

- » Intäkterna ökade med 5 procent till 3 029 mkr (2 876).
- » Driftöverskottet ökade med 6 procent till 2 006 mkr (1 891).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 7 procent till 1 263 mkr (1 180).
- » Resultatet före skatt ökade med 17 procent till 3 211 mkr (2 756) och resultatet efter skatt ökade med 16 procent till 2 611 mkr (2 259), motsvarande 2,53 kr (2,11) per stamaktie.
- » Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 913 mkr (1 709).
- » Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar på fastigheter om 546 mkr (603).
- » Efter tillträde av 27 fastigheter för 2 116 mkr, frånträde av 54 fastigheter för 1 796 mkr och investeringar på 1 489 mkr uppgick värdet på fastighetsportföljen till 42 961 mkr.
- » Räntetäckningsgraden uppgick till 2,9 (2,9) och den justerade soliditeten ökade till 38,5 procent (36,7).
- » EPRA NAV ökade med 20 procent till 14,07 kr (11,70).
- » Styrelsen föreslår en utdelning om 0,44 kr (0,40) per stamaktie att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 0,11 kr och en utdelning om 20,00 kr (20,00) per preferensaktie att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 5,00 kr.

”

Ett starkt resultat i kombination med strategiska förvärv och fortsatt renodling

Rutger Arnhult, VD

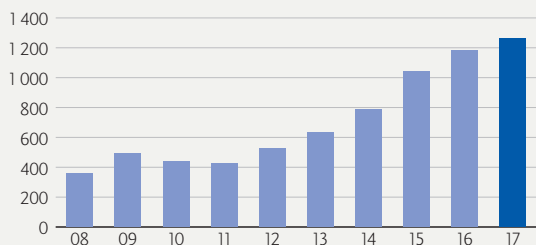
DETTA ÄR KLÖVERN

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

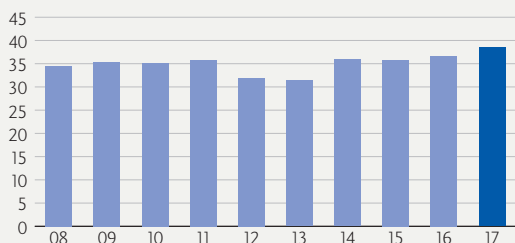
Bolagets vision är att skapa miljöer för framtidens företagande. Det kräver ett aktivt byggande av stadsdelar, områden och olika näringslivskluster.

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

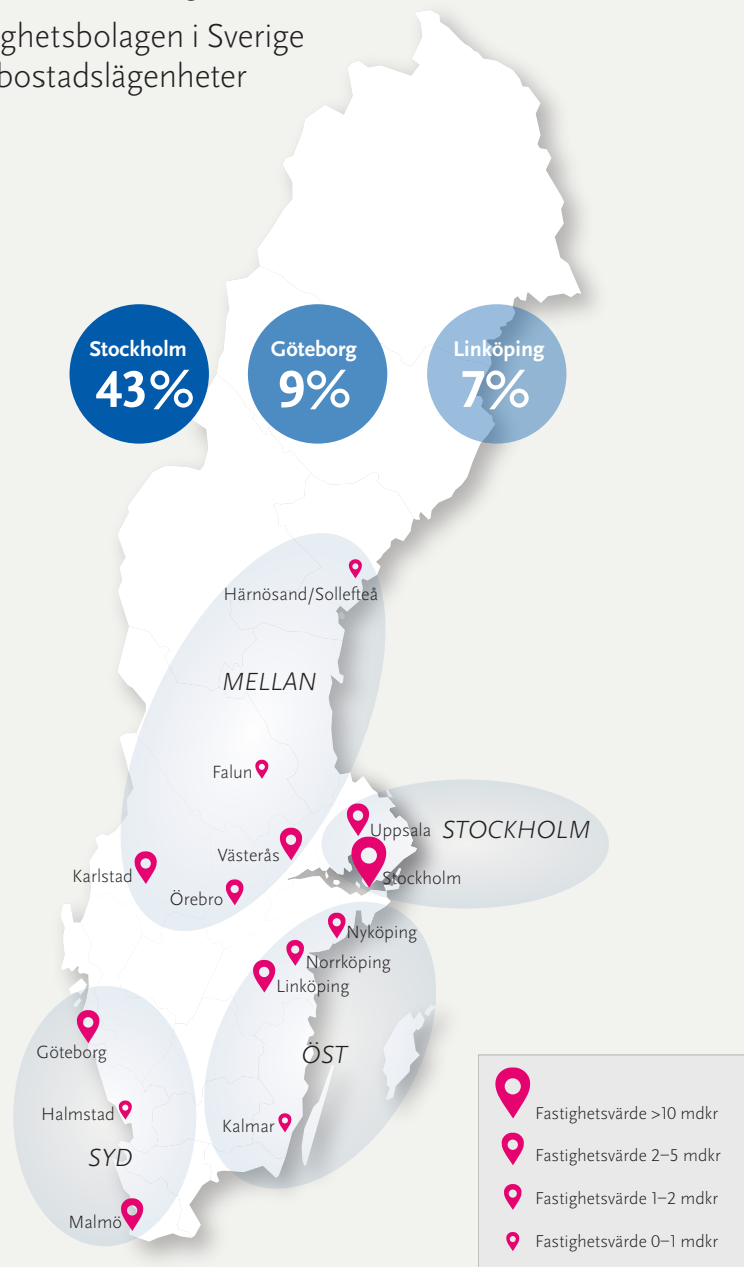
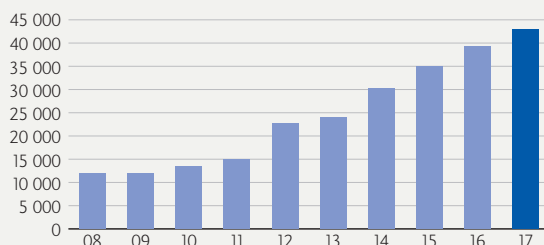
FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr



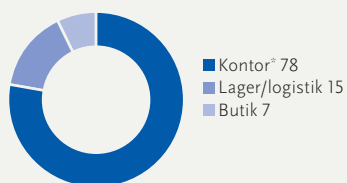
SOLIDITET, justerad, %



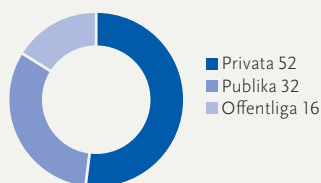
FASTIGHETSVÄRDE, mkr



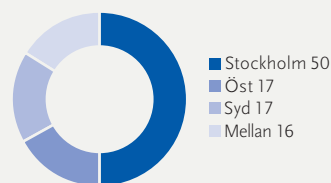
FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %



KONTRAKTSVÄRDE PER KUNDKATEGORI, %



FASTIGHETSVÄRDE PER REGION, %



*Inklusive utbildning/vård/övrigt.

Ett starkt resultat i kombination med strategiska förvärv och fortsatt renodling

Klövern redovisar ett solitt resultat för 2017. Resultatet före skatt om 3 211 mkr motsvarar en ökning med 17 procent. Vi har fortsatt vårt arbete med att fokusera fastighetsportföljen till de starkaste tillväxtregionerna. Under året har vi genomfört transaktioner omfattande 81 fastigheter och sedan halvårsskiftet 2016 har vi sålt 66 fastigheter, samtidigt som vi förvärvat 57 fastigheter och haft en fortsatt hög takt i projektutvecklingen.

Under 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 över 15 procent de senaste 10 åren. Under inledningen av 2017 förvärvade Klöver ytterligare ett antal fastigheter i Göteborg och under året har vi därutöver genomfört tilläggsförvärv i bland annat Stockholm, Malmö, Norrköping och Uppsala.

Stockholmregionen (inklusive Uppsala) utgör nu 50 procent av den totala portföljen följt av Göteborg som står för 9 procent och Linköping med 7 procent. Totalt har vi under året förvärvat 27 fastigheter och sålt 54 fastigheter. Våra försäljningar har inneburit att vi helt lämnat sju orter, bland annat Karlskrona. Under det fjärde kvartalet ingick Klöver även avtal om att förvärva en kontorsfastighet i Köpenhamn, till ett underliggande fastighetsvärde om 620 miljoner DKK, vilken tillträdde i februari.

Ekonomi i Sverige visar fortsatt styrka. 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 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 Klöver med kontorsbestånd i Söderstaden (Globen), Solna, Kista och Täby.

Kreditmarknaden är tudelad. Kreditinstituten visar en hygglig aptit på att finansiera fastighetsbolag. Klöverns räntetäckningsgrad är hög och uppgick under året till 2,9 med en genomsnittlig ränta på 2,5 procent medan räntebindningen uppgick till 2,8 år och kapitalbindningen till 3,0 år.

För 2017 redovisar vi en positiv nettoinflyttning om 54 mkr vilket är klart starkare än 2016 då den uppgick till 20 mkr. Därutöver har vi under det fjärde kvartalet 2017 tecknat ytterligare hyresavtal med inflyttning under 2018/19, bland annat i Kista med Novartis och Nordic Choice. Samtidigt noterar vi på många marknader nya rekord vad det gäller hyresnivåer. Vårt förvaltningsresultat landade på 1 263 mkr, motsvarande en ökning med 7 procent. Ett i grunden stabilt driftöverskott fick stöd av en positiv nettoinflyttning, en stark hyresutveckling, förvärv och låga räntor.

Klövern har en projektvolym som är relativt stabil med en årlig volym om cirka 1,5 mdkr. Några av de idag mest omfattande projekten är en hotell- och mässanläggning i Göteborg, kontorsprojekten S7 i Västerås och Kopparhusen i Norrköping samt ombyggnationen av ett kontorshus i Solna åt EU-myndig-

heten ECDC. Klöverns tio största projekt omfattar investeringar om 1,5 mdkr och cirka 74 000 kvadratmeter. Projektutvecklingen, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog under 2017 med värdeökningar om 546 mkr vilket vi anser att man ska se som en del av vårt rörelseresultat.

Inom Klöver Living arbetar vi med ett stort antal bostadsprojekt där de första projektstarterna planeras under det andra halvåret 2018. Pågående detaljplaneprocesser omfattar över 5 000 lägenheter. Klöver planerar att starta produktion av 100–200 lägenheter 2018 och 300–500 lägenheter 2019/2020.

Klöverns finansiella styrka förbättrades ytterligare under året. Den justerade soliditeten uppgick till 38,5 procent vid slutet av det fjärde kvartalet, att jämföra med 36,7 procent ett år tidigare. Samtidigt minskade belåningsgraden från 60 procent till 58 procent. Substansvärdet per aktie (EPRA NAV) uppgick till 14,07 kr den 31 december, motsvarande en ökning med 20 procent under året.

Sammantaget är vi nöjda med både resultatet under 2017 och den strukturmässiga renodling vi lyckats genomföra under de senaste två åren. Vi ser med tillförsikt fram emot en fortsatt stabil utveckling under 2018 och hoppas på att vi ska lyckas landa några lite större uthyrningar och förhoppningsvis även några ytterligare förvärv.

Rutger Arnhult, VD Klöver



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.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

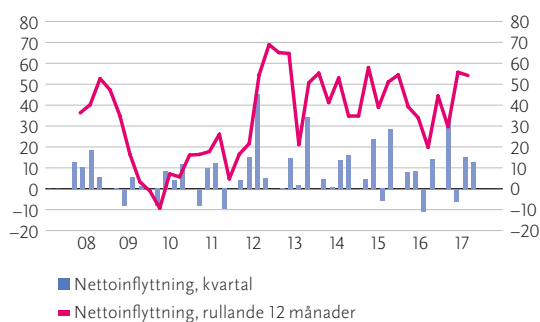
Intäkterna ökade till 768 mkr (738) under det fjärde kvartalet och 3 029 mkr (2 876) under året. Intäktsökningen förklaras främst av förvärv och nettoinflyttning, men även av stigande hyresnivåer. För jämförbart bestånd uppgick intäkterna till 664 mkr (656) under kvartalet.

Fastighetskostnaderna uppgick till 315 mkr (286) under kvartalet och 1 023 mkr (985) under året. I fastighetskostnaderna ingår kundförluster om 1 mkr (1) under kvartalet och totalt 4 mkr (3) under året. För jämförbart bestånd uppgick fastighetskostnaderna till 270 mkr (252) under kvartalet och 893 mkr (871) under året. Centrala administrationskostnader uppgick till 31 mkr (27) under kvartalet och 108 mkr (100) under året.

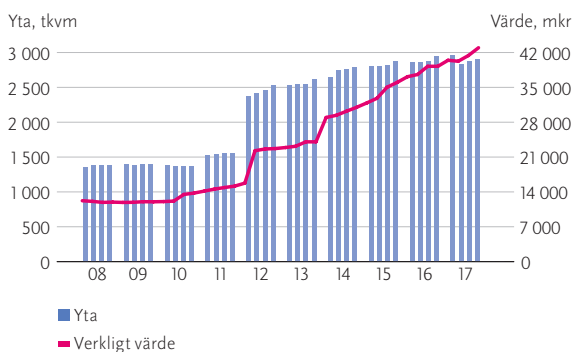
RESULTAT

Driftöverskottet ökade till 453 mkr (452) under det fjärde kvartalet och 2 006 mkr (1 891) under året. För jämförbart bestånd uppgick driftöverskottet till 395 mkr (404) under kvartalet och 1 751 mkr (1 751) under året. Överskottsgraden uppgick till 59 procent (61) under kvartalet och 66 procent (66) under året. Förvaltningsresultatet, d v s resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 262 mkr (262) under kvartalet och 1 263 mkr (1 180) under året.

NETTOINFLYTTNING, mkr



FASTIGHETER: VÄRDE OCH YTA



Både driftöverskottet och förvaltningsresultatet påverkades positivt av förvärv, nettoinflyttning och stigande hyresnivåer men negativt av högre kostnader för underhåll och en engångskostnad på 11 mkr i det fjärde kvartalet relaterad till en hyresgäst. Resultatet före skatt uppgick till 801 mkr (655) under kvartalet och påverkades av 542 mkr (303) avseende värdeförändringar på fastigheter och 18 mkr (111) avseende derivat. Under året ökade resultatet före skatt till 3 211 mkr (2 756).

NETTOINFLYTTNING OCH UTHYRINGSGRAD

Kvartalet uppvisade en nettoinflyttning på 13 mkr (14) och motsvarande under perioden januari–december uppgick till 54 mkr (20).

Några av de största nyinflyttade hyresgästerna under kvartalet var Baxter Medical på cirka 2 000 kvm i fastigheten Helgafjäll 7 och Vizrt Sweden på 1 660 kvm i fastigheten Borgarfjord 4, båda fastigheterna ligger i Kista.

Största avflyttade hyresgästen var Tieto i fastigheten Vänersnipan 1 i Karlstad på cirka 8 100 kvm. Tieto flyttade, under samma kvartal, in i helt nybyggda lokaler på nästan 3 000 kvm i fastigheten Pinassen 2 (Skeppet) i samma stad.

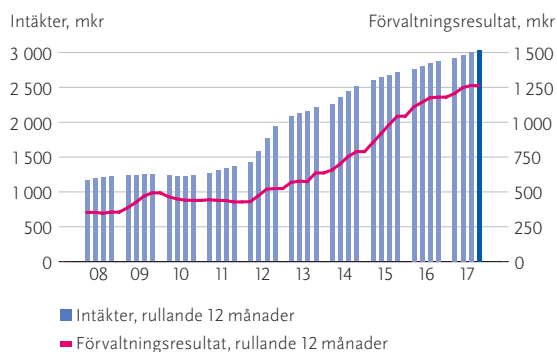
Den genomsnittliga återstående kontraktstiden per den 31 december var 3,6 år (3,7). Den ekonomiska uthyrningsgraden för samtliga fastigheter uppgick till 89 procent (89) och 81 procent (82) mätt som yta. För förvaltningsfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 91 procent (90) och för förädlingsfastigheter till 54 procent (75).

Bland större avtal som är tecknade under kvartalet, med inflyttning 2018/19, ingår ett 10-årigt avtal med Novartis Sverige om cirka 2 500 kvm i Kista, ett 4-årigt avtal med Nordic Choice avseende cirka 1 100 kvm i Kista, ett 5-årigt avtal med Headbrands om cirka 5 000 kvm i Lund och ett 6-årigt avtal med Specialpedagogiska Skolmyndigheten avseende cirka 2 200 kvm i Härnösand.

AKTIEINNEHAV

Den 31 december 2017 uppgick Klöverns innehav i fastighetsbolaget A Group Of Retail Assets Sweden (Agora) till 2 909 342 stamaktier av serie B motsvarande 9,3 procent av totalt antal utestående aktier. Under slutet av det fjärde kvartalet tecknade Klöver 300 000 aktier i fastighetsbolaget Västsvensk Logistik, för totalt 30 mkr, motsvarande 12,2 procent av totalt antal aktier i bolaget. Innehaven i Agora

INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



och Västsvensk Logistik redovisas som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Under det fjärde kvartalet 2017 ingick Klövernt avtal med Tobin Properties avseende åtagande om att i en riktad nyemission teckna 7 500 000 stamaktier till ett pris om 20 kronor per stamaktie, totalt 150 mkr, samt att garantera en företrädesemission om högst 2 592 383 stamaktier, motsvarande 52 mkr.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till 173 mkr (519). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto -973 mkr (-1 532), genom främst en kombination av fastighetstransaktioner och investeringar i befintliga fastigheter. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 448 mkr (871). Sammantaget uppgick kassaflödet till -352 mkr (-142). Likvida medel vid kvartalets slut uppgick till 39 mkr jämfört med 129 mkr per sista december 2016.

FINANSIERING

Vid årets slut uppgick de räntebärande skulderna till 25 529 mkr (23 869) och den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen var 2,5 procent (2,5). Finansnettot uppgick under kvartalet till -160 mkr (-163),

varav finansiella intäkter utgjorde 4 mkr (1). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,6 (2,6) under kvartalet och 2,9 (2,9) under året.

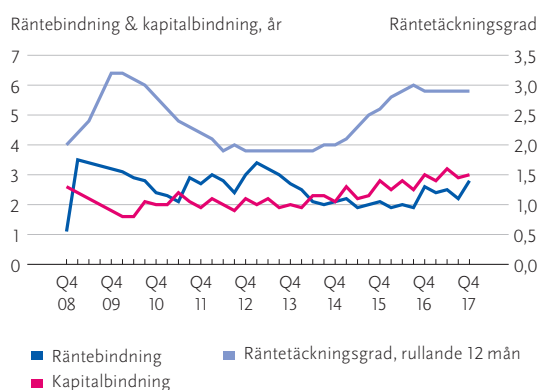
Den genomsnittliga räntebindningen per den sista december uppgick till 2,8 år (2,6). Kreditvolymen med swapavtal och räntetak betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade Klövernt ränteswappar om totalt 8 325 mkr (9 055) och räntetak om totalt 10 000 mkr (5 000). Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 3,6 år. Andelen räntesäkrad kreditvolym var 74 procent.

Den genomsnittliga kapitalbindningen var 3,0 år (3,0) per den sista december. Outnyttjade kreditramar, inklusive outnyttjad checkkredit om 529 mkr (400), uppgick till 3 048 mkr (3 201).

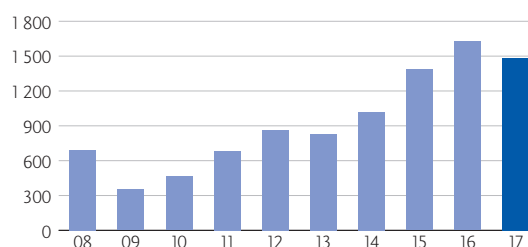
Klövernt räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter. Icke-säkerställda räntebärande skulder består av emitterade företagscertifikat och icke-säkerställda obligationer, 2 970 mkr (2 448) respektive 4 350 mkr (4 350) vid periodens slut, samt utnyttjad checkkredit om 21 mkr (0). Programmet för företagscertifikat har ett rambelopp om 4 000 mkr efter att ramen utökats med 1 000 mkr under inledningen av det första kvartalet 2018.

Klövernt har under hösten 2017 upprättat ett s.k. Medium Term Note-program (MTN) med en ram uppgående till 10 miljarder kronor, vilket är säkerställt med en

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING SAMT RÄNTETÄCKNINGSGRAD



INVESTERINGAR, mkr



RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig *	16 604	—	—	—	—
2018	915	9 924	8 493	1 800	1 431
2019	1 415	5 993	5 614	1 000	379
2020	1 815	3 606	3 531	2 250	75
2021	2 400	4 317	3 567	850	750
2022	1 280	72	72	—	—
2023	1 100	1 533	1 533	—	—
Senare	—	3 132	2 719	—	413
Totalt	25 529	28 577	25 529	5 900	3 048

* Av här redovisad Rörlig volym täcks 10 000 mkr av räntetak.

KLÖVERN S TÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT PER 31 DECEMBER 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	Travbanan 2, 3	Mässa/hotell	BRA Bygg	Easyfairs, 19Q1	31 987	226	554	356	53	19Q2
Västerås	Sigurd 7	Kontor/hotell	Aros Bygg	Choice Hotels, 18Q1	8 059	223	221	28	16	18Q2
Stockholm	Knarrarnäs 4	Hotell	Wästbygg	Choice Hotels, 18Q3	7 012	140	198	123	12	18Q3
Stockholm	Hilton 3	Kontor	In3prenör	ECDC, 18Q1	9 407	370	162	44	15	18Q1
Norrköping	Kopparhammaren 2	Kontor	SEFAB	Gaia, 19Q3	4 775	33	143	118	10	19Q4
Västerås	Stensborg 4/Icander 1	Skola	Byggessen	Västerås stad, 18Q3	4 098	81	85	45	8	18Q4
Totalt					65 338	1 073	1 363	714	114	

pool av fastigheter som underliggande tillgångar och full pantbrevstäckning. Per sista december var 850 mkr emitterade inom ramen.

Ränteswappar begränsar effektivt ränterisken. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet påverkar normalt Klöverns genomsnittliga upplåningsränta med 0,7 procentenheter. Effekten av större räntehöjningar begränsas markant genom räntetak. Värdeförändringar på derivat uppgick under kvartalet till 18 mkr (111). Den sista december var värdet -367 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. Klövern bedömer att det inte finns någon väsentlig skillnad mellan bokfört värde och verkligt värde på räntebärande skulder.

Vid årets slut uppgick den justerade soliditeten till 38,5 procent (36,7).

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 året investerades 1 489 mkr (1 626). Sammanlagt pågår 358 projekt (304) med en återstående investering om 1 246 mkr (1 096). Total kalkylerad utgift för samma projekt uppgår till 2 681 mkr (2 973).

Bedömda och detaljplanelagda byggrätter uppgick vid årets utgång till 1 927 tkvm (2 164) och är värderade till 1 288 mkr (1 126). Av byggrätterna är 662 tkvm (729) detaljplanelagda och resterande klassas som bedömda. Byggrätter för bostäder utgjorde 7 procent av de detaljplanelagda byggrätterna. Inom byggrättsportföljen arbetar Klövern Living med ett antal projekt av bostadsutvecklingskaraktär. Klövern 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.

Alla stora pågående projekt – exempelvis Åby Arena i Göteborg, kontors/hotellbyggnaden S7 i Västerås och

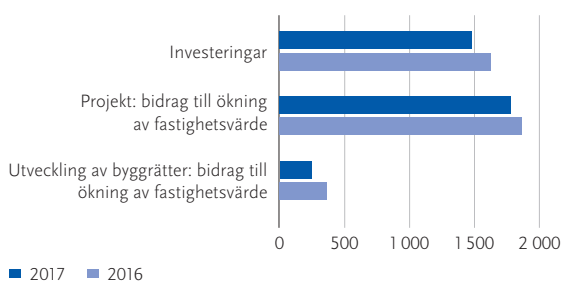
ombyggnationen av ett kontorshus i Solna åt EU-myndigheten ECDC – fortskrider enligt plan.

Totalt bidrog Klöverns projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, med värdeökningar på fastigheter om 165 mkr (158) under det fjärde kvartalet, eller totalt 546 mkr (603) under hela 2017.

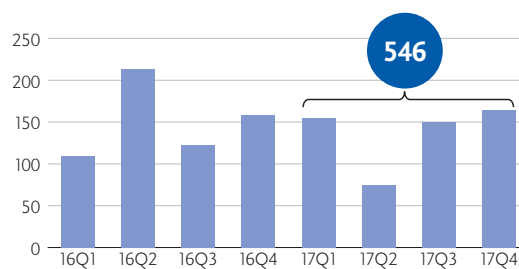
FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden januari–december tillträdde 27 fastigheter (32) för en total köpeskilling om 2 116 mkr (1 484) och 54 fastigheter (15) frånträdde för totalt 1 796 mkr (630). Under det fjärde kvartalet tecknades bland annat avtal om att förvärva en kontorsfastighet i Köpenhamn för ett underliggande fastighetsvärde om 620 miljoner DKK med tillträde i februari 2018, och att avyttra en logistikfastighet i Mölndal för 643 mkr med frånträde i januari 2018.

VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKT/BYGGRÄTTER, mkr



NETTO VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKT/BYGGRÄTTER, mkr



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

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2017: FÖRSÄLJNINGAR

Stad	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Från-träde 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
Malmö	Skjutstallslyckan 3	Lager/logistik	3 096	Q4
Stockholm	Konsumenten 3 ¹	Lager/logistik	10 219	Q4
Järfälla	Kallhäll 9:36	Lager/logistik	5 150	Q4
Sollentuna	Revisorn 3	Kontor	1 138	Q4

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2017: FÖRSÄLJNINGAR, FORTS.

Stad	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Från-träde kvartal
Sollentuna	Ringpärmen 6	Lager/logistik	7 702	Q4
Falun	Falun 8:31	Lager/logistik	3 114	Q4
Totalt			215 964	

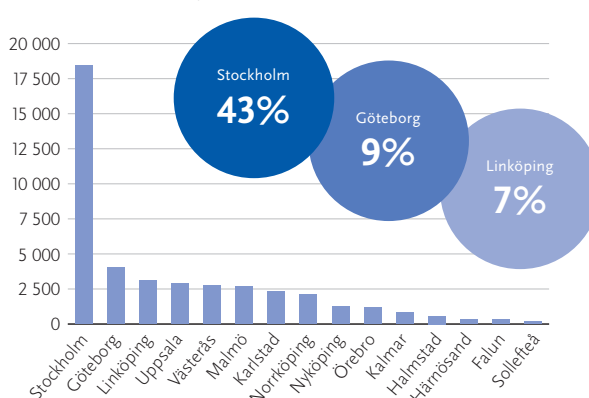
¹ Tomträtt

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2017: FÖRVÄRV

Stad	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Till-träde kvartal
Nyköping	Klädeshandlaren 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	Ängsviolen 1	Lager/logistik	5 552	Q2
Göteborg	Sävenäs 67:4	Kontor	2 536	Q2
Stockholm	Borg 4 ¹	Kontor	1 931	Q2
Göteborg	Ugglum 7:117	Lager/logistik	3 320	Q3
Norrköping	Järnet 5, 6	Butik	14 975	Q3
Halmstad	Järnvägen 3	Kontor	5 484	Q3
Malmö	Stapelbädden 2	Kontor	4 824	Q4
Malmö	Stapelbädden 4	Kontor	8 035	Q4
Uppsala	Kungsängen 37:13	Kontor	15 242	Q4
Stockholm	Singeln 13 ¹	Lager/logistik	4 100	Q4
Norrköping	Stålet 3	Lager/logistik	10 400	Q4
Norrköping	Bronsen 2	Lager/logistik	10 001	Q4
Norrköping	Slakthuset 14	Lager/logistik	2 800	Q4
Totalt			149 934	

¹ Tomträtt

FASTIGHETSVÄRDE, mkr



FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE

mkr	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Verkligt värde per 1 januari	39 234	35 032
Förvärv	2 109	1 484
Investeringar	1 489	1 626
Försäljningar	-1 785	-617
Orealiserade värdeförändringar	1 914	1 709
Verkligt värde vid periodens utgång	42 961	39 234

FÖRÄNDRING AV VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER
EXKL. TRANSAKTIONER

mkr	17Q1	17Q2	17Q3	17Q4	Helår 2017
Driftöverskott och avkastningskrav	520	262	202	383	1 367
Utveckling av byggrätter	78	34	78	55	245
Projekt >25 mkr	154	193	325	303	975
Projekt <25 mkr	148	169	172	320	809
Total, värdeförändring (exklusive transaktioner)	900	658	777	1 061	3 396

FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Den 31 december 2017 omfattade Klöverns innehav 405 fastigheter (431). Hyresvärdet uppgick till 3 507 mkr (3 386) och fastigheternas verkliga värde var 42 961 mkr (39 234).

Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 900 tkvm (2 943). Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 1 913 mkr (1 709) under 2017, motsvarande 4,9 procent av Klöverns fastighetsvärde vid inledningen av året. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om -1 mkr (0) och orealiserade värdeförändringar om 1 914 mkr (1 709). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per 31 december, värderats med ett avkastningskrav på 5,9 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. Extern-

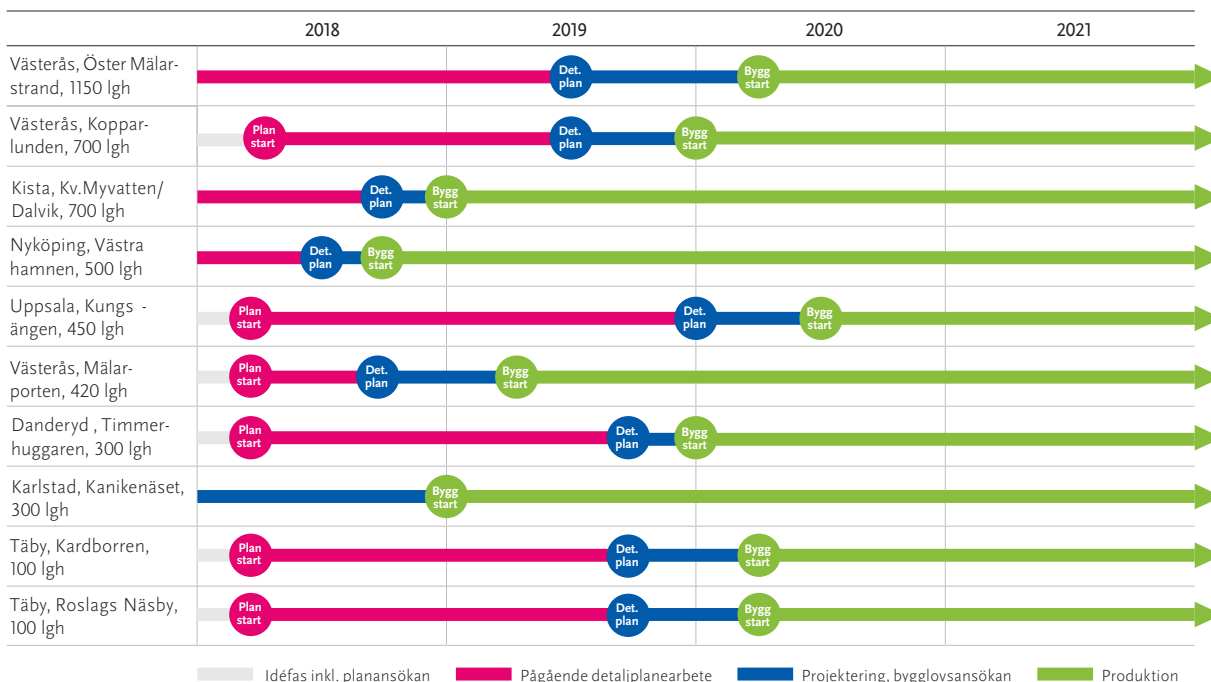
värderingarna har genomförts av Cushman & Wakefield och Savills. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13.

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 vid årets slut till 932 437 980, varav 74 552 820 stamaktier av serie A, 841 441 160 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. Vid årets slut var stängningskursen 10,87 kr per stamaktie av serie A, 10,72 kr per stamaktie av serie B och 309,60 kr per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 14 922 mkr (13 479). Antalet aktieägare

KLÖVERN LIVING – DE TIO STÖRSTA BOSTADSUTVECKLINGSPROJEKTEN



STÖRSTA AKTIEÄGARE 2017-12-31, SORTERAD PÅ ANDEL AV RÖSTER

	Antal stamaktier A, tusental	Antal stamaktier B, tusental	Antal preferensaktier, tusental	Andel aktiekapital, %	Andel röster, % ¹
Rutger Arnhult via bolag	12 528	127 419	655	15,0	16,2
Corem Property Group	9 500	129 400	—	14,9	14,3
Arvid Svensson Invest	13 300	52 997	685	7,2	11,9
Gårdarike	16 049	2 190	50	2,0	10,4
Handelsbanken fonder	1 300	48 682	—	5,4	3,9
Länsförsäkringar fondförvaltning	—	54 375	—	5,8	3,5
Swedbank Robur fonder	1 301	21 336	—	2,4	2,2
CBNY-Norges Bank	535	25 576	46	2,8	2,0
SEB Investment Management	422	15 878	—	1,7	1,3
Swedbank AS (Estonia)	1	18 532	58	2,0	1,2
Fjärde AP-fonden	257	14 731	—	1,6	1,1
Pareto Bank ASA	600	6 000	—	0,7	0,8
JPM Chase NA	193	8 745	161	1,0	0,7
Klöverns Vinstandelsstiftelse	481	5 724	15	0,7	0,7
SEB Life International	1 000	—	—	0,1	0,6
Summa största ägare	57 467	531 585	1 670	63,4	70,8
Övriga ägare	17 086	270 489	14 774	32,4	29,2
Summa utestående aktier	74 553	802 074	16 444	95,8	100,0
Återköpta egna aktier ¹	—	39 367	—	4,2	—
Totalt antal registrerade aktier	74 553	841 441	16 444	100,0	100,0

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

¹) Återköpta aktier kan inte företrädas vid bolagsstämma.

RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2017 jan–dec	2016 jan–dec	2017 jan–dec	2016 jan–dec	2017 jan–dec	2016 jan–dec	2017 jan–dec	2016 jan–dec	2017 jan–dec	2016 jan–dec
Stockholm	1 278	1 208	–424	–393	854	815	67	67	518	959
Öst	662	646	–212	–224	450	422	68	65	173	154
Mellan	571	606	–208	–220	363	386	64	64	370	375
Syd	518	416	–179	–148	339	268	65	64	428	138
Förvaltning	2 897	2 725	–937	–895	1 960	1 830	68	67	918	825
Förädling	132	151	–86	–90	46	61	35	40	571	801
Totalt	3 029	2 876	–1 023	–985	2 006	1 891	66	66	1 489	1 626

NYCKELTAL PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav ¹ , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek. uthyrningsgrad, %	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Stockholm	21 344	19 652	5,4	5,7	842	832	1 515	1 450	87	87
Öst	7 291	7 021	6,5	6,8	733	749	720	721	93	91
Mellan	7 027	6 505	6,7	6,9	693	694	654	640	87	89
Syd	7 298	6 056	6,1	6,4	632	668	618	575	88	89
Förvaltning	39 521	36 376	5,9	6,2	2 592	2 636	3 271	3 152	91	90
Förädling	3 440	2 858	5,8	6,3	308	307	236	234	54	75
Totalt	42 961	39 234	5,9	6,2	2 900	2 943	3 507	3 386	89	89

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.

uppgick vid periodens utgång till cirka 46 000 (46 500). Av totalt antal aktier innehas 79 procent (77) av svenska ägare. Under det tredje kvartalet 2017 inledde Klöver förvärv av egna stamaktier av serie B. Vid årets slut uppgick bolagets innehav av egna aktier till totalt 39 367 478 stamaktier av serie B, förvärvade för totalt 419 mkr.

SKATT

Under kvartalet uppgick uppskjuten skatt till –196 mkr (–88) och aktuell skatt till 0 mkr (–2), och under året uppgick uppskjuten skatt till –592 mkr (–473) och aktuell skatt till –8 mkr (–24).

Förvaltningsrätten beslutade under det andra kvartalet 2016 att upptaxera bolaget med 77 mkr. 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. Nettobeloppet belastade resultatet under det andra kvartalet 2016. Under det tredje kvartalet 2017 avslog Kammarrätten överklagandet och därefter har prövningstillstånd till Högsta förvaltningsdomstolen begärts.

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 (per den 31 december bestående av Västerås, Karlstad, Örebro, Falun och Härnösand/Sollefteå) och Syd (vid årets slut bestående av Göteborg, Malmö och Halmstad). Från och med den 1 januari 2018 tillhör affärsenhet Karlstad Region Syd.

Den 31 december 2017 uppgick antalet tillsvidareanställda i Klöver till 244 personer (227). Medelåldern var 43 år (44) och andelen kvinnor uppgick till 41 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

Klöver har inga pågående tvister som kan ge väsentlig resultatpåverkan.

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 2016.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder och IFRS 9 Finansiella instrument träder i kraft från och med 2018. Enligt IFRS 15 ska intäkterna delas upp på hyresintäkter och serviceintäkter. Klöverns intäkter utgörs till övervägande del av hyresintäkter och förändringen bedöms därför inte ha någon materiell påverkan på bolagets finansiella rapporter. Inte heller IFRS 9 bedöms ha någon materiell effekt på rapporterna.

UTDELNING

Styrelsen föreslår till årsstämman, för räkenskapsåret 2017, en utdelning om 0,44 kr (0,40) per stamaktie att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 0,11 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 29 juni 2018, 28 september 2018, 28 december 2018 och 29 mars 2019. Under det fjärde kvartalet 2017 har utdelning om 0,10 kr per stamaktie och 5,00 kr per preferensaktie, totalt 170 mkr, utbetalats.

Årsstämman kommer att äga rum 26 april 2018. Kallelse och förutsättningar för anmälan till årsstämman annonseras i Post & Inrikes Tidningar och på 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 januari meddelade Klöver att säkerställda obligationer om maximalt totalt 700 mkr med förfall i april 2018 kommer att förtidsinlösas. I februari emitterades ett icke-säkerställt obligationslån om totalt 1 500 mkr med slutligt förfall i februari 2021.

I en riktad nyemission tecknade Klöver, i mitten av januari, 7 500 000 stamaktier i Tobin Properties till ett pris om 20 kronor per aktie, totalt 150 mkr. Klöverns ägande i Tobin Properties efter den riktade emissionen uppgick till cirka 40 procent av antalet aktier och cirka 42 procent av antalet röster i bolaget. Efter en därefter genomförd företrädesemission i Tobin Properties, där Klöverns garantiåtagande inte behövde utnyttjas, uppgår ägandet till cirka 35 procent av antalet aktier och cirka 36 procent av antalet röster. Den 9 februari offentliggjorde Klöver ett kontant budpliktsbud till aktieägarna i Tobin Properties.

Stockholm den 14 februari 2018

Styrelsen i Klöver AB (publ)

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

Koncernens resultaträkning

I sammandrag

mkr	2017 3 mån okt–dec	2016 3 mån okt–dec	2017 12 mån jan–dec	2016 12 mån jan–dec
Intäkter	768	738	3 029	2 876
Fastighetskostnader	-315	-286	-1 023	-985
Driftöverskott	453	452	2 006	1 891
Central administration	-31	-27	-108	-100
Finansnetto	-160	-163	-635	-611
Förvaltningsresultat	262	262	1 263	1 180
Värdförändringar fastigheter	542	303	1 913	1 709
Värdförändringar derivat	18	111	100	-114
Värdförändringar finansiella tillgångar	-8	-21	-15	-19
Nedskrivning goodwill	-13	—	-50	0
Resultat före skatt	801	655	3 211	2 756
Skatt	-196	-90	-600	-497
Periodens resultat	605	565	2 611	2 259
Övrigt totalresultat, poster som senare kan återföras i resultaträkningen	—	—	—	—
Periodens totalresultat	605	565	2 611	2 259
Resultat per stamaktie, kr	0,59	0,53	2,53	2,11
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	876,6	916,0	876,6	916,0
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, miljoner	16,4	16,4	16,4	16,4
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	879,2	916,0	902,8	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	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Goodwill	183	233
Förvaltningsfastigheter	42 961	39 234
Maskiner och inventarier	16	18
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	113	99
Övriga fordringar	945	814
Likvida medel	39	129
SUMMA TILLGÅNGAR	44 257	40 527
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	14 505	12 999
Uppskjuten skatteskuld	2 550	1 978
Räntebärande skulder	25 529	23 869
Derivat	367	482
Leverantörsskulder	368	259
Övriga skulder	403	251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	535	689
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	44 257	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
Återköp av egna aktier	-419
Utdelning	-686
Övrigt totalresultat	—
Resultat	2 611
Eget kapital 2017-12-31	14 505

Koncernens kassaflödesanalys

I sammandrag

mkr	2017 3 mån okt–dec	2016 3 mån okt–dec	2017 12 mån jan–dec	2016 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	262	261	1 263	1 179
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	2	5	5
Betald inkomstskatt	7	-22	-1	-26
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	270	241	1 267	1 158
Förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	-163	-47	-136	11
Förändring av rörelseskulder	66	325	-101	167
Summa förändring av rörelsekapital	-97	278	-237	178
Kassaflöde från den löpande verksamheten	173	519	1 030	1 336
Investeringsverksamheten				
Avyttring av fastigheter	263	260	1 495	465
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-1 291	-1 606	-3 598	-3 118
Förvärv av maskiner och inventarier	0	-4	-3	-10
Förändring finansiella tillgångar	55	-182	253	-189
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-973	-1 532	-1 853	-2 852
Finansieringsverksamheten				
Förändring av räntebärande skulder	656	974	1 660	2 382
Realiserade värdeförändringar i derivat	—	-20	—	-99
Återköp av egna aktier	-38	—	-419	—
Utdelning	-170	-83	-508	-650
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	448	871	733	1 633
Totalt kassaflöde	-352	-142	-90	117
Ingående likvida medel	391	271	129	12
Utgående likvida medel	39	129	39	129

Moderbolagets resultaträkning

I sammandrag

mkr	2017 3 mån okt–dec	2016 3 mån okt–dec	2017 12 mån jan–dec	2016 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	61	58	226	205
Kostnad sålda tjänster	–52	–51	–186	–171
Bruttoresultat	9	7	40	34
Central administration	–31	–27	–108	–100
Rörelseresultat	–22	–20	–68	–66
Finansnetto	945	1 090	808	743
Resultat före skatt	923	1 070	740	677
Skatt	–25	15	–25	15
Periodens resultat	898	1 085	715	692
Övrigt totalresultat	—	—	—	—
Periodens totalresultat	898	1 085	715	692

Moderbolagets balansräkning

I sammandrag

mkr	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Maskiner och inventarier	3	6
Andelar i koncernföretag	1 875	1 875
Fordringar på koncernföretag	19 930	20 699
Derivat	14	11
Uppskjuten skattefordran	330	355
Kortfristiga fordringar	2 369	60
Likvida medel	909	74
SUMMA TILLGÅNGAR	25 430	23 080
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 995	7 383
Räntebärande skulder	16 510	14 142
Skulder till koncernföretag	1 472	1 280
Leverantörsskulder	14	21
Övriga skulder	363	181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76	73
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	25 430	23 080

Nyckeltal

	2017-12-31 3 mån okt–dec	2016-12-31 3 mån okt–dec	2017	2016	2015	2014	2013
Fastighet							
Antal fastigheter	405	431	405	431	415	408	402
Uthyrningsbar area, tkvm	2 900	2 943	2 900	2 943	2 872	2 792	2 624
Hysesvärde, mkr	3 507	3 386	3 507	3 386	3 182	2 983	2 570
Hysesvärde per uthyrningsbar area, kr/kvm	1 209	1 151	1 209	1 151	1 108	1 068	979
Verkligt värde fastigheter, mkr	42 961	39 234	42 961	39 234	35 032	30 208	24 059
Direktavkastningskrav värdering, %	5,9	6,2	5,9	6,2	6,5	6,9	7,2
Överskottsgrad, %	59	61	66	66	65	65	63
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	89	89	89	89	91	90	90
Uthyrningsgrad ytmässig, %	81	82	81	82	83	81	82
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,6	3,7	3,6	3,7	3,5	3,3	3,5
Finans							
Avkastning på eget kapital, %	4,3	4,4	18,9	18,6	18,9	14,5	11,6
Soliditet, %	32,8	32,1	32,8	32,1	31,7	31,5	28,5
Soliditet, justerad, %	38,5	36,7	38,5	36,7	35,8	35,9	31,4
Belåningsgrad, %	58	60	58	60	61	60	65
Belåningsgrad fastigheter, %	42	44	42	44	47	51	57
Räntetäckningsgrad	2,6	2,6	2,9	2,9	2,6	2,0	1,9
Genomsnittlig ränta, %	2,5	2,5	2,5	2,5	2,7	3,5	4,3
Genomsnittlig räntebindning, år	2,8	2,6	2,8	2,6	2,1	2,1	2,7
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,0	3,0	3,0	3,0	2,8	2,1	2,0
Räntebärande skulder, mkr	25 529	23 869	25 529	23 869	21 486	18 870	16 163
Aktie¹							
Eget kapital per stamaktie, kr	10,74	9,01	10,74	9,01	7,38	5,20	4,83
EPRA NAV, kr	14,07	11,70	14,07	11,70	9,53	7,05	5,93
Eget kapital per preferensaktie, kr	309,60	288,50	309,60	288,50	281,50	317,50	300,00
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,20	0,20	1,03	0,93	0,78	0,61	0,49
Resultat per stamaktie, kr	0,59	0,53	2,53	2,11	1,83	1,02	0,68
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr	10,87	9,38	10,87	9,38	9,45	8,20	5,18
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr	10,72	9,55	10,72	9,55	9,50	7,60	—
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	309,60	288,50	309,60	288,50	281,50	317,50	300,00
Börsvärde, mkr	14 922	13 479	14 922	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
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, milj	876,6	916,0	876,6	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	9,3
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	9,3
Utdelning per stamaktie, kr	—	—	0,44 ²	0,40	0,35	0,30	0,27
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	20,00 ²	20,00	20,00	20,00	20,00
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	57 ²	59	62	77	68
Utdelning preferensaktier i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	26 ²	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.

² Föreslagen utdelning.

**FASTIGHETERNAS
VÄRDE, MDKR**

43,0

HYRESVÄRDE, MDKR

3,5

**UTHYRNINGSBAR YTA,
TKVM**

2 900

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.

BELÄNINGSGRAD¹⁾

Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav (inkl. återköpta aktier) samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde.

BELÄNINGSGRAD 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, JUSTERAD¹⁾

Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill, återköpta aktier (baserat på aktiekursen vid respektive tidsperiods slut) 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 kvartalsskifte.

RESULTAT PER STAMAKTIE

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

¹⁾ Definitionen av nyckeltalet omformulerades i samband med delårsrapporten avseende januari–september 2017 för att ta hänsyn till återköpta aktier. Årsstämman den 26 april 2017 beslutade att lämna styrelsen ett bemyndigande att, under tiden intill nästa årsstämma, besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD,
JAN–DEC

2,9

SOLIDITET,
JUSTERAD, %

38,5

ANTAL AKTIEÄGARE

46 000

Kalendarium

Årsredovisning 2017	Vecka 12, 2018
Sista dag för handel inkl. rätt till utdelning till stam- och preferensaktieägare	27 mars 2018
Avstämningsdag för utdelning till stam- och preferensaktieägare	29 mars 2018
Förväntad dag för utdelning till stam- och preferensaktieägare	5 apr 2018
Delårsrapport jan–mars 2018	26 april 2018
Årsstämma 2018	26 april 2018
Delårsrapport jan–juni 2018	12 juli 2018
Delårsrapport jan–sep 2018	19 okt 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 14 februari 2018 kl. 07:30 CET.

KLÖVERN