

# BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 16 KLÖVERN

JANUARI – DECEMBER

- » Intäkterna ökade med 6 procent till 2 876 mkr (2 718).
- » Driftöverskottet ökade med 7 procent till 1 891 mkr (1 766).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 13 procent till 1 180 mkr (1 043).
- » Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 709 mkr (1 252).
- » Resultatet efter skatt ökade med 13 procent till 2 259 mkr (2 008), motsvarande 2,11 kr (1,83) per stamaktie.
- » Efter tillträde av 32 fastigheter för 1 484 mkr, försäljning av 15 fastigheter för 630 mkr och investeringar på 1 626 mkr uppgick värdet på fastighetsportföljen till 39 234 mkr.
- » Styrelsen föreslår en utdelning om 0,40 kr (0,35) per stamaktie att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 0,10 kr.
- » Styrelsen föreslår en utdelning om 20,00 kr (20,00) per preferensaktie att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 5,00 kr.

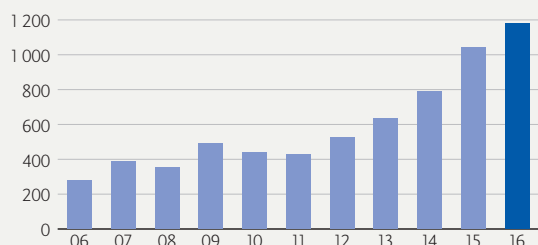
# DETTA ÄR KLÖVERN

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

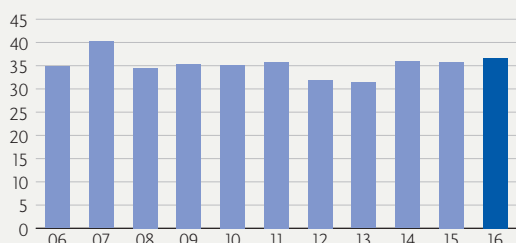
Vår vision är att skapa miljöer för framtidens företagande. Det kräver ett aktivt byggande av stadsdelar, områden och olika näringslivskluster.

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

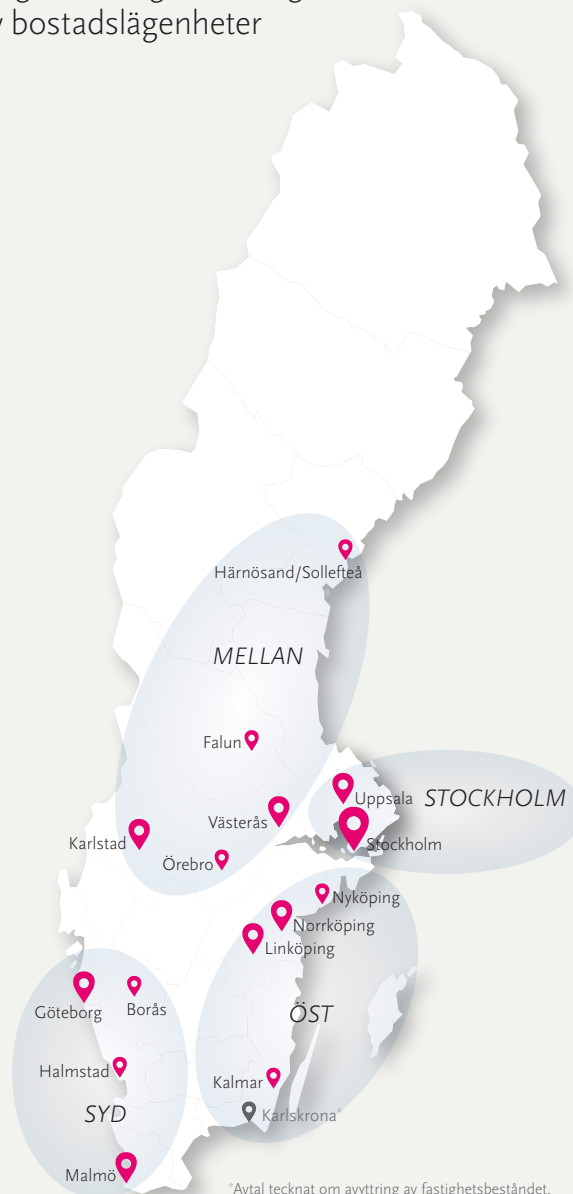
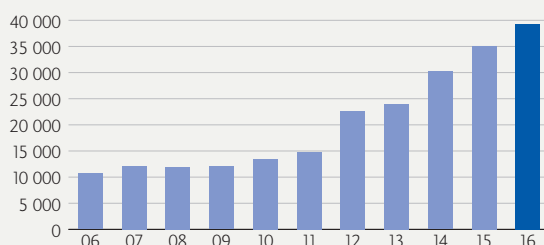
**FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr**



**SOLIDITET, justerad, %**

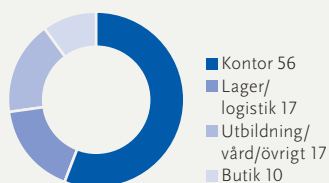


**FASTIGHETSVÄRDE, mkr**

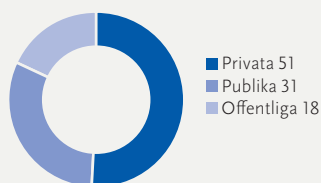


\*Avtal tecknat om avyttring av fastighetsbeståndet.

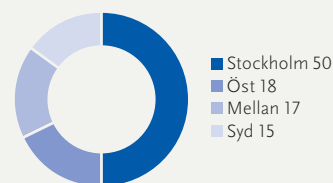
**HYRESVÄRDE PER LOKALTYP, %**



**KONTRAKTSVÄRDE PER KUNDKATEGORI, %**



**FASTIGHETSVÄRDE PER REGION, %**





## Rekordresultat med fortsatt expansion i kombination med ytterligare fokusering av fastighetsportföljen

Klövern redovisar ett rekordresultat för 2016. Förvaltningsresultatet utvecklades starkt samtidigt som positiva värdeförändringar bidrog till det goda resultatet. Resultatet före skatt ökade till 2 756 mkr, att jämföra med fjolårets tidigare rekordresultat om 2 541 mkr. Nettoinflyttning, en stark hyresutveckling, förvärv och kostnadskontroll bidrog till den positiva utvecklingen. Under året har vi genomfört förvärv i Stockholm, Malmö, Lund och Göteborg. Ett antal mindre prioriterade fastigheter har också avyttrats för att ytterligare renodla fastighetsportföljen. Verksamheten inom projektutveckling löper på bra och vi ser stor potential i nya framtida projekt inom både kommersiellt och bostäder.

Klöverns resultat för 2016 slår alla våra tidigare rekord. En fortsatt stabil och stark utveckling av förvaltningsresultatet i kombination med låga räntor och god värdeutveckling i fastighetsportföljen gör att vi summerar 2016 års resultat före skatt till 2 756 mkr, att jämföra med fjolårets tidigare rekordresultat om 2 541 mkr.

Hyresmarknaden är fortsatt stark vilket återspeglas i en positiv nettoinflyttning under det fjärde kvartalet, liksom under helåret 2016 då vi uppnådde en total nettoinflyttning om 20 mkr.

Under det fjärde kvartalet genomförde vi transaktioner som stärker Klöverns position i Malmö, Lund och Göteborg. Samtidigt fokuserades portföljen ytterligare genom försäljning av fastighetsbeståndet i Säter och avtal om avyttring av hela beståndet i Karlskrona. Sammantaget under 2016 förvärvade Klövern totalt 32 fastigheter samtidigt som vi avyttrade 15 fastigheter och tecknade avtal om försäljning av ytterligare 13 fastigheter. Geografisk renodling och expansion på utvalda tillväxtorter kommer att vara ledstjärnor för Klöverns transaktionsaktiviteter även under 2017.

Klöverns projektutveckling har, i linje med vår strategi, vuxit i omfattning de senaste åren. Under 2016 har vi investerat 1 626 mkr (1 386) i nya spännande och lönsamma projekt. Under året har bland annat stora projekt åt Transportstyrelsen, StayAt och Tele2 framgångsrikt slutförts. Vi upplever en stark efterfrågan i våra pågående projekt såsom kontors/hotellbyggnaden S7 i Västerås, kontorshuset Skeppet i Karlstad och stadsdelen Gamlestaden i Göteborg.

Vi ser stor potential för värdeskapande i framtida projektutveckling, både vad gäller kontor och bostäder. Totalt sett bedömer vi att våra investeringar i projekt kommer att ligga på ungefär samma nivå 2017 som 2016.

Klövern Living driver vidare ett stort antal bostadsutvecklingsprojekt, vilka vi – i ett längre perspektiv – bedömer kan ge mellan 8 000 och 12 000 lägenheter, bland annat i Stockholm, Uppsala, Västerås, Karlstad och Linköping. Vår bedömning är att Klövern Living kommer att starta produktion av minst 200–300 lägenheter 2017/2018 och minst 300–500 lägenheter 2019/2020.

Klöverns finansiella styrka förbättrades under 2016. Den justerade soliditeten uppgick vid slutet av december till 36,7 procent, vilket innebär en ökning under året i riktning mot vårt långsiktiga mål om 40 procent. Samtidigt förbättrades räntetäckningsgraden till 2,9 vilket i kombination med en räntebindning på 2,6 år ger bolaget en stor tålighet mot eventuellt stigande räntor.

Substansvärdet per aktie (EPRA NAV) fortsatte till följd av resultatet och positiva värdeförändringar att utvecklas starkt och uppgick vid årets slut till 11,70 kr, en ökning med 23 procent under 2016.

Samtantaget är vi mycket nöjda med utvecklingen under 2016 och ser bra marknadsförutsättningar för en fortsatt god utveckling även under 2017.

Rutger Arnhult, VD Klövern



Fastigheten Flygvärdinnan 4 i Malmö.



Fastigheten Välten 4 i Lund.

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

## RESULTAT

Driftöverskottet ökade till 452 mkr (433) under det fjärde kvartalet och till 1 891 mkr (1 766) under året. För jämförbart bestånd minskade driftöverskottet till 384 mkr (386) under kvartalet. Överskottsgraden uppgick till 61 procent (61) under kvartalet och 66 procent (65) under året. Förvaltningsresultatet, d v s resultat exklusive värdeförändringar och skatt, ökade till 262 mkr (257) under kvartalet och 1 180 mkr (1 043) under året. Både driftöverskottet och förvaltningsresultatet påverkades positivt av nettoförvärv och nettoinflyttning. Resultatet före skatt uppgick under kvartalet till 655 mkr (653) och påverkades av 303 mkr (168) avseende värdeförändringar på fastigheter och 111 mkr (79) avseende derivat. Under året ökade resultatet före skatt till 2 756 mkr (2 541).

## INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna ökade till 738 mkr (705) under det fjärde kvartalet och till 2 876 mkr (2 718) under året. Intäktsökningen förklaras främst av nettoförvärv och nettoinflyttning. För jämförbart bestånd ökade intäkterna till 643 mkr (642) under kvartalet. Fastighetskostnaderna uppgick till 286 mkr (272) under kvartalet och till 985 mkr (952) under året. I fastighetskostnaderna ingår kundförluster om 1 mkr (2) under kvartalet, eller totalt 3 mkr (9) under året. För jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna till 259 mkr (256) under kvartalet. Centrala administrationskostnader uppgick till 27 mkr (26) under kvartalet och till 100 mkr (92) under året.

## NETTOINFLYTTNING OCH UTHYRNINGSGRAD

Kvartalet uppvisade en nettoinflyttning på 14 mkr (28) och motsvarande under perioden januari–december uppgick till 20 mkr (51).

Några av de största nyinflyttade hyresgästerna under kvartalet var Arbetsförmedlingen i fastigheterna Arenan 2 och Arenan 6 i Globenområdet på totalt cirka 1 300 kvm och Migrationsverket på drygt 1 600 kvm i fastigheten Barkassen 9 i Karlstad.

Några av de största avflyttade hyresgästerna var PASS of Sweden i Västerås på cirka 1 400 kvm och PWS Nordic i Norrköping på 4 000 kvm.

Den genomsnittliga återstående kontraktstiden per den 31 december var 3,7 år (3,5). Den ekonomiska uthyrningsgraden för samtliga fastigheter uppgick till 89 procent (91) och 82 procent (83) mätt som yta. För förvaltningsfastigheter 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 5-årigt avtal med Tieto omfattande drygt 2 900 kvm i fastigheten Pinassen 2 i Karlstad, ett 10-årigt avtal med Swedbank avseende cirka 1 100 kvm i fastigheten Sigurd 7 i Västerås och ett 7-årigt avtal med PBM Sweden i fastigheten Knarrarnäs 9 i Kista omfattande drygt 900 kvm.

## 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. Agora-innehavet redovisas som finansiella tillgångar med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

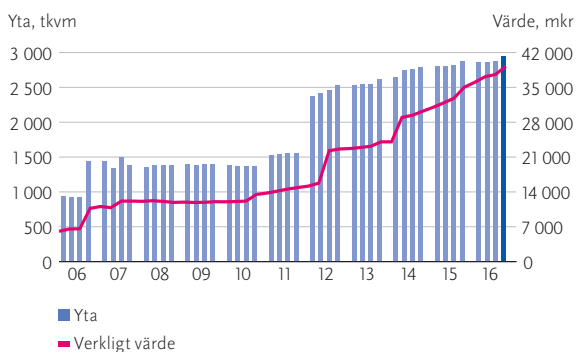
## KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till 519 mkr (347). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto –1 532 mkr (–1 458), genom främst en kombination av fastighetstransaktioner och investeringar i befintliga fastigheter. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 871 mkr (999). Sammantaget uppgick kassaflödet till –142 mkr (–112). Likvida medel vid kvartalets slut uppgick till 129 mkr jämfört med 12 mkr per sista december 2015.

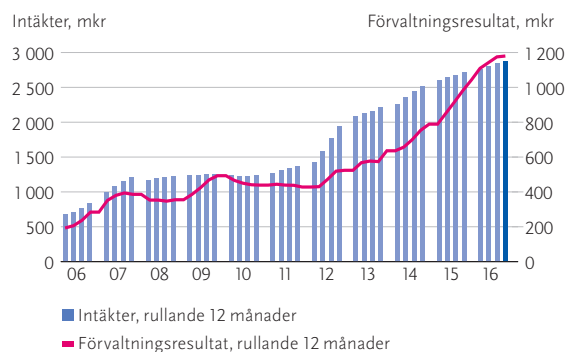
## FINANSIERING

Vid årets slut uppgick de räntebärande skulderna till 23 869 mkr (21 486) och den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen var 2,5 procent (2,7). Finansnettot uppgick under kvartalet till –163 mkr (–150), varav finansiella intäkter utgjorde 1 mkr (1). Räntetäckningsgraden blev 2,6 (2,7) under det fjärde kvartalet respektive 2,9 (2,6) under året. Den genomsnittliga ränte-

### FASTIGHETER: VÄRDE OCH YTA



### INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



bindningen per den sista december uppgick till 2,6 år (2,1). Målsättningen för 2017 är att räntebindningen ska vara minst 2,0 år. Kreditvolymen med swapavtal och räntetak betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade Klövern ränteswappar om totalt 9 055 mkr (10 040) och räntetak om totalt 5 000 mkr (0). Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 4,1 år.

Den genomsnittliga kapitalbindningen var 3,0 år (2,8) per den sista december, vilket kan jämföras med en målsättning för 2016 om minst 1,5 år. Klöverns målsättning för 2017 är att kapitalbindningen ska vara minst 2,0 år. Outnyttjade kreditramar, inklusive outnyttjad checkkredit om 400 mkr (359), uppgick till 3 201 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, 2 448 mkr (1 622) respektive 4 350 mkr (3 200) vid periodens slut. Programmet för företagscertifikat har ett rambelopp om 3 000 mkr, efter att ramen utökats med 500 mkr under inledningen av det första kvartalet 2017.

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 125 mkr. Värdeförändringar på derivat uppgick under kvartalet till 111 mkr (79). Den sista december var värdet -482 mkr (-467).

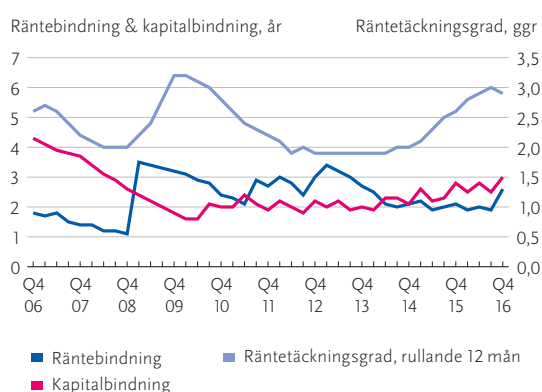
Orealiserad värdeförändring är inte kassaflödespåverkande, vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll. Samtliga derivat är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Inga derivat har ändrat klassificering under perioden. Klövern bedömer att det inte finns någon väsentlig skillnad mellan bokfört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

Vid periodens slut uppgick den justerade soliditeten till 36,7 procent (35,8).

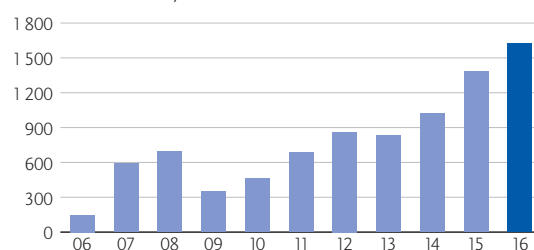
## INVESTERINGAR OCH BYGGRÄTTER

Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokaler och därmed öka hyresvärdet. Under året investera-

### RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING SAMT RÄNTETÄCKNINGSGRAD



### INVESTERINGAR, mkr



### RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning			
	Lånevolym, mkr	Ränta, %	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig *	14 529	2,1	—	—	—	—
2017	1 015	3,1	6 666	5 866	—	800
2018	315	2,1	8 652	6 693	1 800	1 959
2019	1 415	2,1	6 494	6 052	1 000	442
2020	1 815	2,8	2 250	2 250	2 250	—
2021	2 400	2,7	—	—	—	—
2022	1 280	5,3	—	—	—	—
2023	1 100	4,4	—	—	—	—
Senare	—	—	3 008	3 008	—	—
<b>Totalt</b>	<b>23 869</b>	<b>2,5</b>	<b>27 070</b>	<b>23 869</b>	<b>5 050</b>	<b>3 201</b>

\* Av här redovisad Rörlig volym täcks 5 000 mkr av räntetak.

## KLÖVERN S 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, mkr	Beräknat färdigt, år, kvartal
Karlstad	Pinassen 2	Kontor	Peab	Tieto Enator, 17Q4	14 099	227	292	83	29	17Q4
Uppsala	Kungsängen 10:1/2	Hotell	Wästbygg	Elite Hotels, 17Q1	9 612	335	224	31	18	17Q1
Västerås	Sigurd 7	Kontor/hotell	Aros Bygg	Choice Hotels, 18Q1	8 059	100	216	136	16	18Q2
Stockholm	Knarrarnäs 4	Hotell	—	Choice Hotels, 18Q1	6 800	88	163	148	11	18Q1
Stockholm	Hilton 3	Kontor	—	ECDC, 18Q1	9 407	190	148	139	15	18Q1
Göteborg	Gamlestaden 39:13	Kontor	AF Bygg	Tholin&Larsson, 17Q3	11 478	159	127	58	11	17Q4
Malmö	Traktorn 4	Butik	Veidekke	Mio, 17Q3	5 165	19	52	45	3	17Q3
Totalt					64 620	1 118	1 222	640	103	

des 1 626 mkr (1 386). Sammanlagt pågår 304 projekt (310) med en återstående investering om 1 096 mkr (1 606). Total kalkylerad utgift för samma projekt uppgår till 2 973 mkr (3 451).

Bedömda och detaljplanlagda byggrätter uppgick vid årets utgång till 2 164 tkvm (2 225) och är värderade till 1 126 mkr (1 023). Av byggrätterna är 729 tkvm (817) detaljplanlagda 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.

## FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2016: FÖRVARV

Stad	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Till-träde
Stockholm	Orgelpipan 4 <sup>1</sup>	Kontor	4 507	Q2
Göteborg	Mellby 3:198	Utb./vård/övr.	2 576	Q2
Göteborg	Violen 1	Butik	956	Q4
Göteborg	Majorna 220:5	Utb./vård/övr.	4 410	Q4
Malmö	Nejlikebuketten 6	Kontor	1 765	Q4
Malmö	Nejlikebuketten 4	Kontor	6 565	Q4
Malmö	Vårbuketten 3	Lager/logistik	3 317	Q4
Malmö	Brandnåvan 1 <sup>1</sup>	Tomtmark	0	Q4
Malmö	Brandnåvan 2 <sup>1</sup>	Kontor	2 822	Q4
Malmö	Svedjenåvan 3	Kontor	4 905	Q4
Malmö	Svedjenåvan 4 <sup>1</sup>	Tomtmark	0	Q4
Malmö	Flygfyren 1	Lager/logistik	12 040	Q4
Malmö	Flygledaren 3 <sup>1</sup>	Kontor	1 597	Q4
Malmö	Höjdrodret 3	Kontor	1 344	Q4
Malmö	Skevrodret 1	Kontor	2 158	Q4
Malmö	Flygvärdinnan 4 <sup>1</sup>	Kontor	9 648	Q4
Malmö	Skjutstallslyckan 3	Lager/logistik	3 096	Q4
Malmö	Stillman 40	Kontor	1 787	Q4
Malmö	Murman 7 <sup>1</sup>	Lager/logistik	6 510	Q4
Malmö	Murman 8	Kontor	7 198	Q4
Malmö	Murman 11 <sup>1</sup>	Lager/logistik	8 437	Q4
Malmö	Håken 3 <sup>1</sup>	Lager/logistik	3 441	Q4
Malmö	Bjälken 3	Lager/logistik	2 631	Q4
Malmö	Lillgrund 5	Lager/logistik	4 430	Q4
Malmö	Betongen 11 <sup>1</sup>	Kontor	4 909	Q4
Lund	Annedal 9	Lager/logistik	1 296	Q4
Lund	Traktorn 2	Kontor	12 174	Q4
Lund	Traktorn 4	Lager/logistik	1 796	Q4
Lund	Trumlan 1	Lager/logistik	2 517	Q4
Lund	Välten 4	Lager/logistik	3 100	Q4
Lund	Välten 5	Lager/logistik	3 645	Q4
Lund	Årdret 12	Lager/logistik	2 049	Q4
Totalt			127 626	

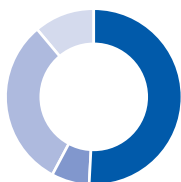
<sup>1</sup>Tomträtt

## DETALJPLANLAGDA KVM BYGGRÄTTER PER REGION, %



■ Stockholm 26  
■ Öst 7  
■ Mellan 31  
■ Syd 12

## PROJEKTVOLYM PER REGION, %



■ Stockholm 51  
■ Öst 7  
■ Mellan 31  
■ Syd 11

## DETALJPLANLAGDA BYGGRÄTTER PER LOKALTYP, %



■ Kontor 44  
■ Lager/logistik 28  
■ Bostäder 13  
■ Övrigt 15

## FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden januari–december har 32 fastigheter (19) tillträtts för en total köpeskilling om 1 484 mkr (2 732). Klöver har sålt och frånträtt 15 fastigheter (14) under perioden för totalt 630 mkr (548), inkluderande bland annat hela Klöverns fastighetsbestånd i Säter. Klöver tecknade under december 2016 avtal om att avyttra bolagets samtliga

## FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2016: FÖRSÄLJNINGAR

Stad	Fastighet	Fastighets- kategori	Uthyrbar yta, kvm	Från- träde
Helsingborg	Triangeln 3	Lager/logistik	5 470	Q1
Köping	Drotten 2	Kontor	3 473	Q2
Nyköping	Hotellet 18	Butik	822	Q2
Malmö	Gjuteriet 21	Tomtmark	0	Q3
Malmö	Gjutformen 1	Tomtmark	0	Q3
Karlstad	Tvätten 3	Kontor	2 545	Q3
Karlstad	Sälgen 6	Kontor	1 574	Q3
Göteborg	Kortedala 36:23 <sup>1</sup>	Lager/logistik	8 620	Q3
Hässleholm	Köpmannen 4	Utb./vård/övr.	1 713	Q4
Västerås	Briggen 3	Lager/logistik	5 102	Q4
Säter	Skönvik 1:15	Utb./vård/övr.	948	Q4
Säter	Skönvik 1:17	Utb./vård/övr.	10 334	Q4
Säter	Skönvik 1:21	Tomtmark	0	Q4
Säter	Skönvik 1:6	Utb./vård/övr.	32 339	Q4
Lerum	Berg 1:91	Tomtmark	0	Q4
<b>Totalt</b>			<b>72 940</b>	

<sup>1</sup>Tomträtt

## FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE

mkr	2016 jan–dec	2015 jan–dec
Verkligt värde per 1 januari	35 032	30 208
Förvärv	1 484	2 732
Investeringar	1 626	1 386
Försäljningar	–617	–548
Orealiserade värdeförändringar	1 709	1 254
<b>Verkligt värde vid periodens utgång</b>	<b>39 234</b>	<b>35 032</b>

FÖRÄNDRING AV VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER  
EXKL. TRANSAKTIONER

mkr	16Q1	16Q2	16Q3	16Q4	Helår 2016
Driftöverskott och avkastningskrav	607	149	193	156	1 105
Utveckling av byggrätter	83	146	63	72	364
Projekt >25 mkr	275	350	253	398	1 276
Projekt <25 mkr	108	146	132	205	591
<b>Total, värdeförändring (exklusive transaktioner)</b>	<b>1 073</b>	<b>791</b>	<b>641</b>	<b>831</b>	<b>3 336</b>

12 fastigheter i Karlskrona med planerat frånträde den 2 maj 2017. Avtalet om avyttring av fastigheterna i Karlskrona innehåller ett finansieringsförbehåll.

## FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Den 31 december 2016 omfattade Klövern's innehav 431 fastigheter (415). Hyresvärdet uppgick till 3 386 mkr (3 182) och fastigheternas verkliga värde var 39 234 mkr (35 032).

Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 943 tkvm (2 872). Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 1 709 mkr (1 252) under året. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 0 mkr (–2) och orealiserade värdeförändringar om 1 709 mkr (1 254). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Klövern's fastighetsbestånd, per 31 december, värderats med ett avkastningskrav på 6,2 procent (6,5). Värdet på fastigheterna har ökat, främst beroende på investeringar gjorda vid nyuthyrning, stigande marknadshyror, sänkta avkastningskrav och utveckling av byggrättsportföljen.

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 Klövern's årsredovisning för 2015.

## AKTIER

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgick vid årets slut 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. Klövern's aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Vid årets slut var stängningskursen 9,38 kr per stamaktie av serie A, 9,55 kr per stamaktie av serie B och 288,50 kr per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 13 479 mkr (13 327). Antalet aktieägare uppgick vid periodens utgång till cirka 46 500 (43 900). Av totalt antal aktier innehas 77 procent (80) av svenska ägare. Klövern har inget innehav av egna stamaktier eller preferensaktier.



## STÖRSTA AKTIEÄGARE 2016-12-31, SORTERAD PÅ ANDEL AV RÖSTER

	Antal stam- aktier A, tusental	Antal stam- aktier B, tusental	Antal preferens- aktier, tusental	Andel aktie- kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	15 785	104 913	655	13,0	16,0
Corem Property Group	9 500	129 400	—	14,9	13,7
Arvid Svensson Invest	13 300	52 997	685	7,1	11,4
Gårdarike	10 119	2 250	46	1,3	6,3
Länsförsäkringar fondförvaltning	882	68 895	—	7,4	4,7
Handelsbanken fonder	1 299	43 465	—	4,8	3,4
Swedbank Robur fonder	1 301	21 541	—	2,4	2,1
CBNY-Norges Bank	538	28 739	54	3,1	2,0
Nordea Investment Funds	546	16 312	162	1,8	1,3
Swedbank AS (Estonia)	1	18 538	58	1,9	1,1
<b>Summa största ägare</b>	<b>53 271</b>	<b>487 050</b>	<b>1 660</b>	<b>58,1</b>	<b>62,4</b>
Övriga ägare	25 089	350 584	14 784	41,9	37,6
<b>Summa utestående aktier</b>	<b>78 360</b>	<b>837 634</b>	<b>16 444</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Återköpta egna aktier	—	—	—	—	—
<b>Totalt antal registrerade aktier</b>	<b>78 360</b>	<b>837 634</b>	<b>16 444</b>		

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

## STÖRSTA PREFERENSAKTIEÄGARE 2016-12-31

	Antal preferens- aktier, tusental	Antal stam- aktier A, tusental	Antal stam- aktier B, tusental	Andel aktie- kapital, %	Andel röster, %
Avanza Pension	748	537	4 789	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	104 913	13,0	16,0
Cormac Förvaltnings AB	460	—	—	0,0	0,0
Swedbank Försäkring	454	300	5 836	0,7	0,5
Lantbruksintressenter	349	—	—	0,0	0,0
Patrik Brummer	255	—	—	0,0	0,0
ICA-handlarnas Förbund	252	—	—	0,0	0,0
Axel Johnson AB	221	—	—	0,0	0,0
<b>Summa största ägare</b>	<b>4 800</b>	<b>29 922</b>	<b>168 535</b>	<b>21,8</b>	<b>22,8</b>
Övriga ägare	11 644	48 438	669 099	78,2	77,2
<b>Summa utestående aktier</b>	<b>16 444</b>	<b>78 360</b>	<b>837 634</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Återköpta egna aktier	—	—	—	—	—
<b>Totalt antal registrerade aktier</b>	<b>16 444</b>	<b>78 360</b>	<b>837 634</b>		

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 preferens- aktier	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	853 539 845
2012-03-06	Nyemission	166 544	360	166 544	360	891 262 500
2012-04-10	Nyemission	166 544	360	166 544	360	891 595 690
2012-04-19	Nyemission	166 544	360	166 544	360	891 598 615
2012-06-29	Nyemission	166 544	360	166 544	360	893 913 615
2012-07-09	Nyemission	166 544	360	166 544	360	896 153 615
2012-09-14	Nyemission	166 544	360	166 544	360	900 716 115
2012-09-17	Nyemission	166 544	360	166 544	360	901 378 490
2012-10-08	Nyemission	166 544	360	166 544	360	919 295 240
2012-10-08	Nyemission	166 544	360	166 544	360	924 820 240
2012-10-17	Nyemission	166 544	360	166 544	360	925 403 490
2014-03-24	Nyemission	166 544	360	166 544	360	926 903 490
2014-04-11	Nyemission	166 544	360	166 544	360	931 840 830
2014-05-28	Nyemission	166 544	360	166 544	360	934 661 800
2014-11-11	Nedsättning	166 544	360	166 544	360	186 932 360
2014-11-25/27	Nyemission	166 544	360	166 544	360	199 432 360
2014-12-05	Fondemission	166 544	360	1 665 443	600	1 831 987 960
2014-12-22	Omvänd split	83 272	180	832 721	800	1 864 875 960
2015-01-20	Omvandling	82 187	432	833 806	548	1 864 875 960
2015-02-03	Omvandling	81 871	406	834 122	574	1 864 875 960
2015-07-16	Omvandling	81 862	506	834 131	474	1 864 875 960
2015-08-05	Omvandling	81 862	397	834 131	583	1 864 875 960
2016-02-04	Omvandling	79 861	425	836 132	555	1 864 875 960
2016-08-09	Omvandling	78 360	480	837 633	500	1 864 875 960



## SKATT

Under det fjärde kvartalet uppgick uppskjuten skatt till –88 mkr (–125) och aktuell skatt till –2 mkr (–2).

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 ökar med 77 mkr. Den totala skatteeffekten netto blir därmed 4 mkr beroende på olika skattesatser. Nettobeloppet belastade resultatet under det andra kvartalet 2016.

## 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 och Härnösand/Sollefteå) och Syd (Göteborg, Malmö, Borås och Halmstad).

Vid årets slut uppgick antalet tillsvidareanställda i Klöver till 227 personer (214). Medelåldern var 44 år (43) och andelen kvinnor uppgick till 40 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

Klöver har inga större pågående tvister.

## RESULTAT OCH NYCKELTAL

I tabellerna nedan visas resultatposter och nyckeltal uppdaterade 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–dec	2015 jan–dec	2016 jan–dec	2015 jan–dec	2016 jan–dec	2015 jan–dec	2016 jan–dec	2015 jan–dec	2016 jan–dec	2015 jan–dec
Stockholm	1 208	1 106	–393	–371	815	735	67	66	959	879
Öst	646	646	–224	–221	422	425	65	66	154	150
Mellan	606	606	–220	–231	386	375	64	62	375	219
Syd	416	360	–148	–129	268	231	64	64	138	138
Förvaltning	2 725	2 604	–895	–872	1 830	1 732	67	67	825	601
Förädling	151	114	–90	–80	61	34	40	30	801	785
<b>Totalt</b>	<b>2 876</b>	<b>2 718</b>	<b>–985</b>	<b>–952</b>	<b>1 891</b>	<b>1 766</b>	<b>66</b>	<b>65</b>	<b>1 626</b>	<b>1 386</b>

### NYCKELTAL PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav <sup>1)</sup> , %		Yta, tkvm		Hysesvärde, mkr		Ek. uthyrningsgrad, %	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Stockholm	19 652	17 316	5,7	6,0	832	809	1 450	1 353	87	90
Öst	7 021	6 651	6,8	7,0	749	750	721	714	91	91
Mellan	6 505	6 145	6,9	7,2	694	750	640	680	89	90
Syd	6 056	4 920	6,4	6,7	668	563	575	435	89	91
Förvaltning	36 376	31 625	6,2	6,5	2 636	2 551	3 152	2 978	90	93
Förädling	2 858	3 407	6,3	6,5	307	321	234	204	75	62
<b>Totalt</b>	<b>39 234</b>	<b>35 032</b>	<b>6,2</b>	<b>6,5</b>	<b>2 943</b>	<b>2 872</b>	<b>3 386</b>	<b>3 182</b>	<b>89</b>	<b>91</b>

<sup>1)</sup> Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter

### 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

Styrelsen föreslår till årsstämman, för räkenskapsåret 2016, en utdelning om 0,40 kr (0,35) per stamaktie att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 0,10 kr och en utdelning om 20,00 kr (20,00) per preferensaktie att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 5,00 kr.

Avstämningsdagar för utdelning på stam- och preferensaktier föreslås vara 30 juni 2017, 29 september 2017, 29 december 2017 och 29 mars 2018. Under det fjärde kvartalet 2016 har utdelning om totalt 82 mkr (82) utbetalats till preferensaktieägarna.

Årsstämman kommer att äga rum 26 april 2017. Kallelse och förutsättningar för anmälan till årsstämman annonseras i Post & Inrikes Tidningar och på [www.klovern.se](http://www.klovern.se). Upplysning om att kallelse har skett lämnas i annons i Svenska Dagbladet. Aktieägare som vill lägga fram förslag till valberedningen kan göra det via e-post.

### HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

I slutet av januari 2017 förvärvade Klövern fastigheten Klädeshandlaren 15 i Nyköping. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 190 mkr. Den uthyrningsbara arean uppgår till 12 225 kvm och består av kontors- och butiksytor. Tillträde sker den 7 mars 2017.

Stockholm den 10 februari 2017

Styrelsen i Klövern AB (publ)

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



Interiörbild från nyrenoverade fastigheten Borgarfjord 4, även kallad Time Building, i Kista.

## Koncernens resultaträkning

### I sammandrag

mkr	2016 3 mån okt–dec	2015 3 mån okt–dec	2016 12 mån jan–dec	2015 12 mån jan–dec
Intäkter	738	705	2 876	2 718
Fastighetskostnader	-286	-272	-985	-952
Driftöverskott	452	433	1 891	1 766
Central administration	-27	-26	-100	-92
Finansnetto	-163	-150	-611	-631
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>262</b>	<b>257</b>	<b>1 180</b>	<b>1 043</b>
Resultatandelar i intresseföretag	—	147	—	171
Värdförändringar fastigheter	303	168	1 709	1 252
Värdförändringar derivat	111	79	-114	91
Värdförändringar finansiella tillgångar	-21	4	-19	-4
Nedskrivning goodwill	—	-2	0	-12
<b>Resultat före skatt</b>	<b>655</b>	<b>653</b>	<b>2 756</b>	<b>2 541</b>
Aktuell skatt	-2	-2	-24	-2
Uppskjuten skatt	-88	-125	-473	-531
<b>Periodens resultat</b>	<b>565</b>	<b>526</b>	<b>2 259</b>	<b>2 008</b>
Övrigt totalresultat, poster som senare kan återföras i resultaträkningen	—	-2	—	-2
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>565</b>	<b>524</b>	<b>2 259</b>	<b>2 006</b>
Resultat per stamaktie, kr	0,53	0,48	2,11	1,83
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	916,0	916,0	916,0	916,0
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, miljoner	16,4	16,4	16,4	16,4
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	916,0	916,0	916,0	916,0
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, miljoner	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

### I sammandrag

mkr	2016–12–31	2015–12–31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Goodwill	233	233
Förvaltningsfastigheter	39 234	35 032
Maskiner och inventarier	18	12
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	99	112
Övriga fordringar	814	482
Likvida medel	129	12
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>40 527</b>	<b>35 883</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	12 999	11 390
Minoritetsintresse	0	0
Uppskjuten skatteskuld	1 978	1 503
Räntebärande skulder	23 869	21 486
Derivat	482	467
Leverantörsskulder	259	250
Övriga skulder	251	188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	689	599
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>40 527</b>	<b>35 883</b>

## Koncernens förändring av eget kapital

### I sammandrag

mkr	
<b>Eget kapital 2014-12-31</b>	<b>9 988</b>
Utdelning	-604
Övrigt totalresultat	-2
Resultat	2 008
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	<b>11 390</b>
Utdelning	-650
Övrigt totalresultat	—
Resultat	2 259
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>12 999</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

### I sammandrag

mkr	2016 3 mån okt–dec	2015 3 mån okt–dec	2016 12 mån jan–dec	2015 12 mån jan–dec
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Förvaltningsresultat	261	257	1 179	1 043
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2	1	5	4
Betald inkomstskatt	-22	-2	-26	-2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>241</b>	<b>256</b>	<b>1 158</b>	<b>1 045</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändring av rörelsefordringar	-47	-107	11	-70
Förändring av rörelseskulder	325	198	167	-77
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>278</b>	<b>91</b>	<b>178</b>	<b>-147</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>519</b>	<b>347</b>	<b>1 336</b>	<b>898</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Avyttring av fastigheter	260	3	465	411
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-1 606	-2 067	-3 118	-4 118
Förvärv av maskiner och inventarier	-4	0	-10	-4
Förändring finansiella tillgångar	-182	606	-189	678
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 532</b>	<b>-1 458</b>	<b>-2 852</b>	<b>-3 033</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Förändring av räntebärande skulder	974	1 177	2 382	2 616
Realiserade värdoförändringar i derivat	-20	-95	-99	-151
Utdelning	-83	-83	-650	-604
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>871</b>	<b>999</b>	<b>1 633</b>	<b>1 861</b>
<b>Totalt kassaflöde</b>	<b>-142</b>	<b>-112</b>	<b>117</b>	<b>-274</b>
<b>Ingående likvida medel</b>	<b>271</b>	<b>124</b>	<b>12</b>	<b>286</b>
<b>Utgående likvida medel</b>	<b>129</b>	<b>12</b>	<b>129</b>	<b>12</b>



## Moderbolagets resultaträkning

### I sammandrag

mkr	2016 3 mån okt–dec	2015 3 mån okt–dec	2016 12 mån jan–dec	2015 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	58	46	205	195
Kostnad sålda tjänster	–51	–53	–171	–155
<b>Bruttoresultat</b>	<b>7</b>	<b>–7</b>	<b>34</b>	<b>40</b>
Central administration	–27	–26	–100	–92
<b>Rörelseresultat</b>	<b>–20</b>	<b>–33</b>	<b>–66</b>	<b>–52</b>
Finansnetto	1 090	1 045	743	761
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 070</b>	<b>1 012</b>	<b>677</b>	<b>709</b>
Aktuell skatt	—	—	—	—
Uppskjuten skatt	15	–24	15	–24
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 085</b>	<b>988</b>	<b>692</b>	<b>685</b>
Övrigt totalresultat	—	—	—	—
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1 085</b>	<b>988</b>	<b>692</b>	<b>685</b>

## Moderbolagets balansräkning

### I sammandrag

mkr	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Maskiner och inventarier	6	5
Andelar i koncernföretag	1 875	1 875
Fordringar på koncernföretag	20 699	18 095
Derivat	11	—
Uppskjuten skattefordran	355	340
Kortfristiga fordringar	60	58
Likvida medel	74	100
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>23 080</b>	<b>20 473</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	7 383	7 340
Räntebärande skulder	14 142	11 578
Skulder till koncernföretag	1 280	1 298
Leverantörsskulder	21	7
Övriga skulder	181	179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73	71
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>23 080</b>	<b>20 473</b>

## Nyckeltal

	2016-12-31 3 mån okt–dec	2015-12-31 3 mån okt–dec	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Fastighet</b>							
Antal fastigheter	431	415	431	415	408	402	387
Uthyrningsbar area, tkvm	2 943	2 872	2 943	2 872	2 792	2 624	2 529
Hysesvärde, mkr	3 386	3 182	3 386	3 182	2 983	2 570	2 468
Verkligt värde fastigheter, mkr	39 234	35 032	39 234	35 032	30 208	24 059	22 624
Direktavkastningskrav värdering, %	6,2	6,5	6,2	6,5	6,9	7,2	7,2
Överskottsgrad, %	61	61	66	65	65	63	62
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	89	91	89	91	90	90	88
Uthyrningsgrad ytmässig, %	82	83	82	83	81	82	81
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,7	3,5	3,7	3,5	3,3	3,5	3,4
<b>Finans</b>							
Avkastning på eget kapital, %	4,4	4,7	18,6	18,9	14,5	11,6	5,8
Soliditet, %	32,1	31,7	32,1	31,7	31,5	28,5	28,1
Soliditet, justerad, %	36,7	35,8	36,7	35,8	35,9	31,4	31,9
Belåningsgrad, %	60	61	60	61	60	65	64
Belåningsgrad fastigheter, %	44	47	44	47	51	57	59
Räntetäckningsgrad	2,6	2,7	2,9	2,6	2,0	1,9	1,9
Genomsnittlig ränta, %	2,5	2,7	2,5	2,7	3,5	4,3	4,3
Genomsnittlig räntebindning, år	2,6	2,1	2,6	2,1	2,1	2,7	3,0
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,0	2,8	3,0	2,8	2,1	2,0	2,2
Räntebärande skulder, mkr	23 869	21 486	23 869	21 486	18 870	16 163	15 229
<b>Aktie<sup>1</sup></b>							
Eget kapital per stamaktie, kr	9,01	7,38	9,01	7,38	5,20	4,83	4,69
EPRA NAV, kr	11,70	9,53	11,70	9,53	7,05	5,93	5,94
Eget kapital per preferensaktie, kr	288,50	281,50	288,50	281,50	317,50	300,00	273,50
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,20	0,19	0,93	0,78	0,61	0,49	0,43
Resultat per stamaktie, kr	0,53	0,48	2,11	1,83	1,02	0,68	0,23
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr	9,38	9,45	9,38	9,45	8,20	5,18	4,65
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr	9,55	9,50	9,55	9,50	7,60	—	—
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	288,50	281,50	288,50	281,50	317,50	300,00	273,50
Börsvärde, mkr	13 479	13 327	13 479	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
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, milj	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	9,3	9,3
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	9,3	9,3
Utdelning per stamaktie, kr	—	—	0,40 <sup>2)</sup>	0,35	0,30	0,27	0,27
Utdelning per preferensaktie, %	—	—	20,00 <sup>2)</sup>	20,00	20,00	20,00	20,00
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	59 <sup>2)</sup>	62	77	68	83
Utdelning preferensaktier i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	28 <sup>2)</sup>	32	42	29	35

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Föreslagen utdelning.

FASTIGHETERNAS  
VÄRDE, MDKR

39,2

HYRESVÄRDE, MDKR

3,4

UTHYRINGSBAR YTA,  
TKVM

2 943

## Definitioner

### FASTIGHET

#### DIREKTAVKASTNINGSKRAV, VÅRDERING

Fastighetsvärderingarnas avkastningskrav på restvärdet.

#### DRIFTÖVERSKOTT

Intäkter minus fastighetskostnader.

#### 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 ändrad användning av lokalerna.

#### HYRESVÄRDE

Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

#### KONTRAKTSVÄRDE

Lokalhyra, index och hyrestilllägg 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

2,9

SOLIDITET,  
JUSTERAD, %

36,7

ANTAL AKTIEÄGARE

46 500

# Kalendarium

Årsredovisning 2016	Vecka 12 2017
Sista dag för handel inkl. rätt till utdelning till preferensaktieägare	29 mars 2017
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	31 mars 2017
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	5 april 2017
Årsstämma	26 april 2017
Delårsrapport jan–mars 2017	26 april 2017
Delårsrapport jan–jun 2017	12 juli 2017
Delårsrapport jan–sep 2017	19 okt 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 10 februari 2017 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](http://www.klovern.se) • [info@klovern.se](mailto:info@klovern.se)