

- » Intäkterna ökade med 36 procent till 541 mkr (399).
- » Driftöverskottet ökade med 33 procent till 321 mkr (242).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 45 procent till 142 mkr (98).
- » Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –56 mkr (53), på derivat till 157 mkr (91) och på finansiella tillgångar till 35 mkr (–).
- » Periodens resultat uppgick till 200 mkr (175), motsvarande 0,92 kr (0,91) per stamaktie och 2,50 kr per preferensaktie (2,50).
- » Klöver har per sista mars förvärvat 17,2 procent i fastighetsbolaget Tribona som är noterat på Oslobörsen. Klöver har avyttrat hela innehavet av Diösaktier och samtliga återköpta stamaktier.
- » Klöver har under perioden förvärvat ränteswappar om 700 mkr och efter periodens utgång förvärvat en ränteswap om 100 mkr.
- » Efter periodens slut har en säkerställd obligation om 700 mkr emitterats.

Resultat

	2013 Q1	2012 Q1	2012	Rullande 12 mån apr–mar
Intäkter	541	399	1 948	2 090
Fastighetskostnader	–220	–157	–733	–796
Driftöverskott	321	242	1 215	1 294
Central administration	–18	–25	–86	–79
Finansnetto	–161	–119	–605	–647
Förvaltningresultat	142	98	524	568
Värdoförändringar fastigheter	–56	53	–33	–142
Värdoförändringar derivat	157	91	–175	–109
Värdoförändringar finansiella tillgångar	35	—	10	45
Nedskrivning goodwill	–12	—	–95	–107
Resultat före skatt	266	242	231	255
Aktuell skatt	0	0	–2	–2
Uppskjuten skatt	–66	–67	110	111
Periodens resultat	200	175	339	364

Nyckeltal

	2013-03-31 Q1	2012-12-31 Q4	2012-09-30 Q3	2012-06-30 Q2	2012-03-31 Q1	2011-12-31 Q4	2011-09-30 Q3	2011-06-30 Q2
Överskottsgrad, %	59	53	69	67	61	61	69	61
Avkastning på EK, %	2,8	–0,6	1,2	2,3	3,5	2,9	–0,7	3,4
Soliditet, %	29,8	28,1	25,9	25,6	27,1	31,6	31,4	32,3
Justerad soliditet, %	33,2	31,9	30,6	30,3	31,3	35,8	35,0	34,9
Belåningsgrad, %	65	67	68	67	67	63	63	64
Belåningsgrad fastigheter, %	56	56	62	60	61	63	63	64
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,5	2,0	1,9	1,8	2,0	2,4	2,2
Genomsnittlig ränta, %	4,3	4,3	4,4	4,5	4,6	4,2	4,1	4,0
Räntebindning, år	3,4	3,0	2,4	2,8	3,0	2,7	2,9	2,1
Kapitalbindning, år	2,0	2,2	1,8	2,0	2,2	1,9	2,1	2,4
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	88	88	88	88	88	89	89	89
Uthyrningsgrad yta, %	80	81	80	80	80	80	79	79

Omslag: Restaurang Kalervos, hyresgäst till Klöver i fastigheten Halmstad 2:28, Halmstad.



Bra inledning på året

Klövern levererar ett bra resultat för årets första kvartal. Vi ser en kraftig ökning av driftöverskottet oavsett om jämförelsen gäller utfall för hela portföljen som växt eller ännu viktigare jämförbart bestånd. Förklaringen är enkel, intäkterna ökar mer än kostnaderna i jämförbart bestånd, trots kall inledning på året. Dessutom har vi under årets början tecknat ett par stora nya hyresavtal som kommer att påverka hyresintäkterna från och med nästa år.

Den renodling av fastighetsbeståndet som inleddes under hösten förra året har fortsatt med försäljningar av fastigheter på udda orter. Vi lämnar kommuner som Trelleborg samt Haninge och arbetar aktivt med försäljningar med fokus på ett antal orter där Klövern inte har egna affärsenheter och egen personal.

Under sommaren och hösten 2012 förvärvade Klövern drygt 12 procent i Diös, delvis som betalning vid nyemissioner av preferensaktier och för återköpta stamaktier i Klövern. Delar av innehavet såldes under slutet av 2012, och resterande Diösaktier avyttrades under första kvartalet 2013, efter en riktigt bra kursutveckling.

I mars tog vi istället ett rejält kliv in i fastighetsbolaget Tribona ASA som idag är noterat på Oslobörsen, men kommer att noteras på Stockholmsbörsen senare i vår. Tribonas fastighetsinnehav, som består av 19 logistikfastigheter i Sverige och en i Danmark, ser intressant ut. I dagsläget äger Klövern drygt 18 procent i Tribona, vilket gör oss till största ägare, och det är sannolikt att vi kommer att begära en styrelseplats vid vårens stämma.

Vi har fortsatt bredda finansieringen genom emission av Klöverns första säkerställda obligation. Där förra årets emissioner av icke-säkerställda obligationer kan ses som ett komplement till bankfinansiering ska den säkerställda obligationen ses som en direkt ersättning av bankfinansiering. Genom att vända oss direkt till placerarna, utan att använda banken som mellanhand, har vi minskat beroendet av banksektorn. Intresset var, liksom vid tidigare emissioner, stort och vi valde att stänga teckningen i förtid. Samtidigt känns det som att tillgången på bankkrediter förbättrats något och där spelar säkert våra och andras emissioner av obligationer in, tillsammans med det faktum att utländska banker blivit mer aktiva på den svenska marknaden.

Efterfrågan på lokaler är tillfredsställande och med en konjunkturvändning i sikte finns det gott hopp om en bra utveckling av uthyrningen. Under året kommer vi att jobba vidare med effektivisering i förvaltningen, inte minst för att få full utväxling på Dagonförvärvet.

Rutger Arnhult
VD Klövern

Klövern är ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang erbjuder kunden effektiva lokaler i valda tillväxtregioner. Klövern är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med kommersiella lokaler som inriktning.

Resultatposter avser perioden januari–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, dvs resultat exklusive värdeförändringar och skatt, ökade till 142 mkr (98) under perioden januari–mars och periodens resultat uppgick till 200 mkr (175). Förutom effekten från nettoförvärv påverkades förvaltningsresultatet positivt av indexuppräknings av hyrorna och negativt av att kvartalet varit kallare än normalt.

Periodens resultat påverkades av –56 mkr (53) avseende värdeförändringar på fastigheter, 157 mkr (91) avseende derivat och 35 mkr (–) avseende finansiella tillgångar. Överskottsgraden uppgick till 59 procent (61). Samma period föregående år var Dagens resultat inkluderat för endast mars månad.

För jämförbart bestånd steg driftöverskottet med 6 procent till 220 mkr, vilket bl a förklaras av positiv nettoinflyttning och indexuppräknings av hyrorna. Intäkterna steg med 5 procent och fastighetskostnaderna med 4 procent. Det verkliga värdet för jämförbart bestånd ökade med 652 mkr, eller 4 procent, framför allt beroende på investeringar som lett till högre hyresintäkter och lägre driftkostnader.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna ökade till 541 mkr (399) under perioden. Intäktsökningen förklaras av nettoförvärv och indexjustering av hyrorna. På grund av pågående hyrestvist har Klövern minskat intäkterna under kvartal ett med 7 mkr.

Fastighetskostnaderna ökade till –220 mkr (–157) under perioden pga nettoförvärv och en kallare vinter än föregående år. I fastighetskostnaderna ingår kundförluster om 0 mkr (–1). Centrala administrationskostnader uppgick till –18 mkr (–25). I jämförelsesiffran ingår engångsposter för Dagonförvärvet.

Kvartalet uppvisar en nettoinflyttning på 0 mkr (4). Bland nyinflyttade hyresgäster märks Daydream Sweden i fastigheten Knarrarnäs 3, Kista samt IB Transport Mälardalen i fastigheten Ringborren 15, Västerås. Största avflyttade hyresgäster är Stockholms Kommun i Borg 1, Kista samt Peab Bostad i Omformaren 6, Västerås.

Den genomsnittliga återstående kontraktstiden har, till följd av färdigställda projekt och förvärv, ökat till 3,4 år (2,9). Den ekonomiska uthyrningsgraden för samtliga fastigheter uppgick till 88 procent (88) och 80 procent (80) mätt som yta. För förvaltningsfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 91 procent (91) och för förädlingsfastigheter till 60 procent (59).

Bland större avtal som är tecknade under första kvartalet, men ännu inte inflyttade, ingår ett tioårigt avtal med CGI (f d Logica) om uthyrning av 10 700 kvm i Kista samt en förlängning med Eniro om 7 700 kvm i fastigheten Hilton 3, Solna, till 31 december 2017.

JÄMFÖRBART BESTÅND

	2013-03-31	2012-03-31	Förändring, %
Yta, tkvm	1 550	1 535	1
Verkligt värde, mkr	15 340	14 688	4
Avkastningskrav, %	7,1	7,1	0
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	89	89	0
Uthyrningsgrad yta, %	79	79	0
mkr	2013 jan–mars	2012 jan–mars	Förändring, %
Intäkter	360	342	5
Fastighetskostnader	–140	–135	4
Driftöverskott	220	207	6

Avser fastigheter som ägts under hela 2013 och 2012.

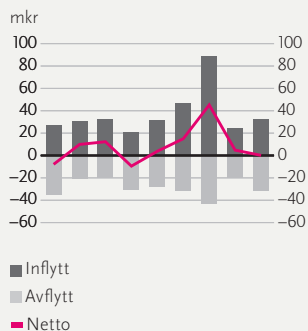


Entrén till Kommunbiografen Cinema i fastigheten Kopparhammaren 7 i Norrköping.

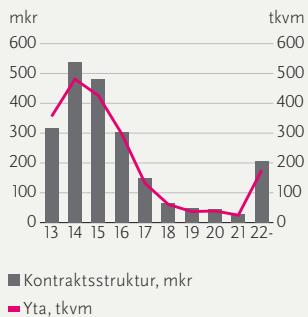
KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 92 mkr (307). Under första kvartalet uppgick betald inkomstskatt till noll mkr (-). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto -53 mkr (-702), huvudsakligen beroende på investeringar i befintliga fastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har påverkat periodens kassaflöde med -300 mkr (729), då likviditet använts för att sänka belåning i befintliga kreditfaciliteter. Sammantaget uppgår periodens kassaflöde till -261 mkr (334). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 115 mkr (345).

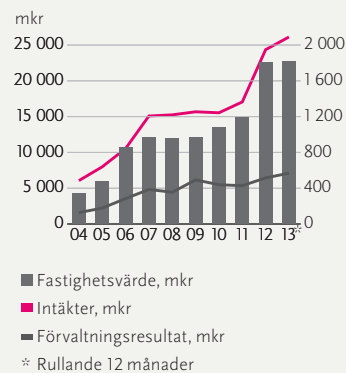
NETTOINFLYTTNING



KONTRAKTSSTRUKTUR



FASTIGHETSVÄRDE & RESULTAT



FINANSIERING

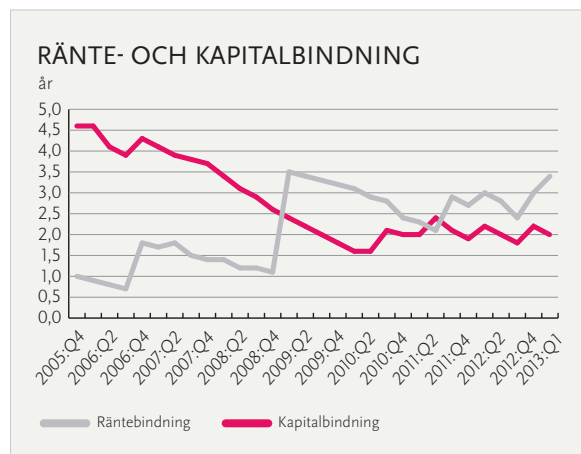
Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 14 798 mkr (15 229). Den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen uppgick till 4,3 procent (4,3) vid periodens slut.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,4 år (3,0) den sista mars. Under första kvartalet har nominella ränteswappar om 700 mkr förvärvats. Kreditvolymen med swapavtal betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade Klöver ränteswappar om totalt 8 120 mkr (7 420) och räntetak om 1 355 mkr (1 355), med förfall på 500 mkr 2013 och 855 mkr 2014. Räntetaken har lösenräntor på 4,25–5,00 procent. Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 5,1 år. Efter periodens slut har ytterligare en ränteswap om 100 mkr förvärvats.

Klövers ränteswappar och räntetak begränsar effektivt ränterisken. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Klöverns genomsnittliga upplåningsränta med 0,4 procentenheter och Klöverns finansiella kostnader med 65 mkr. Värdeförändringarna på derivat, samtliga orealiserade, uppgick till 157 mkr (91) under perioden. Den sista mars var värdet –275 mkr (–432). Orealiserad värdeförändring är inte kassaflödespåverkande. Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 år (2,2) vid periodens slut. Outnyttjad kreditvolym, inklusive outnyttjad checkkredit om 290 mkr (300), uppgick till 1 077 mkr (581). Klöver annonserade i slutet av

mars emission av en säkerställd obligation om 700 mkr med likviddag 4 april 2013, dvs efter periodens utgång. Likviden har använts för refinansiering av befintliga fastigheter. Efter emissionen uppgick värdet på obelånade fastigheter till ca 1 mdkr.



FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden har tre fastigheter (124) tillträtts för en total köpeskilling om 27 mkr (5 711). Klöver har tecknat avtal om förvärv av ytterligare en fastighet för 23 mkr som tillträtts under kvartal två.

Klöver har sålt och frånträtt två fastigheter (–) under perioden till ett pris om 37 mkr (–) efter avdrag för försäljningskostnader. Under perioden har avtal tecknats om försäljning av ytterligare två fastigheter för 115 mkr. Fastigheterna frånträds under kvartal två.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, mkr	Ränta, %	Avtalsvolym,	Utnyttjat, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig	6 383	3,6	—	—	—
2013	11	4,5	4 047	3 757	290
2014	337	5,5	5 240	4 691	549
2015	1 592	4,9	5 720	5 483	238
2016	400	5,1	—	—	—
2017	1 075	4,5	650	650	—
2018	900	5,3	—	—	—
2019	500	5,3	—	—	—
2020	1 100	4,0	—	—	—
2021	1 000	4,3	—	—	—
2022	1 000	5,4	—	—	—
2023	500	4,3	—	—	—
Senare	—	—	217	217	—
Totalt	14 798	4,3	15 874	14 798	1 077

INVESTERINGAR OCH BYGGGRÄTTER

Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under kvartalet investerades 149 mkr (278). Sammanlagt pågår 331 projekt (381) med en återstående investering om 549 mkr (506). Total kalkylerad utgift för samma projekt uppgår till 1 849 mkr (1 647). Bedömda och detaljplanelagda byggrätter uppgick vid periodens utgång till 1 369 tkvm (1 369). Av byggrätterna är 562 tkvm (562) detaljplanelagda. Drygt hälften av byggrätterna utgörs av kontor och närmare en tredjedel av bostäder. Byggrätterna är värderade till 918 mkr (896), vilket motsvarar 671 kr per kvm (654).

FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Per den 31 mars 2013 omfattade Klöverns innehav 388 fastigheter (387). Hyresvärdet uppgick till 2 478 mkr (2 468) och fastigheternas verkliga värde var 22 707 mkr (22 624). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 527 tkvm (2 529). Fastigheternas värdeförändringar uppgick till –56 mkr (53) under kvartalet. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om –1 mkr (0) och orealiserade värdeförändringar om –55 mkr (53). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet.

I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per 31 mars, värderats med ett avkastningskrav på 7,2 procent (7,2). Värdet på fastigheterna har sjunkit något, främst pga en något svagare indexutveckling än beräknat samt mindre justeringar på direktavkastningskraven för fastigheter i perifera lägen.

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

värderingarna har huvudsakligen genomförts av DTZ Sweden och Savills. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månaders period. DTZ har varit rådgivande när avkastningskraven i merparten av de interna värderingarna bestämts. För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Klöverns årsredovisning för 2012.

VERKLIGT VÄRDE

mkr	2013 jan–mar	2012 jan–dec
Verkligt värde per 1 januari	22 624	14 880
Förvärv	27	7 459
Investeringar	149	861
Försäljningar	–37	–543
Värdeförändringar	–56	–33
Verkligt värde vid periodens utgång	22 707	22 624

KONTRAKTSVÄRDE PER KUNDKATEGORI %



■ Privata, 1 240 mkr, 57%
■ Publik, 517 mkr, 24%
■ Offentligt, 424 mkr, 19%

FASTIGHETSINNEHAV KVM PER LOKALTYP %



■ Kontor, 1 172 tkvm, 47%
■ Industri/lager, 887 tkvm, 35%
■ Utbildning/vård/övrigt, 287 tkvm, 11%
■ Butik, 181 tkvm, 7%

KLÖVERN S TÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT

Ort	Fastighet	Projekttyp	Uthyrnings- baryta fastighet, kvm	Projektyta, kvm	Ek. uthyr- ningsgrad efter projekt, %	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde pga projekt, mkr	Hyresvärde efter projekt, mkr	Beräknat färdigt, år
Kista/Stockholm	Isafjord 1	Kontor/kundcenter	74 133	36 000 ¹⁾	100	707	24	46 ²⁾	137	2013
Kista/Stockholm	Helgafjäll 1	Kontor	11 735	10 673	99	75	75	9	20	2014
Linköping	Glasbitten 7	Arkiv	11 612	6 040	65	47	13	6	12	2013
Nyköping	Mjölksflaskan 8	Vård	8 035	3 560	93	45	12	3	9	2013
Linköping	Idéläran 1	Kontor	15 658	4 780	90	43	23	4	7	2013
Eskilstuna	Vampyren 9	Butik	16 524	2 412	96	37	17	1	25	2013
Linköping	Amor 1	Kontor	3 292	3 292	100	31	31	2	7	2013
Göteborg	Ugglum 9:242	Industri/lager	15 417	1 685	100	23	9	3	14	2013
Kista/Stockholm	Gullfoss 5	Kontor/lager	3 477	2 886	93	23	23	3	5	2014
Västerås	Leif 19	Kontor	20 867	3 575	96	21	21	3	36	2014
Västerås	Klas 8	Kontor/motion	5 374	1 906	100	17	15	2	9	2013
Uppsala	Fyrslund 6:6	Produktion/lab- oratorium	57 567	1 317	85	16	7	1	91	2013
Totalt			243 691	78 126		1 085	270	83	372	

1. Varav 27 000 kvm avser en ny byggnad och 9 000 kvm avser ombyggnation av befintlig yta.

2. Varav 6 mkr fr o m tredje kvartalet 2011.

RESULTAT OCH NYCKELTAL

I tabellerna nedan visas resultatposter och nyckeltal uppdelade på Klöverns regioner och förvaltnings- respektive förädlingsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter i löpande och aktiv förvaltning. Förädlingsfastigheter är fastigheter med pågående eller planerade om- eller tillbyggnadsprojekt som innebär en högre standard eller ändrad användning av lokalerna. Det nuvarande driftöver-

skottet påverkas av projekt eller uthyrningsbegränsningar inför förädlingen av fastigheten. Resultattabellen visar den löpande verksamheten, vilket inkluderar under perioden sålda fastigheter samt gjorda investeringar. Nyckeltaltabellen avser situationen vid respektive kvartalsskifte, varför siffrorna i de två tabellerna inte är helt jämförbara. Jämförbarheten mellan åren är begränsad pga stora nettoförvärv under 2012.

RESULTAT PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION

	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2013 jan–mar	2012 jan–mar	2013 jan–mar	2012 jan–mar	2013 jan–mar	2012 jan–mar	2013 jan–mar	2012 jan–mar	2013 jan–mar	2012 jan–mar
Förvaltning	93	35	–37	–14	56	21	60	60	25	33
Förädling	11	4	–8	–2	3	2	27	50	3	15
Syd	104	39	–45	–16	59	23	57	59	28	48
Förvaltning	109	110	–41	–37	68	73	62	66	38	36
Förädling	7	6	–5	–5	2	1	29	17	27	3
Öst	116	116	–46	–42	70	74	60	64	65	39
Förvaltning	170	126	–60	–48	110	78	65	62	33	141
Förädling	13	10	–11	–7	2	3	15	30	3	7
Stockholm	183	136	–71	–55	112	81	61	60	36	148
Förvaltning	134	104	–55	–41	79	63	59	61	16	38
Förädling	4	4	–3	–3	1	1	25	25	4	5
Mellan/Norr	138	108	–58	–44	80	64	58	59	20	43
Förvaltning	506	375	–193	–140	313	235	62	63	112	248
Förädling	35	24	–27	–17	8	7	23	29	37	30
Totalt	541	399	–220	–157	321	242	59	61	149	278

NYCKELTAL PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav ¹⁾ , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek. uthyrningsgrad, %	
	jan–mar	jan–mar	jan–mar	jan–mar	jan–mar	jan–mar	jan–mar	jan–mar	jan–mar	jan–mar
Förvaltning	3 478	2 792	7,5	7,4	480	406	392	327	94	95
Förädling	840	879	7,8	7,9	151	148	80	74	62	62
Syd	4 318	3 671	7,5	7,5	631	554	472	401	89	89
Förvaltning	4 104	4 166	7,3	7,2	499	488	480	480	90	90
Förädling	326	300	9,1	9,3	96	96	48	47	63	60
Öst	4 430	4 466	7,4	7,3	595	584	528	527	87	88
Förvaltning	7 904	6 813	6,8	6,9	510	444	764	623	92	92
Förädling	1 103	1 154	7,1	6,9	106	107	101	101	53	55
Stockholm	9 007	7 967	6,9	6,9	616	551	865	724	87	87
Förvaltning	4 796	4 681	7,5	7,4	652	658	590	584	90	89
Förädling	156	137	8,1	8,2	33	31	23	20	73	64
Mellan/Norr	4 952	4 818	7,5	7,4	685	689	613	604	89	88
Förvaltning	20 282	18 452	7,2	7,2	2 141	1 996	2 226	2 014	91	91
Förädling	2 425	2 470	7,7	7,6	386	382	252	242	60	59
Totalt	22 707	20 922	7,2	7,2	2 527	2 378	2 478	2 256	88	88

¹⁾ Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter

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

Stockholm: Kista, Storstockholm och Uppsala. Mellan/Norr: Karlstad, Västerås, Örebro, Falun/Säter och Härnösand/Sollefteå.



HMS Industrial Networks, hyresgäst till Klövern i fastigheten Halmstad 2:28.

AKTIEN

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgick per 31 mars till 185 080 698, varav 166 544 360 stamaktier och 18 536 338 preferensaktier. En stamaktie berättigar till en röst och en preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Klöverns aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap. Den sista mars var börskursen 28,20 kr per stamaktie (25,60) och 136,25 kr per preferensaktie (136,75), vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 7 222 mkr (6 670). Antalet aktieägare var vid periodens utgång 32 600 (31 700) och 81 procent (81) av andelen röster var i svensk ägo. Klövern har under första kvartalet sålt 5 000 000 stamaktier, motsvarande 3,0 procent av totalt antal registrerade stamaktier. Klövern har inget eget innehav av stamaktier (5 000 000) eller preferensaktier (–).

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Datum	Händelse	Totalt antal stamaktier	Totalt antal preferensaktier	Akkumulerat aktiekapital, kr
2012-01-01	IB	166 544 326	—	832 721 630
2012-01-13	Kontant nyemission	166 544 360		832 721 800
2012-01-13	Fondemission		4 163 609	853 539 845
2012-03-06	Nyemission		11 708 140	891 262 500
2012-04-10	Nyemission		11 774 778	891 595 690
2012-04-19	Nyemission		11 775 363	891 598 615
2012-06-29	Nyemission		12 238 363	893 913 615
2012-07-09	Nyemission		12 686 363	896 153 615
2012-09-14	Nyemission		13 598 863	900 716 115
2012-09-17	Nyemission		13 731 338	901 378 490
2012-10-08	Nyemission		17 314 688	919 295 240
2012-10-08	Nyemission		18 419 688	924 820 240
2012-10-17	Nyemission		18 536 338	925 403 490
2013-03-31	UB	166 544 360	18 536 338	925 403 490

AKTIEÄGARE 2013-03-31

	Antal stamaktier, tusental	Antal preferensaktier, tusental	Andel aktiekapital, %	Andel röster, %
Corem Property Group	32 200	—	17,4	19,1
Arvid Svensson Invest	26 599	2 214	15,6	15,9
Rutger Arnhult via bolag	15 593	299	8,6	9,3
Länsförsäkringar fondförvaltning	14 157	—	7,6	8,4
Handelsbanken fonder	6 478	1	3,5	3,8
Swedbank Robur fonder	5 207	36	2,8	3,1
JPM Chase	4 082	2	2,2	2,4
SEB Investment Management	2 625	41	1,4	1,6
Mellon AAM Omnibus	2 303	—	1,2	1,4
Andra AP-fonden	1 864	—	1,0	1,1
Avanza Pension	1 762	497	1,2	1,1
BP2S Lux/Fim/Luxembourg Funds	1 518	—	0,8	0,9
Svolder	1 502	—	0,8	0,9
Client OMI for Ishare Europe	1 246	—	0,7	0,7
Tredje AP-fonden	1 217	—	0,7	0,7
Pareto Bank	1 200	—	0,6	0,7
Aktie-Ansvar fonder	1 150	18	0,6	0,7
Klöverns Vinstandelsstiftelse	951	18	0,5	0,6
Alfred Berg	886	—	0,5	0,5
Invus Investment	871	22	0,5	0,5
Summa största ägare	123 411	3 148	68,2	73,4
Övriga ägare	43 133	15 388	31,8	26,6
Summa utestående aktier	166 544	18 536	100,0	100,0
Återköpta egna aktier	—	—		
Totalt antal registrerade aktier	166 544	18 536		

ORGANISATION OCH MILJÖ

Klöverns affärsmodell innebär närhet till kunden genom att ha egen personal på alla affärsenheter. Efter sammanläggningen med Dagon har Klöver gått från tio till 17 affärsenheter fördelat på fyra geografiska regioner. Regionerna är indelade i Syd (Borås, Göteborg, Halmstad, Kalmar, Karlskrona och Öresund), Öst (Linköping, Norrköping och Nyköping), Stockholm (Kista, Storstockholm och Uppsala) samt Mellan/Norr (Karlstad, Västerås, Örebro, Falun/Säter och Härnösand/Sollefteå). Vid periodens slut uppgick antalet anställda i Klöver till 189 personer (185). Medelåldern var 46 år (46) och andelen kvinnor uppgick till 41 procent (41). Bolaget är sedan 2011 miljödiplomerat enligt Svensk Miljöbas.

SKATTESITUATION

Resultatet i den löpande fastighetsrörelsen har belastats med uppskjuten skatt om –6 mkr (–2). 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 –60 mkr (–65). Totalt ingår en effekt på uppskjuten skatt med –66 mkr (–67) och aktuell skatt om noll mkr (–).

Skatteverket har beslutat att upptaxera Klöver med cirka 77 mkr för beskattningsåret 2008, vilket kan medföra en skattekostnad om cirka 21 mkr. Klöver har överklagat beslutet till förvaltningsrätten.

ÖVRIGT

Klöver har under kvartalet förvärvat sammanlagt 6 700 145 aktier i, det på Oslobörsen noterade bolaget, Tribona ASA (f d Northern Logistic Property). Orealiserad värdeförändring för innehavet redovisas under finansiella tillgångar och uppgick till 13 mkr under perioden.

Under perioden har Klöver avyttrat hela det återstående innehavet i Diös Fastigheter AB med en realiserad värdeförändring, som redovisas under finansiella tillgångar, om 22 mkr.

Skiljedom beträffande inlösen avseende kvarstående aktieägare i Dagon AB har vunnit laga kraft och Klöver har rätt att inlösa kvarvarande minoritetsaktieägarnas aktier i Dagon till ett belopp om 80 kr per aktie. Totala inlösenbeloppet kan maximalt uppgå till 2,7 mkr.

VÄSENTLIGA RISKER OCH SÄKERHETSFAKTORER

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policyer. Klöverns väsentliga risker samt exponering och hantering av desamma beskrivs i 2012 års årsredovisning på sidorna 68–71.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen. Klöver nettoredovisar från och med 1 januari 2013 uppskjuten skatt i balansräkningen. Jämförelsetalen har justerats utifrån den nya principen. Övriga redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Klöverns årsredovisning för 2012.

UTDELNING

Styrelsen föreslår till årsstämman, för räkenskapsåret 2012, en utdelning om 1,50 kr per stamaktie (1,25) samt en utdelning om 10,00 kr (10,00) per preferensaktie. Utdelningen på preferensaktien utbetalas med 2,50 kr per kvartal. Avstämningsdag för utdelning till stamaktieägarna föreslås vara den 22 april 2013 och beräknad utbetalningsdag 25 april 2013. Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägarna är sista vardagen i respektive kalenderkvartal och utbetalningsdag är ca tre bankdagar därefter.

Under första kvartalet 2013 har utdelning om 2,50 kr (2,50) per preferensaktie, totalt 46 mkr (29), utbetalats.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Efter periodens utgång har Klöver tillträtt en fastighet med ett förvärvspris om 23 mkr.

Klöver har tecknat ett 20-årigt hyresavtal, med ett kontraktswärde om 85 mkr, med OHB Sweden med inflyttning 1 januari 2014.

Klöver har efter periodens utgång emitterat en säkerställd obligation om 700 mkr. Obligationen har fem års löptid och säkerheterna utgörs av förvaltningsfastigheter i Karlstad. Obligationen kommer att noteras på Nasdaq OMX Stockholm.

Klöver har efter periodens utgång förvärvat ytterligare en ränteswap om 100 mkr.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämman 2013 äger rum kl 16.00 den 17 april 2013 i New York-salen på World Trade Center, Klarabergsviadukten 70 i Stockholm.

Nyköping den 17 april 2013
Styrelsen i Klöver AB (publ)

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

FINANSIELLA RAPPORTER



Koncernens resultaträkning

mkr	2013 3 mån jan–mar	2012 3 mån jan–mar	2012 12 mån jan–dec	Rullande 12 mån apr–mar
Intäkter	541	399	1 948	2 090
Fastighetskostnader	–220	–157	–733	–796
Driftöverskott	321	242	1 215	1 294
Central administration	–18	–25	–86	–79
Finansnetto	–161	–119	–605	–647
Förvaltningsresultat	142	98	524	568
Värdeförändringar fastigheter	–56	53	–33	–142
Värdeförändring derivat	157	91	–175	–109
Värdeförändring finansiella tillgångar	35	—	10	45
Nedskrivning goodwill	–12	—	–95	–107
Resultat före skatt	266	242	231	255
Aktuell skatt	0	0	–2	–2
Uppskjuten skatt	–66	–67	110	111
Periodens resultat	200	175	339	364
Övrigt totalresultat	—	—	—	—
Periodens summa totalresultat	200	175	339	364
Resultat per stamaktie, kr	0,92	0,91	1,24	1,24
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	2,50	7,52	8,48
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	166,5	160,8	161,5	166,5
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, miljoner	18,5	11,6	18,5	18,5
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	165,7	160,8	158,9	160,1
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, miljoner	18,5	4,7	11,8	15,2

1) Intäkter från hyresgarantier och utlösen av hyresavtal.
Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

Koncernens balansräkning

mkr	2013-03-31	2012-03-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Goodwill	278	384	289
Förvaltningsfastigheter	22 707	20 922	22 624
Maskiner och inventarier	13	10	14
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	280	—	330
Övriga fordringar	193	192	163
Likvida medel	115	345	375
SUMMA TILLGÅNGAR	23 586	21 853	23 795
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 027	5 923	6 696
Minoritetsintresse	0	0	0
Uppskjuten skatteskuld	749	841	681
Räntebärande skulder	14 798	14 031	15 229
Derivat	275	241	432
Leverantörsskulder	110	139	158
Övriga skulder	116	107	114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	511	571	485
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 586	21 853	23 795

Förändring av koncernens eget kapital

mkr

Eget kapital 2012-01-01	4 740
Nyemission	1 965
Återköp/försäljning egna aktier	39
Utdelning	-387
Periodens resultat	339
Eget kapital 2012-12-31	6 696
Försäljning av egna aktier	131
Periodens resultat	200
Eget kapital 2013-03-31	7 027

Koncernens kassaflödesanalys

mkr	2013 3 mån jan–mar	2012 3 mån jan–mar	2012 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	142	98	524
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1	0	3
Betald inkomstskatt	—	—	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	143	98	526
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	-31	-5	1
Förändring av rörelseskulder	-20	214	185
Summa förändring av rörelsekapital	-51	209	186
Kassaflöde från den löpande verksamheten	92	307	712
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	37	—	543
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-175	-278	-2 541
Förvärv av dotterbolag	—	-422	-426
Förvärv av maskiner och inventarier	0	-2	-8
Förändring finansiella tillgångar	63	—	-25
Realiserad värdeförändring, finansiella tillgångar	22	—	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-53	-702	-2 457
Finansieringsverksamheten			
Förändring av räntebärande skulder	-431	758	1 942
Realiserad värdeförändring, derivat	—	—	-78
Återköp/försäljning av egna aktier	131	—	-22
Nyemission av preferensaktier	—	—	655
Utdelning	—	-29	-387
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300	729	2 110
Periodens kassaflöde	-261	334	365
Ingående likvida medel	376	11	11
Likvida medel vid periodens slut	115	345	376

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder

mkr	2013-03-31			2012-03-31		
	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Långfristig fordran	280	—	—	—	—	—
Kundfordringar	—	55	—	—	27	—
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	—	72	—	—	97	—
Övriga fordringar	—	23	—	—	18	—
Likvida medel	—	115	—	—	345	—
Summa	280	265	—	—	487	—
Långfristiga skulder	—	—	13 761	—	—	13 930
Derivat	275	—	—	241	—	—
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	1 047	—	—	101
Leverantörsskulder	—	—	110	—	—	139
Övriga skulder	—	—	98	—	—	103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	—	—	493	—	—	558
Summa	275	—	15 509	241	—	14 831

Redovisade värden i balansräkningen avviker inte från verkligt värde. Långfristig fordran består främst av noterade värdepapper och ingår därmed i nivå 1. Marknadsvärde på derivat beräknas av företagets banker med ledning av rådande räntevillkor och marknadsräntan. Beräkningen har skett i den s k nivå 2, dvs med hänsyn till observerade marknadsvärden. Inga omklassificeringar har skett under perioden. Avtal finns som möjliggör nettning av förpliktelser gentemot samma motpart.

Moderbolagets resultaträkning

mkr	2013 3 mån jan–mar	2012 3 mån jan–mar	2012 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	44	28	140
Kostnad sålda tjänster	–38	–20	–98
Bruttoresultat	6	8	42
Central administration	–18	–16	–71
Rörelseresultat	–12	–8	–29
Finansiella intäkter	32	0	549
Finansiella kostnader	–46	–5	–86
Resultat efter finansiella poster	–26	–13	434
Aktuell skatt	—	—	—
Uppskjuten skatt	–6	–3	–51
Resultat efter skatt	–32	–16	383
Övrigt totalresultat	—	—	—
Periodens summa totalresultat	–32	–16	383

Moderbolagets balansräkning

mkr	2013-03-31	2012-03-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	3	2	4
Andelar i koncernföretag	1 839	1 838	1 836
Andelar i andra företag	236	—	294
Fordringar på koncernföretag	7 957	4 128	7 085
Uppskjuten skattefordran	340	394	346
Kortfristiga fordringar	31	16	31
Likvida medel	176	222	164
SUMMA TILLGÅNGAR	10 582	6 600	9 760
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 185	4 079	5 086
Räntebärande skulder	3 813	1 220	3 841
Skulder till koncernföretag	1 448	1 167	685
Leverantörsskulder	4	23	8
Övriga skulder	99	62	106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	49	34
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 582	6 600	9 760

Nyckeltal

	2013–03–31 3 mån jan–mar	2012–03–31 3 mån jan–mar	2013–03–31 rullande 12 mån apr–mar	2012	2011	2010	2009	2008
Fastighet								
Antal fastigheter	388	379	388	387	255	250	217	217
Uthyrningsbar area, tkvm	2 527	2 378	2 527	2 529	1 561	1 528	1 392	1 382
Hyresvärde, mkr	2 478	2 256	2 478	2 468	1 554	1 486	1 385	1 360
Verkligt värde fastigheter, mkr	22 707	20 922	22 707	22 624	14 880	13 493	12 032	11 895
Direktavkastningskrav värdering, %	7,2	7,2	7,2	7,2	7,1	7,2	7,2	7,1
Överskottsgrad, %	59	61	62	62	63	60	62	62
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	88	88	88	88	89	89	89	90
Uthyrningsgrad yta, %	80	80	80	81	80	79	80	82
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,4	2,9	3,4	3,4	2,8	2,8	3,0	3,1
Finans								
Avkastning på eget kapital, %	2,8	3,5	5,8	5,8	10,1	14,0	5,8	–10,7
Soliditet, %	29,8	27,1	29,8	28,1	31,6	33,0	33,8	33,4
Justerad soliditet, %	33,2	31,3	33,2	31,9	35,8	—	—	—
Belåningsgrad, %	65	67	65	67	63	63	64	64
Belåningsgrad fastigheter, %	56	61	56	56	63	63	64	64
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,8	1,9	1,9	2,2	2,8	3,2	2,0
Genomsnittlig ränta, %	4,3	4,6	4,3	4,3	4,2	3,6	2,7	4,2
Genomsnittlig räntebindning, år	3,4	3,0	3,4	3,0	2,7	2,4	3,2	1,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,0	2,2	2,0	2,2	1,9	2,0	1,8	2,6
Räntebärande skulder, mkr	14 798	14 031	14 798	15 229	9 345	8 517	7 646	7 645
Aktie								
Resultat per stamaktie, kr	0,92	0,91	1,24	1,24	2,89	3,76	1,48	–2,92
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	2,50	8,48	7,52	—	—	—	—
Eget kapital per aktie, kr	38,0	34,4	38,0	37,2	29,5	28,1	25,6	25,1
Börskurs stamaktie vid periodens utgång, kr	28,2	25,1	28,2	25,6	25,9	34,0	22,9	18,2
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	136,25	135,50	136,25	136,75	—	—	—	—
Börsvärde, mkr	7 222	5 584	7 222	6 670	4 165	5 467	3 682	2 929
Antal registrerade stamaktier vid periodens utgång, milj	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, milj	166,5	160,8	166,5	161,6	160,8	160,8	160,8	160,8
Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, milj	18,5	11,7	18,5	18,5	—	—	—	—
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, milj	18,5	11,6	18,5	18,5	—	—	—	—
Utdelning per stamaktie, kr	—	—	—	1,50*	1,25	1,50	1,25	1,00
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	—	10,00*	10,00	—	—	—
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	—	83*	79	55	41	46

* Föreslagen utdelning.

Definitioner

FASTIGHET

DIREKTAVKASTNINGSKRAV, VÄRDERING

Fastighetsvärderingarnas avkastningskrav på restvärdet.

DRIFTÖVERSKOTT

Totala intäkter minus kundförluster, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, tomträttsavgifter 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 årets 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.

BELÄNINGSGRAD

Räntebärande skulder i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER

Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav, likvida medel samt finansiering utan säkerhet i fastighet 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, nedskrivning av goodwill samt uppskjuten skatteskuld överstigande 5 procent av skillnaden mellan skattemässigt värde plus förvärvade temporära skillnader samt verkligt värde på fastigheterna i relation till redovisade totala tillgångar vid periodens slut.

AKTIE

EGET KAPITAL PER AKTIE

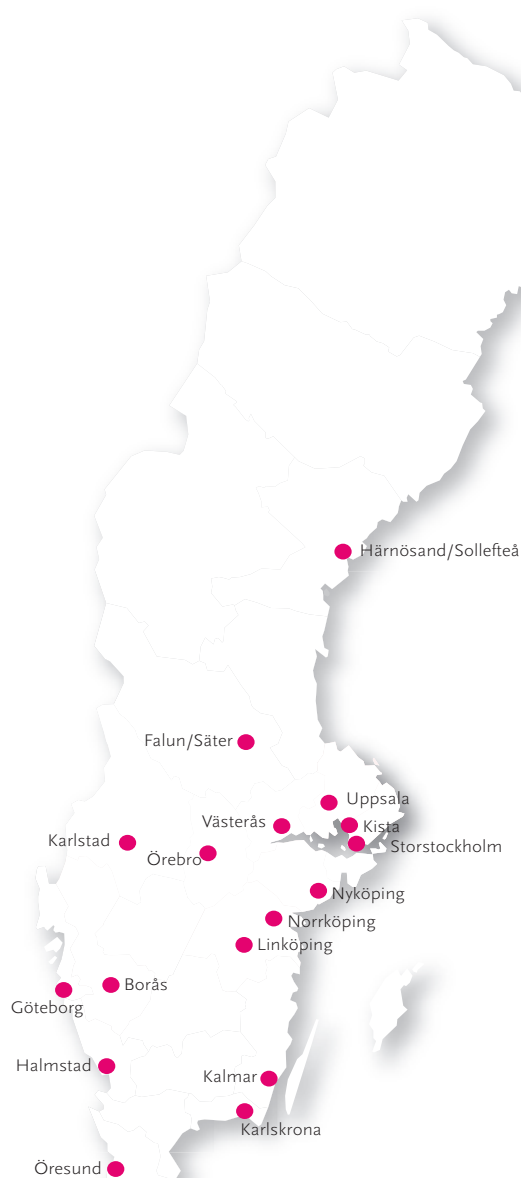
Eget kapital i förhållande till antalet utestående stam- och preferensaktier per balansdagen. Preferensaktier har i samband med likvidation av bolaget, företrädesätt till 150 kr av eget kapital jämte periodens andel av ackumulerad rätt till årlig utdelning om 10 kr.

RESULTAT PER PREFERENSAKTIE

Periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 10 kr per preferensaktie utifrån antal utestående preferensaktier vid varje kvartalsskifte.

RESULTAT PER STAMAKTIE

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



Kalendarium

Årsstämma 2013	17 april 2013
Sista dag för handel inkl rätt till utdelning till preferensaktieägare	25 jun 2013
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	28 jun 2013
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear	3 jul 2013
Delårsrapport jan–juni 2013	11 juli 2013
Sista dag för handel inkl rätt till utdelning till preferensaktieägare	25 sep 2013
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 sep 2013
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear	3 okt 2013
Delårsrapport jan–sep 2013	23 okt 2013
Sista dag för handel inkl rätt till utdelning till preferensaktieägare	20 dec 2013
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 dec 2013
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear	7 jan 2014
Bokslutskommuniké 2013	12 feb 2014
Sista dag för handel inkl rätt till utdelning till preferensaktieägare	26 mar 2014
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	31 mar 2014
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear	3 apr 2014

Kontaktpersoner

Rutger Arnhult, VD

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

Britt-Marie Nyman, Finans- och IR-chef, vVD

0155–44 33 12, 070–224 29 35, britt-marie.nyman@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 17 april 2013.

KLÖVERN

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