

- » Intäkterna ökade med 6 procent till 1 518 mkr (1 430).
- » Driftöverskottet ökade med 9 procent till 1 032 mkr (943).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 11 procent till 665 mkr (597).
- » Resultatet före skatt ökade med 18 procent till 1 718 mkr (1 462) och resultatet efter skatt ökade med 25 procent till 1 439 mkr (1 149), motsvarande 1,39 kr (1,07) per stamaktie.
- » Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 025 mkr (1 089).
- » Efter tillträde av 17 fastigheter för 971 mkr, frånträde av 48 fastigheter för 1 531 mkr och investeringar på 551 mkr uppgick värdet på fastighetsportföljen till 40 248 mkr.
- » Räntetäckningsgraden förbättrades till 3,1, den justerade soliditeten ökade till 37,8 procent och belåningsgraden minskade till 58 procent.

”

Klövern redovisar ett stabilt och starkt halvårsresultat. Vi ser med tillförsikt fram emot en fortsatt god utveckling under resten av året.

Rutger Arnhult, VD

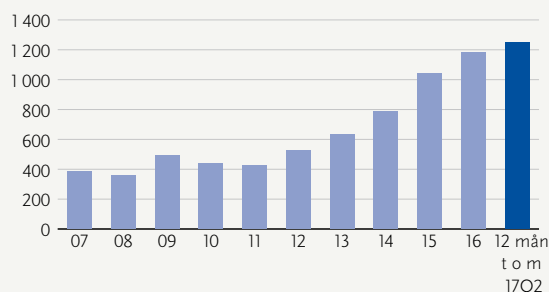
DETTA ÄR KLÖVERN

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

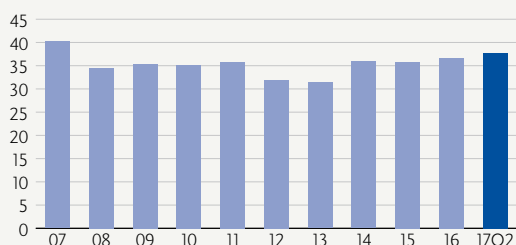
Bolagets vision är att skapa miljöer för framtidens företagande. Det kräver ett aktivt byggande av stadsdelar, områden och olika näringslivskluster.

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

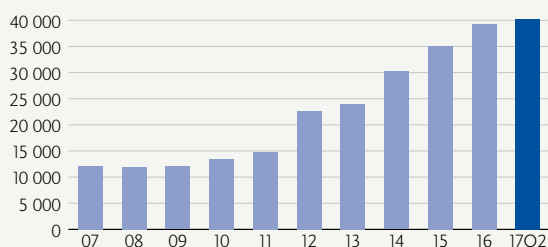
FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr



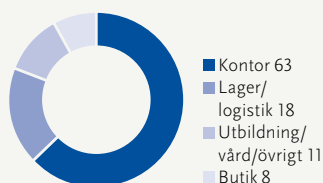
SOLIDITET, justerad, %



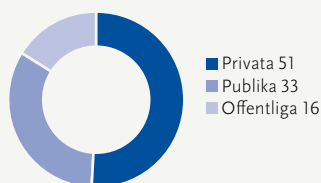
FASTIGHETS VÄRDE, mkr



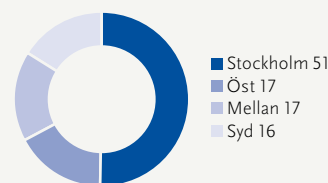
HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %



KONTRAKTSVÄRDE PER KUNDKATEGORI, %



FASTIGHETS VÄRDE PER REGION, %



Starkt resultat, ytterligare förvärv och fortsatta försäljningar av fastigheter på mindre orter

Klövern redovisar ett stabilt och starkt halvårsresultat. Resultatet före skatt om 1 718 mkr motsvarar en ökning med 18 procent. Vi har fortsatt arbetet med att fokusera fastighetsportföljen till de starkaste tillväxtregionerna i Sverige. Under halvåret har vi genomfört transaktioner omfattande 65 fastigheter och under de senaste 12 månaderna har vi sålt 60 fastigheter, samtidigt som vi byggt eller förvärvat drygt 50 fastigheter.

Under inledningen av 2017 har vi varit fortsatt mycket aktiva på transaktionsmarknaden. Klöverns totala fastighetsvärde är idag till 98 procent lokaliserat till våra tolv utvalda tillväxtorter. På dessa orter har den genomsnittliga befolkningstillväxten sammantaget legat på över 15 procent de senaste 10 åren. Under inledningen av året har vi förvärvat ytterligare ett antal fastigheter i Göteborg samt gjort enstaka tilläggsförvärv i Stockholm, Norrköping och Nyköping. Stockholm utgör nu 45 procent av den totala portföljen följt av Göteborg som står för 9 procent, Linköping med 7,5 procent och Uppsala med 6,5 procent. Totalt har vi under halvåret förvärvat 17 fastigheter och sålt 48 fastigheter. Våra försäljningar har inneburit att vi nu helt lämnat orterna Borås, Karlskrona, Hässleholm, Ängelholm, Eskilstuna, Kristinehamn och Ystad. Vi har även sålt några fastigheter i Lund, Örebro och Norrköping för att ytterligare renodla portföljerna på respektive ort. Kring halvårsskiftet har Klövern även ingått avtal om förvärv av ytterligare två moderna kontorsfastigheter för 360 mkr i centrala Malmö, respektive en välbelägen kontorsfastighet i Uppsala för 285 mkr med tillträde i oktober.

Ekonomi i Sverige visar fortsatt styrka. Fastighetssektorn i de större tillväxtorterna har goda förutsättningar. Efterfrågan på moderna kontor är god samtidigt som kontorslokaler av sämre standard som blivit tomställda ofta konverteras till bostäder. Hyresnivåerna stiger vilket i sin tur driver upp fastighetsvärdena. Framförallt utvecklar sig hyresnivåerna och fastighetspriserna starkt i Stockholmregionen, speciellt i Stockholms innerstad. Vi ser nu se en allt tydligare trend vad gäller lokalsökningar utanför de centralare delarna av Stockholm vilket är en effekt av de allt högre hyresnivåerna. Detta kommer att gynna bolag med fastigheter i stadens kringliggande arbetsområden såsom Klövern med kontorsbestånd i Söderstaden (Globen), Solna, Kista och Täby.

Kreditmarknaden är även den fortsatt stark. Kreditinstituten har en god aptit på att finansiera fastighetsbolag och räntnivåerna är låga. Vi har under andra kvartalet även tagit tillfället i akt att både förlänga och räntesäkra ytterligare ett antal krediter. Vår räntetäckningsgrad är stark och låg i andra kvartalet på 3,2 med en genomsnittlig ränta på 2,6 procent medan räntebindningen uppgick till 2,5 år och kapitalbindningen till 3,2 år.

För halvåret redovisar vi en positiv nettoutflyttning om 27 mkr. Samtidigt noterar vi på många marknader nya rekord vad det gäller hyresnivåer. Vårt förvaltningsresultat landade under det första halvåret på 665 mkr, motsvarande en ökning med 11 procent. Ett i grunden stabilt driftöverskott fick stöd av en positiv nettoutflyttning, en stark hyresutveckling, förvärv och låga räntor. Under andra kvartalet blev överskottsgraden 70 procent vilket också bidrog till en riktigt bra nivå om 68 procent under sexmånadersperioden.

Vår ambition att i allt större utsträckning växa genom egenutvecklade projekt börjar nu verkligen få genomslag. Inom Klövern Living arbetar vi med ett stort antal projekt där de första projektstarterna planeras runt det kommande årsskiftet. Vi har pågående detaljplaneprocesser omfattande över 5 000 lägenheter. Min bedömning är att Klövern kommer att starta produktion av minst 200–300 lägenheter 2017/2018 och minst 300–500 lägenheter 2019/2020. De bostadsprojekt med byggstart närmast i tiden ligger i Nyköping, Stockholm, Karlstad och Västerås.

Vår projektutvecklingsvolym är relativt stabil. Några projekt är i uppstart och några är i slutskede men över tiden får vi ett jämnt flöde av projekt som i dagsläget motsvarar en årlig projektvolym om cirka 1,5 mdkr. De nu mest omfattande kontorsprojekten utgörs av S7 i Västerås, Gamlestaden i Göteborg och Skeppet i Karlstad. Uthyrningsarbetet av dessa löper på riktigt bra och vi ser framför oss att dessa nybyggen kommer att vara fullt uthyrda vid färdigställande. Under det andra kvartalet startade Klövern bland annat bygget av en stor hotell- och mässanläggning i Göteborg samt ett stort projekt i Norrköping. Klöverns idag tio största projekt omfattar sammantaget investeringar om drygt 1,8 mdkr och cirka 100 000 kvadratmeter.

Projektutvecklingen, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog under det första halvåret 2017 med värdeökningar om 231 mkr vilket jag anser att man snarare borde se som en del av vårt rörelseresultat. Totalt har vi investerat 551 mkr i utvecklingsprojekt, att jämföra med att vi på helårsbasis i fjol investerade 1,6 mdkr. Att Klövern under 2018 når en projektvolym om 2 mdkr ser jag som rimligt med tanke på att vi då också ska ha produktionsstartat några bostadsprojekt inom Klövern Living.

Klöverns finansiella styrka förbättrades ytterligare under det första halvåret och vi kommer för varje kvartal allt närmare vårt mål om att den justerade soliditeten långsiktigt ska uppgå till 40 procent. Den 30 juni uppgick den justerade soliditeten till 37,8 procent, att jämföra med 36,7 procent vid årsskiftet. Under samma period minskade belåningsgraden från 60 procent till 58 procent. Substansvärdet per aktie (EPRA NAV) uppgick till 12,65 kr, motsvarande en ökning med 8 procent sedan årsskiftet.

Sammantaget är vi nöjda med utvecklingen och vad vi på Klövern lyckats prestera hittills under 2017. Vi ser med tillförsikt fram emot en fortsatt god utveckling under resten av året där vi framförallt hoppas på att vi ska lyckas landa några större uthyrningar i Kista.

Rutger Arnhult, VD Klövern

Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Kvartalet avser april–juni och perioden avser januari–juni.

RESULTAT

Driftöverskottet ökade till 529 mkr (480) under kvartalet. För jämförbart bestånd uppgick driftöverskottet till 476 mkr (458). Överskottsgraden uppgick till 70 procent (67). Förvaltningsresultatet, d v s resultat exklusive värdeförändringar och skatt, ökade till 346 mkr (304). Både driftöverskottet och förvaltningsresultatet påverkades positivt av nettoförvärv, nettoinflyttning, stigande hyresnivåer och lägre kostnader för reparationer och underhåll. Resultatet före skatt uppgick till 700 mkr (586) och påverkades av 349 mkr (363) avseende värdeförändringar på fastigheter och 31 mkr (–84) avseende derivat.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna ökade till 756 mkr (716) under kvartalet. Intäktsökningen förklaras främst av nettoförvärv och nettoinflyttning, men även av stigande hyresnivåer. För jämförbart bestånd uppgick intäkterna till 671 mkr (665).

Fastighetskostnaderna uppgick till 227 mkr (236).

I fastighetskostnaderna ingår kundförluster om –1 mkr (1), en positiv effekt pga återvunna kundförluster. För jämförbart bestånd uppgick fastighetskostnaderna till 195 mkr (207). Centrala administrationskostnader uppgick till 27 mkr (28).

NETTOINFLYTTNING OCH UTHYRNINGSGRAD

Kvartalet uppvisade en nettoinflyttning på –6 mkr (9) och motsvarande under perioden uppgick till 27 mkr (17).

Några av de största nyinflyttade hyresgästerna under kvartalet var PBM Sweden på 930 kvm i fastigheten Knarrarnäs 9 i Kista, samt etapp 1 i nybyggnationen Skeppet i Karlstad med inflyttning av bland annat Olssons i Karlstad på 1 050 kvm och Cash IT på cirka 700 kvm.

Några av de största avflyttade hyresgästerna var Martin & Servera i fastigheten Turbinen 1 i Västerås på cirka 17 750 kvm och Mediq Sverige i fastigheten Kvarsten 6 i Malmö på 4 650 kvm.

Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,7 år (3,7). Den ekonomiska uthyrningsgraden för samtliga

fastigheter uppgick till 89 procent (89) och 81 procent (82) mätt som yta. För förvaltningsfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 91 procent (90) och för förädlingsfastigheter till 63 procent (75).

Bland större avtal som är tecknade under kvartalet, men ännu inte inflyttade, ingår ett 15-årigt avtal med Artexis Easyfairs gällande en ny mässanläggning samt ett 20-årigt avtal med HKC Hotellutveckling avseende ett nytt hotell. Dessa ingår i ett projekt i Göteborg som Klöverna har startat i samarbete med Åby Travsällskap.

Ett 10-årigt avtal har även tecknats med Padel Arena i fastigheten Köpmannen 5 i Västerås avseende cirka 2 300 kvm med beräknad inflyttning under hösten 2017.

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 värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

KASSAFLÖDE

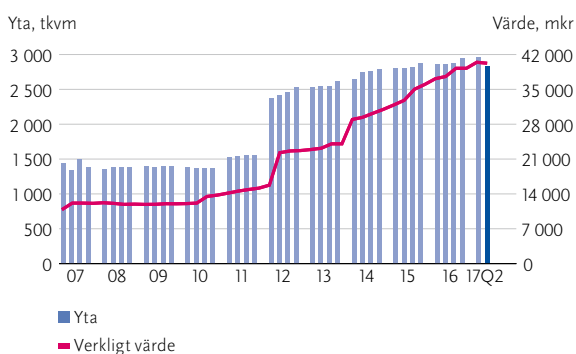
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till 193 mkr (168). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto 398 mkr (–769), genom främst en kombination av fastighetstransaktioner och investeringar i befintliga fastigheter. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –680 mkr (427). Sammantaget uppgick kassaflödet till –89 mkr (–174). Likvida medel vid kvartalets slut uppgick till 297 mkr jämfört med 190 mkr per sista juni 2016.

FINANSIERING

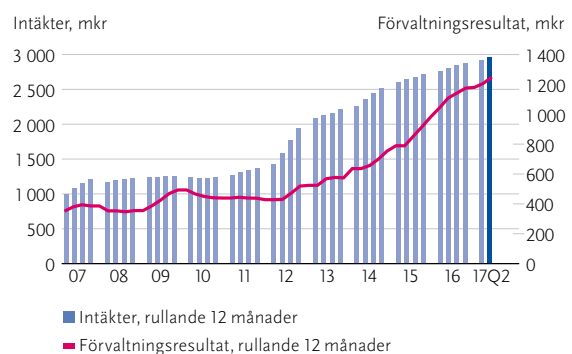
Den 30 juni 2017 uppgick de räntebärande skulderna till 23 813 mkr (23 869) och den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen var 2,6 procent (2,5). Finansnettot uppgick under kvartalet till –156 mkr (–148), varav finansiella intäkter utgjorde 5 mkr (0). Räntetäckningsgraden under kvartalet uppgick till 3,2 (3,1).

Den genomsnittliga räntebindningen per den sista juni uppgick till 2,5 år (2,6). Kreditvolymen med swapavtal och räntetak betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade Klöverna ränteswappar om totalt 9 055

FASTIGHETER: VÄRDE OCH YTA



INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



mkr (9 055) och räntetak om totalt 6 000 mkr (5 000). Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 3,6 år.

Den genomsnittliga kapitalbindningen var 3,2 år (3,0) per den sista juni. Outnyttjade kreditramar, inklusive outnyttjad checkkredit om 550 mkr (400), uppgick till 4 077 mkr (3 201).

Klöverns räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter. Icke-säkerställda räntebärande skulder består av emitterade företagscertifikat och icke-säkerställda obligationer, 2 620 mkr (2 448) respektive 4 350 mkr (4 350) vid periodens slut. Programmet för företagscertifikat har ett rambelopp om 3 000 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 123 mkr. Värdeförändringar på derivat uppgick under kvartalet till 31 mkr (–84). Den sista juni var värdet –415 mkr (–482).

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. Klöverns bedömer att det inte finns någon väsentlig skillnad mellan bokfört värde och verkligt värde på räntebärande skulder.

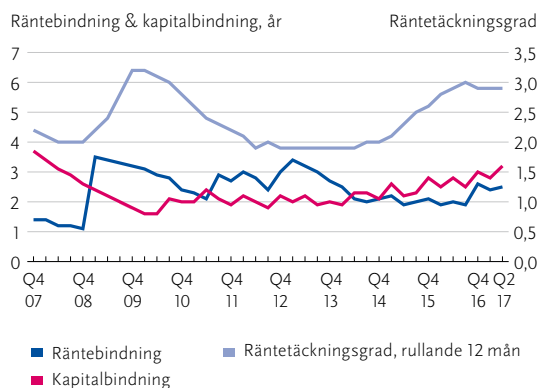
Vid periodens slut uppgick den justerade soliditeten till 37,8 procent (36,7), till viss del negativt påverkad av att kommande utdelning på stam- och preferensaktier skuldförs efter årsstämman.

PROJEKTUTVECKLING OCH BYGGRÄTTER

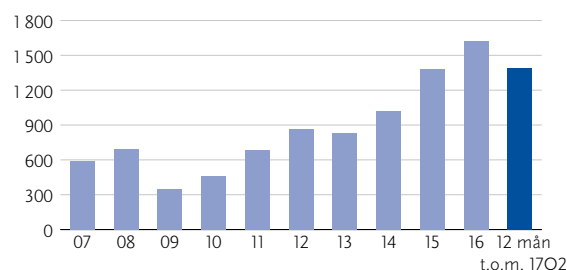
Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokaler och därmed öka hyresvärdet. Under perioden januari-juni investerades 551 mkr (785). Sammanlagt pågår 306 projekt (304) med en återstående investering om 1 654 mkr (1 096). Total kalkylerad utgift för samma projekt uppgår till 3 183 mkr (2 973).

Bedömda och detaljplanelagda byggrätter uppgick vid kvartalets utgång till 1 983 tkvm (2 164) och är värderade till 1 151 mkr (1 126). Av byggrätterna är 668 tkvm (729) detaljplanelagda och resterande klassas som bedömda. Inom byggrättsportföljen arbetar Klöverns Living med ett antal projekt av bostadsutvecklingskaraktär. Klöverns bedömer att det inom befintligt bestånd, främst genom förändrade

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING SAMT RÄNTETÄCKNINGSGRAD



INVESTERINGAR, mkr



RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevoly, mkr	Avtalsvoly, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig *	13 503	—	—	—	—
2017	1 385	2 301	2 151	—	150
2018	915	8 949	6 897	1 800	2 052
2019	1 415	6 934	6 534	1 000	400
2020	1 815	3 031	2 956	2 250	75
2021	2 400	3 540	2 140	—	1 400
2022	1 280	—	—	—	—
2023	1 100	—	—	—	—
Senare	—	3 135	3 135	—	—
Totalt	23 813	27 890	23 813	5 050	4 077

* Av här redovisad Rörlig volym täcks 6 000 mkr av räntetak.

KLÖVERN STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT PER 30 JUNI 2017

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
Göteborg	Del av Åby 1:75	Mässa/hotell	BRA Bygg	Artexis Easyfairs, 19Q1	30 431	40	505	489	53	19Q2
Karlstad	Pinassen 2	Kontor	Peab	Tieto, 17Q4	14 244	300	302	32	31	17Q4
Västerås	Sigurd 7	Kontor/hotell	Aros Bygg	Choice Hotels, 18Q1	8 059	160	216	77	16	18Q2
Stockholm	Knarrarnäs 4	Hotell	Wästbygg	Choice Hotels, 18Q3	7 012	81	198	182	12	18Q3
Stockholm	Hilton 3	Kontor	In3prenör	ECDC, 18Q1	9 407	233	148	106	15	18Q1
Norrköping	Kopparhammaren 2	Kontor	SEFAB	Gaia, 19Q3	4 775	15	142	135	10	19Q4
Göteborg	Gamlestaden 39:13	Kontor	AF Bygg	Tholin&Larsson, 17Q3	11 478	186	121	25	11	17Q4
Västerås	Stensborg 4/Icander 1	Skola	Byggessen	Västerås stad, 18Q3	4 098	42	85	74	8	18Q4
Lund	Traktorn 4	Butik	Veidekke	Mio, 17Q3	5 165	48	53	17	3	17Q3
Totalt					94 669	1 572	1 770	1 137	159	

detaljplaner, kan finnas utrymme för så mycket som mellan 8 000 och 12 000 lägenheter – bland annat i Stockholm, Uppsala, Västerås, Karlstad och Linköping.

Kontorsbyggnaden Skeppet i Karlstad, kontors/hotellbyggnaden S7 i Västerås, ombyggnationen av ett kontorshus i Solna åt EU-myndigheten ECDC, utvecklingen av stadsdelen Gamlestaden i Göteborg och ett större projekt åt Mio i Lund – fortskrider alla enligt plan. Ett tilläggsavtal har tecknats med Nordic Choice Hotels innefattande en mindre utökning av det pågående hotellprojektet i Kista. Inflyttningstidpunkt är oförändrat tredje kvartalet 2018. Under 2017 års andra kvartal har tre stora projekt i Göteborg, Norrköping och Västerås startats.

Totalt sett bidrog Klöverns projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, med värdeökningar på fastigheter om 75 mkr under det andra kvartalet 2017, eller med 512 mkr under de senaste fyra kvartalen.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

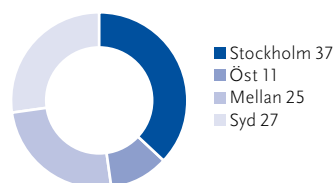
Under perioden januari–juni har 17 fastigheter (2) tillträtts för en total köpeskilling om 971 mkr (376) och 48 fastigheter (3) frånträtts för totalt 1 531 mkr (147). Under det andra kvartalet tecknade Klöver även avtal om att, till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 570 mkr, förvärva två fastigheter i Norrköping och två fastigheter i Malmö med tillträde den 3 juli, respektive 1 oktober.

FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

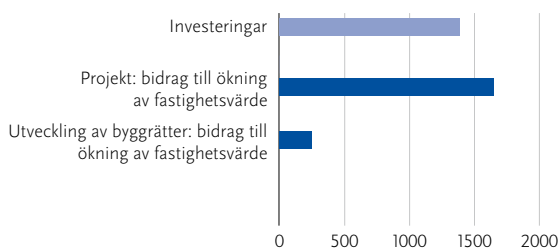
Den 30 juni omfattade Klöverns innehav 399 fastigheter (431). Hyresvärdet uppgick till 3 390 mkr (3 386) och fastigheternas verkliga värde var 40 248 mkr (39 234).

Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 840 tkvm (2 943). Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 1 025 mkr (1 089) under perioden januari–juni. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 11 mkr (10) och orealiserade värdeförändringar om 1 014 mkr (1 079). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Klöverns fastighets-

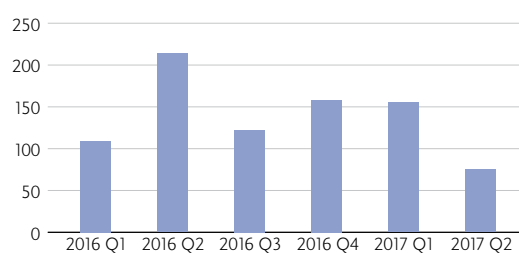
PROJEKTVOLYM PER REGION, %



VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKT/BYGGRÄTTER RULLANDE 12 MÅNADER T O M 17Q2, mkr



NETTO VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKT/BYGGRÄTTER, mkr



Förändring av verkligt värde fastigheter genom projekt och utveckling av byggrätter, minus investeringar.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2017: FÖRVARV

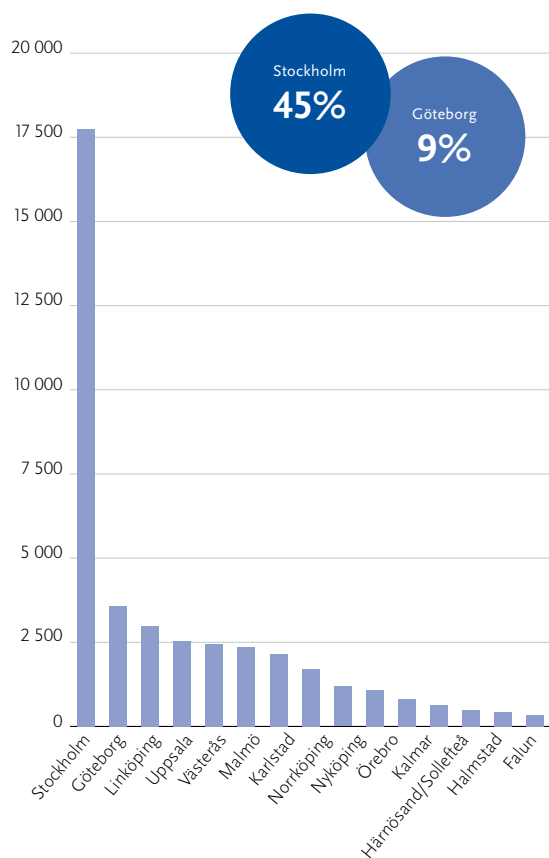
Stad	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Tillträde kvartal
Nyköping	Klädehandlaren 15	Butik	12 225	Q1
Göteborg	Kobbegården 6:141	Kontor	5 267	Q1
Göteborg	Kobbegården 6:168	Kontor	8 355	Q1
Göteborg	Nordstaden 18:3	Kontor	2 266	Q1
Göteborg	Nordstaden 18:4	Kontor	0	Q1
Göteborg	Kåbäcken 11:7	Lager/logistik	2 200	Q2
Göteborg	Mejramen 1	Kontor	11 156	Q2
Göteborg	Partille 4:2	Tomtmark	0	Q2
Göteborg	Partille 4:25	Butik	2 500	Q2
Göteborg	Pottegården 2	Lager/logistik	1 800	Q2
Göteborg	Pottegården 4	Kontor	4 930	Q2
Göteborg	Ugglum 8:37	Kontor	3 668	Q2
Göteborg	Ugglum 8:92	Kontor	5 899	Q2
Göteborg	Ugglum 126:4	Utb./vård/övr.	468	Q2
Göteborg	Ångsviolen 1	Lager/logistik	5 552	Q2
Göteborg	Sävenäs 67:4	Kontor	2 536	Q2
Stockholm	Borg 4 ¹	Kontor	1 931	Q2
Totalt			70 753	

¹ Tomträtt

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2017: FÖRSÄLJNINGAR

Stad	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Frånträde kvartal
Örebro	Bageriet 2	Hotell	3 109	Q1
Malmö	Bjälken 3	Lager/logistik	2 631	Q1
Kristinehamn	Uroxen 14	Kontor	3 006	Q1
Norrköping	Malmen 6	Lager/logistik	6 900	Q1
Borås	Ekholma 7	Lager/logistik	5 150	Q2
Borås	Gjutaren 10	Lager/logistik	8 940	Q2
Borås	Grävlingen 5	Kontor	7 380	Q2
Borås	Katrinedal 2	Utb./vård/övr.	8 638	Q2
Borås	Katrinehill 8	Kontor	6 414	Q2
Borås	Laxöringen 1	Kontor	2 777	Q2
Borås	Milen 7	Lager/logistik	9 948	Q2
Borås	Muttern 2	Lager/logistik	2 251	Q2
Borås	Muttern 3	Lager/logistik	2 322	Q2
Borås	Niten 6	Butik	4 058	Q2
Borås	Näckrosen 3	Kontor	5 268	Q2
Borås	Raklinjen 2	Lager/logistik	7 876	Q2
Borås	Rotorn 3	Lager/logistik	3 037	Q2
Borås	Uranus 16	Lager/logistik	7 190	Q2
Ystad	Urmakaren 2	Utb./vård/övr.	140	Q2
Ystad	Urmakaren 6	Lager/logistik	200	Q2
Ystad	Urmakaren 7	Lager/logistik	686	Q2
Ystad	Urmakaren 10	Utb./vård/övr.	0	Q2
Ystad	Urmakaren 13	Utb./vård/övr.	90	Q2
Ystad	Urmakaren 16	Utb./vård/övr.	0	Q2
Ystad	Urmakaren 17	Lager/logistik	841	Q2
Ystad	Urmakaren 18	Butik	1 672	Q2
Ystad	Urmakaren 21	Lager/logistik	936	Q2
Ystad	Urmakaren 22	Lager/logistik	420	Q2
Ystad	Urmakaren 23	Lager/logistik	4 007	Q2
Karlskrona	Fregatten 16	Utb./vård/övr.	5 484	Q2
Karlskrona	Gullbernahult 1	Tomtmark	0	Q2
Karlskrona	Gullbernahult 12, 13	Utb./vård/övr.	640	Q2
Karlskrona	Gullbernahult 21	Utb./vård/övr.	6 146	Q2
Karlskrona	Gullbernahult 26	Utb./vård/övr.	12 774	Q2
Karlskrona	Gullbernahult 31	Utb./vård/övr.	4 306	Q2
Karlskrona	Gullbernahult 82	Kontor	7 295	Q2
Karlskrona	Psilander 60	Kontor	14 470	Q2
Karlskrona	Pimpinellan 1	Utb./vård/övr.	960	Q2
Karlskrona	Skeppsbron 1	Kontor	2 394	Q2
Karlskrona	Skeppsbron 2	Kontor	400	Q2
Karlskrona	Skeppsbron 3	Kontor	1 935	Q2
Lund	Gustavshem 2	Lager/logistik	2 164	Q2
Lund	Nordanvinden 3	Butik	2 591	Q2
Lund	Gustavshem 6	Utb./vård/övr.	4 603	Q2
Lund	Rivan 1	Kontor	1 484	Q2
Eskilstuna	Valpen 3	Utb./vård/övr.	4 308	Q2
Hässleholm	Ekstaven 2	Butik	7 704	Q2
Ängelholm	Programmeraren 9	Tomtmark	0	Q2
Totalt			185 545	

FASTIGHETSVÄRDE, mkr



FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE

mkr	2017 jan–juni	2016 jan–juni
Verkligt värde per 1 januari	39 234	35 032
Förvärv	964	376
Investeringar	551	785
Försäljningar	-1 515	-135
Orealiserade värdeförändringar	1 014	1 079
Verkligt värde vid periodens utgång	40 248	37 137

FÖRÄNDRING AV VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER
EXKL. TRANSAKTIONER

mkr	16Q2	17Q2	Helår 2016	Rullande 12 mån t o m 17Q2
Driftöverskott och avkastningskrav	149	262	1 105	1 131
Utveckling av byggrätter	146	34	364	247
Projekt >25 mkr	350	193	1 276	998
Projekt <25 mkr	146	169	591	654
Total, värdeförändring (exklusive transaktioner)	791	658	3 336	3 030

bestånd, per 30 juni, värderats med ett avkastningskrav på 6,1 procent (6,2). Värdet på fastigheterna har ökat, främst beroende på investeringar gjorda vid nyuthyrning, stigande marknadshyror, sänkta avkastningskrav och utveckling av byggrättsportföljen.

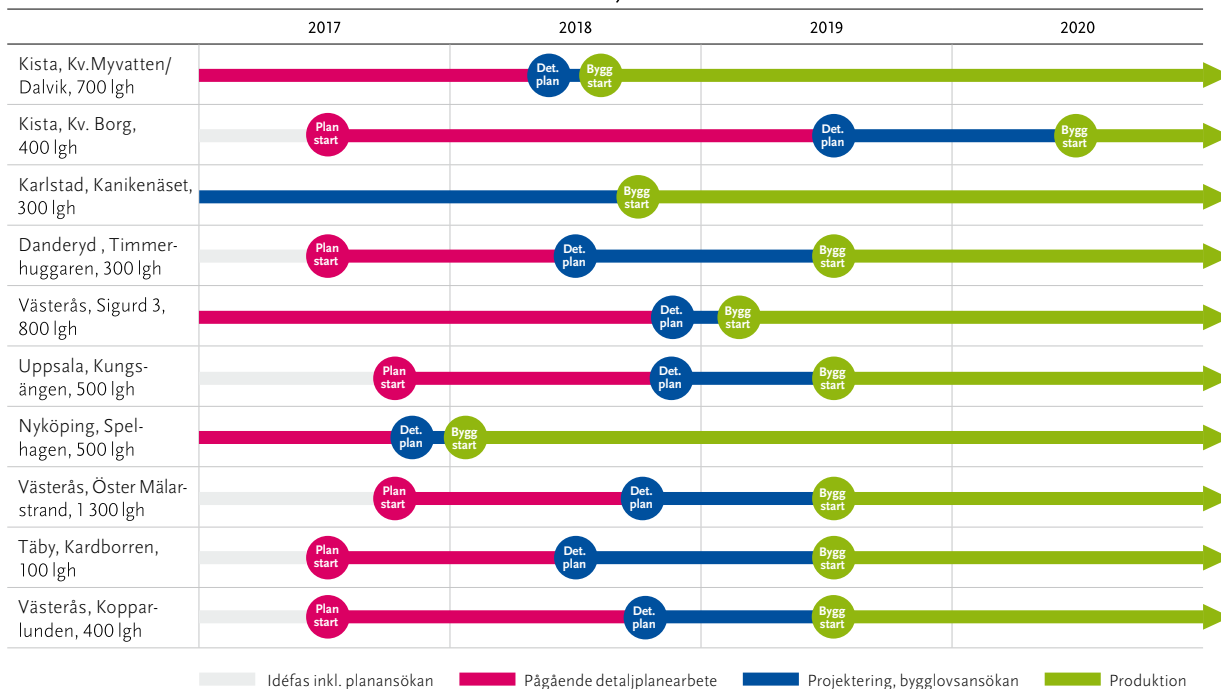
Klövern värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet, varav normalt 20 till 30 procent externt. Externvärderingarna har genomförts av Cushman & Wakefield och Savills. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13.

Inga fastigheter har ändrat klassificering under perioden. För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Klöverns årsredovisning för 2016.

AKTIER

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgick per 30 juni till 932 437 980, varav 74 787 201 stamaktier av serie A, 841 206 779 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 juni var stängningskursen 9,40 kr per stamaktie av serie A, 9,22 kr per stamaktie av serie B och 293,30 kr per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 13 282 mkr (13 479). Antalet aktieägare uppgick vid periodens utgång till cirka 47 000 (46 500). Av totalt antal aktier innehas 71 procent (77) av svenska ägare. Klöver har inget innehav av egna stamaktier eller preferensaktier.

KLÖVERN LIVING – DE TIO STÖRSTA BOSTADSUTVECKLINGSPROJekten



STÖRSTA AKTIEÄGARE 2017-06-30, SORTERAD PÅ ANDEL AV RÖSTER

	Antal stamaktier A, tusental	Antal stamaktier B, tusental	Antal preferensaktier, tusental	Andel aktiekapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	12 528	124 419	655	14,7	15,5
Corem Property Group	9 500	129 400	—	14,9	13,9
Arvid Svensson Invest	13 300	52 997	685	7,1	11,6
Gårdarike	12 957	2 250	50	1,6	8,2
Länsförsäkringar fondförvaltning	—	65 407	—	7,0	4,0
Handelsbanken fonder	1 300	50 670	—	5,5	3,9
Swedbank Robur fonder	1 301	19 565	—	2,2	2,0
CBNY-Norges Bank	538	26 167	50	2,8	1,9
Nordea Investment Funds	539	15 253	134	1,7	1,2
Fjärde AP-fonden	439	14 888	—	1,6	1,2
Swedbank AS (Estonia)	1	18 532	59	1,9	1,1
Svolder	—	17 000	—	1,8	1,0
SEB Investment Management	422	12 734	—	1,4	1,0
Pareto Bank ASA	600	6 000	—	0,7	0,7
Avanza Pension	512	4 854	780	0,6	0,6
Summa största ägare	53 937	560 136	2 413	66,1	68,6
Övriga ägare	20 850	281 071	14 031	33,9	31,4
Summa utestående aktier	74 787	841 207	16 444	100,0	100,0
Återköpta egna aktier	—	—	—	—	—
Totalt antal registrerade aktier	74 787	841 207	16 444		

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

Till följd av nya rutiner hos Ålandsbanken har banken registrerats i Euroclears aktiebok som ägare till en del av sina kunders Klöveraktier. Klövern bedömer att ovanstående tabell ger en korrekt bild av bolagets 15 största ägare.

RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2017 jan–juni	2016 jan–juni	2017 jan–juni	2016 jan–juni	2017 jan–juni	2016 jan–juni	2017 jan–juni	2016 jan–juni	2017 jan–juni	2016 jan–juni
Stockholm	631	604	–190	–192	441	412	70	68	213	499
Öst	339	321	–110	–113	229	208	68	65	71	67
Mellan	291	304	–98	–109	193	195	66	64	161	147
Syd	257	201	–88	–73	169	128	66	64	106	72
Förvaltning	1 432	1 355	–437	–441	995	914	69	67	363	242
Förädling	86	75	–49	–46	37	29	43	39	188	543
Totalt	1 518	1 430	–486	–487	1 032	943	68	66	551	785

NYCKELTAL PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav ¹⁾ , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek. uthyrningsgrad, %	
	2017-06-30	2016-06-30	2017-06-30	2016-06-30	2017-06-30	2016-06-30	2017-06-30	2016-06-30	2017-06-30	2016-06-30
Stockholm	20 547	18 899	5,5	5,8	845	810	1 495	1 390	87	90
Öst	6 811	6 893	6,7	6,9	697	749	686	718	92	91
Mellan	6 650	6 390	6,8	7,1	686	746	639	682	88	89
Syd	6 240	4 955	6,3	6,6	612	560	570	445	88	93
Förvaltning	36 581	33 215	6,0	6,3	2 503	2 474	3 103	3 010	91	92
Förädling	3 667	3 922	6,3	6,4	337	318	287	225	63	73
Totalt	40 248	37 137	6,1	6,3	2 840	2 865	3 390	3 235	89	91

¹⁾ Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter

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

SKATT

Under kvartalet uppgick uppskjuten skatt till –49 mkr (–127) och aktuell skatt till –1 mkr (–22).

Under det andra kvartalet 2015 fattade Högsta förvaltningsdomstolen beslut om att återvisa det mål angående upptaxering med 77 mkr, som Skatteverket gjort, till Förvaltningsrätten. Förvaltningsrätten beslutade under det andra kvartalet 2016 att upptaxera bolaget med detta belopp. Domen överklagades till Kammarrätten. Bolaget gjorde i samband med detta en reservering avseende aktuell skatt uppgående till 21 mkr. Den uppskjutna skatten minskade i gengäld med 17 mkr, eftersom det skattemässiga värdet på fastigheterna ökade med 77 mkr. Den totala skatteeffekten netto blev 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 15 affärsenheter, fördelat på fyra geografiska regioner. Regionerna är indelade i Stockholm (Stockholm Norra, Stockholm Södra och Uppsala), Öst (Linköping, Norrköping, Nyköping och Kalmar), Mellan (Västerås, Karlstad, Örebro, Falun och Härnösand/Sollefteå) och Syd (Göteborg, Malmö och Halmstad).

Vid kvartalets slut uppgick antalet tillsvidareanställda i Klöver till 228 personer (227). Medelåldern var 43 år (44) och andelen kvinnor uppgick till 42 procent (40).

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 2016 års årsredovisning på sidorna 62–65.

TVISTER

Klövern har inga större pågående tvister.

RESULTAT OCH NYCKELTAL

I tabellerna på föregående sida 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.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapporter 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 2016.

UTDELNING

Under första respektive andra kvartalet har utdelning om vardera 5,00 kr per preferensaktie, totalt 164 mkr (164), utbetalats.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 6 juli tillkännagavs att Klöver förvärvat en fastighet i Uppsala med cirka 15 000 kvm uthyrningsbar yta. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 285 mkr och tillträde sker den 2 oktober 2017.

Stockholm den 12 juli 2017

Styrelsen i Klöver AB (publ)

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

Undertecknade försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 12 juli 2017
Styrelsen i Klöver AB (publ)

Pia Gideon
Styrelseordförande

Rutger Arnhult
VD

Ann-Cathrin Bengtson
Styrelseledamot

Eva Landén
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Koncernens resultaträkning

I sammandrag

mkr	2017 3 mån apr–jun	2016 3 mån apr–jun	2017 6 mån jan–jun	2016 6 mån jan–jun	2016 12 mån jan–dec	Rullande 12 mån jul–jun
Intäkter	756	716	1 518	1 430	2 876	2 964
Fastighetskostnader	–227	–236	–486	–487	–985	–984
Driftöverskott	529	480	1 032	943	1 891	1 980
Central administration	–27	–28	–49	–51	–100	–98
Finansnetto	–156	–148	–318	–295	–611	–634
Förvaltningsresultat	346	304	665	597	1 180	1 248
Värdoförändringar fastigheter	349	363	1 025	1 089	1 709	1 645
Värdoförändringar derivat	31	–84	66	–224	–114	176
Värdoförändringar finansiella tillgångar	4	3	–1	0	–19	–20
Nedskrivning goodwill	–30	—	–37	0	0	–37
Resultat före skatt	700	586	1 718	1 462	2 756	3 012
Aktuell skatt	–1	–22	–1	–22	–24	–3
Uppskjuten skatt	–49	–127	–278	–291	–473	–460
Periodens resultat	650	437	1 439	1 149	2 259	2 549
Övrigt totalresultat, poster som senare kan återföras i resultaträkningen	—	—	—	—	—	—
Periodens totalresultat	650	437	1 439	1 149	2 259	2 549
Resultat per stamaktie, kr	0,62	0,39	1,39	1,07	2,11	2,42
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

I sammandrag

mkr	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Goodwill	196	233	233
Förvaltningsfastigheter	40 248	37 137	39 234
Maskiner och inventarier	18	13	18
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	98	111	99
Övriga fordringar	947	471	814
Likvida medel	297	190	129
SUMMA TILLGÅNGAR	41 804	38 155	40 527
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13 741	11 889	12 999
Uppskjuten skatteskuld	2 256	1 794	1 978
Räntebärande skulder	23 813	22 718	23 869
Derivat	415	613	482
Leverantörsskulder	56	48	259
Övriga skulder	773	368	251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	750	725	689
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	41 804	38 155	40 527

Koncernens förändring av eget kapital

I sammandrag

mkr	
Eget kapital 2015-12-31	11 390
Utdelning	-650
Övrigt totalresultat	—
Resultat	2 259
Eget kapital 2016-12-31	12 999
Utdelning	-697
Övrigt totalresultat	—
Resultat	1 439
Eget kapital 2017-06-30	13 741

Koncernens kassaflödesanalys

I sammandrag

mkr	2017 3 mån apr–jun	2016 3 mån apr–jun	2017 6 mån jan–jun	2016 6 mån jan–jun	2016 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	346	304	665	597	1 179
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2	1	3	2	5
Betald inkomstskatt	-1	-4	-1	-4	-26
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	347	301	667	595	1 158
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	136	16	7	10	11
Förändring av rörelseskulder	-290	-149	-153	-78	167
Summa förändring av rörelsekapital	-154	-133	-146	-68	178
Kassaflöde från den löpande verksamheten	193	168	521	527	1 336
Investeringsverksamheten					
Avyttring av fastigheter	1 127	37	1 236	147	465
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-876	-805	-1 515	-1 162	-3 118
Förvärv av maskiner och inventarier	-3	-2	-3	-3	-10
Förändring finansiella tillgångar	150	1	149	1	-189
Kassaflöde från investeringsverksamheten	398	-769	-133	-1 017	-2 852
Finansieringsverksamheten					
Förändring av räntebärande skulder	-598	909	-56	1 232	2 382
Realiserade värdoförändringar i derivat	—	-79	—	-79	-99
Utdelning	-82	-403	-164	-485	-650
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-680	427	-220	668	1 633
Totalt kassaflöde	-89	-174	168	178	117
Ingående likvida medel	386	364	129	12	12
Utgående likvida medel	297	190	297	190	129

Moderbolagets resultaträkning

I sammandrag

mkr	2017 3 mån apr–jun	2016 3 mån apr–jun	2017 6 mån jan–jun	2016 6 mån jan–jun	2016 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	54	52	108	100	205
Kostnad sålda tjänster	–45	–47	–91	–85	–171
Bruttoresultat	9	5	17	15	34
Central administration	–27	–28	–49	–51	–100
Rörelseresultat	–18	–23	–32	–36	–66
Finansnetto	74	–155	–31	–252	743
Resultat före skatt	56	–178	–63	–288	677
Aktuell skatt	—	—	—	—	—
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	15
Periodens resultat	56	–178	–63	–288	692
Övrigt totalresultat	—	—	—	—	—
Periodens totalresultat	56	–178	–63	–288	692

Moderbolagets balansräkning

I sammandrag

mkr	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	5	5	6
Andelar i koncernföretag	1 875	1 875	1 875
Fordringar på koncernföretag	21 413	19 523	20 699
Derivat	11	—	11
Uppskjuten skattefordran	355	340	355
Kortfristiga fordringar	65	49	60
Likvida medel	68	368	74
SUMMA TILLGÅNGAR	23 792	22 160	23 080
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 625	6 403	7 383
Räntebärande skulder	14 439	12 802	14 142
Skulder till koncernföretag	1 632	2 512	1 280
Leverantörsskulder	1	4	21
Övriga skulder	1 006	349	181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89	90	73
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 792	22 160	23 080

Nyckeltal

	2017-06-30 3 mån apr–jun	2016-06-30 3 mån apr–jun	2017-06-30 6 mån jan–jun	2016-06-30 6 mån jan–jun	2017-06-30 rullande 12 mån jul–jun	2016	2015	2014	2013
Fastighet									
Antal fastigheter	399	414	399	414	399	431	415	408	402
Uthyrningsbar area, tkvm	2 840	2 865	2 840	2 865	2 840	2 943	2 872	2 792	2 624
Hyresvärde, mkr	3 390	3 235	3 390	3 235	3 390	3 386	3 182	2 983	2 570
Verkligt värde fastigheter, mkr	40 248	37 137	40 248	37 137	40 248	39 234	35 032	30 208	24 059
Direktavkastningskrav värdering, %	6,1	6,3	6,1	6,3	6,1	6,2	6,5	6,9	7,2
Överskottsgrad, %	70	67	68	66	67	66	65	65	63
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	89	91	89	91	89	89	91	90	90
Uthyrningsgrad ytmässig, %	81	83	81	83	81	82	83	81	82
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,7	3,5	3,7	3,5	3,7	3,7	3,5	3,3	3,5
Finans									
Avkastning på eget kapital, %	4,7	3,6	10,7	9,7	19,7	18,6	18,9	14,5	11,6
Soliditet, %	32,9	31,2	32,9	31,2	32,9	32,1	31,7	31,5	28,5
Soliditet, justerad, %	37,8	35,9	37,8	35,9	37,8	36,7	35,8	35,9	31,4
Belåningsgrad, %	58	60	58	60	58	60	61	60	65
Belåningsgrad fastigheter, %	42	44	42	44	42	44	47	51	57
Räntetäckningsgrad	3,2	3,1	3,1	3,0	2,9	2,9	2,6	2,0	1,9
Genomsnittlig ränta, %	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,5	2,7	3,5	4,3
Genomsnittlig räntebindning, år	2,5	2,0	2,5	2,0	2,5	2,6	2,1	2,1	2,7
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,2	2,8	3,2	2,8	3,2	3,0	2,8	2,1	2,0
Räntebärande skulder, mkr	23 813	22 718	23 813	22 718	23 813	23 869	21 486	18 870	16 163
Aktie¹									
Eget kapital per stamaktie, kr	9,74	7,79	9,74	7,79	9,74	9,01	7,38	5,20	4,83
EPRA NAV, kr	12,65	10,42	12,65	10,42	12,65	11,70	9,53	7,05	5,93
Eget kapital per preferensaktie, kr	293,30	289,00	293,30	289,00	293,30	288,50	281,50	317,50	300,00
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,29	0,24	0,55	0,47	1,00	0,93	0,78	0,61	0,49
Resultat per stamaktie, kr	0,62	0,39	1,39	1,07	2,42	2,11	1,83	1,02	0,68
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr	9,40	9,50	9,40	9,50	9,40	9,38	9,45	8,20	5,18
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr	9,22	9,72	9,22	9,72	9,22	9,55	9,50	7,60	—
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	293,30	289,00	293,30	289,00	293,30	288,50	281,50	317,50	300,00
Börsvärde, mkr	13 282	13 638	13 282	13 638	13 282	13 479	13 327	12 232	7 527
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	916,0
Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	9,3
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	9,3
Utdelning per stamaktie, kr	—	—	—	—	—	0,40	0,35	0,30	0,27
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	—	—	—	20,00	20,00	20,00	20,00
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	—	—	—	59	62	77	68
Utdelning preferensaktier i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	—	—	—	28	32	42	29

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**

40,2

HYRESVÄRDE, MDKR

3,4

**UTHYRNINGSBAR YTA,
TKVM**

2 840

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 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

JAN–JUN

3,1

SOLIDITET,

JUSTERAD, %

37,8

ANTAL AKTIEÄGARE

47 000

Kalendarium

Sista dag för handel inkl. rätt till utdelning till stam- och preferensaktieägare	27 sep 2017
Avstämningsdag för utdelning till stam- och preferensaktieägare	29 sep 2017
Förväntad dag för utdelning till stam- och preferensaktieägare	4 okt 2017
Delårsrapport jan–sep 2017	19 okt 2017
Bokslutskommuniké 2017	14 feb 2018

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 12 juli 2017 kl. 07:30 CEST.

KLÖVERN

Klövern AB (publ), Bredgränd 4, 111 30 Stockholm • Tel 010–482 70 00
Org.nr 556482–5833 • Styrelsens säte: Stockholm • www.klovern.se • info@klovern.se