

DELÅRSRAPPORT 16

JANUARI – SEPTEMBER

KLÖVERN

- » Intäkterna ökade med 6 procent till 2 138 mkr (2 013).
- » Driftöverskottet ökade med 8 procent till 1 439 mkr (1 333).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 17 procent till 918 mkr (786).
- » Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 406 mkr (1 084).
- » Resultatet efter skatt ökade med 14 procent till 1 694 mkr (1 482), motsvarande 1,58 kr (1,35) per stamaktie.
- » Efter tillträde av 2 fastigheter för 398 mkr, försäljning av 8 fastigheter för 365 mkr och investeringar på 1 109 mkr uppgick värdet på fastighetsportföljen till 37 585 mkr.
- » Räntetäckningsgraden ökade till 3,0 (2,6) och den justerade soliditeten förbättrades till 36,9 procent.
- » Efter niomånadersperiodens utgång har totalt 28 fastigheter förvärvats i Malmö och Lund för 910 mkr med tillträde 1 december 2016.

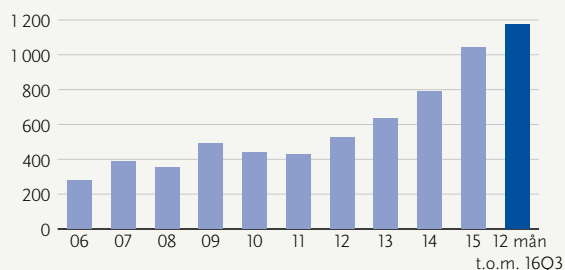
DETTA ÄR KLÖVERN

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

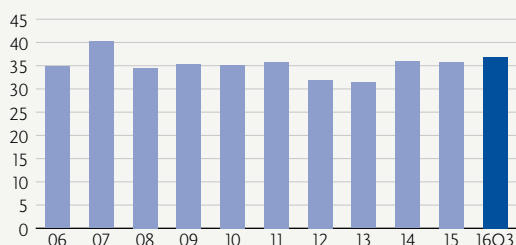
Vår vision är att skapa miljöer för framtidens företagande. Det kräver ett aktivt byggande av stadsdelar, områden och olika näringslivskluster.

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

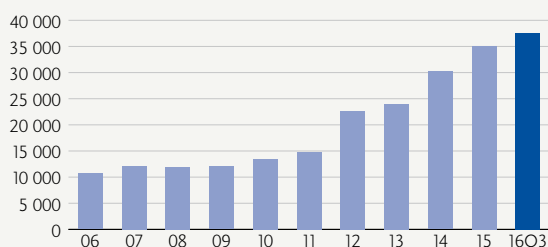
FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr



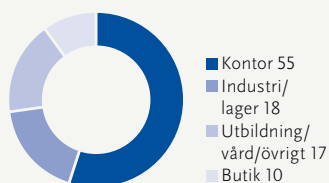
SOLIDITET, justerad, %



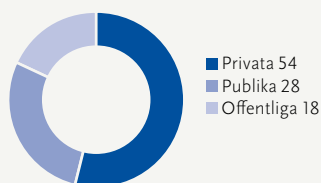
FASTIGHETSVÄRDE, mkr



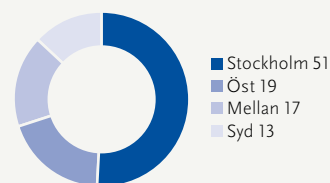
HYRESVÄRDE PER LOKALTYP, %



KONTRAKTSVÄRDE PER KUNDKATEGORI, %



FASTIGHETSVÄRDE PER REGION, %



Fortsatt god resultatutveckling

Klöverns vinstutveckling var fortsatt stark under årets tredje kvartal med ett förvaltningsresultat som steg med 11 procent. Med bidrag från positiva värdeförändringar på fastigheter ökade resultatet före skatt med hela 24 procent. Vi har under en tid avvaktat med större förvärv och istället fokuserat på att skapa värde genom projekt och samtidigt gradvis stärkt balansräkningen ytterligare. Marknadsförutsättningarna är fortsatt gynnsamma i form av solid konjunkturutveckling och historiskt sett mycket låga räntor.

Det tredje kvartalets goda resultat medförde att bolagets finansiella styrka förbättrades ytterligare. Den justerade soliditeten uppgick vid slutet av september till 36,9 procent, en förbättring med en dryg procentenhet sedan årsskiftet och på väg mot vårt långsiktiga mål på 40 procent.

Nettoinflyttningen, som var positiv under niomånadersperioden men negativ under kvartalet, påverkades av ett par sedan länge aviserade större avflyttningar i Kista. Dessa har i hög utsträckning kompenseras av att Tele2 i september flyttat in i sitt cirka 20 000 kvm nya huvudkontor och att StayAt samtidigt öppnat ett nytt lägenhetshotell på över 7 000 kvm i samma område. Om blicken riktas mot kommande inflyttningar kan noteras att vi under kvartalet har tecknat avtal om en ny gymnasieskola på cirka 4 000 kvm i Västerås och tecknat avtal med EU-myndigheten European Centre for Disease Prevention and Control om 9 400 kvm i Solna, i båda fallen med planerad inflyttning under 2018. De kontorslokaler som Ericsson lämnat i Kista är av hög kvalitet och vi arbetar nu på att vidareutveckla de 40 000 kvm som går under benämningen Kista Gate till en toppmodern multi-tenant enhet för att attrahera en bra mix av hyresgäster.

På transaktionssidan har det för Klöverns del varit relativt begränsat med större affärer under en längre tid. Med en titt i backspegeln kan konstateras att vi med undantag av förvärvet av en mellanstor projektfastighet i centrala Stockholm under våren inte tillträtt någon större förvärvad fastighet sedan november 2015. Även om den svenska transaktionsmarknaden har visat fortsatt hög aktivitet har vi inte sett så många objekt ute till försäljning som passar in i vår portfölj. Det är också en fråga om pris. I takt med att

fastighetsvärdena stigit har vi gradvis blivit mer selektiva vid förvärv och istället allokerat mer kapital till projektverksamheten där vi ofta ser större potential för långsiktigt värdeskapande. Genom de drygt 350 projekt som nu är igång, med en återstående investeringsvolym på 1,3 mdkr, stärker vi Klöverns position i ett antal viktiga städer, bland annat Stockholm, Uppsala, Göteborg, Karlstad och Västerås.

Vi fortsätter att renodla fastighetportföljen geografiskt och har under 2016 tecknat avtal om att sälja några mindre fastigheter i bland annat Helsingborg och Köping. Vi är inte heller främmande för att med god värdeutveckling avyttra fastigheter som ur Klöverns perspektiv är färdigutvecklade.

Inom segmentet bostäder arbetar Klöver Living vidare med ett antal olika projekt i olika stadier. Vi upprepar bedömningen att det i ett längre perspektiv kan finnas utrymme för så mycket som mellan 8 000 och 12 000 lägenheter inom vårt befintliga fastighetsbestånd, bland annat i Stockholm. Takten och omfattningen av vår framtida expansion inom bostadssegmentet beror delvis på vilken ytterligare volym av detaljplanelagda byggrätter för bostäder som tillskapas framöver. Samtidigt ger alternativa sätt att exploatera värdet av byggrätter stor flexibilitet vad gäller investeringsvolym och balans mellan risknivå och värdeskapande.

Totalt sett är vi mycket nöjda med utvecklingen under 2016 års tredje kvartal och ser bra förutsättningar för en fortsatt god utveckling under årets sista kvartal.

Rutger Arnhult, VD Klöver



StayAt, hyresgäst i fastigheten Helgafjäll 2, i Kista.

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

Driftöverskottet ökade till 496 mkr (460) under kvartalet. För jämförbart bestånd ökade driftöverskottet till 447 mkr (445). Överskottsgraden uppgick till 70 procent (69). Förvaltningsresultatet, d v s resultat exklusive värdeförändringar och skatt, ökade till 321 mkr (288). Både driftöverskottet och förvaltningsresultatet påverkades positivt av nettoförvärv och nettoinflyttning. Resultatet före skatt uppgick till 639 mkr (514) och påverkades av 317 mkr (309) avseende värdeförändringar på fastigheter och –1 mkr (–75) avseende derivat.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna ökade till 708 mkr (667) under kvartalet. Intäktsökningen förklaras främst av nettoförvärv och nettoinflyttning. För jämförbart bestånd ökade intäkterna till 643 mkr (640). Fastighetskostnaderna uppgick till 212 mkr (207). För jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna till 196 mkr (195). I fastighetskostnaderna ingår kundförluster om 0 mkr (3). Centrala administrationskostnader uppgick till 22 mkr (20).

NETTOINFLYTTNING OCH UTHYRNINGSGRAD

Kvartalet uppvisade en nettoinflyttning på –11 mkr (–6) och motsvarande under perioden uppgick till 6 mkr (23).

De största nyinflyttade hyresgästerna under kvartalet var Tele2 i fastigheten Isafjord 8 på cirka 19 000 kvm och StayAt HotelApart på cirka 7 500 kvm i fastigheten Helgafjäll 2. Båda fastigheterna ligger i Kista. I Härnösand har Härnösands Kommun flyttat in på 5 900 kvm i fastigheten Ädelstenen 6.

De största avflyttade hyresgästerna var Ericsson i Kista på drygt 45 000 kvm och Mittuniversitetet i Härnösand på cirka 10 000 kvm.

Den genomsnittliga återstående kontraktstiden per den 30 september var 3,8 år (3,5). Den ekonomiska uthyrningsgraden för samtliga fastigheter uppgick till 89 procent (91) och 82 procent (83) mätt som yta. För förvaltningsfastighe-

ter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 90 procent (93) och för förädlingsfastigheter till 75 procent (62).

Bland större avtal som är tecknade under kvartalet, men ännu inte inflyttade, ingår ett 15-årigt avtal med EU-myndigheten European Centre for Disease Prevention and Control (ECDC) omfattande cirka 9 400 kvm i fastigheten Hilton 3 i Solna med beräknad inflyttning i februari 2018 och 15-åriga avtal med Västerås Stad i fastigheterna Stensborg 4 och Icander 1 i Västerås avseende ytor på totalt cirka 4 000 kvm för gymnasieskola med planerad inflyttning under andra halvåret 2018.

AKTIEINNEHAV

Klöverns innehav i fastighetsbolaget A Group Of Retail Assets Sweden (Agora) uppgår till 2 909 342 stamaktier av serie B motsvarande 9,3 procent av totalt antal utestående aktier. Under det tredje kvartalet förvärvade Klöver 584 342 stamaktier av serie B i samband med den nyemission som genomfördes. Agora redovisas som finansiella tillgångar värderade över resultaträkningen.

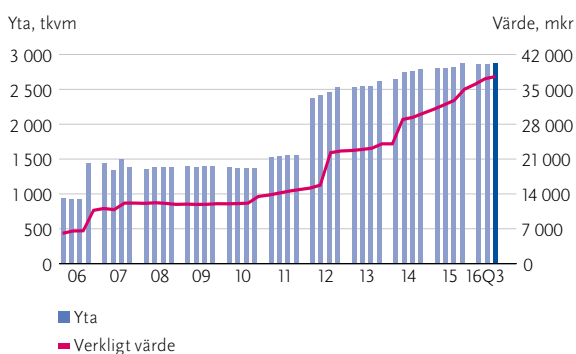
KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till 290 mkr (184). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto –303 mkr (–621), genom främst en kombination av fastighetstransaktioner och investeringar i befintliga fastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 94 mkr (417). Sammantaget uppgick kassaflödet till 81 mkr (–20). Likvida medel vid kvartalets slut uppgick till 271 mkr jämfört med 124 mkr per sista september 2015.

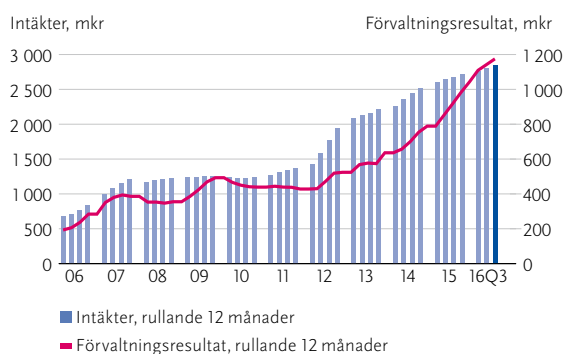
FINANSIERING

Den 30 september uppgick de räntebärande skulderna till 22 894 mkr (21 486) och den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen var 2,6 procent (2,7). Finansnettot uppgick under kvartalet till –153 mkr (–152), varav finansiella intäkter utgjorde 0 mkr (0), och räntetäckningsgraden förbättrades till 3,1 (2,9). Den genomsnittliga räntebindningstiden per den sista september uppgick till 1,9 år (2,1). Kreditvolymen med swapavtal betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade Klöver ränteswappar om totalt 10 036 mkr (10 040). Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 3,5 år.

FASTIGHETER: VÄRDE OCH YTA



INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 2,5 år (2,8) per den sista september. Outnyttjade kreditramar, inklusive outnyttjad checkkredit om 400 mkr (359), uppgick till 3 334 mkr (2 954).

Klöverns räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter. Icke-säkerställda räntebärande skulder består av emitterade företagscertifikat och icke-säkerställda obligationer, 2 493 mkr (1 622) respektive 4 000 mkr (3 200) vid periodens slut. Programmet för företagscertifikat har ett rambelopp om 2 500 mkr.

Ränteswappar begränsar effektivt ränterisken. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Klöverns genomsnittliga upplåningsränta med 0,5 procentenheter och de finansiella kostnaderna med 105 mkr. Värdeförändringar på derivat uppgick under kvartalet till -1 mkr (-75). Den sista september var värdet -614 mkr (-467).

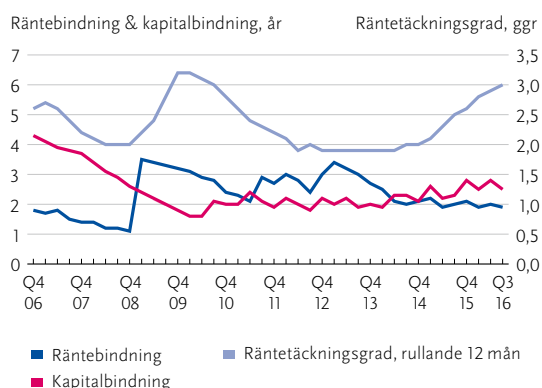
Orealiserad värdeförändring är inte kassaflödespåverkande, vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll. Samtliga derivat är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Inga derivat har ändrat klassificering under perioden. Klövern bedömer att det inte finns någon väsentlig skillnad mellan bokfört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

Vid periodens slut uppgick den justerade soliditeten till 36,9 procent (35,8).

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden januari–september har 2 fastigheter (15) tillträtts för en total köpeskilling, inklusive regleringsersättning om 22 mkr för del av fastigheten Stockholm Grishuvudet 2, om 398 mkr (1 199). Klövern har sålt och frånträtt 8 fastigheter (14) under perioden för totalt 365 mkr (543). Under 2016 har Klövern undersökt möjligheten att avyttra fastigheterna Isafjord 4 och Isafjord 5 i Kista men har nu valt att inte längre driva den processen.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING SAMT RÄNTETÄCKNINGSGRAD



DETALJPLANLAGDA KVM BYGGGRÄTTER PER REGION, %



PROJEKTVOLYM PER REGION, %



RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

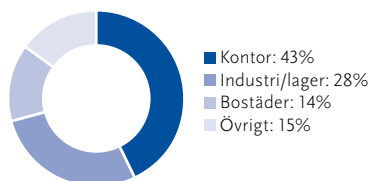
Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning			
	Lånevolym, mkr	Ränta, %	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig	11 478	2,2	—	—	—	—
2016	900	2,8	1 609	1 609	—	—
2017	2 110	2,7	6 916	5 815	1 150	1 101
2018	1 396	2,0	9 469	7 236	1 800	2 233
2019	1 415	2,1	5 326	5 326	1 000	—
2020	1 815	2,7	750	750	750	—
2021	1 400	3,0	—	—	—	—
2022	1 280	5,3	—	—	—	—
2023	1 100	4,4	—	—	—	—
2024	—	—	—	—	—	—
Senare	—	—	2 158	2 158	—	—
Totalt	22 894	2,6	26 228	22 894	4 700	3 334

INVESTERINGAR OCH BYGGRÄTTER

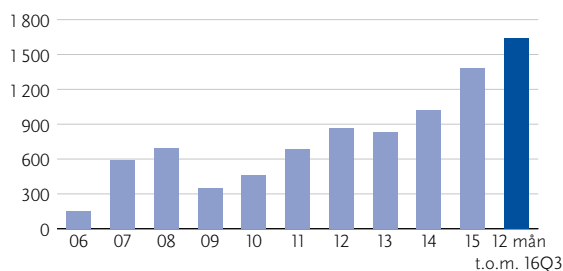
Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokaler och därmed öka hyresvärdet. Under perioden investerades 1 109 mkr (852). Sammanlagt pågår 354 projekt (310) med en återstående investering om 1 255 mkr (1 606). Total kalkylerad utgift för samma projekt uppgår till 3 850 mkr (3 451).

Bedömda och detaljplanelagda byggrätter uppgick vid kvartalets utgång till 2 172 tkvm (2 225) och är värderade till 1 055 mkr (1 023). Av byggrätterna är 738 tkvm (817) detaljplanelagda och resterande klassas som bedömda. Inom byggrättsportföljen arbetar Klöver Living med ett antal projekt av bostadsutvecklingskaraktär. Klöver bedömer att det inom befintligt bestånd, främst genom förändrade detaljplaner, kan finnas utrymme för så mycket som mellan 8 000 och 12 000 lägenheter – bland annat i Stockholm, Uppsala, Västerås, Karlstad och Linköping.

DETALJPLANELAGDA BYGGRÄTTER PER LOKALTYP, %



INVESTERINGAR, mkr



FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Den 30 september 2016 omfattade Klöverns innehav 409 fastigheter (415). Hyresvärdet uppgick till 3 281 mkr (3 182) och fastigheternas verkliga värde var 37 585 mkr (35 032).

Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 873 tkvm (2 872). Fastigheternas värdeförändring uppgick till 1 406 mkr (1 084) under perioden januari–september.

I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 11 mkr (–4) och orealiserade värdeförändringar om 1 395 mkr (1 088). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per 30 september, värderats med ett avkastningskrav på 6,3 procent (6,5). Värdet på fastigheterna har ökat, främst beroende på investeringar gjorda vid nyuthyrning, stigande marknadshyror, sänkta avkastningskrav och utveckling av byggrättsportföljen.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2016: FÖRVÄRV

Stad	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrningsbar yta, kvm	Tillträde kvartal
Stockholm	Orgelpipan 4 ¹	Kontor	4 507	Q2
Göteborg	Mellby 3:198	Utb./vård/övr.	2 576	Q2
Totalt			7 083	

¹Tomträtt

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2016: FÖRSÄLJNINGAR

Stad	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrningsbar yta, kvm	Frånträde kvartal
Helsingborg	Triangeln 3	Industri/lager	5 470	Q1
Köping	Drotten 2	Kontor	3 473	Q2
Nyköping	Hotellet 18	Butik	822	Q2
Malmö	Gjuteriet 21	Utb./vård/övr.	0	Q3
Malmö	Gjutformen 1	Utb./vård/övr.	0	Q3
Karlstad	Tvätten 3	Kontor	2 545	Q3
Karlstad	Sälgen 6	Kontor	1 574	Q3
Göteborg	Kortedala 36:23 ¹	Industri/lager	8 620	Q3
Totalt			22 504	

¹Tomträtt

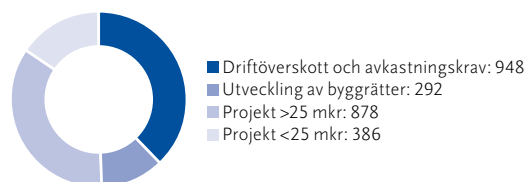
FÖRÄNDRING AV VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER EXKL. TRANSAKTIONER

mkr	16Q1	16Q2	16Q3	Rullande 12 mån t.o.m 16Q3
Driftöverskott och avkastningskrav	607	149	193	1 013
Utveckling av byggrätter	83	146	63	363
Projekt >25 mkr	275	350	253	1 294
Projekt <25 mkr	108	146	132	540
Total, värdeförändring (exklusive transaktioner)	1 073	791	641	3 210

FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE

mkr	2016 jan–sep	2015 jan–sep
Verkligt värde per 1 januari	35 032	30 208
Förvärv	398	1 199
Investeringar	1 109	852
Försäljningar	–349	–547
Orealiserade värdeförändringar	1 395	1 088
Verkligt värde vid periodens utgång	37 585	32 800

FÖRÄNDRING AV VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER EXKL. TRANSAKTIONER, JAN–SEP, mkr



KLÖVERNS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT

Stad	Fastighet	Projekttyp	Entreprenör	Största hyresgäst, inflyttning år/kvartal	Projektyta, kvm	Verkligt värde, mkr	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde efter projekt, mkr	Beräknat färdigt, år, kvartal
Stockholm	Isafjord 8	Kontor	In3prenör	Tele2, 16Q3	26 112	890	675	70	60	16Q4
Uppsala	Kungsängen 10:1;2	Kontor/hotell	Wästbygg	Elite Hotels, 17Q1	19 240	695	492	92	33	17Q1
Karlstad	Pinassen 2	Kontor	Peab Sverige	PWC, 17Q3	14 099	177	292	132	29	17Q4
Västerås	Sigurd 7	Kontor/hotell	Aros Bygg	Choice Hotels, 18Q1	8 059	40	216	195	16	18Q2
Stockholm	Borgarfjord 4	Kontor	Gärahovs Bygg	Eniro, 16Q2	13 356	315	174	40	19	16Q4
Stockholm	Helgafjäll 2	Hotell	Gärahovs Bygg	StayAt Hotel, 16Q3	13 832	278	167	31	21	17Q4
Stockholm	Knarrarnäs 4	Hotell	—	Choice Hotels, 17Q3	6 800	82	163	153	11	17Q4
Göteborg	Gamlestaden 39:13	Kontor	AF Bygg Gbg	—	11 478	141	127	75	11	17Q4
Totalt					112 976	2 618	2 306	788	200	

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-månadersperiod. 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 2015.

AKTIER

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgick per 30 september till 932 437 980, varav 78 360 480 stamaktier av serie A, 837 633 500 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 30 september var stängningskursen 10,50 kr per stamaktie av serie A, 10,67 kr per stamaktie av serie B och 312,30 kr per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 14 896 mkr (13 327). Antalet aktieägare uppgick vid periodens utgång till cirka 46 200 (43 900). Av totalt antal aktier innehas 70 procent (80) av svenska ägare. Klövern har inget innehav av egna stamaktier eller preferensaktier.

SKATT

Under kvartalet uppgick uppskjuten skatt till –94 mkr (–134) och aktuell skatt till 0 mkr (0).

Under det andra kvartalet 2015 fattade Högsta förvaltningsdomstolen beslut om att återvisa det mål angående upptaxering med 77 mkr, som Skatteverket har gjort, till Förvaltningsrätten. Förvaltningsrätten beslutade under det andra kvartalet 2016 att upptaxera bolaget med detta belopp. Domen har överklagats till Kammarrätten. Bolaget har gjort en reservering avseende aktuell skatt uppgående till 21 mkr. Den uppskjutna skatten minskar i gengäld med 17 mkr, eftersom det skattemässiga värdet på fastigheterna

STÖRSTA AKTIEÄGARE 2016-09-30, SORTERAD PÅ ANDEL AV RÖSTER

	Antal stamaktier A, tusental	Antal stamaktier B, tusental	Antal preferensaktier, tusental	Andel aktiekapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	15 785	101 847	655	12,6	15,8
Corem Property Group	9 500	129 400	—	14,9	13,7
Arvid Svensson Invest	13 300	52 997	685	7,1	11,4
Gårdarrike	8 619	2 250	46	1,1	5,4
Länsförsäkringar fondförvaltning	—	70 780	—	7,5	4,3
Handelsbanken fonder	1 300	43 364	—	4,7	3,4
Swedbank Robur fonder	2 184	21 682	—	2,5	2,6
CBNY-Norges Bank	538	28 915	54	3,1	2,1
Nordea Investment Funds	616	17 269	164	1,9	1,4
SEB Investment Management	580	14 611	0	1,6	1,2
Summa största ägare	52 422	483 115	1 604	57,6	61,6
Övriga ägare	25 938	354 519	14 840	42,4	38,4
Summa utestående aktier	78 360	837 634	16 444	100,0	100,0
Återköpta egna aktier	—	—	—		
Totalt antal registrerade aktier	78 360	837 634	16 444		

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

STÖRSTA PREFERENSAKTIEÄGARE 2016-09-30

	Antal preferensaktier, tusental	Antal stamaktier A, tusental	Antal stamaktier B, tusental	Andel aktiekapital, %	Andel röster, %
Avanza Pension	766	558	4 403	0,6	0,6
PPB Holding	721	—	—	0,0	0,0
Arvid Svensson Invest	685	13 300	52 997	7,1	11,4
Rutger Arnhult via bolag	655	15 785	101 847	12,6	15,8
Cormac Förvaltnings AB	500	—	—	0,0	0,0
Robur Försäkring	485	305	5 751	0,7	0,5
Lantbruksintressenter	352	—	—	0,0	0,0
Nordnet Pensionsförsäkring	270	399	2 387	0,3	0,4
Patrik Brummer	255	—	—	0,0	0,0
ICA-handlarnas Förbund	252	—	—	0,0	0,0
Summa största ägare	5 711	28 821	246 558	30,1	32,7
Övriga ägare	10 733	49 539	591 076	69,9	67,3
Summa utestående aktier	16 444	78 360	837 634	100,0	100,0
Återköpta egna aktier	—	—	—		
Totalt antal registrerade aktier	16 444	78 360	837 634		

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

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
2016-02-04	Omvandling	79 861 425	836 132 555	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2016-08-09	Omvandling	78 360 480	837 633 500	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960

ökar med 77 mkr. Den totala skatteeffekten netto blir därmed 4 mkr beroende på olika skattesatser. Nettobeloppet belastade resultatet under det andra kvartalet.

ORGANISATION

Klöverns affärsmodell innebär närhet till kunden genom att ha lokalt baserad personal på alla 17 affärsenheter, fördelat på fyra geografiska regioner. Regionerna är indelade i Stockholm (Stockholm Norra, Stockholm Södra och Uppsala), Öst (Linköping, Norrköping, Nyköping, Karlskrona och Kalmar), Mellan (Västerås, Karlstad, Örebro, Falun/Säter och Härnösand/Sollefteå) och Syd (Göteborg, Malmö, Borås och Halmstad).

Vid kvartalets slut uppgick antalet tillsvidareanställda i Klöver till 229 personer (214). Medelåldern var 44 år (43) och andelen kvinnor uppgick till 39 procent (39).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policyer. Klöverns väsentliga risker samt exponering och hantering av desamma beskrivs i 2015 års årsredovisning på sidorna 62–65.

TVISTER

Klövern har inga större pågående tvister.

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. Driftöverskottet

påverkas av projekt eller uthyrningsbegränsningar inför förädling av fastigheter. Den övre tabellen visar resultat för den löpande verksamheten, vilket inkluderar under perioden sålda fastigheter samt gjorda investeringar. Den nedre tabellen avser situationen vid respektive kvartalsskifte.

RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2016 jan–sep	2015 jan–sep	2016 jan–sep	2015 jan–sep	2016 jan–sep	2015 jan–sep	2016 jan–sep	2015 jan–sep	2016 jan–sep	2015 jan–sep
Stockholm	898	811	–281	–272	617	539	69	66	681	539
Öst	482	484	–157	–155	325	329	67	68	100	116
Mellan	454	454	–158	–166	296	288	65	63	237	130
Syd	304	264	–103	–87	201	177	66	67	91	67
Förvaltning	2 021	1 930	–630	–626	1 391	1 304	69	68	577	440
Förädling	117	83	–69	–54	48	29	41	35	532	412
Totalt	2 138	2 013	–699	–680	1 439	1 333	67	66	1 109	852

NYCKELTAL PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav ¹⁾ , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek. uthyrningsgrad, %	
	2016-09-30	2015-09-30	2016-09-30	2015-09-30	2016-09-30	2015-09-30	2016-09-30	2015-09-30	2016-09-30	2015-09-30
Stockholm	19 336	15 788	5,7	6,1	831	771	1 437	1 273	86	90
Öst	6 959	6 572	6,9	7,0	749	750	721	711	91	90
Mellan	6 484	6 016	7,1	7,3	742	751	679	677	89	90
Syd	4 806	4 424	6,6	7,0	551	551	444	415	93	90
Förvaltning	34 485	29 710	6,3	6,6	2 555	2 505	3 044	2 881	90	92
Förädling	3 100	3 090	6,3	6,6	318	318	237	195	75	60
Totalt	37 585	32 800	6,3	6,6	2 873	2 823	3 281	3 076	89	90

¹⁾ Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter

Stockholm: Stockholm Norra, Stockholm Södra och Uppsala. **Öst:** Linköping, Norrköping, Nyköping, Karlskrona och Kalmar. **Mellan:** Västerås, Karlstad, Örebro, Falun/Säter och Härnösand/Sollefteå. **Syd:** Göteborg, Malmö, Borås och Halmstad.



Skiss av Kopparhusen i Norrköping.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Klöverns årsredovisning för 2015.

Klöverns aktieinnehav i Tribona AB (publ) uppgick vid inledningen av det fjärde kvartalet 2015 till 29,5 procent. Hela aktieinnehavet avyttrades i slutet av oktober 2015. Innehav som överstiger 20 procent, men understiger 50 procent av rösterna, redovisas som andelar i intresseföretag och Klövern redovisade därför innehavet i Tribona som andelar i intresseföretag vid tidpunkten då aktierna avyttrades. Innehavet redovisades enligt kapitalandelsmetoden. Det innebär att det koncernmässigt bokförda värdet av innehavet justerats med Klöverns andel av periodens resultat samt övrigt totalresultat med undantag för eventuell erhållen utdelning. I moderbolaget redovisas intresseföretag till anskaffningsvärde.

UTDELNING

Under det andra kvartalet har utdelning om 0,35 kr per stamaktie, totalt 321 mkr (275), utbetalats. Under periodens respektive kvartal har utdelning om 5,00 kr per preferensaktie, totalt 247 mkr (247), utbetalats.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Efter periodens utgång har totalt 28 fastigheter förvärvat i Malmö och Lund för 910 mkr med tillträde 1 december 2016. För ytterligare detaljer, se pressmeddelande publicerad 19 oktober 2016.

Stockholm den 20 oktober 2016

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 2016 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 revisionsd 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 20 oktober 2016

Ernst & Young AB
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning

mkr	2016 3 mån jul–sep	2015 3 mån jul–sep	2016 9 mån jan–sep	2015 9 mån jan–sep	2015 12 mån jan–dec	Rullande 12 mån okt–sep
Intäkter	708	667	2 138	2 013	2 718	2 843
Fastighetskostnader	-212	-207	-699	-680	-952	-971
Driftöverskott	496	460	1 439	1 333	1 766	1 872
Central administration	-22	-20	-73	-66	-92	-99
Finansnetto	-153	-152	-448	-481	-631	-598
Förvaltningsresultat	321	288	918	786	1 043	1 175
Resultatandelar i intresseföretag	—	0	—	24	171	147
Värdoförändringar fastigheter	317	309	1 406	1 084	1 252	1 574
Värdoförändringar derivat	-1	-75	-225	12	91	-146
Värdoförändringar finansiella tillgångar	2	-8	2	-8	-4	6
Nedskrivning goodwill	—	—	0	-10	-12	-2
Resultat före skatt	639	514	2 101	1 888	2 541	2 754
Aktuell skatt	0	0	-22	0	-2	-24
Uppskjuten skatt	-94	-134	-385	-406	-531	-510
Periodens resultat	545	380	1 694	1 482	2 008	2 220
Övrigt totalresultat, poster som senare kan återföras i resultaträkningen	—	1	—	0	-2	-2
Periodens totalresultat	545	381	1 694	1 482	2 006	2 218
Resultat per stamaktie, kr	0,51	0,33	1,58	1,35	1,83	2,06
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, miljoner	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, miljoner	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4

Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.
Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

Koncernens balansräkning

mkr	2016–09–30	2015–09–30	2015–12–31
TILLGÅNGAR			
Goodwill	233	235	233
Förvaltningsfastigheter	37 585	32 800	35 032
Maskiner och inventarier	15	13	12
Andelar i intresseföretag	—	459	—
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	122	109	112
Övriga fordringar	583	381	482
Likvida medel	271	124	12
SUMMA TILLGÅNGAR	38 809	34 121	35 883
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12 434	10 866	11 390
Minoritetsintresse	0	0	0
Uppskjuten skatteskuld	1 888	1 383	1 503
Räntebärande skulder	22 894	20 309	21 486
Derivat	614	641	467
Leverantörsskulder	37	53	250
Övriga skulder	247	268	188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	695	601	599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	38 809	34 121	35 883

Koncernens förändring av eget kapital

mkr	
Eget kapital 2014-12-31	9 988
Utdelning	-604
Övrigt totalresultat	-2
Resultat	2 008
Eget kapital 2015-12-31	11 390
Utdelning	-650
Övrigt totalresultat	—
Resultat	1 694
Eget kapital 2016-09-30	12 434

Koncernens kassaflödesanalys

mkr	2016 3 mån jul–sep	2015 3 mån jul–sep	2016 9 mån jan–sep	2015 9 mån jan–sep	2015 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	321	288	918	786	1 043
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	1	3	3	4
Betald inkomstskatt	0	0	-4	0	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	322	289	917	789	1 045
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	48	70	58	37	-70
Förändring av rörelseskulder	-80	-175	-158	-274	-77
Summa förändring av rörelsekapital	-32	-105	-100	-237	-147
Kassaflöde från den löpande verksamheten	290	184	817	552	898
Investeringsverksamheten					
Avyttring av fastigheter	53	56	200	408	411
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-345	-674	-1 507	-2 051	-4 118
Förvärv av maskiner och inventarier	-3	-2	-6	-4	-4
Förändring finansiella tillgångar	-8	-1	-7	72	678
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-303	-621	-1 320	-1 575	-3 033
Finansieringsverksamheten					
Förändring av räntebärande skulder	176	556	1 408	1 439	2 616
Realiserade värdeförändringar i derivat	—	-56	-79	-56	-151
Utdelning	-82	-83	-567	-522	-604
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	94	417	762	861	1 861
Totalt kassaflöde	81	-20	259	-162	-274
Ingående likvida medel	190	144	12	286	286
Utgående likvida medel	271	124	271	124	12

Moderbolagets resultaträkning

mkr	2016 3 mån jul–sep	2015 3 mån jul–sep	2016 9 mån jan–sep	2015 9 mån jan–sep	2015 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	47	46	147	149	195
Kostnad sålda tjänster	–35	–32	–120	–102	–155
Bruttoresultat	12	14	27	47	40
Central administration	–22	–20	–73	–66	–92
Rörelseresultat	–10	–6	–46	–19	–52
Finansnetto	–95	–92	–347	–284	761
Resultat före skatt	–105	–98	–393	–303	709
Aktuell skatt	—	—	—	—	—
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	–24
Periodens resultat	–105	–98	–393	–303	685
Övrigt totalresultat	—	—	—	—	—
Periodens totalresultat	–105	–98	–393	–303	685

Moderbolagets balansräkning

mkr	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	4	6	5
Andelar i koncernföretag	1 875	1 875	1 875
Andelar i andra företag	—	517	—
Fordringar på koncernföretag	16 534	21 366	18 095
Uppskjuten skattefordran	340	364	340
Kortfristiga fordringar	1 627	62	58
Likvida medel	390	228	100
SUMMA TILLGÅNGAR	20 770	24 418	20 473
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 298	6 352	7 340
Räntebärande skulder	12 891	9 665	11 578
Skulder till koncernföretag	1 242	7 833	1 298
Leverantörsskulder	1	4	7
Övriga skulder	262	485	179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76	79	71
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 770	24 418	20 473

Nyckeltal

	2016-09-30 3 mån jul–sep	2015-09-30 3 mån jul–sep	2016-09-30 9 mån jan–sep	2015-09-30 9 mån jan–sep	2016-09-30 rullande 12 mån okt–sep	2015	2014	2013	2012
Fastighet									
Antal fastigheter	409	412	409	412	409	415	408	402	387
Uthyrningsbar area, tkvm	2 873	2 823	2 873	2 823	2 873	2 872	2 792	2 624	2 529
Hysesvärde, mkr	3 281	3 076	3 281	3 076	3 281	3 182	2 983	2 570	2 468
Verkligt värde fastigheter, mkr	37 585	32 800	37 585	32 800	37 585	35 032	30 208	24 059	22 624
Direktavkastningskrav värdering, %	6,3	6,6	6,3	6,6	6,3	6,5	6,9	7,2	7,2
Överskottsgrad, %	70	69	67	66	66	65	65	63	62
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	89	90	89	90	89	91	90	90	88
Uthyrningsgrad ytmässig, %	82	82	82	82	82	83	81	82	81
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,8	3,4	3,8	3,4	3,8	3,5	3,3	3,5	3,4
Finans									
Avkastning på eget kapital, %	4,5	3,6	14,2	14,2	19,6	18,9	14,5	11,6	5,8
Soliditet, %	32,0	31,8	32,0	31,8	32,0	31,7	31,5	28,5	28,1
Soliditet, justerad, %	36,9	36,4	36,9	36,4	36,9	35,8	35,9	31,4	31,9
Belåningsgrad, %	60	60	60	60	60	61	60	65	64
Belåningsgrad fastigheter, %	44	46	44	46	44	47	51	57	59
Räntetäckningsgrad	3,1	2,9	3,0	2,6	3,0	2,6	2,0	1,9	1,9
Genomsnittlig ränta, %	2,6	2,9	2,6	2,9	2,6	2,7	3,5	4,3	4,3
Genomsnittlig räntebindning, år	1,9	2,0	1,9	2,0	1,9	2,1	2,1	2,7	3,0
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,5	2,3	2,5	2,3	2,5	2,8	2,1	2,0	2,2
Räntebärande skulder, mkr	22 894	20 309	22 894	20 309	22 894	21 486	18 870	16 163	15 229
Aktie¹									
Eget kapital per stamaktie, kr	7,97	6,62	7,97	6,62	7,97	7,38	5,20	4,83	4,69
EPRA NAV, kr	10,70	8,83	10,70	8,83	10,70	9,53	7,05	5,93	5,94
Eget kapital per preferensaktie, kr	312,30	292,00	312,30	292,00	312,30	281,50	317,50	300,00	273,50
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,26	0,22	0,73	0,59	0,92	0,78	0,61	0,49	0,43
Resultat per stamaktie, kr	0,51	0,33	1,58	1,35	2,06	1,83	1,02	0,68	0,23
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr	10,50	7,95	10,50	7,95	10,50	9,45	8,20	5,18	4,65
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr	10,67	7,90	10,67	7,90	10,67	9,50	7,60	—	—
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	312,30	292,00	312,30	292,00	312,30	281,50	317,50	300,00	273,50
Börsvärde, mkr	14 896	12 042	14 896	12 042	14 896	13 327	12 232	7 527	6 670
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	916,0	888,5
Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	9,3	9,3
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	9,3	9,3
Utdelning per stamaktie, kr	—	—	—	—	—	0,35	0,30	0,27	0,27
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	—	—	—	20,00	20,00	20,00	20,00
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	—	—	—	62	77	68	83
Utdelning preferensaktier i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	—	—	—	32	42	29	35

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

Klövern visar några nyckeltal i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa nyckeltal ger väsentlig kompletterande information om bolaget. För ytterligare information om dessa nyckeltal se Klöverns webbplats under fliken Finansiell statistik.

FASTIGHETERNAS
VÄRDE, MDKR

37,6

HYRESVÄRDE, MDKR

3,3

UTHYRNINGSBAR YTA,
TKVM

2 873

Definitioner

FASTIGHET

DIREKTAVKASTNINGSKRAV, VÅRDERING

Fastighetsvärderingarnas avkastningskrav på restvärdet.

DRIFTÖVERSKOTT

Intäkter minus fastighetskostnader.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat före värdeförändring och skatt.

FÖRÄDLINGSFASTIGHETER

Fastigheter med pågående eller planerade om- eller tillbyggnadsprojekt som innebär en högre standard eller ändrad användning av lokalerna.

HYRESVÄRDE

Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

KONTRAKTSVÄRDE

Lokalhyra, index och hyrestillägg enligt hyresavtal.

NETTOINFLYTTNING

Inflyttade hyresgästers kontraktsvärde minus avflyttade hyresgästers kontraktsvärde.

UTHYRNINGSGRAD, EKONOMISK

Kontraktsvärde i relation till hyresvärde.

UTHYRNINGSGRAD, YTA

Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, OREALISERADE

Förändring av verkligt värde exklusive förvärv, försäljningar, investeringar och realiserade värdeförändringar.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, REALISERADE

Fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkliga värde och omkostnader vid försäljning.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott i relation till intäkter.

FINANS

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat (efter skatt) 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.

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

SOLIDITET

Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar.

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.

AKTIE

EGET KAPITAL PER PREFERENSAKTIE

Baserad på aktiekursen för preferensaktien vid respektive tidsperiods slut.

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE

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

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.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

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

RESULTAT PER PREFERENSAKTIE

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

RESULTAT PER STAMAKTIE

Resultat (efter skatt), efter avdrag för resultat till preferensaktier, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

3,0

SOLIDITET,
JUSTERAD, %

36,9

ANTAL AKTIEÄGARE

46 200

Kalendarium

Sista dag för handel inkl. rätt till utdelning till preferensaktieägare	28 dec 2016
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 dec 2016
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	4 jan 2017
Bokslutskommuniké 2016	10 feb 2017
Årsredovisning	Vecka 12 2017
Årsstämma	26 april 2017

Kontaktpersoner

Rutger Arnhult, VD

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

Lars Norrby, IR

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

Denna information är sådan information som Klöver AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 20 oktober 2016 kl. 07:30 CET.

KLÖVERN

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