

- » Intäkterna ökade med 4 procent till 1 585 mkr (1 518).
- » Driftöverskottet ökade med 3 procent till 1 066 mkr (1 032).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 2 procent till 680 mkr (665).
- » Resultatet före skatt uppgick till 1 244 mkr (1 718) och resultatet efter skatt, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick till 1 198 mkr (1 439) motsvarande 1,20 kr (1,39) per stamaktie.
- » Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 546 mkr (1 025).
- » Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar på fastigheter om 131 mkr (231).
- » Efter tillträde av 3 fastigheter för 2 855 mkr, frånträde av 4 fastigheter för 685 mkr och investeringar om 849 mkr uppgick värdet på fastighetsportföljen till 46 625 mkr.
- » Räntetäckningsgraden uppgick till 2,9 (3,1) och den justerade soliditeten uppgick till 35,8 procent.
- » EPRA NAV uppgick till 14,58 kr.

”

Vi fortsätter att bygga värde genom lönsam projektutveckling, transaktioner och aktiv fastighetsförvaltning.

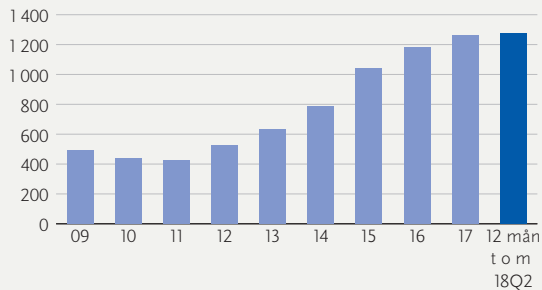
Rutger Arnhult, VD

DETTA ÄR KLÖVERN

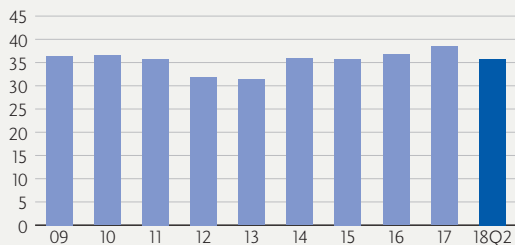
KLÖVERN ÄR ETT BÖRSNOTERAT FASTIGHETS BOLAG som med närhet och engagemang erbjuder attraktiva kommersiella lokaler, och utvecklar bostäder, i tillväxtregioner.

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

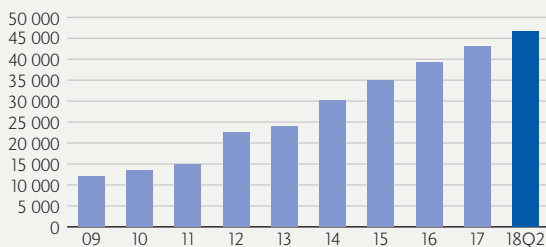
FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr



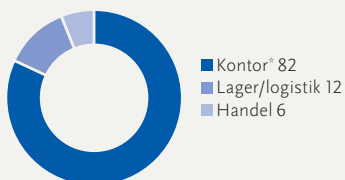
SOLIDITET, justerad, %



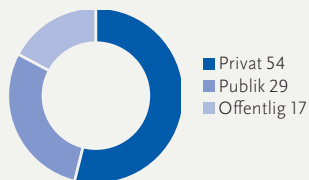
FASTIGHETS VÄRDE, mkr



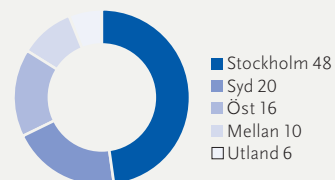
FASTIGHETS VÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %



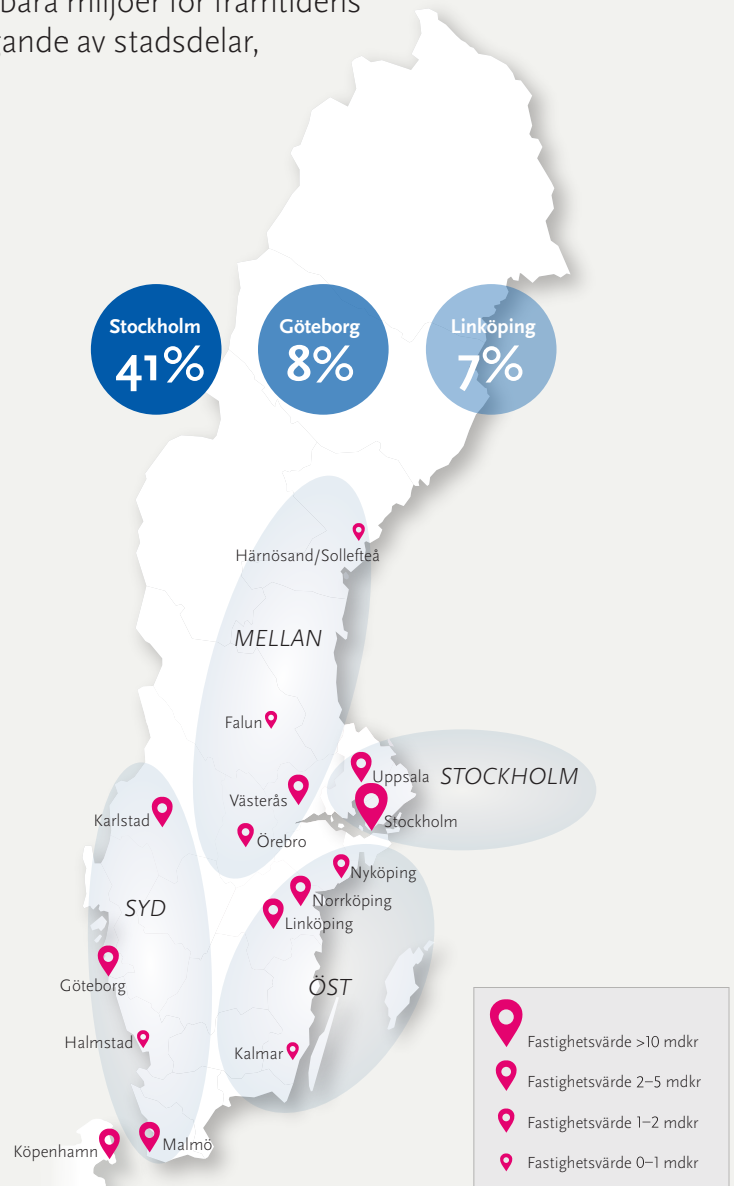
KONTRAKTS VÄRDE PER KUNDKATEGORI, %



FASTIGHETS VÄRDE PER REGION, %



*Inklusive utbildning/vård/övrigt.



VD:S KOMMENTAR

Starkt resultat i kombination med etablering i Köpenhamn

Klövern redovisar ett starkt resultat för 2018 års första halvår, samtidigt som projektverksamheten har fortsatt att utvecklas väl och etablering har skett i Köpenhamn genom förvärv av totalt sex fastigheter.

Intäkterna ökade till 1 585 mkr under årets första halvår och till 3 096 mkr under de senaste 12 månaderna. Förvaltningsresultatet förbättrades till 680 mkr och överskottsgraden uppgick till 67 procent. Positiva värdeförändringar på fastigheter uppgående till 546 mkr bidrog till att resultatet före skatt uppgick till 1 244 mkr. Nettoinflyttningen var stark och uppgick till 49 mkr, att jämföra med 27 mkr under det första halvåret 2017 och 54 mkr under helåret 2017. Den största enskilda inflyttningen var EU-myndigheten European Centre For Disease Prevention and Control (ECDC) på cirka 9 400 kvm i Solna.

Efter ett mycket intensivt 2017 då Klövern genom 81 transaktioner fortsatte att fokusera portföljen till starka tillväxtorter i Sverige har vi under 2018, genom förvärv av sex stora fastigheter i Köpenhamn, kraftfullt etablerat oss på den danska marknaden. Vid slutet av juni uppgick värdet på de två första förvärvade fastigheterna i Köpenhamn till 2,8 mdkr. Efter tillträde av ytterligare fyra fastigheter den 4 juli, till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1,0 mdkr, är Köpenhamn värdemässigt Klöverns näst största stad. Samtidigt har renodlingen av portföljen fortsatt genom avyttring av samtliga förvaltningsfastigheter i Härnösand, Sollefteå och Falun (med planerat frånträde den 31 augusti) varefter Klöverns svenska portfölj är helt fokuserad på 12 utvalda tillväxtorter.

Efter en längre tids sondering, tog Klövern under det andra kvartalet ett första steg in på den amerikanska marknaden. Vi har tecknat ett avtal, till ett värde av 16 miljoner USD, avseende en tomträtt på Manhattan, en hörnfastighet invid 6th Avenue (1241-1251 Broadway) som idag nyttjas till parkering och ligger mindre än 500 meter från Empire State Building. Ambitionen är att utveckla en högkvalitativ kontorsbyggnad på cirka 14 000 kvm tillsammans med den lokala fastighetsutvecklaren GDS Development. CBRE har fått uppdraget att sköta uthyrningsarbetet. Skidmore, Owning & Merrill (SOM) har fått uppdraget att rita byggnaden som planeras att grön-certifieras via LEED.

Klövern har en projektvolym som är relativt stabil med en årlig volym om cirka 1,5 mdkr. Efter framgångsrikt slutförande av bland annat ombyggnationen av ett kontorshus åt EU-myndigheten ECDC är några av de idag mest omfattande projekten hotell- och mässanläggningen Åby Arena i Göteborg och kontorsprojektet Kopparhusen i Norrköping. Projektutvecklingen, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar på fastigheter om 131 mkr under det första halvåret, eller med 446 mkr under de senaste 12 månaderna.

Inom Klövern Living arbetar vi med ett stort antal bostadsprojekt. Mot bakgrund av det rådande marknads läget har vi flyttat våra planerade första projektstarter bortåt i tiden till första halvåret 2019.

Under 2018 har Klövern förvärvat aktier i fastighetsutvecklingsbolaget Tobin Properties i tre steg; genom en riktad emission, ett kontant budpliktsbud och en företrädesemission. Klöverns ägande uppgår nu till 62,1 procent av kapitalet och 63,4 procent av rösterna. Under det första kvartalet redovisades innehavet som andelar i intresseföretag men fr o m 4 april 2018 konsolideras Tobin Properties i Klövern.

Klöverns finansiella styrka är fortsatt god. Vid slutet av det andra kvartalet uppgick den justerade soliditeten till 35,8 procent medan räntetäckningsgraden under de senaste 12 månaderna låg oförändrat kvar på 2,9. Under det andra kvartalet har vi arbetat med att förlänga både kapitalbindningen och räntebindningen, vilka har ökat till 4,0 år, respektive 3,0 år. Andelen räntesäkrad kreditvolym har samtidigt stigit från 68 procent till 88 procent. Under det första halvåret har vi också varit aktiva i kapitalmarknaden genom emission av ett obligationslån om 1 500 mkr, ett grönt obligationslån om 900 mkr och ett hybridobligationslån om 800 mkr.

Substansvärdet per aktie (EPRA NAV) uppgick den 30 juni till 14,58 kr, motsvarande en ökning med 4 procent sedan årsskiftet och 15 procent under de senaste 12 månaderna.

Sammantaget är vi nöjda med utvecklingen under det första halvåret 2018 och ser med tillförsikt fram emot en fortsatt stabil utveckling under resten av året.

Rutger Arnhult, VD Klövern



Fairway House, en av de fyra fastigheter i Köpenhamn som Klövern under det andra kvartalet tecknade avtal om att förvärva.

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. Tobin Properties konsolideras i Klöver från 4 april 2018.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna ökade till 813 mkr (756) under årets andra kvartal. Intäktsökningen förklaras främst av förvärv och nettoinflyttning, men även av stigande hyresnivåer. För jämförbart bestånd uppgick intäkterna till 699 mkr (679).

Fastighetskostnaderna uppgick till 253 mkr (227). För jämförbart bestånd uppgick fastighetskostnaderna till 224 mkr (200). Centrala administrationskostnader uppgick till 29 mkr (27).

RESULTAT

Driftöverskottet ökade till 560 mkr (529). För jämförbart bestånd uppgick driftöverskottet till 476 mkr (480). Överskottsgraden uppgick till 69 procent (70). Förvaltningsresultatet, d v s resultat exklusive värdeförändringar, resultat bostadsutveckling och skatt, uppgick till 361 mkr (346). Driftöverskottet och förvaltningsresultatet påverkades positivt av förvärv, nettoinflyttning och stigande hyresnivåer. Resultatet före skatt uppgick till 535 mkr (700) och påverkades av värdeförändringar om 150 mkr (349) på fastigheter och 1 mkr (31) avseende derivat.

NETTOINFLYTTNING OCH UTHYRINGSGRAD

Nettoinflyttningen uppgick till 9 mkr (–6) under det andra kvartalet och 49 mkr (27) under perioden.

Några av de största nyinflyttade hyresgästerna under kvartalet var mineralanalys- och mätteknikföretaget Orexplore på cirka 1 070 kvm i fastigheten Helgafjäll 2 i Kista och Intressanta Hus Sverige på cirka 1 560 kvm i fastigheten Verkstaden 11 i Västerås.

Bland större avtal som är tecknade under det andra kvartalet, men ännu inte inflyttade, ingår ett 5-årigt avtal med Enterprise Services om cirka 820 kvm i fastigheten Gamlestaden 39:13 i Göteborg.

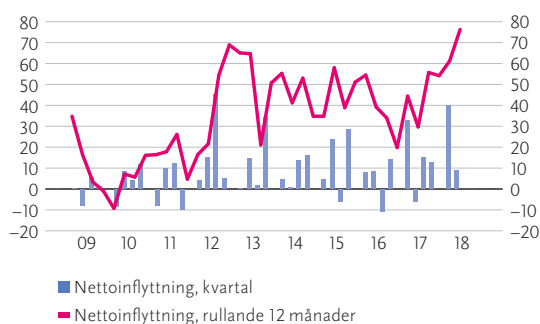
Den största avflyttade hyresgästen under kvartalet var Motospeed i fastigheten Kranlinan 1 i Västerås på cirka 2 580 kvm.

Den genomsnittliga återstående kontraktstiden per den 30 juni var 3,7 år (3,6). Den ekonomiska uthyrningsgraden för samtliga fastigheter uppgick till 89 procent (89) och 81 procent (81) mätt som yta. För förvaltningsfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 91 procent (91) och för förädlingsfastigheter till 58 procent (54).

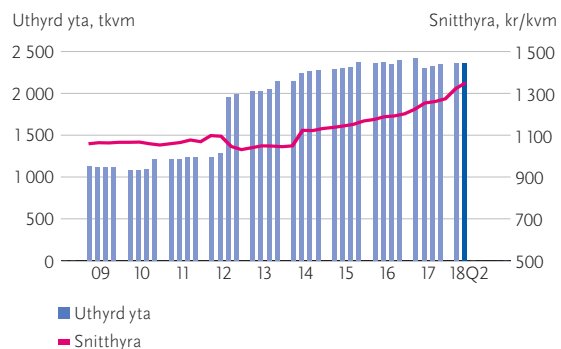
AKTIEINNEHAV

Den 30 juni 2018 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. Klöverns innehav i fastighetsbolaget Västsvensk Logistik, uppgick samtidigt till 300 000

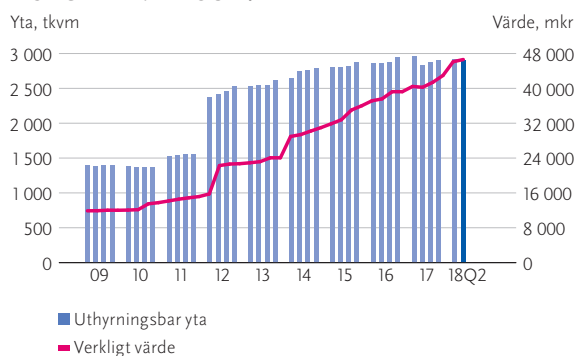
NETTOINFLYTTNING, mkr



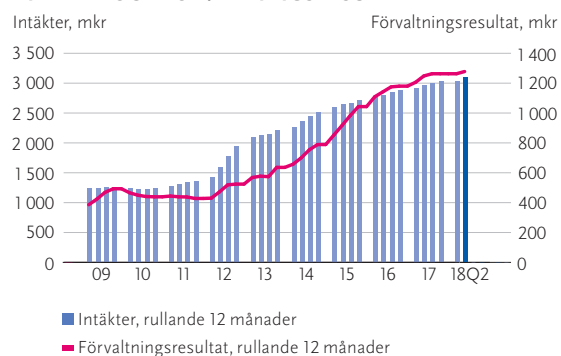
FASTIGHETER: YTA OCH HYRA



FASTIGHETER: YTA OCH VÄRDE



INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



aktier, motsvarande 12,2 procent av totalt antal aktier i bolaget. Innehaven i Agora och Västsvensk Logistik redovisas som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Klöverns innehav i fastighetsutvecklingsbolaget Tobin Properties uppgår till 26 024 158 stamaktier och 18 378 preferensaktier av serie A, motsvarande 62,1 procent av aktiekapitalet och 63,4 procent av det totala röstetalet.

FÖRVÄRV TOBIN PROPERTIES

Den 17 januari 2018 förvärvade Klöver 7 500 000 stamaktier i Tobin Properties i en riktad nyemission. Klöverns innehav i Tobin Properties uppgick den 31 mars 2018 till 34,9 procent av aktiekapitalet och 36,5 procent av rösterna. Klöver redovisade under det första kvartalet 2018 innehavet i Tobin Properties som andelar i intresseföretag då innehavet översteg 20 procent men understeg 50 procent av rösterna.

Den 4 april 2018 erhöll Klöver ytterligare 5 116 662 stamaktier och 18 378 preferensaktier av serie A i Tobin Properties genom ett kontant budpliktsbud. Klöverns innehav i Tobin Properties uppgick därefter till 12 616 662 stamaktier och 18 378 preferensaktier av serie A, vilket motsvarade 58,9 procent av aktiekapitalet och 61,4 procent av rösterna. Tobin Properties konsolideras i Klöver fr o m 4 april 2018.

Genom en företrädesemission i juni 2018 tecknade Klöver ytterligare 13 407 496 stamaktier, varav 790 834 stamaktier genom ett garantiåtagande, i Tobin Properties. Innehavet uppgår därefter till 26 024 158 stamaktier och 18 378 preferensaktier av serie A, motsvarande 62,1 procent av kapitalet och 63,4 procent av rösterna.

FÖRVÄRVADE NETTOTILLGÅNGAR, TOBIN PROPERTIES (PREL)

mkr	
Andelar i intresseföretag	213
Omsättningsfastigheter	712
Övriga tillgångar	1 069
Innehav utan bestämmande inflytande	-280
Räntebärande skulder	-1 017
Redovisad uppskjuten skatteskuld	-2
Övriga skulder	-113
Tillkommande uppskjuten skatteskuld enligt preliminär förvärvsanalys	-80
Förvärvade nettotillgångar	502
<hr/>	
Kontant reglerad köpeskilling	-268
Likvida medel i förvärvade dotterföretag	216
Förändring av koncernens likvida medel vid förvärv	-52
<hr/>	
Beräkning övertvärde (prel)	
Köpeskilling	
- betalt kontant emission januari	150
- omvärderingsresultat emission januari	22
- betalt kontant budpliktsbud april	118
- ej accepterade aktier i samband med budpliktsbud	282
Budvärde Tobin, 100% av aktierna	572
Förvärvade nettotillgångar	-502
Övertvärde omsättningsfastigheter	70

I samband med att förvärvskalkylen upprättats, och att förvärvet är klassificerat som ett rörelseförvärv, har en justering av den uppskjutna skatteskulden i balansräkningen gjorts. Omsättningsfastigheter är värderade till verkligt värde. Övriga poster i balansräkningen har inte omvärderats.



Fastigheten 1Kh Rudegård i Köpenhamn, en av de fyra fastigheter i Danmark som Klöver under det andra kvartalet tecknade avtal om att förvärva.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfallår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevoly, mkr	Avtalsvoly, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig *	20 230	—	—	—	—
2018	1 235	5 626	4 462	—	1 164
2019	1 705	4 518	4 110	1 497	408
2020	1 892	3 611	3 591	2 250	20
2021	2 400	9 555	8 105	2 645	1 450
2022	1 280	4 072	3 196	900	876
2023	1 100	1 467	1 467	—	—
Senare	—	4 911	4 911	—	—
Totalt	29 842	33 760	29 842	7 292	3 918

* Av här redovisad Rörlig volym täcks 17 829 mkr av räntetak.

KLÖVERN S TÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT PER 30 JUNI 2018

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	29 723	442	525	118	54	19Q2
Stockholm	Knarrarnäs 4	Hotell	Wästbygg	Choice Hotels, 18Q4	7 012	220	198	54	12	18Q4
Norrköping	Kopparhammaren 2	Kontor	SEFAB	Gaia, 19Q3	4 775	61	143	90	10	19Q4
Västerås	Stensborg 4/lcander 1	Skola	Byggessen	Västerås stad, 18Q3	4 098	116	85	16	8	18Q4
Totalt					45 608	838	951	278	84	

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till 145 mkr (193). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto –135 mkr (398), genom främst en kombination av fastighetstransaktioner och investeringar i befintliga fastigheter. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 509 mkr (–680). Totalt uppgick kassaflödet till 519 mkr (–89). Likvida medel vid kvartalets slut uppgick till 996 mkr jämfört med 297 mkr per sista juni 2017.

FINANSIERING

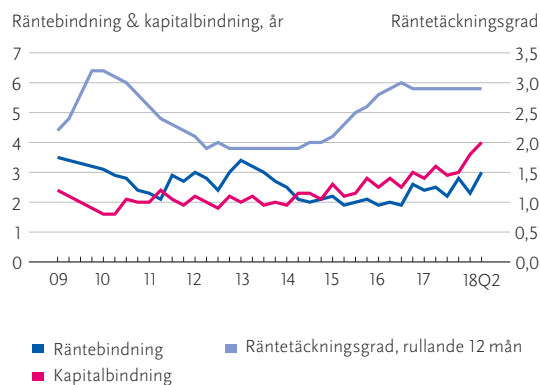
Den 30 juni 2018 uppgick de räntebärande skulderna till 29 842 mkr (25 529), varav Tobin Properties svarade för 1 009 mkr. Den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen var 2,6 procent (2,5), eller 2,4 procent exklusive Tobin Properties. Finansnettot, inklusive bostadsutveckling, uppgick under kvartalet till –174 mkr (–156), varav finansiella intäkter utgjorde 10 mkr (5). Räntetäckningsgraden under kvartalet uppgick till 2,9 (3,2) och till 2,9 under tolv månadersperioden fram till den 30 juni 2018.

Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid kvartalets slut till 3,0 år (2,8). Kreditvolymer med swapavtal och räntetak betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade Klövernt ränteswappar om totalt 8 325 mkr (8 325) och räntetak om totalt 17 829 mkr (10 000). Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 3,2 år. Andelen räntesäkrad kreditvolymer var 88 procent.

Den genomsnittliga kapitalbindningen var 4,0 år (3,0) per den sista juni. Outnyttjade kreditramar, inklusive outnyttjad checkkredit om 558 mkr (529), uppgick till 3 918 mkr (3 048).

Klöverns räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter. Icke-säkerställda räntebärande skulder består av emitterade företagscertifikat och icke-säkerställda obligationer, 3 105 mkr (2 970) respektive 6 148 mkr (4 350) vid periodens slut. Programmet för företagscertifikat har ett rambelopp om 4 000 mkr.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING SAMT RÄNTETÄCKNINGSGRAD



Klövern upprättade under hösten 2017 ett Medium Term Note-program (MTN) med en ram uppgående till 10 miljarder kronor, vilket är säkerställt med en pool av fastigheter som underliggande tillgångar och full pantbrevstäckning. Per sista juni 2018 var 850 mkr emitterade inom ramen.

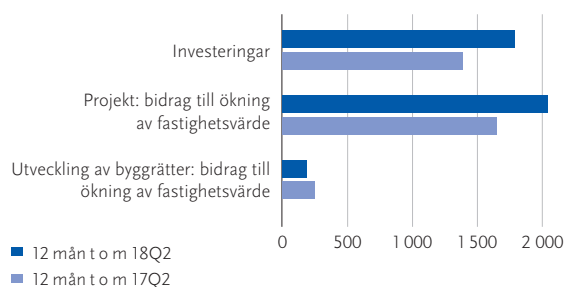
Ränteswappar begränsar effektivt ränterisken. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet påverkar normalt Klöverns genomsnittliga upplåningsränta med 0,7 procentenheter. Effekten av större räntehöjningar begränsas markant genom räntetak. Värdeförändringar på derivat uppgick under kvartalet till 1 mkr (31). Den sista juni var värdet –351 mkr (–367).

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.

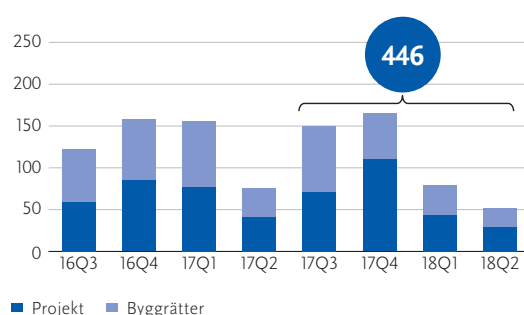
Vid kvartalets slut uppgick den justerade soliditeten till 35,8 procent (38,5), negativt påverkad av att kommande utdelning på stam- och preferensaktier skuldförs efter årsstämman men positivt påverkad av en emission av hybridobligationer.

VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKT/UTVECKLING AV BYGGRÄTTER

Rullande 12 månader t o m 18Q2 och 17Q2, mkr.



NETTO VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKT OCH UTVECKLING AV BYGGRÄTTER, mkr



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



Skiss från projektet Kopparhusen i Norrköping.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2018: FÖRVÄRV

Stad	Fastighet	Fastighetskategori	Uthyrningsbar yta, kvm	Tillträde kvartal
Stockholm	Knarrarnäs 6 ¹	Kontor	4 733	Q1
Köpenhamn	26er, 26fg, 26fi Frederiksberg ²	Kontor	19 300	Q1
Köpenhamn	24a (1, 2) Frederiksberg	Kontor	31 109	Q1
Totalt			55 142	

¹ Tomträtt² 26er (1, 2, 4) Frederiksberg, 26fg (76) Frederiksberg och 26fi (87, 88) Frederiksberg

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2018: FÖRSÄLJNINGAR

Stad	Fastighet	Fastighetskategori	Uthyrningsbar yta, kvm	Frånträde kvartal
Möln dal	Hästägaren 3	Lager/logistik	48 064	Q1
Huddinge	Brynjan 5	Lager/logistik	2 558	Q1
Helsingborg	Piken 4	Kontor	2 509	Q2
Partille	Kåbäcken 11:7	Lager/logistik	2 200	Q2
Totalt			55 331	

PROJEKTUTVECKLING OCH BYGGGRÄTTER

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 849 mkr (551). Sammanlagt pågår 389 projekt (358) med en återstående investering om 932 mkr (1 246). Total kalkylerad utgift för samma projekt uppgår till 2 953 mkr (2 681).

Alla stora pågående projekt, exempelvis Åby Arena i Göteborg och Kopparhusen i Norrköping, fortskrider enligt plan.

Bedömda och detaljplanlagda bygggrätter uppgick vid kvartalets utgång till 1 914 tkvm (1 927) och är värderade till 1 345 mkr (1 288). Av bygggrätterna är 662 tkvm (662) detaljplanlagda och resterande klassas som bedömda. Bygggrätter för bostäder utgjorde 7 procent av de detaljplanlagda bygggrätterna. Inom bygggrättsportföljen arbetar Klöver Living med ett antal projekt av bostadsutvecklingskaraktär. Klöver bedömer att det inom befintligt bestånd, främst genom nya eller förändrade detaljplaner, kan finnas

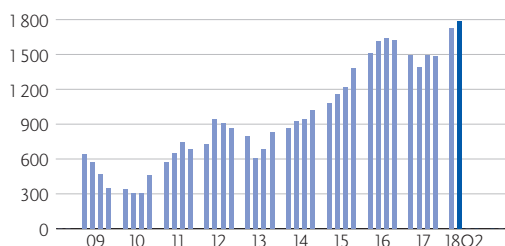
utrymme för så mycket som mellan 8 000 och 12 000 lägenheter, bland annat i Stockholm, Uppsala, Västerås, Karlstad och Linköping.

Totalt bidrog Klöverns projektutveckling, inklusive utveckling av bygggrätter, med värdeökningar på fastigheter om 52 mkr (75) under det andra kvartalet 2018, eller med 446 mkr (512) under de senaste fyra kvartalen.

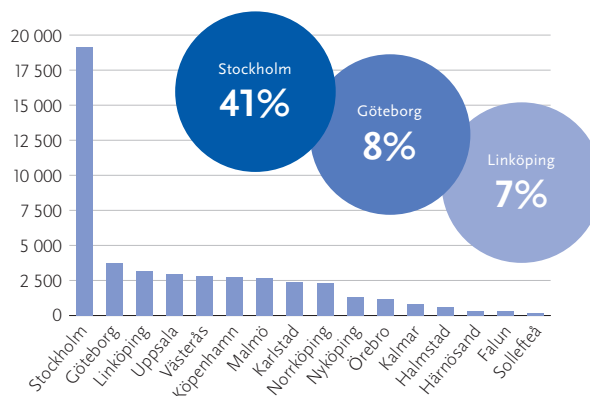
FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden januari–juni tillträdde tre fastigheter (17) för en total köpeskilling om 2 855 mkr (971) och fyra fastigheter (48) frånträddes för totalt 685 mkr (1 531). Klöver har under det andra kvartalet även tecknat avtal om förvärv av fyra kontorsfastigheter i Köpenhamn för 735 miljoner DKK, vilka tillträdde den 4 juli. Dessutom har under kvartalet tecknats avtal om förvärv av en fastighet i Möln dal för 68 mkr och avyttring av sju fastigheter i Falun, Härnösand, Sollefteå och Örebro för sammanlagt 1 145 mkr, samtliga med planerat tillträde/frånträde den 31 augusti 2018.

INVESTERINGAR, rullande 12 månader, mkr



FASTIGHETSVÄRDE, mkr



FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE

mkr	2018 jan–juni	2017 jan–juni	2017 jan–dec
Verkligt värde per 1 januari	42 961	39 234	39 234
Förvärv	2 855	964	2 109
Investeringar	849	551	1 489
Försäljningar	-707	-1 515	-1 785
Orealiserade värdeförändringar	572	1 014	1 914
Valutakursomräkning	95	—	—
Verkligt värde vid periodens utgång	46 625	40 248	42 961

FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Den 30 juni 2018 omfattade Klöverns innehav 404 fastigheter (405). Hyresvärdet uppgick till 3 725 mkr (3 507) och fastigheternas verkliga värde var 46 625 mkr (42 961). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 912 tkvm (2 900).

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 546 mkr (1 025) under perioden januari–juni, motsvarande 1,3 procent av Klöverns fastighetsvärde vid inledningen av året. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om -26 mkr (11) och orealiserade värdeförändringar om 572 mkr (1 014). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per 30 juni, värderats med ett avkastningskrav på 5,8 procent (5,9). Värdet på fastigheterna har ökat, främst beroende på investeringar gjorda vid nyuthyrning, stigande marknadshyror, sänkta avkastningskrav och utveckling av byggriktspportföljen.

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 2017.

AKTIER

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgick per 30 juni till 932 437 980, varav 74 389 011 stamaktier av serie A, 841 604 969 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 9,86 kr per stamaktie av serie A, 9,94 kr per stamaktie av serie B och 327,00 kr per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 14 476 mkr (14 922). Antalet aktieägare uppgick vid periodens utgång till cirka 46 900 (46 000). Av totalt antal aktier innehas 79 procent (79) av svenska ägare. Per 30 juni 2018 uppgick bolagets innehav av egna aktier till totalt 60 000 000 stamaktier av serie B motsvarande 6,4 procent av totalt antal registrerade aktier. Återköpta aktier kan ej företrädas på bolagsstämma.

FÖRÄNDRING AV VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER
EXKLUSIVE TRANSAKTIONER

mkr	18Q1	18Q2	2018 jan–juni	Rullande 12 mån t o m 18Q2
Driftöverskott och avkastningskrav	342	98	440	1 025
Utveckling av byggriktter	35	22	57	190
Projekt >25 mkr	282	179	461	1 089
Projekt <25 mkr	226	236	462	954
Total, värdeförändring (exklusive transaktioner)	885	535	1 420	3 258

SKATT

Under kvartalet uppgick uppskjuten skatt till 77 mkr (-49) och aktuell skatt till 0 mkr (-1).

Under andra kvartalet meddelade Högsta Förvaltningsdomstolen att de inte medger prövningstillstånd avseende den av Klövern överklagade domen. Detta har inte medfört någon effekt på kvartalets resultat då skatteeffekten belastade resultatet 2016.

I juni beslutade riksdagen att godkänna förslaget om förändrad företagsbeskattning. Beslutet innebär i korthet att det införs ett maximalt avdrag av räntenettet om 30 procent på skattepliktigt EBITDA och bolagsskatten sänks i två steg från dagens 22 procent till 21,4 procent från och med 2019 och till 20,6 procent från och med 2021. De nya reglerna gäller från 1 januari 2019.

Till följd av beslutet om sänkt bolagsskatt har den uppskjutna skatteskulden omräknats till skattesatsen 20,6 procent. I och med det har en redovisningsmässig engångseffekt om cirka 200 mkr påverkat resultatet positivt i det andra kvartalet 2018.

ORGANISATION

Klöverns affärsmodell innebär närhet till kunden genom att ha lokalt baserad personal på alla 16 affärsenheter, per 30 juni 2018 fördelat på fyra geografiska regioner i Sverige och en utlandsverksamhet i Danmark och USA. De fyra regionerna är Stockholm (Stockholm Norra, Stockholm Södra och Uppsala), Syd (Göteborg, Malmö, Karlstad och Halmstad), Öst (Linköping, Norrköping, Nyköping och Kalmar) och Mellan (Västerås, Örebro, Falun och Härnösand/Sollefteå). Från och med den 1 januari 2018 tillhör affärsenhet Karlstad Region Syd efter att under 2017 tillhört Region Mellan.

Den 30 juni 2018 uppgick antalet tillsvidareanställda i Klövern till 255 personer (244). Medelåldern var 43 år (43) och andelen kvinnor uppgick till 41 procent (41).

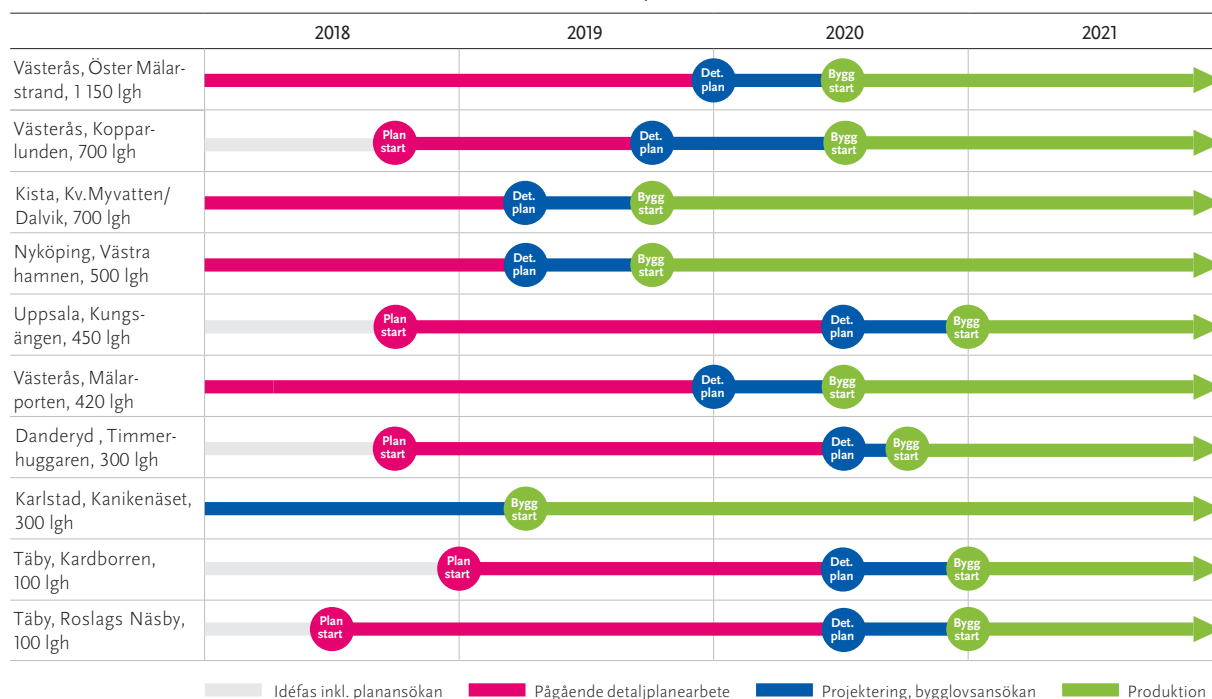
VÄSENTLIGA RISKER OCH
OSÄKERHETSFAKTORER

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 2017 års årsredovisning på sidorna 54–57.



Visionsbild över Kista, Kv. Myvatten/Dalvik

KLÖVERN LIVING – DE TIO STÖRSTA BOSTADSUTVECKLINGSPROJKTEN



STÖRSTA AKTIEÄGARE 2018-06-30, SORTERAD PÅ ANDEL AV RÖSTER

	Antal stamaktier A, tusental	Antal stamaktier B, tusental	Antal preferens- aktier, tusental	Andel aktiekapital, %	Andel röster, % ¹⁾
Rutger Arnhult via bolag	12 528	127 419	655	15,1	16,4
Corem Property Group	9 500	129 400	—	14,9	14,6
Arvid Svensson Invest	13 300	52 997	685	7,2	12,1
Gårdarike	16 474	2 190	50	2,0	10,8
Handelsbanken fonder	1 300	42 546	—	4,7	3,6
Länsförsäkringar fondförvaltning	—	36 007	—	3,9	2,3
Swedbank Robur fonder	1 301	21 605	—	2,5	2,2
CBNY-Norges Bank	533	20 951	24	2,3	1,7
Swedbank AS (Estonia)	1	18 560	58	2,0	1,2
SEB Investment Management	147	15 503	—	1,7	1,1
Nordea Investment Funds	127	15 394	66	1,7	1,1
Pareto Bank ASA	600	6 000	—	0,7	0,8
Fjärde AP-fonden	257	9 244	—	1,0	0,8
Avanza Pension	487	4 837	784	0,7	0,7
SEB Life International	1 000	—	—	0,1	0,6
Summa största ägare	57 555	502 653	2 322	60,3	70,1
Övriga ägare	16 834	278 952	14 122	33,3	29,9
Summa utestående aktier	74 389	781 605	16 444	93,6	100,0
Återköpta egna aktier ¹⁾	—	60 000	—	6,4	—
Totalt antal registrerade aktier	74 389	841 605	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 Klöveraktier. Klövern 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 ORGANISATORISK ENHET OCH FASTIGHETSSEGMENT

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2018 jan–juni	2017 jan–juni	2018 jan–juni	2017 jan–juni	2018 jan–juni	2017 jan–juni	2018 jan–juni	2017 jan–juni	2018 jan–juni	2017 jan–juni
Region Stockholm	665	631	–210	–190	454	441	68	70	251	213
Region Syd ²⁾	349	348	–123	–117	226	231	65	66	341	177
Region Öst	338	339	–109	–110	229	229	68	68	123	71
Region Mellan ²⁾	195	200	–74	–69	121	131	62	66	131	90
Utland	37	—	–1	—	36	—	97	—	3	—
Totalt	1 585	1 518	–519	–486	1 066	1 032	67	68	849	551
varav										
Förvaltning	1 530	1 432	–483	–437	1 047	995	68	69	461	363
Förädling	55	86	–36	–49	19	37	35	43	388	188

NYCKELTAL PER ORGANISATORISK ENHET OCH FASTIGHETSSEGMENT

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav ¹⁾ , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek. uthyrningsgrad, %	
	2018-06-30	2017-06-30	2018-06-30	2017-06-30	2018-06-30	2017-06-30	2018-06-30	2017-06-30	2018-06-30	2017-06-30
Region Stockholm	22 056	20 547	5,3	5,5	846	845	1 585	1 495	88	87
Region Syd ²⁾	9 369	8 479	6,4	6,4	785	805	813	772	88	89
Region Öst	7 640	6 811	6,6	6,7	734	697	734	686	93	92
Region Mellan ²⁾	4 790	4 411	6,8	6,9	497	493	459	437	87	86
Utland	2 770	—	4,0	—	50	—	134	—	98	—
Totalt	46 625	40 248	5,8	6,1	2 912	2 840	3 725	3 390	89	89
varav										
Förvaltning	43 138	36 581	5,8	6,0	2 599	2 503	3 472	3 103	91	91
Förädling	3 487	3 667	6,4	6,3	313	337	253	287	58	63

¹⁾ Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter.

²⁾ 1 januari 2018 flyttades affärsenhet Karlstad från Region Mellan till Region Syd. Historiska siffror har justerats för detta.

Stockholm: Stockholm Norra, Stockholm Södra och Uppsala. **Öst:** Linköping, Norrköping, Nyköping och Kalmar.

Mellan: Västerås, Örebro, Falun och Härnösand/Sollefteå. **Syd:** Göteborg, Malmö, Karlstad och Halmstad.

Utland: Köpenhamn, New York.

TVISTER

Klövern 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 2017.

Från och med 2018 träder IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder, i kraft. Koncernens intäkter består till övervägande del av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen i enlighet med IAS 17, Leasingavtal. IFRS 15 kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. Klöverna har bedömt att den service som tillhandahålls av Klöverna till hyresgästerna är underordnad hyreskontraktet och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Vidare trädde IFRS 9, Finansiella instrument, i kraft vid årsskiftet vilken ersätter IAS 39. Standarden inför nya principer för klassificering av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreservering. Den enskilt största posten som berör Klöverna är derivat som fortsatt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Den nya nedskrivningsmodellen för fordringar i IFRS 9 påverkar Klöverna marginellt. Således medför IFRS 9 obetydlig påverkan på Klöverns resultat- och balansräkning.

I övrigt är koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper oförändrade jämfört med årsredovisningen 2017.

UTDELNING

Under första respektive andra kvartalet har utdelning om 0,10 kr per stamaktie och 5,00 kr per preferensaktie, totalt 338 mkr, utbetalats.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Klövern har efter periodens utgång tecknat avtal om att sälja fastigheten Lexby 11:236 i Partille, som utgörs av Lindex centrallager och försäljningskontor, för ett underliggande fastighetsvärde om 148 mkr. Frånträde är planerat till den 31 augusti 2018.

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 2018
Styrelsen i Klöverna AB (publ)

Pia Gideon
Styrelseordförande

Rutger Arnhult
VD

Johanna Fagrell Köhler
Styrelseledamot

Ulf Ivarsson
Styrelseledamot

Eva Landén
Styrelseledamot

Koncernens resultaträkning

I sammandrag

mkr	2018 3 mån apr–jun	2017 3 mån apr–jun	2018 6 mån jan–jun	2017 6 mån jan–jun	Rullande 12 mån jul–jun	2017 12 mån jan–dec
Intäkter	813	756	1 585	1 518	3 096	3 029
Fastighetskostnader	–253	–227	–519	–486	–1 056	–1 023
Driftöverskott	560	529	1 066	1 032	2 040	2 006
Central administration	–29	–27	–55	–49	–114	–108
Finansnetto	–170	–156	–331	–318	–648	–635
Förvaltningsresultat fastigheter	361	346	680	665	1 278	1 263
Intäkter bostadsutveckling	10	—	10	—	10	—
Kostnader bostadsutveckling	–18	—	–18	—	–18	—
Finansnetto bostadsutveckling	–4	—	–4	—	–4	—
Resultat bostadsutveckling	–12	—	–12	—	–12	—
Resultatandelar i intresseföretag	9	—	6	—	6	—
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	22	—	22	—	22	—
Värdoförändringar fastigheter	150	349	546	1 025	1 434	1 913
Värdoförändringar derivat	1	31	10	66	44	100
Värdoförändringar finansiella tillgångar	4	4	–6	–1	–20	–15
Nedskrivning goodwill	—	–30	–2	–37	–15	–50
Resultat före skatt	535	700	1 244	1 718	2 737	3 211
Skatt	77	–50	–48	–279	–369	–600
Periodens resultat	612	650	1 196	1 439	2 368	2 611
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	612	650	1 198	1 439	2 370	2 611
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	–2	0	–2	0
	612	650	1 196	1 439	2 368	2 611
Övrigt totalresultat – poster som kan återföras i resultaträkningen						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	38	—	78	—	78	—
Periodens totalresultat	650	650	1 274	1 439	2 446	2 611
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	650	650	1 276	1 439	2 448	2 611
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	–2	0	–2	0
	650	650	1 274	1 439	2 446	2 611
Resultat per stamaktie, kr	0,62	0,62	1,20	1,39	2,33	2,53
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	856,0	916,0	856,0	916,0	856,0	876,6
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, miljoner	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	856,0	916,0	864,2	916,0	877,2	902,8
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, miljoner	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4

Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

Koncernens balansräkning

I sammandrag

mkr	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Goodwill	181	196	183
Förvaltningsfastigheter	46 625	40 248	42 961
Maskiner och inventarier	21	18	16
Andelar i intresseföretag	212	—	—
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	108	98	113
Omsättningsfastigheter	797	—	—
Övriga fordringar	2 117	947	945
Likvida medel	996	297	39
SUMMA TILLGÅNGAR	51 057	41 804	44 257
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	15 626	13 741	14 505
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	658	0	0
Uppskjuten skatteskuld	2 682	2 256	2 550
Räntebärande skulder	29 842	23 813	25 529
Derivat	351	415	367
Leverantörsskulder	197	56	368
Övriga skulder	875	773	403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	826	750	535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	51 057	41 804	44 257

Koncernens förändring av eget kapital

I sammandrag

mkr	Eget kapital hänförligt till		Totalt eget kapital
	Moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	
Eget kapital 2016-12-31	12 999	0	12 999
Återköp av egna aktier	-419	—	-419
Utdelning	-686	—	-686
Övrigt totalresultat	—	—	—
Periodens resultat	2 611	—	2 611
Eget kapital 2017-12-31	14 505	0	14 505
Återköp av egna aktier	-212	—	-212
Utdelning	-706	-6	-712
Kapitaltillskott	793	—	793
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-30	666	636
Övrigt totalresultat	78	—	78
Periodens resultat	1 198	-2	1 196
Eget kapital 2018-06-30	15 626	658	16 284

Koncernens kassaflödesanalys

I sammandrag

mkr	2018 3 mån apr–juni	2017 3 mån apr–juni	2018 6 mån jan–juni	2017 6 mån jan–juni	2017 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat samt resultat bostadsutveckling	349	346	668	665	1 263
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2	2	3	3	5
Betald inkomstskatt	0	-1	0	-1	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	351	347	671	667	1 267
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring omsättningsfastigheter	-15	—	-15	—	—
Förändring av rörelsefordringar	353	136	-481	7	-136
Förändring av rörelseskulder	-544	-290	111	-153	-101
Summa förändring av rörelsekapital	-206	-154	-385	-146	-237
Kassaflöde från den löpande verksamheten	145	193	286	521	1 030
Investeringsverksamheten					
Avyttring av fastigheter	36	1 127	680	1 236	1 495
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-385	-876	-3 704	-1 515	-3 598
Förvärv av dotterföretag	-52	—	-52	—	—
Förvärv av maskiner och inventarier	-3	-3	-8	-3	-3
Förändring finansiella tillgångar	269	150	171	149	253
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-135	398	-2 913	-133	-1 853
Finansieringsverksamheten					
Förändring av räntebärande skulder	-179	-598	3 280	-56	1 660
Förvärv finansiella instrument	-9	—	-9	—	—
Återköp av egna aktier	—	—	-214	—	-419
Utdelning	-174	-82	-344	-164	-508
Hybridobligation	793	—	793	—	—
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	78	—	78	—	—
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	509	-680	3 584	-220	733
Totalt kassaflöde	519	-89	957	168	-90
Ingående likvida medel	477	386	39	129	129
Utgående likvida medel	996	297	996	297	39

Moderbolagets resultaträkning

I sammandrag

mkr	2018 3 mån apr–juni	2017 3 mån apr–juni	2018 6 mån jan–juni	2017 6 mån jan–juni	2017 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	50	54	104	108	226
Kostnad sålda tjänster	–52	–45	–97	–91	–186
Bruttoresultat	–2	9	7	17	40
Central administration	–29	–27	–55	–49	–108
Rörelseresultat	–31	–18	–48	–32	–68
Finansnetto	–123	74	–229	–31	808
Resultat före skatt	–154	56	–277	–63	740
Skatt	—	—	—	—	–25
Periodens resultat	–154	56	–277	–63	715
Övrigt totalresultat	—	—	—	—	—
Periodens totalresultat	–154	56	–277	–63	715

Moderbolagets balansräkning

I sammandrag

mkr	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	6	5	3
Andelar i koncernföretag	1 875	1 875	1 875
Fordringar på koncernföretag	24 743	21 413	19 930
Derivat	16	11	14
Uppskjuten skattefordran	330	355	330
Kortfristiga fordringar	344	65	2 369
Likvida medel	747	68	909
SUMMA TILLGÅNGAR	28 061	23 792	25 430
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 615	6 625	6 995
Räntebärande skulder	19 039	14 439	16 510
Skulder till koncernföretag	1 598	1 632	1 472
Leverantörsskulder	3	1	14
Övriga skulder	701	1 006	363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	105	89	76
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 061	23 792	25 430

Nyckeltal

	2018-06-30 3 mån apr–juni	2017-06-30 3 mån apr–juni	2018-06-30 6 mån jan–juni	2017-06-30 6 mån jan–juni	2018-06-30 Rullande 12 mån jul–jun	2017	2016	2015	2014
Fastighet									
Antal fastigheter	404	399	404	399	404	405	431	415	408
Uthyrningsbar area, tkvm	2 912	2 840	2 912	2 840	2 912	2 900	2 943	2 872	2 792
Hyresvärde, mkr	3 725	3 390	3 725	3 390	3 725	3 507	3 386	3 182	2 983
Hyresvärde per uthyrningsbar area, kr/kvm	1 279	1 194	1 279	1 194	1 279	1 209	1 151	1 108	1 068
Verkligt värde fastigheter, mkr	46 625	40 248	46 625	40 248	46 625	42 961	39 234	35 032	30 208
Direktavkastningskrav värdering, %	5,8	6,1	5,8	6,1	5,8	5,9	6,2	6,5	6,9
Överskottsgrad, %	69	70	67	68	66	66	66	65	65
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	89	89	89	89	89	89	89	91	90
Uthyrningsgrad ytmässig, %	81	81	81	81	81	81	82	83	81
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,6	3,7	3,5	3,3
Finans									
Avkastning på eget kapital, %	4,0	4,7	8,0	10,7	16,3	18,9	18,6	18,9	14,5
Soliditet, %	30,6	32,9	30,6	32,9	30,6	32,8	32,1	31,7	31,5
Soliditet, justerad, %	35,8	37,8	35,8	37,8	35,8	38,5	36,7	35,8	35,9
Belåningsgrad, %	60	58	60	58	60	58	60	61	60
Belåningsgrad fastigheter, %	44	42	44	42	44	42	44	47	51
Räntetäckningsgrad	2,9	3,2	2,9	3,1	2,9	2,9	2,9	2,6	2,0
Genomsnittlig ränta, %	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,5	2,5	2,7	3,5
Genomsnittlig räntebindning, år	3,0	2,5	3,0	2,5	3,0	2,8	2,6	2,1	2,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,0	3,2	4,0	3,2	4,0	3,0	3,0	2,8	2,1
Räntebärande skulder, mkr	29 842	23 813	29 842	23 813	29 842	25 529	23 869	21 486	18 870
Aktie¹⁾									
Eget kapital per stamaktie, kr	11,04	9,74	11,04	9,74	11,04	10,74	9,01	7,38	5,20
EPRA NAV, kr	14,58	12,65	14,58	12,65	14,58	14,07	11,70	9,53	7,05
Eget kapital per preferensaktie, kr	327,00	293,30	327,00	293,30	327,00	309,60	288,50	281,50	317,50
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,33	0,29	0,60	0,55	1,08	1,03	0,93	0,78	0,61
Resultat per stamaktie, kr	0,62	0,62	1,20	1,39	2,33	2,53	2,11	1,83	1,02
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr	9,86	9,40	9,86	9,40	9,86	10,87	9,38	9,45	8,20
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr	9,94	9,22	9,94	9,22	9,94	10,72	9,55	9,50	7,60
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	327,00	293,30	327,00	293,30	327,00	309,60	288,50	281,50	317,50
Börsvärde, mkr	14 476	13 282	14 476	13 282	14 476	14 922	13 479	13 327	12 232
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	856,0	916,0	856,0	916,0	856,0	876,6	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	16,4
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4
Utdelning per stamaktie, kr	—	—	—	—	—	0,44	0,40	0,35	0,30
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	—	—	—	20,00	20,00	20,00	20,00
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	—	—	—	57	59	62	77
Utdelning preferensaktier i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	—	—	—	26	28	32	42

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**

46,6

**HYRESVÄRDE,
MDKR**

3,7

**UTHYRNINGSBAR YTA,
TKVM**

2 912

Definitioner

FASTIGHET

DIREKTAVKASTNINGSKRAV, VÄRDERING

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

Kontraktswärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

KONTRAKTSVÄRDE

Lokalhyra, index och hyrestilllägg enligt hyresavtal.

NETTOINFLYTTNING

Inflyttade hyresgästers kontraktswärde minus avflyttade hyresgästers kontraktswärde.

UTHYRNINGSGRAD, EKONOMISK

Kontraktswärde 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.

BELÅNINGSGRAD¹⁾

Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav (inkl. återköpta aktier) 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 fastigheter plus resultat bostadsutveckling 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 och hybridobligationer i förhållande till antalet utestående stamaktier.

EPRA NAV

Eget kapital, efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktier och hybridobligationer med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld, i förhållande till antalet utestående stamaktier.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

Förvaltningsresultat fastigheter, 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 2018 beslutade att lämna styrelsen ett bemyndigande att, under tiden intill nästa årsstämma, besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD,
JAN–JUNI

2,9

SOLIDITET,
JUSTERAD, %

35,8

ANTAL AKTIEÄGARE

46 900

Fastigheten S7 i Västerås, där ett nytt First Office kontorshotell öppnade under det andra kvartalet.



Kalendarium

Sista dag för handel inkl. rätt till utdelning till stam- och preferensaktieägare	26 sep 2018
Avstämningsdag för utdelning till stam- och preferensaktieägare	28 sep 2018
Förväntad dag för utdelning till stam- och preferensaktieägare	3 okt 2018
Delårsrapport jan–sep 2018	19 okt 2018
Bokslutskommuniké 2018	13 feb 2019

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 2018 kl. 10:00 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