvartal. Längre ned i resultaträkningen avspeglar sig det fördelaktiga ränteläget i en fortsatt förbättring av finansnettot.

Fastighetsbeståndet fortsatte att öka i värde, både på grund av förvärv och positiva värdeförändringar. I en transaktionsmarknad som är stark gäller det att vara selektiv i vad som adderas till portföljen. Vi tackar nej till betydligt fler objekt än vad vi går vidare med för att försöka förvärva. Under 2015 har vi primärt förstärkt Klöverns position i Stockholm och Göteborg genom förvärv av högkvalitativa objekt med solida välkända hyresgäster. Inte minst Solna Gate – med hyresgäster som Santander, BP, Bristol-Myers Squibb och GlaxoSmithKline – är exempel på det. Detsamma gäller fastigheten Inom Vallgraven 15:2, centralt belägen i Göteborg, med Swedbank som största hyresgäst.

Totalt har Klöver över 5 000 hyresgäster i ett brett spektrum av branscher, geografiskt fördelat på ett antal olika tillväxtorter. Den mixen, i kombination med att näs-

tan var femte intäktskrona kommer från offentlig verksamhet, skapar stabilitet.

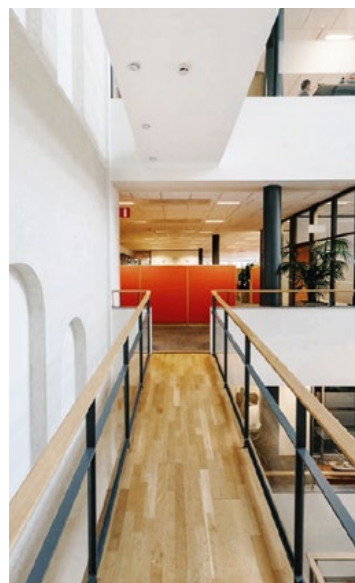
Stabilitet på intäktsidan ger i sin tur förutsättningar att utveckla verksamheten även genom projekt. Under de närmaste åren kan mycket väl projektverksamheten komma att vara den enskilt största värdeskaparen för Klöver. I dagsläget har vi över 300 projekt igång med en total investeringsvolym över 3 miljarder kronor. Bland de största enskilda projekten finns Tele2s nya huvudkontor i Kista och uppförandet av Elite Hotels nya landmärke till hotell vid centralstationen i Uppsala. I en strukturerad process arbetar vi samtidigt vidare med att titta på hur förändrade detaljplaner kan skapa möjligheter för både nya kontor och bostäder, ibland genom förtätning för att skapa ännu attraktivare stadsmiljöer. Ett exempel på ett planerat kommande projekt är fastigheten Sigurd 7, även kallad S7, vid centralstationen i Västerås. Så sent som i förra veckan lämnade vi in bygglovshandlingar avseende en ny spännande modernistisk byggnad med runt 8 000 kvm uthyrningsbar yta. Ett annat projekt, som ligger närmare i tiden, är Skeppet i Karlstad, en 14 000 kvm stor kontors- och affärsfastighet i bästa läge i stadens inre hamn.

Totalt sett är vi nöjda med utvecklingen under det tredje kvartalet och ser goda förutsättningar för en bra avslutning av året.

Rutger Arnhult, VD Klöver



Fastigheten Inom Vallgraven 15:2 i Göteborg, förvärvad under tredje kvartalet, tillträds i november.



Interiörbild från Inom Vallgraven 15:2.

*Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Kvartalet avser juli–september, perioden januari–september och året januari–december.*

## RESULTAT

Förvaltningsresultatet, d v s resultat exklusive värdeförändringar och skatt, ökade till 288 mkr (225) under det tredje kvartalet. Förvaltningsresultatet påverkades positivt av nettoförvärv. Resultat före skatt som uppgick till 514 mkr (248) påverkades av 309 mkr (152) avseende värdeförändringar på fastigheter, –75 mkr (–105) avseende derivat och 0 mkr (–23) avseende Klöverns resultatandel i intressebolaget Tribona. Överskottsgraden uppgick till 69 procent (69).

## INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna ökade till 667 mkr (641) under kvartalet. Intäktsökningen förklaras främst av nettoförvärv. Lösningen av en hyrestvist har minskat intäkterna med 6 mkr. Fastighetskostnaderna ökade till 207 mkr (197). I fastighetskostnaderna ingår kundförluster om 3 mkr (1), eller totalt 7 mkr (2) under perioden. Centrala administrationskostnader uppgick till 20 mkr (20) under kvartalet.

## JÄMFÖRBART BESTÅND

För jämförbart bestånd steg driftöverskottet under kvartalet med 3 procent till 388 mkr (376). Intäkterna steg med 2 procent till 556 mkr (545). Fastighetskostnaderna sjönk marginellt och uppgick till 168 mkr (169). Det verkliga värdet för jämförbart bestånd ökade med 1 425 mkr, eller 6 procent, jämfört med sista september 2014, framför allt beroende på investeringar gjorda vid nyuthyrning, stigande marknadshyror och sänkta avkastningskrav.

## NETTOINFLYTTNING OCH UTHYRNINGSGRAD

Kvartalet uppvisade en nettoinflyttning på –6 mkr (13) och motsvarande under perioden januari–september uppgick till 23 mkr (19).

Några av de största nyinflyttade hyresgästerna under kvartalet var Karlstad kommun i fastigheten Stolpen 1 i Karlstad på 1 400 kvm och Livförsäkringsbolaget Skandia i fastigheten Arenan 3 i Globenområdet på 600 kvm. Största avflyttade hyresgäster var MultiQ Products AB i fastigheten Sufflören 4 i Malmö på 1 600 kvm och Intel Sweden AB i fastigheten Knarrarnäs 9 i Kista på 900 kvm.

Den genomsnittliga återstående kontraktstiden per den 30 september var 3,4 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).

Den 1 april 2016 kommer Eniro att lämna fastigheten Hilton 3 i Solna, där man idag hyr cirka 7 700 kvm, för att istället flytta in på cirka 2 100 kvm i fastigheten Borgarfjord 4 i Kista. Både Eniro AB och Eniro Försäljning AB kommer att flytta in i de nya lokalerna. Det nya avtalet är på drygt 5 år. Bland övriga avtal som är tecknade under kvartalet, men ännu inte är inflyttade, ingår ett 3-årigt hyresavtal med Region Östergötland omfattande 750 kvm i fastigheten Stjärnan 15 i Norrköping. Klöver har även förlängt två större hyresavtal i fastigheten Isafjord 4 i Kista. Totalt rör det sig om avtal avseende cirka 35 000 kvm kontor som förlängts till den 31 december 2025. Vidare har hyresavtal i Kista omfattande totalt cirka 41 000 kvm sagts upp per 31 augusti 2016.

## AKTIEINNEHAV

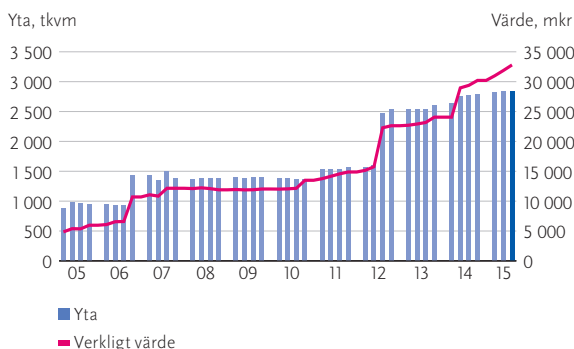
Den 30 september uppgick Klöverns innehav i Tribona till 14 377 428 aktier motsvarande 29,5 procent av totalt antal utestående aktier. Tribona redovisas som intressebolag från och med 7 juni 2013. Klöverns resultatandel uppgick under kvartalet till 0 mkr (–23). Corem Property Group lämnade i mitten av september ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Tribona. Men Klöver ingick i mitten av oktober avtal om att mot kontant ersättning, 42 kronor per aktie, avyttra aktierna i Tribona till Catena AB. Klöver har därmed valt att tacka nej till ett likartat bud från Corem som vid tiden för det erbjudandets offentliggörande var värt motsvarande 42 kronor per aktie, varav till cirka 50 procent kontant och till cirka 50 procent i form av preferensaktier.

Klöverns innehav i fastighetsbolaget A Group Of Retail Assets Sweden AB (Agora) uppgår till 2 325 000 aktier motsvarande 9,3 procent av totalt antal utestående aktier. Agora redovisas som finansiella tillgångar värderade över resultaträkningen.

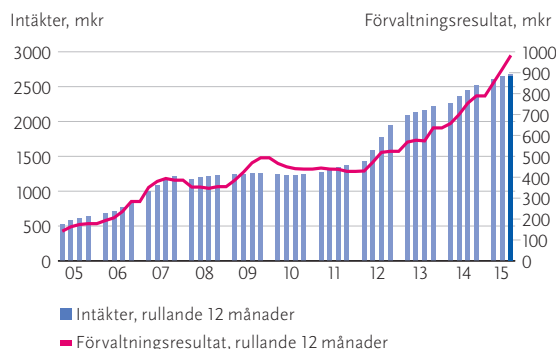
## KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till 184 mkr (274). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto –621 mkr (–285), genom

### FASTIGHETER: VÄRDE OCH YTA



### INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



en kombination av nettoförvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 417 mkr (5). Sammantaget uppgår kassaflödet till –20 mkr (–6). Likvida medel vid kvartalets slut uppgick till 124 mkr jämfört med 5 mkr per sista september 2014.

## FINANSIERING

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 20 309 mkr (18 870) och den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen var 2,9 procent (3,5). Finansnettot uppgick under kvartalet till –152 mkr (–199), varav finansiella intäkter utgjorde 0 mkr (1). Den genomsnittliga räntebindningstiden per den sista september uppgick till 2,0 år (2,1). Kreditvolymen med swapavtal betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade Klövern ränteswappar om totalt 8 042 mkr (8 166). Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 4,4 år.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 2,3 år (2,1) per den sista september. Outnyttjad kreditvolym, inklusive outnyttjad checkkredit om 400 mkr (400), uppgick till 3 316 mkr (2 043).

Klövern har under det tredje kvartalet utökat programmet för företagscertifikat till ett rambelopp om 2 500 mkr. Mängden utestående certifikat uppgick per kvartalsskiftet till 1 830 mkr (–).

Klöverns ränteswappar begränsar effektivt ränterisken. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Klöverns genomsnittliga upplåningsränta med 0,5 procentenheter och Klöverns finansiella kostnader med 105 mkr. Värdeförändringar på derivat uppgick under kvartalet till –75 mkr (–105). Den sista september var värdet –641 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.

Vid periodens slut uppgick den justerade soliditeten till 36,4 procent (35,9).

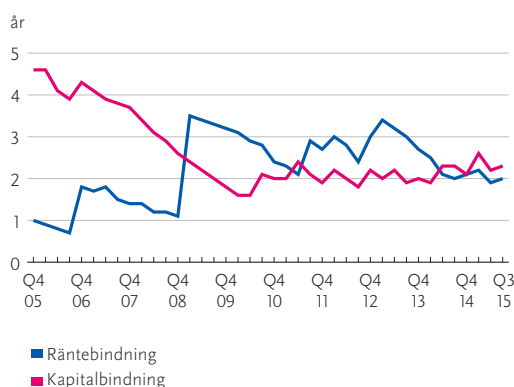
## FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden januari–september har 15 fastigheter (14) tillträtts för en total köpeskilling om 1 199 mkr (4 183). Klövern har sålt och frånträtt 14 fastigheter (10) under perioden för totalt 543 mkr (389).

## 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 852 mkr (654). Sammanlagt pågår 308 projekt (301) med en återstående investering om 1 506 mkr (1 265). Total kalkylerad utgift för projekten uppgår till 3 267 mkr (2 439).

### RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING



### RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

| Förfallår     | Räntebindning  |            | Kapitalbindning  |                |                                    |                   |
|---------------|----------------|------------|------------------|----------------|------------------------------------|-------------------|
|               | Lånevolym, mkr | Ränta, %   | Avtalsvolym, mkr | Utnyttjat, mkr | Varav utestående obligationer, mkr | Ej utnyttjat, mkr |
| Rörlig        | 11 252         | 2,2        | —                | —              | —                                  | —                 |
| 2015          | —              | —          | 1 650            | 1 381          | —                                  | 269               |
| 2016          | 1 915          | 2,4        | 3 623            | 2 576          | —                                  | 1 047             |
| 2017          | 730            | 3,3        | 7 887            | 7 187          | 1 150                              | 700               |
| 2018          | 1 502          | 3,9        | 9 210            | 7 910          | 1 800                              | 1 300             |
| 2019          | 1 215          | 4,1        | 1 090            | 1 090          | 1 000                              | —                 |
| 2020          | 815            | 3,7        | —                | —              | —                                  | —                 |
| 2021          | 500            | 4,5        | —                | —              | —                                  | —                 |
| 2022          | 1 280          | 5,3        | —                | —              | —                                  | —                 |
| 2023          | 1 100          | 4,4        | —                | —              | —                                  | —                 |
| Senare        | —              | —          | 165              | 165            | —                                  | —                 |
| <b>Totalt</b> | <b>20 309</b>  | <b>2,9</b> | <b>23 625</b>    | <b>20 309</b>  | <b>3 950</b>                       | <b>3 316</b>      |

Bedömda och detaljplanelagda byggrätter uppgick vid kvartalets utgång till 1 425 tkvm (1 417). Av byggrätterna är 587 tkvm (551) detaljplanelagda. En tredjedel vardera av de detaljplanelagda byggrätterna utgörs av kontor respektive bostäder. Byggrätterna är värderade till 952 mkr (864), vilket motsvarar 668 kr per kvm (610).

## FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Per den 30 september 2015 omfattade Klöverns innehav 412 fastigheter (408). Antalet fastigheter har ökat under perioden beroende på nettoförvärv och avstyckningar inom beståndet. Hyresvärdet uppgick till 3 076 mkr (2 983) och fastigheternas verkliga värde var 32 800 mkr (30 208).

Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 823 tkvm (2 792). Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 1 084 mkr (880) under perioden januari–september. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om –4 mkr (8) och orealiserade värdeförändringar om 1 088 mkr (872). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassa-

flödet. I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per 30 september, värderats med ett avkastningskrav på 6,6 procent (6,9). Värdet på fastigheterna har ökat, främst beroende på investeringar gjorda vid nyuthyrning, stigande marknads- hyror och sänkta avkastningskrav.

### FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE

| mkr                                        | 2015<br>jan–sep | 2014<br>jan–dec |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Verkligt värde per 1 januari               | 30 208          | 24 059          |
| Förvärv                                    | 1 199           | 4 452           |
| Investeringar                              | 852             | 1 021           |
| Försäljningar                              | –543            | –531            |
| Värdeförändringar                          | 1 084           | 1 207           |
| <b>Verkligt värde vid periodens utgång</b> | <b>32 800</b>   | <b>30 208</b>   |

### FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2015: FÖRVÄRV

| Stad          | Fastighet                  | Fastighets-<br>kategori | Uthyr-<br>ningsbar<br>yta, kvm | Till-<br>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      | Traversören 1              | Butik                   | 2 500                          | Q1             |
| Mölnadal      | Spinnaren 5                | Industri/lager          | 1 763                          | Q2             |
| Göteborg      | Majorna 220:4              | Kontor                  | 5 709                          | Q2             |
| Göteborg      | Majorna 219:7 <sup>1</sup> | Kontor                  | 15 760                         | Q2             |
| Göteborg      | Sävenäs 170:12             | Industri/lager          | 4 106                          | Q2             |
| Göteborg      | Sävenäs 170:17             | Utb./vård/övr.          | 0                              | Q2             |
| Lund          | Rivan 1                    | Kontor                  | 1 484                          | Q2             |
| Mölnadal      | Gastuben 3                 | Kontor                  | 5 990                          | Q2             |
| Örebro        | Bageriet 2                 | Butik                   | 2 570                          | Q3             |
| Örebro        | Vindtunneln 1              | Kontor                  | 3 318                          | Q3             |
| Stockholm     | Malten 1                   | Kontor                  | 13 318                         | Q3             |
| <b>Totalt</b> |                            |                         | <b>85 366</b>                  |                |

<sup>1</sup> Tomträtt

### FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2015: FÖRSÄLJNING

| Stad          | Fastighet                         | Fastighets-<br>kategori | Uthyr-<br>ningsbar<br>yta, kvm | Från-<br>träde |
|---------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------|----------------|
| Karlstad      | Bromsen 13                        | Butik                   | 370                            | Q1             |
| Västerås      | Skonerten 2 <sup>1</sup>          | 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             |
| Eslöv         | Rådjuret 1                        | Kontor                  | 3 206                          | Q2             |
| Eslöv         | Kidet 1                           | Utb./vård/övr.          | 0                              | Q2             |
| Katrineholm   | Nejlikan 13                       | Utb./vård/övr.          | 2 566                          | Q2             |
| Eskilstuna    | Vampyren 9                        | Butik                   | 16 422                         | Q2             |
| Karlskrona    | Garvaren 26                       | Industri/lager          | 3 625                          | Q2             |
| Linköping     | Masugnen 1                        | Butik                   | 1 054                          | Q3             |
| Linköping     | Masugnen 2                        | Industri/lager          | 3 461                          | Q3             |
| Göteborg      | Tingstadsvassen 27:2 <sup>1</sup> | Kontor                  | 3 868                          | Q3             |
| <b>Totalt</b> |                                   |                         | <b>57 977</b>                  |                |

<sup>1</sup> Tomträtt

### KLÖVERNS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT

| Stad          | Fastighet          | Projekttyp    | Entreprenör      | Största hyresgäst  | Projektyta,<br>kvm | Beräknad<br>investering,<br>mkr | Kvarvarande<br>investering,<br>mkr | Ökning i<br>hyresvärde<br>efter projekt,<br>mkr | Beräknat<br>färdigt, år |
|---------------|--------------------|---------------|------------------|--------------------|--------------------|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------|
| Kista         | Isafjord 8         | Kontor        | In3prenör        | Tele2              | 26 112             | 675                             | 395                                | 60                                              | 2017                    |
| Uppsala       | Kungsängen 10:1, 2 | Kontor/hotell | Wästbygg         | Elite Hotels       | 19 240             | 474                             | 203                                | 33                                              | 2016                    |
| Kista         | Borgarfjord 4      | Kontor        | Cärahovs Bygg    | Eniro              | 13 356             | 170                             | 138                                | 19                                              | 2017                    |
| Kista         | Helgafjäll 1, 2    | Hotell        | Cärahovs Bygg    | StayAt Hotel       | 13 293             | 167                             | 159                                | 21                                              | 2017                    |
| Örebro        | Vindhjulet 3       | Kontor        | Peab Sverige     | Transportstyrelsen | 19 343             | 164                             | 47                                 | 11                                              | 2016                    |
| Göteborg      | Gamlestaden 39:13  | Kontor        | AF Bygg Göteborg | —                  | 11 478             | 127                             | 117                                | 11                                              | 2017                    |
| <b>Totalt</b> |                    |               |                  |                    | <b>102 822</b>     | <b>1 777</b>                    | <b>1 059</b>                       | <b>155</b>                                      |                         |

Klövern värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet, varav normalt 20 till 30 procent externt. Externvärderingarna har genomförts av Cushman & Wakefield 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 30 september till 932 437 980, varav 81 862 397 stamaktier av serie A, 834 131 583 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 september var börskursen 7,95 kr per stamaktie av serie A, 7,90 kr per stamaktie av serie B och 292,00 kr per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 12 042 mkr (12 232). Antalet aktieägare uppgick vid periodens utgång till cirka 45 000 (42 700). Av totalt antal aktier innehas 79 procent (79) av svenska ägare. Klövern har inget innehav av egna stamaktier eller preferensaktier.

| AKTIEÄGARE 2015-09-30                   |                              |                              |                                 |                       |                 |
|-----------------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------|
|                                         | Antal stamaktier A, tusental | Antal stamaktier B, tusental | Antal preferensaktier, tusental | Andel aktiekapital, % | Andel röster, % |
| Corem Property Group                    | 16 100                       | 160 000                      | —                               | 18,8                  | 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                               | 7 531                        | 2 250                        | 46                              | 1,0                   | 4,6             |
| Länsförsäkringar fondförvaltning        | —                            | 57 968                       | —                               | 6,2                   | 3,4             |
| Handelsbanken fonder                    | 1 358                        | 37 956                       | —                               | 4,2                   | 3,0             |
| CBNY-Norges Bank                        | 2 453                        | 22 704                       | 53                              | 2,7                   | 2,8             |
| Swedbank Robur fonder                   | 2 184                        | 20 789                       | —                               | 2,4                   | 2,5             |
| SEB Investment Management               | 1 162                        | 10 759                       | 0                               | 1,2                   | 1,3             |
| Nordea Investment Funds                 | 734                          | 11 357                       | 161                             | 1,3                   | 1,1             |
| Swedbank Försäkring                     | 487                          | 6 699                        | 619                             | 0,8                   | 0,7             |
| Avanza Pension                          | 583                          | 5 197                        | 838                             | 0,7                   | 0,7             |
| Klöverns Vinstandelsstiftelse           | 481                          | 4 960                        | 15                              | 0,5                   | 0,5             |
| Mellon US Tax Exempt Account            | 780                          | 1 265                        | 0                               | 0,2                   | 0,5             |
| Invus Investment                        | 436                          | 4 356                        | 11                              | 0,5                   | 0,5             |
| <b>Summa största ägare</b>              | <b>56 966</b>                | <b>564 431</b>               | <b>3 025</b>                    | <b>67,0</b>           | <b>68,1</b>     |
| Övriga ägare                            | 24 896                       | 269 701                      | 13 419                          | 33,0                  | 31,9            |
| <b>Summa utestående aktier</b>          | <b>81 862</b>                | <b>834 132</b>               | <b>16 444</b>                   | <b>100,0</b>          | <b>100,0</b>    |
| Återköpta egna aktier                   | —                            | —                            | —                               | —                     | —               |
| <b>Totalt antal registrerade aktier</b> | <b>81 862</b>                | <b>834 132</b>               | <b>16 444</b>                   |                       |                 |

Andel av röster/kapital har avrundats nedåt till närmaste tiondels procentenhet. Corem Property Group har ingått avtal om försäljning av stamaktier för cirka 300 mkr, villkorat av bolagsstämmas godkännande.

| AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING |                    |                    |                    |                      |                       |                              |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------|
| Datum                       | Händelse           | Antal stamaktier A | Antal stamaktier B | Antal stamaktier A+B | Antal preferensaktier | Akkumulerat aktiekapital, kr |
| 2010-01-01                  |                    | 166 544 326        |                    | 166 544 326          |                       | 832 721 630                  |
| 2012-01-13                  | Kontant nyemission | 166 544 360        |                    | 166 544 360          |                       | 832 721 800                  |
| 2012-01-13                  | Fondemission       | 166 544 360        |                    | 166 544 360          | 4 163 609             | 853 539 845                  |
| 2012-03-06                  | Nyemission         | 166 544 360        |                    | 166 544 360          | 11 708 140            | 891 262 500                  |
| 2012-04-10                  | Nyemission         | 166 544 360        |                    | 166 544 360          | 11 774 778            | 891 595 690                  |
| 2012-04-19                  | Nyemission         | 166 544 360        |                    | 166 544 360          | 11 775 363            | 891 598 615                  |
| 2012-06-29                  | Nyemission         | 166 544 360        |                    | 166 544 360          | 12 238 363            | 893 913 615                  |
| 2012-07-09                  | Nyemission         | 166 544 360        |                    | 166 544 360          | 12 686 363            | 896 153 615                  |
| 2012-09-14                  | Nyemission         | 166 544 360        |                    | 166 544 360          | 13 598 863            | 900 716 115                  |
| 2012-09-17                  | Nyemission         | 166 544 360        |                    | 166 544 360          | 13 731 338            | 901 378 490                  |
| 2012-10-08                  | Nyemission         | 166 544 360        |                    | 166 544 360          | 17 314 688            | 919 295 240                  |
| 2012-10-08                  | Nyemission         | 166 544 360        |                    | 166 544 360          | 18 419 688            | 924 820 240                  |
| 2012-10-17                  | Nyemission         | 166 544 360        |                    | 166 544 360          | 18 536 338            | 925 403 490                  |
| 2014-03-24                  | Nyemission         | 166 544 360        |                    | 166 544 360          | 18 836 338            | 926 903 490                  |
| 2014-04-11                  | Nyemission         | 166 544 360        |                    | 166 544 360          | 19 823 806            | 931 840 830                  |
| 2014-05-28                  | Nyemission         | 166 544 360        |                    | 166 544 360          | 20 388 000            | 934 661 800                  |
| 2014-11-11                  | Nedsättning        | 166 544 360        |                    | 166 544 360          | 20 388 000            | 186 932 360                  |
| 2014-11-25/27               | Nyemission         | 166 544 360        |                    | 166 544 360          | 32 888 000            | 199 432 360                  |
| 2014-12-05                  | Fondemission       | 166 544 360        | 1 665 443 600      | 1 831 987 960        | 32 888 000            | 1 864 875 960                |
| 2014-12-22                  | Omvänd split       | 83 272 180         | 832 721 800        | 915 993 980          | 16 444 000            | 1 864 875 960                |
| 2015-01-20                  | Omvandling         | 82 187 432         | 833 806 548        | 915 993 980          | 16 444 000            | 1 864 875 960                |
| 2015-02-03                  | Omvandling         | 81 871 406         | 834 122 574        | 915 993 980          | 16 444 000            | 1 864 875 960                |
| 2015-07-16                  | Omvandling         | 81 862 506         | 834 131 474        | 915 993 980          | 16 444 000            | 1 864 875 960                |
| 2015-08-05                  | Omvandling         | 81 862 397         | 834 131 583        | 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. Nyckeltals Tabellen avser situationen vid respektive kvartalsskifte, varför siffrorna i de två tabellerna inte är helt jämförbara.

## ORGANISATION

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). Från och med 1 januari 2016 kommer affärsenhet Globen att byta namn till Stockholm Syd. Samtidigt kommer enheterna Kista och Storstockholm att slås ihop under namnet Stockholm Norr.

Vid kvartalets slut uppgick antalet tillsvidareanställda i Klöver till 211 personer (190). Medelåldern var 44 år (45) och andelen kvinnor uppgick till 38 procent (42).

### RESULTAT PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION

|             | Intäkter, mkr   |                 | Fastighetskostnader, mkr |                 | Driftöverskott, mkr |                 | Överskottsgrad, % |                 | Investeringar, mkr |                 |
|-------------|-----------------|-----------------|--------------------------|-----------------|---------------------|-----------------|-------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
|             | 2015<br>jan–sep | 2014<br>jan–sep | 2015<br>jan–sep          | 2014<br>jan–sep | 2015<br>jan–sep     | 2014<br>jan–sep | 2015<br>jan–sep   | 2014<br>jan–sep | 2015<br>jan–sep    | 2014<br>jan–sep |
| Stockholm   | 811             | 713             | –272                     | –223            | 539                 | 490             | 66                | 69              | 539                | 236             |
| Öst         | 484             | 474             | –155                     | –157            | 329                 | 317             | 68                | 67              | 116                | 145             |
| Mellan/Norr | 454             | 429             | –166                     | –153            | 288                 | 277             | 63                | 64              | 130                | 134             |
| Syd         | 264             | 247             | –87                      | –92             | 177                 | 154             | 67                | 63              | 67                 | 139             |
| Förvaltning | 1 930           | 1 783           | –626                     | –564            | 1 304               | 1 218           | 68                | 68              | 440                | 482             |
| Förädling   | 83              | 80              | –54                      | –61             | 29                  | 20              | 35                | 25              | 412                | 172             |
| Totalt      | 2 013           | 1 863           | –680                     | –625            | 1 333               | 1 238           | 66                | 66              | 852                | 654             |

### NYCKELTAL PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION

|             | Verkligt värde, mkr |            | Avkastningskrav <sup>1)</sup> , % |            | Yta, tkvm  |            | Hyresvärde, mkr |            | Ek. uthyrningsgrad, % |            |
|-------------|---------------------|------------|-----------------------------------|------------|------------|------------|-----------------|------------|-----------------------|------------|
|             | 2015-09-30          | 2014-09-30 | 2015-09-30                        | 2014-09-30 | 2015-09-30 | 2014-09-30 | 2015-09-30      | 2014-09-30 | 2015-09-30            | 2014-09-30 |
| Stockholm   | 15 788              | 13 915     | 6,1                               | 6,5        | 771        | 766        | 1 273           | 1 228      | 90                    | 90         |
| Öst         | 6 572               | 6 268      | 7,0                               | 7,2        | 750        | 762        | 711             | 712        | 90                    | 91         |
| Mellan/Norr | 6 016               | 5 353      | 7,3                               | 7,5        | 751        | 716        | 677             | 636        | 90                    | 89         |
| Syd         | 4 424               | 3 851      | 7,0                               | 7,4        | 551        | 521        | 415             | 366        | 90                    | 90         |
| Förvaltning | 29 710              | 27 288     | 6,6                               | 6,9        | 2 505      | 2 447      | 2 881           | 2 759      | 92                    | 92         |
| Förädling   | 3 090               | 2 099      | 6,6                               | 7,7        | 318        | 318        | 195             | 183        | 60                    | 56         |
| Totalt      | 32 800              | 29 387     | 6,6                               | 6,9        | 2 823      | 2 765      | 3 076           | 2 942      | 90                    | 90         |

<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, Malmö, Borås och Halmstad.



Fastigheten Malten 1, Sollentuna, tillträdd den 1 september. Största hyresgäster är Pfizer och BMW.

## SKATT

Resultatet i den löpande fastighetsrörelsen har under kvartalet belastats med uppskjuten skatt om –25 mkr (–9). 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 –109 mkr (–18). Totalt ingår en effekt på uppskjuten skatt med –134 mkr (–27) och aktuell skatt om 0 mkr (0).

Under det andra kvartalet fattade Högsta förvaltningsdomstolen beslut om att återvisa det mål angående upptaxering med 77 mkr, som Skatteverket har gjort, till Förvaltningsrätten. Inga reserveringar har gjorts i bokslutet.

## 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. Klövern's väsentliga risker samt exponering och hantering av desamma beskrivs i 2014 års årsredovisning på sidorna 64–67.

## TVISTER

Klövern har under det tredje kvartalet löst en större hyres-tvist. Klövern har, genom reducering av hyresintäkterna, sedan tidigare reserverat 15 mkr för 2012 och 15 mkr för 2013. Lösningen av tvisten innebär att ytterligare 6 mkr belastade resultatet under det tredje kvartalet 2015.

## 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 30 september till 29,5 procent. Innehav som överstiger 20 procent, men understiger 50 procent av rösterna, redovisas som andelar i intresseföretag och Klövern 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

Under det andra kvartalet har utdelning om 0,30 kr per stamaktie, totalt 275 mkr (250), utbetalats. Under periodens respektive kvartal har utdelning om 5,00 kr per preferensaktie, totalt 247 (144) mkr, utbetalats.

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 1 oktober tillträdde Klövern fastigheten Aprikosen 2 i Solna (även kallad Solna Gate). Total uthyrningsbar yta uppgår till cirka 35 200 kvm och utgörs till största del av kontorsytor.

Klövern ingick i mitten av oktober avtal om att mot kontant ersättning, 42 kronor per aktie eller totalt 604 mkr, avyttra aktierna i Tribona till Catena AB.

Stockholm 22 oktober 2015  
Styrelsen i Klövern AB (publ)

## GRANSKNINGSRAPPORT

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

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Klövern AB (publ) per 30 september 2015 och den nio-månadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 22 oktober 2015

Ernst & Young AB  
Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

## Koncernens resultaträkning

| mkr                                                                           | 2015<br>3 mån<br>jul–sep | 2014<br>3 mån<br>jul–sep | 2015<br>9 mån<br>jan–sep | 2014<br>9 mån<br>jan–sep | 2014<br>12 mån<br>jan–dec | Rullande<br>12 mån<br>okt–sep |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Intäkter                                                                      | 667                      | 641                      | 2 013                    | 1 863                    | 2 521                     | 2 671                         |
| Fastighetskostnader                                                           | –207                     | –197                     | –680                     | –625                     | –878                      | –933                          |
| <b>Driftöverskott</b>                                                         | <b>460</b>               | <b>444</b>               | <b>1 333</b>             | <b>1 238</b>             | <b>1 643</b>              | <b>1 738</b>                  |
| Central administration                                                        | –20                      | –20                      | –66                      | –59                      | –84                       | –91                           |
| Finansnetto                                                                   | –152                     | –199                     | –481                     | –585                     | –770                      | –666                          |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                                   | <b>288</b>               | <b>225</b>               | <b>786</b>               | <b>594</b>               | <b>789</b>                | <b>981</b>                    |
| Resultatandelar i intresseföretag                                             | 0                        | –23                      | 24                       | –79                      | –126                      | –23                           |
| Värdetförändringar fastigheter                                                | 309                      | 152                      | 1 084                    | 880                      | 1 207                     | 1 411                         |
| Värdetförändringar derivat                                                    | –75                      | –105                     | 12                       | –424                     | –565                      | –129                          |
| Värdetförändringar finansiella tillgångar                                     | –8                       | —                        | –8                       | —                        | —                         | –8                            |
| Nedskrivning goodwill                                                         | —                        | –1                       | –10                      | –10                      | –10                       | –10                           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                    | <b>514</b>               | <b>248</b>               | <b>1 888</b>             | <b>961</b>               | <b>1 295</b>              | <b>2 222</b>                  |
| Aktuell skatt                                                                 | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | –2                        | –2                            |
| Uppskjuten skatt                                                              | –134                     | –27                      | –406                     | –69                      | –129                      | –466                          |
| <b>Periodens resultat</b>                                                     | <b>380</b>               | <b>221</b>               | <b>1 482</b>             | <b>892</b>               | <b>1 164</b>              | <b>1 754</b>                  |
| Övrigt totalresultat, poster som senare kan återföras i resultaträkningen     | 1                        | 2                        | 0                        | 2                        | 4                         | 2                             |
| <b>Periodens totalresultat</b>                                                | <b>381</b>               | <b>223</b>               | <b>1 482</b>             | <b>894</b>               | <b>1 168</b>              | <b>1 756</b>                  |
| Resultat per stamaktie <sup>1</sup> , kr                                      | 0,33                     | 0,19                     | 1,35                     | 0,81                     | 1,02                      | 1,56                          |
| Antal utestående stamaktier vid periodens utgång <sup>1</sup> , miljoner      | 916,0                    | 916,0                    | 916,0                    | 916,0                    | 916,0                     | 916,0                         |
| Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång <sup>1</sup> , miljoner | 16,4                     | 10,2                     | 16,4                     | 10,2                     | 16,4                      | 16,4                          |
| Genomsnittligt antal utestående stamaktier <sup>1</sup> , miljoner            | 916,0                    | 916,0                    | 916,0                    | 916,0                    | 916,0                     | 916,0                         |
| Genomsnittligt antal utestående preferensaktier <sup>1</sup> , miljoner       | 16,4                     | 10,2                     | 16,4                     | 9,8                      | 10,5                      | 15,5                          |

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                                                  | 2015–09–30    | 2014–09–30    | 2014–12–31    |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                    |               |               |               |
| Goodwill                                             | 235           | 245           | 245           |
| Förvaltningsfastigheter                              | 32 800        | 29 387        | 30 208        |
| Maskiner och inventarier                             | 13            | 12            | 12            |
| Andelar i intresseföretag                            | 459           | 492           | 448           |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde | 109           | 38            | 35            |
| Övriga fordringar                                    | 381           | 363           | 424           |
| Likvida medel                                        | 124           | 5             | 286           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                              | <b>34 121</b> | <b>30 542</b> | <b>31 658</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                      |               |               |               |
| Eget kapital                                         | 10 866        | 7 925         | 9 988         |
| Minoritetsintresse                                   | 0             | 0             | 0             |
| Uppskjuten skatteskuld                               | 1 383         | 929           | 978           |
| Räntebärande skulder                                 | 20 309        | 20 212        | 18 870        |
| Derivat                                              | 641           | 568           | 709           |
| Leverantörsskulder                                   | 53            | 111           | 197           |
| Övriga skulder                                       | 268           | 141           | 206           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter         | 601           | 656           | 710           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                | <b>34 121</b> | <b>30 542</b> | <b>31 658</b> |

## 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         |
| <b>Eget kapital 2014-12-31</b> | <b>9 988</b>  |
| Utdelning                      | -604          |
| Övrigt totalresultat           | 0             |
| Resultat                       | 1 482         |
| <b>Eget kapital 2015-09-30</b> | <b>10 866</b> |

## Koncernens kassaflödesanalys

mkr

|                                                                                   | 2015<br>3 mån<br>jul-sep | 2014<br>3 mån<br>jul-sep | 2015<br>9 mån<br>jan-sep | 2014<br>9 mån<br>jan-sep | 2014<br>12 mån<br>jan-dec |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |                          |                          |                          |                          |                           |
| Förvaltningsresultat                                                              | 288                      | 225                      | 786                      | 594                      | 789                       |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                 | 1                        | 1                        | 3                        | 3                        | 4                         |
| Betald inkomstskatt                                                               | 0                        | 0                        | 0                        | 0                        | -2                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>289</b>               | <b>226</b>               | <b>789</b>               | <b>597</b>               | <b>791</b>                |
| <b>Förändringar i rörelsekapital</b>                                              |                          |                          |                          |                          |                           |
| Förändring av rörelsefordringar                                                   | 70                       | 157                      | 37                       | -55                      | -127                      |
| Förändring av rörelseskulder                                                      | -175                     | -109                     | -274                     | -14                      | 179                       |
| <b>Summa förändring av rörelsekapital</b>                                         | <b>-105</b>              | <b>48</b>                | <b>-237</b>              | <b>-69</b>               | <b>52</b>                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>184</b>               | <b>274</b>               | <b>552</b>               | <b>528</b>               | <b>843</b>                |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |                          |                          |                          |                          |                           |
| Avyttring av fastigheter                                                          | 56                       | 59                       | 408                      | 389                      | 531                       |
| Förvärv av och investeringar i fastigheter                                        | -674                     | -340                     | -2 051                   | -4 837                   | -5 473                    |
| Förvärv av maskiner och inventarier                                               | -2                       | -1                       | -4                       | -3                       | -4                        |
| Förändring finansiella tillgångar                                                 | -1                       | -3                       | 72                       | -98                      | -95                       |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>-621</b>              | <b>-285</b>              | <b>-1 575</b>            | <b>-4 549</b>            | <b>-5 041</b>             |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |                          |                          |                          |                          |                           |
| Förändring av räntebärande skulder                                                | 556                      | 56                       | 1 439                    | 4 049                    | 2 707                     |
| Realiserade värdeförändringar derivat                                             | -56                      | —                        | -56                      | —                        | —                         |
| Nyemission av preferensaktier                                                     | —                        | —                        | —                        | 287                      | 2 138                     |
| Utdelning                                                                         | -83                      | -51                      | -522                     | -394                     | -445                      |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>417</b>               | <b>5</b>                 | <b>861</b>               | <b>3 942</b>             | <b>4 400</b>              |
| <b>Totalt kassaflöde</b>                                                          | <b>-20</b>               | <b>-6</b>                | <b>-162</b>              | <b>-79</b>               | <b>202</b>                |
| <b>Ingående likvida medel</b>                                                     | <b>144</b>               | <b>11</b>                | <b>286</b>               | <b>84</b>                | <b>84</b>                 |
| <b>Utgående likvida medel</b>                                                     | <b>124</b>               | <b>5</b>                 | <b>124</b>               | <b>5</b>                 | <b>286</b>                |

## Moderbolagets resultaträkning

| mkr                            | 2015<br>3 mån<br>jul–sep | 2014<br>3 mån<br>jul–sep | 2015<br>9 mån<br>jan–sep | 2014<br>9 mån<br>jan–sep | 2014<br>12 mån<br>jan–dec |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                | 46                       | 46                       | 149                      | 132                      | 187                       |
| Kostnad sålda tjänster         | –32                      | –33                      | –102                     | –104                     | –143                      |
| <b>Bruttoresultat</b>          | <b>14</b>                | <b>13</b>                | <b>47</b>                | <b>28</b>                | <b>44</b>                 |
| Central administration         | –20                      | –20                      | –66                      | –59                      | –84                       |
| <b>Rörelseresultat</b>         | <b>–6</b>                | <b>–7</b>                | <b>–19</b>               | <b>–31</b>               | <b>–40</b>                |
| Finansnetto                    | –92                      | –109                     | –284                     | –282                     | 279                       |
| <b>Resultat före skatt</b>     | <b>–98</b>               | <b>–116</b>              | <b>–303</b>              | <b>–313</b>              | <b>239</b>                |
| Aktuell skatt                  | —                        | —                        | —                        | —                        | —                         |
| Uppskjuten skatt               | —                        | —                        | —                        | —                        | 25                        |
| <b>Periodens resultat</b>      | <b>–98</b>               | <b>–116</b>              | <b>–303</b>              | <b>–313</b>              | <b>264</b>                |
| Övrigt totalresultat           | —                        | —                        | —                        | —                        | —                         |
| <b>Periodens totalresultat</b> | <b>–98</b>               | <b>–116</b>              | <b>–303</b>              | <b>–313</b>              | <b>264</b>                |

## Moderbolagets balansräkning

| mkr                                          | 2015-09-30    | 2014-09-30    | 2014-12-31    |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |               |               |               |
| Maskiner och inventarier                     | 6             | 4             | 4             |
| Andelar i koncernföretag                     | 1 875         | 1 875         | 1 875         |
| Andelar i intresseföretag                    | 517           | 522           | 522           |
| Fordringar på koncernföretag                 | 21 366        | 17 818        | 13 662        |
| Uppskjuten skattefordran                     | 364           | 339           | 364           |
| Kortfristiga fordringar                      | 62            | 41            | 41            |
| Likvida medel                                | 228           | 146           | 277           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      | <b>24 418</b> | <b>20 745</b> | <b>16 745</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |               |               |               |
| Eget kapital                                 | 6 352         | 4 893         | 7 259         |
| Räntebärande skulder                         | 9 665         | 8 869         | 8 361         |
| Skulder till koncernföretag                  | 7 833         | 6 734         | 856           |
| Leverantörsskulder                           | 4             | 4             | 9             |
| Övriga skulder                               | 485           | 168           | 179           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 79            | 77            | 81            |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>24 418</b> | <b>20 745</b> | <b>16 745</b> |

## Nyckeltal

|                                                               | 2015-09-30<br>3 mån<br>jul–sep | 2014-09-30<br>3 mån<br>jul–sep | 2015-09-30<br>9 mån<br>jan–sep | 2014-09-30<br>9 mån<br>jan–sep | 2015-09-30<br>rullande<br>12 mån<br>okt–sep | 2014   | 2013   | 2012   | 2011   |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Fastighet</b>                                              |                                |                                |                                |                                |                                             |        |        |        |        |
| Antal fastigheter                                             | 412                            | 406                            | 412                            | 406                            | 412                                         | 408    | 402    | 387    | 255    |
| Uthyrningsbar area, tkvm                                      | 2 823                          | 2 765                          | 2 823                          | 2 765                          | 2 823                                       | 2 792  | 2 624  | 2 529  | 1 561  |
| Hyresvärde, mkr                                               | 3 076                          | 2 942                          | 3 076                          | 2 942                          | 3 076                                       | 2 983  | 2 570  | 2 468  | 1 554  |
| Verkligt värde fastigheter, mkr                               | 32 800                         | 29 387                         | 32 800                         | 29 387                         | 32 800                                      | 30 208 | 24 059 | 22 624 | 14 880 |
| Direktavkastningskrav värdering, %                            | 6,6                            | 6,9                            | 6,6                            | 6,9                            | 6,6                                         | 6,9    | 7,2    | 7,2    | 7,1    |
| Överskottsgrad, %                                             | 69                             | 69                             | 66                             | 66                             | 65                                          | 65     | 63     | 62     | 63     |
| Uthyrningsgrad ekonomisk, %                                   | 90                             | 90                             | 90                             | 90                             | 90                                          | 90     | 90     | 88     | 89     |
| Uthyrningsgrad ytmässig, %                                    | 82                             | 82                             | 82                             | 82                             | 82                                          | 81     | 82     | 81     | 80     |
| Genomsnittlig kontraktstid, år                                | 3,4                            | 3,5                            | 3,4                            | 3,5                            | 3,4                                         | 3,3    | 3,5    | 3,4    | 2,8    |
| <b>Finans</b>                                                 |                                |                                |                                |                                |                                             |        |        |        |        |
| Avkastning på eget kapital, %                                 | 3,6                            | 2,8                            | 14,2                           | 11,8                           | 17,7                                        | 14,5   | 11,6   | 5,8    | 10,1   |
| Soliditet, %                                                  | 31,8                           | 25,9                           | 31,8                           | 25,9                           | 31,8                                        | 31,5   | 28,5   | 28,1   | 31,6   |
| Soliditet, justerad, %                                        | 36,4                           | 29,7                           | 36,4                           | 29,7                           | 36,4                                        | 35,9   | 31,4   | 31,9   | 35,8   |
| Belåningsgrad, %                                              | 60                             | 67                             | 60                             | 67                             | 60                                          | 60     | 65     | 64     | 63     |
| Belåningsgrad fastigheter, %                                  | 46                             | 57                             | 46                             | 57                             | 46                                          | 51     | 57     | 59     | 63     |
| Räntetäckningsgrad                                            | 2,9                            | 2,1                            | 2,6                            | 2,0                            | 2,5                                         | 2,0    | 1,9    | 1,9    | 2,2    |
| Genomsnittlig ränta, %                                        | 2,9                            | 3,7                            | 2,9                            | 3,7                            | 2,9                                         | 3,5    | 4,3    | 4,3    | 4,2    |
| Genomsnittlig räntebindning, år                               | 2,0                            | 2,0                            | 2,0                            | 2,0                            | 2,0                                         | 2,1    | 2,7    | 3,0    | 2,7    |
| Genomsnittlig kapitalbindning, år                             | 2,3                            | 2,3                            | 2,3                            | 2,3                            | 2,3                                         | 2,1    | 2,0    | 2,2    | 1,9    |
| Räntebärande skulder, mkr                                     | 20 309                         | 20 212                         | 20 309                         | 20 212                         | 20 309                                      | 18 870 | 16 163 | 15 229 | 9 345  |
| <b>Aktie<sup>1</sup></b>                                      |                                |                                |                                |                                |                                             |        |        |        |        |
| Eget kapital per stamaktie, kr                                | 6,62                           | 5,01                           | 6,62                           | 5,01                           | 6,62                                        | 5,20   | 4,83   | 4,69   | 5,36   |
| EPRA NAV, kr                                                  | 8,83                           | 6,65                           | 8,83                           | 6,65                           | 8,83                                        | 7,05   | 5,93   | 5,94   | 5,95   |
| Förvaltningsresultat per stamaktie, kr                        | 0,22                           | 0,19                           | 0,59                           | 0,49                           | 0,71                                        | 0,61   | 0,49   | 0,43   | 0,48   |
| Resultat per stamaktie, kr                                    | 0,33                           | 0,19                           | 1,35                           | 0,81                           | 1,56                                        | 1,02   | 0,68   | 0,23   | 0,53   |
| Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr                 | 7,95                           | 6,33                           | 7,95                           | 6,33                           | 7,95                                        | 8,20   | 5,18   | 4,65   | 4,71   |
| Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr                 | 7,90                           | —                              | 7,90                           | —                              | 7,90                                        | 7,60   | —      | —      | —      |
| Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr              | 292,00                         | 327,00                         | 292,00                         | 327,00                         | 292,00                                      | 317,50 | 300,00 | 273,50 | —      |
| Börsvärde, mkr                                                | 12 042                         | 9 129                          | 12 042                         | 9 129                          | 12 042                                      | 12 232 | 7 527  | 6 670  | 4 165  |
| Antal registrerade stamaktier vid periodens utgång, milj      | 916,0                          | 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                                       | 916,0  | 916,0  | 888,5  | 884,4  |
| Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, milj | 16,4                           | 10,2                           | 16,4                           | 10,2                           | 16,4                                        | 16,4   | 9,3    | 9,3    | —      |
| Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, milj   | 16,4                           | 10,2                           | 16,4                           | 10,2                           | 16,4                                        | 16,4   | 9,3    | 9,3    | —      |
| Utdelning per stamaktie, kr                                   | —                              | —                              | —                              | —                              | —                                           | 0,30   | 0,27   | 0,27   | 0,23   |
| Utdelning per preferensaktie, kr                              | —                              | —                              | —                              | —                              | —                                           | 20,00  | 20,00  | 20,00  | 20,00  |
| Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %          | —                              | —                              | —                              | —                              | —                                           | 77     | 68     | 83     | 79     |

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

ANTAL FASTIGHETER

412

FASTIGHETERNAS  
VÄRDE, MDKR

32,8

HYRESVÄRDE, MDKR

3,1

# 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 slut.

### 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

### FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

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

### RESULTAT PER STAMAKTIE

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

### EGET KAPITAL PER STAMAKTIE

Eget kapital efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktier i förhållande till antalet utestående stamaktier vid periodens slut.

### EGET KAPITAL PER PREFERENSAKTIE

Baserad på aktiekursen för preferensaktien vid periodens slut.

### EPRA NAV

Eget kapital, efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktier med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld, i förhållande till antalet utestående stamaktier vid periodens slut.

UTHYRNINGSBAR YTA,  
TKVM

2 823

SOLIDITET,  
JUSTERAD, %

36,4

ANTAL AKTIEÄGARE

45 000

# Kalendarium

|                                                                         |             |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Sista dag för handel inkl. rätt till utdelning till preferensaktieägare | 28 dec 2015 |
| Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare                   | 30 dec 2015 |
| Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare                    | 7 jan 2016  |
| Bokslutskommuniké 2015                                                  | 11 feb 2016 |

## Kontaktpersoner

Rutger Arnhult, VD

070-458 24 70, [rutger.arnhult@klovern.se](mailto:rutger.arnhult@klovern.se)

Lars Norrby, IR

076-777 38 00, [lars.norrby@klovern.se](mailto:lars.norrby@klovern.se)

Informationen i delårsrapporten är sådan som Klöver AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lag om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 22 oktober 2015.

# KLÖVERN

Klövern AB (publ), Bredgränd 4, 111 30 Stockholm • Tel 08-400 500 50  
Org.nr 556482-5833 • Styrelsens säte: Stockholm • [www.klovern.se](http://www.klovern.se) • [info@klovern.se](mailto:info@klovern.se)