

KLÖVERN

DELÅRSRAPPORT 18

JANUARI – SEPTEMBER

- » Intäkterna ökade med 6 procent till 2 397 mkr (2 261).
- » Driftöverskottet ökade med 6 procent till 1 646 mkr (1 553).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 5 procent till 1 047 mkr (1 001).
- » Resultatet före skatt uppgick till 1 888 mkr (2 410) och resultatet efter skatt, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick till 1 779 mkr (2 006) motsvarande 1,78 kr (1,93) per stamaktie.
- » Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 817 mkr (1 371).
- » Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar på fastigheter om 209 mkr (380).
- » Efter tillträde av 10 fastigheter för 4 264 mkr, frånträde av 12 fastigheter för 1 976 mkr och investeringar om 1 248 mkr uppgick värdet på fastighetsportföljen till 47 378 mkr.
- » Rättetäckningsgraden uppgick till 2,9 (3,1) och den justerade soliditeten uppgick till 37,0 procent.
- » EPRA NAV uppgick till 15,31 kr.

”

Vår renodling av det svenska beståndet är nu genomförd samtidigt som vi expanderat med ytterligare förvärv i Köpenhamn.

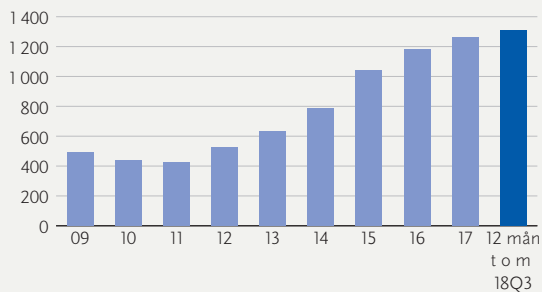
Rutger Arnhult, VD

DETTA ÄR KLÖVERN

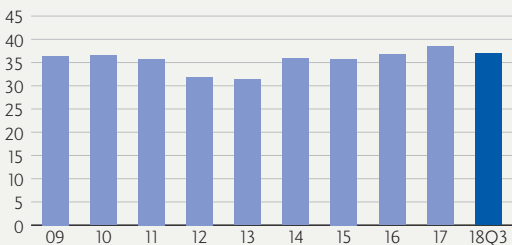
KLÖVERN ÄR ETT BÖRSNOTERAT FASTIGHETS BOLAG som med närhet och engagemang erbjuder attraktiva kommersiella lokaler, och utvecklar bostäder, i tillväxtregioner.

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.

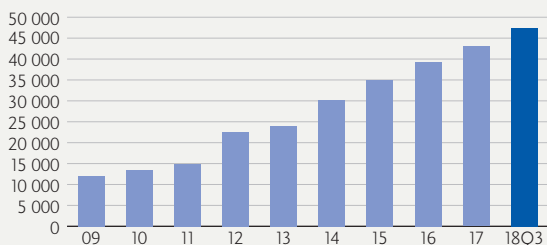
FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr



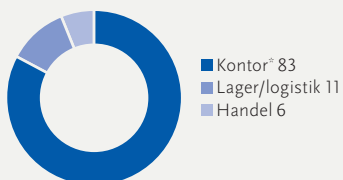
SOLIDITET, justerad, %



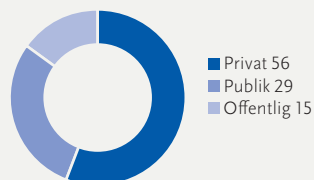
FASTIGHETS VÄRDE, mkr



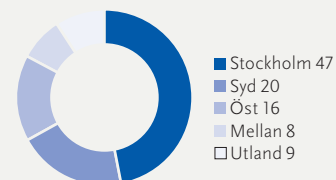
FASTIGHETS VÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %



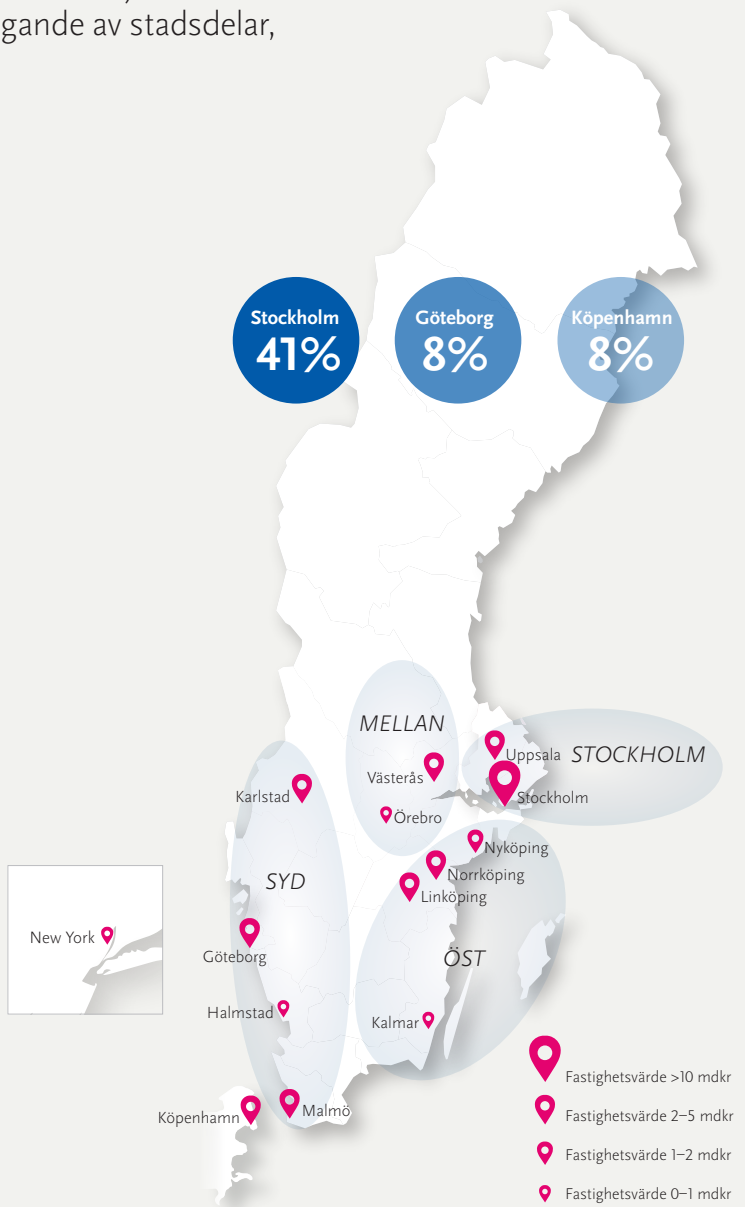
KONTRAKTS VÄRDE PER KUNDKATEGORI, %



FASTIGHETS VÄRDE PER REGION, %



*Inklusive utbildning/vård/övrigt.



VD:S KOMMENTAR

Starkt resultat i kombination med internationell expansion

Klövern levererar återigen ett starkt resultat. Samtliga geografiska marknader visar styrka. Den omfattande renodlingen av det svenska beståndet är nu genomförd vilket öppnar upp för nya affärer. Samtidigt har en internationell expansion inletts genom förvärv i Köpenhamn och New York.

Sammantaget har såväl årets första nio månader som det tredje kvartalet varit bra. Affärstempot har varit högt. Vi har fullföljt vår svenska renodling och etablerat oss på två nya intressanta utlandsmarknader. Därutöver har vi under inledningen av oktober lagt ett väl förankrat bud på fastighetsbolaget Agora vilket förstärker Klöverns position på ett antal orter med fastigheter för vilka vi ser spännande utvecklingsmöjligheter genom våra lokalt baserade förvaltnings- och projektorganisationer.

STARK RESULTATUTVECKLING

Under årets tredje kvartal ökade intäkterna med 9 procent till 813 mkr. Samtidigt ökade även förvaltningsresultatet med 9 procent till 367 mkr. Överskottsgraden uppgick till 71 procent, att jämföra med 66 procent under de senaste 12 månaderna. Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade till 90 procent, en förbättring från 89 procent vid årets inledning. Nettoinflyttningen uppgick till 18 mkr under kvartalet och 67 mkr under niomånadersperioden vilket är riktigt starkt. Kvaliteten och stabiliteten i vårt resultat fortsätter att förbättras då en allt större andel av intjäningen härrör från moderna lokaler på starka och stabila hyresmarknader. Detta syns bland annat i stigande genomsnittliga hyresintäkter. De positiva värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 271 mkr under det tredje kvartalet, främst drivet av investeringar gjorda vid nyuthyrning, stigande marknadshyror, sänkta avkastningskrav och utveckling av byggriktportföljen. Resultatet före skatt var återigen starkt och uppgick under kvartalet till 644 mkr.

BRA HYRESMARKNAD

Samtliga våra geografiska marknader utvecklas fortsatt bra. Särskilt stark upplever vi hyresmarknaden vara i Stockholm och Uppsala. Det är glädjande att den positiva utvecklingen i Kista håller i sig. Det har varit fortsatt högt tempo i uthyrningen. Senast i raden av större uthyrningar var ett hyresavtal med Samsung om etablering av deras nya svenska huvudkontor i fastigheten Kista Gate i Kista Science City. I Kista Gate har under 2017 och 2018 även tecknats hyresavtal med bland annat Baxter Medical, Climeon, Celgene och Novartis.

RENODLING OCH INTERNATIONELL EXPANSION

Vi har under året fortsatt att renodla och fokusera fastighetsbeståndet i Sverige. Under 2016–2018 har Klövern sålt över 80 fastigheter och helt lämnat ett tiotal mindre orter. Senast i raden av avyttringar var fastighetsbestånden i Härnösand, Sollefteå och Falun som frånträdde den 31 augusti. Klövern är nu verksam på 14 orter. Av det totala fastighetsbeståndet är hela 95 procent beläget i vad vi betecknar som större städer, dvs. med mer än 100 000 invånare. Storstadsregioner, dvs. med mer än en miljon invånare – i Klöverns fall Stockholm/Uppsala, Göteborg, Köpenhamn/Malmö och New York – utgör närmare 70 procent av fastighetsbeståndet. Under 2018 har vi med kraft

etablerat oss i Köpenhamn. Under det tredje kvartalet tillträdde Klövern ytterligare fyra fastigheter i den danska huvudstaden för totalt drygt en miljard kronor. Vid slutet av kvartalet uppgick värdet på vår fastighetsportfölj i Köpenhamn till 3,7 miljarder kronor vilket gör staden värdemässigt till Klöverns tredje största. Vi har under året också tagit ett par steg in på den amerikanska marknaden genom förvärv av två projektfastigheter på Manhattan i New York. Ambitionen är att utveckla totalt cirka 20 000 kvm högkvalitativa kontor.

PROJEKTUTVECKLING SKAPAR VÄRDE

Projektutveckling är en viktig del i Klöverns affärsmodell. Vi fokuserar på att hela tiden sondera fram lönsamma projekt utifrån den existerande fastighetsportföljen. Den rullande årliga projektvolymen räknar vi med ska ligga i spannet 1,5–1,8 miljarder kronor. Resultatmässigt, i form av värdeökningar på fastigheter, bidrog projektverksamhetens totalt 375 projekt (inklusive utveckling av byggrikt) med 78 mkr under det tredje kvartalet och med 374 mkr under de senaste 12 månaderna. På bostads sidan har vi inom Klövern Living agerat med fortsatt försiktighet genom att fokusera på att driva detaljplaner och utveckla den framtida projektportföljen medan planerade produktionsstarter skjutits på framtiden. Klövern har trots detta ändå en indirekt pågående projektutveckling även inom bostadssegmentet via ägandet i Tobin Properties.

FINANSIELL STYRKA

Klöverns finansiella styrka är fortsatt god. Under året har vi aktivt arbetat med att förlänga både kapitalbindningen och räntebindningen varefter dessa per den sista september uppgick till 4,2 år respektive 2,8 år. Så mycket som 86 procent av kreditvolymen är räntesäkrad och den genomsnittliga finansieringsrätten uppgår till 2,5 procent. Räntetäckningsgraden är betryggande och uppgick under det tredje kvartalet till 2,8. Den 30 september var den justerade soliditeten 37,0 procent, vilket innebär en förstärkning under det tredje kvartalet.

GOD VÄRDETILLVÄXT

Substansvärdet per aktie (EPRA NAV) fortsätter att utvecklas väl och uppgick per den 30 september till 15,31 kr, motsvarande en ökning med 9 procent sedan årsskiftet och 17 procent under de senaste 12 månaderna.

FORTSATT STABIL UTVECKLING

Vi har totalt sett en mycket stabil verksamhet som uppvisar hög lönsamhet och därtill har vi betryggande och förmånlig långfristig finansiering. Jag ser med tillförsikt fram emot en fortsatt stabil utveckling under resten av året.

Rutger Arnhult, VD Klövern

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

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna ökade till 813 mkr (743) under årets tredje kvartal. Intäktsökningen förklaras främst av förvärv och nettoinflyttning, men även av stigande hyresnivåer. För jämförbart bestånd uppgick intäkterna till 664 mkr (637).

Fastighetskostnaderna uppgick till 233 mkr (222). För jämförbart bestånd uppgick fastighetskostnaderna till 202 mkr (200). Centrala administrationskostnader uppgick till 28 mkr (28).

RESULTAT

Driftöverskottet ökade till 580 mkr (521). För jämförbart bestånd uppgick driftöverskottet till 462 mkr (437). Överskottsgraden uppgick till 71 procent (70). Förvaltningsresultatet, dvs resultat exklusive värdeförändringar, resultat bostadsutveckling och skatt, uppgick till 367 mkr (336). Driftöverskottet och förvaltningsresultatet påverkades positivt av förvärv, nettoinflyttning och stigande hyresnivåer. Resultatet före skatt uppgick till 644 mkr (692) och påverkades av värdeförändringar om 271 mkr (346) på fastigheter och 44 mkr (16) avseende derivat.

NETTOINFLYTTNING OCH UTHYRINGSGRAD

Nettoinflyttningen uppgick till 18 mkr (15) under det tredje kvartalet och 67 mkr (42) under perioden.

En av de största nyinflyttade hyresgästerna under kvartalet var Västerås Stad på 2 143 kvm i fastigheten Stensborg 4 samt på 1 955 kvm i fastigheten Icander 1 i Västerås.

Bland större avtal som är tecknade under det tredje kvartalet, men ännu inte inflyttade, ingår ett 7-årigt avtal med Samsung Electronics Nordic om 4 775 kvm i fastigheten Helgafjäll 7 i Kista och ett 10-årigt avtal med IB Transport Mälardalen som utökar ytan med 5 151 kvm till 6 751 kvm i fastigheten Ringborren 15 i Västerås.

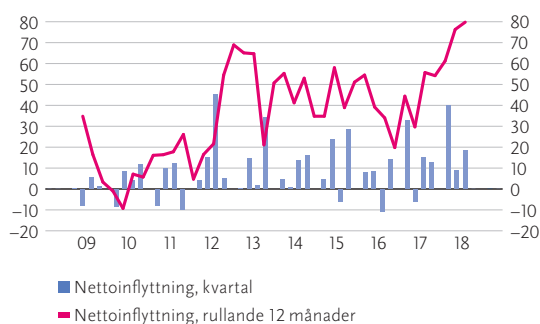
Den största avflyttade hyresgästen under kvartalet var WSP Sverige i fastigheten Bromsaren 4 i Linköping på 1 516 kvm.

Den genomsnittliga återstående kontraktstiden per den 30 september var 3,6 år (3,6). Den ekonomiska uthyrningsgraden för samtliga fastigheter uppgick till 90 procent (89) och 82 procent (81) mätt som yta. För förvaltningsfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 92 procent (91) och för förädlingsfastigheter till 58 procent (54).

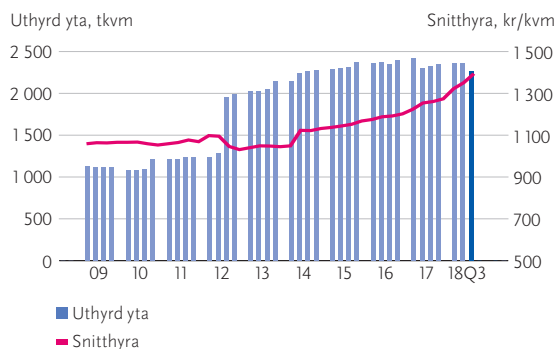
AKTIEINNEHAV

Den 30 september 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. Hela Klöverns innehav, 300 000 aktier, i fastighetsbolaget Västsvensk Logistik

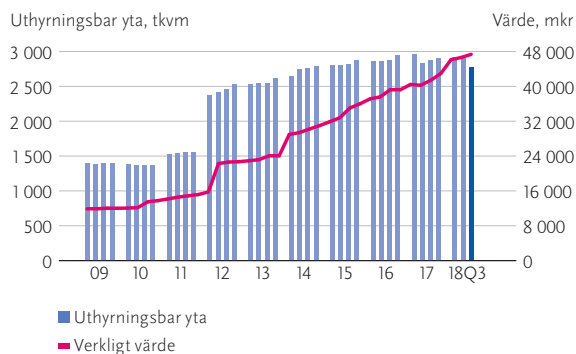
NETTOINFLYTTNING, mkr



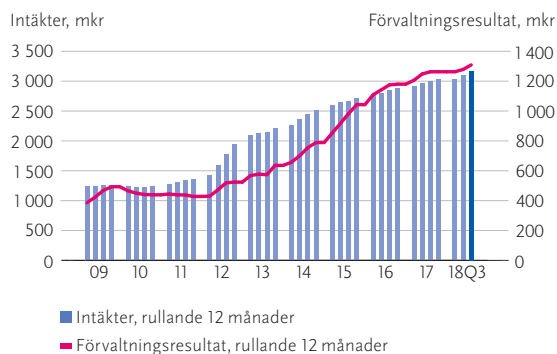
FASTIGHETER: YTA OCH HYRA



FASTIGHETER: YTA OCH VÄRDE



INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT





Fastigheten 1kh Rudegård Ny Holte, en av de fyra fastigheter i Köpenhamn som tillträdades den 4 juli.

avyttrades för totalt 31 mkr under årets tredje kvartal. Innehavet i Agora redovisas som finansiell tillgång värderad till verkligt värde via resultaträkningen.

Klöverns innehav i fastighetsutvecklingsbolaget Tobin Properties uppgår till 34 018 591 stamaktier och 18 378 preferensaktier av serie A, motsvarande 81,2 procent av aktiekapitalet och 82,9 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 uppgick 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.

Under första halvan av september 2018 förvärvade Klöver ytterligare 7 994 433 stamaktier i Tobin Properties. Ägandet uppgår därefter till 34 018 591 stamaktier och 18 378 preferensaktier av serie A, motsvarande 81,2 procent av kapitalet och 82,9 procent av rösterna.

FÖRVÄRVADE NETTOTILLGÅNGAR, TOBIN PROPERTIES

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 övervärde	
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
Övervärde 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.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till –103 mkr (336). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto –609 mkr (–747), genom främst en kombination av fastighetstransaktioner och investeringar i befintliga fastigheter. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 66 mkr (505). Totalt uppgick kassaflödet till –646 mkr (94). Likvida medel vid kvartalets slut uppgick till 350 mkr jämfört med 391 mkr per sista september 2017.

FINANSIERING

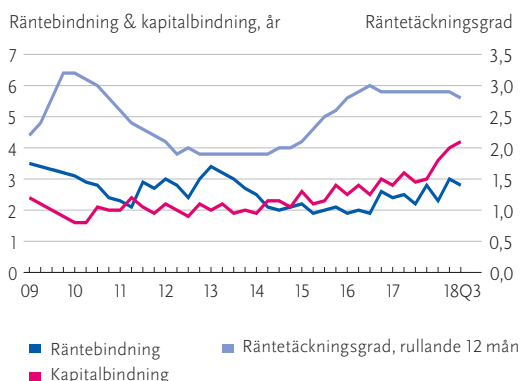
Den 30 september 2018 uppgick de räntebärande skulderna till 30 298 mkr (25 529). Den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen var 2,5 procent (2,5). Finansnettot, inklusive bostadsutveckling, uppgick under kvartalet till –191 mkr (–157), varav finansiella intäkter utgjorde 7 mkr (6). Räntetäckningsgraden under kvartalet uppgick till 2,8 (3,1) och till 2,8 under tolv månadersperioden fram till den 30 september 2018.

Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid kvartalets slut till 2,8 år (2,8). Kreditvolymen med swapavtal och räntetak betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade Klövernt ränteswappar om totalt 8 010 mkr (8 325) och räntetak om totalt 17 824 mkr (10 000). Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 3,0 år. Andelen räntesäkrad kreditvolym var 86 procent.

Den genomsnittliga kapitalbindningen var 4,2 år (3,0) per den sista september. Outnyttjade kreditramar, inklusive outnyttjad checkkredit om 558 mkr (529), uppgick till 3 154 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, 2 580 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



Klövernt 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 september 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 44 mkr (16). Den sista september var värdet –300 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. Klövernt bedömer att det inte finns någon väsentlig skillnad mellan bokfört värde och verkligt värde på räntebärande skulder.

Vid periodens slut uppgick den justerade soliditeten till 37,0 procent (38,5).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevoly, mkr	Avtalsvoly, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig *	22 212	—	—	—	—
2018	—	2 262	2 262	—	—
2019	1 415	4 635	4 077	1 498	558
2020	1 891	3 424	3 403	2 250	21
2021	2 400	11 898	9 823	2 646	2 075
2022	1 280	4 065	3 565	900	500
2023	1 100	1 683	1 683	—	—
Senare	—	5 485	5 485	—	—
Totalt	30 298	33 452	30 298	7 294	3 154

* Av här redovisad Rörlig volym täcks 17 824 mkr av räntetak.



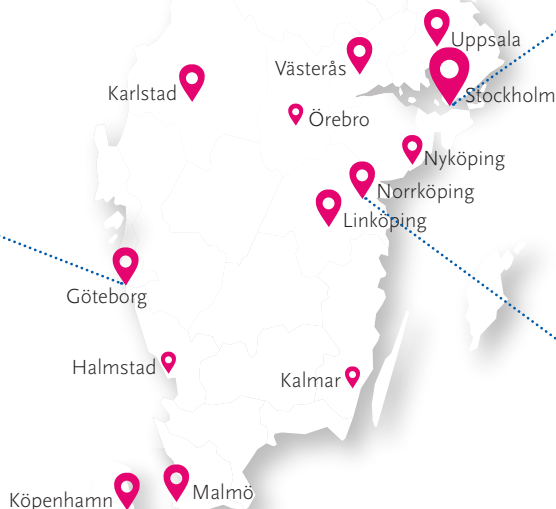
TRAVBANAN 2,3, GÖTEBORG
MÄSSA/HOTELL



KNARRARNÄS 4, STOCKHOLM
HOTELL



KOPPARHAMMAREN 2,
NORRKÖPING
KONTOR



KLÖVERN'S STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT PER 30 SEPTEMBER 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	510	525	64	54	19Q2
Stockholm	Knarrarnäs 4	Hotell	Wästbygg	Choice Hotels, 18Q4	7 012	250	198	29	12	18Q4
Norrköping	Kopparrammaren 2	Kontor	SEFAB	Gaia, 19Q3	4 775	78	142	73	10	19Q4
Totalt					41 510	838	865	166	76	

PROJEKTUTVECKLING OCH BYGGRÄTTER

Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokaler och därmed öka hyresvärdet. Under perioden januari–september investerades 1 248 mkr (976). Sammanlagt pågår 375 projekt (358) med en återstående investering om 782 mkr (1 246). Total kalkylerad utgift för samma projekt uppgår till 2 853 mkr (2 681).

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

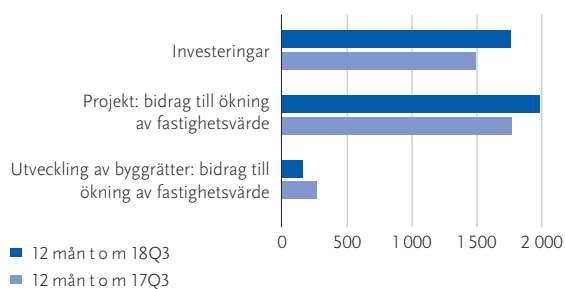
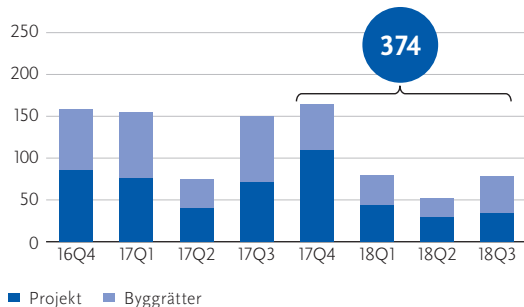
Bedömda och detaljplanelagda byggrätter uppgick vid kvartalets utgång till 1 877 tkvm (1 927) och är värderade till 1 385 mkr (1 288). Av byggrätterna är 612 tkvm (662) detaljplanelagda och resterande klassas som bedömda. Byggrätter för bostäder utgjorde 7 procent av de detaljplanelagda byggrätterna. Inom byggrättsportföljen 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 byggrätter, med värdeökningar på fastigheter om 78 mkr (150) under det tredje kvartalet 2018, eller med 374 mkr (539) under de senaste fyra kvartalen.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden januari–september tillträdde 10 fastigheter (20) för en total köpeskilling om 4 264 mkr (1 338) och 12 fastigheter (48) frånträdde för totalt 1 976 mkr (1 531). De största transaktionerna under det tredje kvartalet var tillträdet den 4 juli av fyra kontorsfastigheter i Köpenhamn för 735 miljoner DKK och frånträdet den 31 augusti av sju fastigheter i Falun, Härnösand, Sollefteå och Örebro för sammanlagt 1 145 mkr.

VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKT/UTVECKLING AV BYGGGRÄTTER Rullande 12 månader t o m 18Q3 och 17Q3, mkr.**NETTO VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKT OCH UTVECKLING AV BYGGGRÄTTER**, mkr

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

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	Utbildning/vård/övrigt	19 300	Q1
Köpenhamn	24a (1, 2) Frederiksberg	Kontor	31 109	Q1
New York	1241 Broadway ³	Tomtmark	0	Q2
Köpenhamn	383 Eksercerpladsen	Kontor	15 662	Q3
Köpenhamn	3269b Vanløse	Kontor	6 946	Q3
Köpenhamn	12p Vridsløselille By	Kontor	8 630	Q3
Köpenhamn	1kh Rudegård Ny Holte	Kontor	5 341	Q3
Göteborg	Hårddisken 3	Kontor	3 274	Q3
New York	322–326 7th Ave ⁴	Kontor	2 300	Q3
Totalt			97 295	

¹ Tomträtt

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

³ Tomträtt, förädlingsfastighet

⁴ Förädlingsfastighet

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2018: FÖRSÄLJNINGAR

Stad	Fastighet	Fastighetskategori	Uthyrningsbar yta, kvm	Frånträde kvartal
Göteborg	Hästägaren 3	Lager/logistik	48 064	Q1
Stockholm	Brynjan 5	Lager/logistik	2 558	Q1
Helsingborg	Piken 4	Kontor	2 509	Q2
Göteborg	Kåbäcken 11:7	Lager/logistik	2 200	Q2
Falun	Falun 8:9	Kontor	34 863	Q3
Falun	Kvarnberget 1:6	Kontor	12 536	Q3
Härnösand	Seminariet 16	Utbildning/vård/övrigt	4 352	Q3
Härnösand	Ädelstenen 6	Utbildning/vård/övrigt	25 430	Q3
Härnösand	Ön 2:41	Kontor	29 614	Q3
Sollefteå	Remsle 13:64	Kontor	29 321	Q3
Örebro	Vindhjulet 3	Kontor	19 415	Q3
Göteborg	Lexby 11:236	Lager/logistik	14 756	Q3
Totalt			225 618	

FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Den 30 september 2018 omfattade Klöverns innehav 403 fastigheter (405). Hyresvärdet uppgick till 3 672 mkr (3 507) och fastigheternas verkliga värde var 47 378 mkr (42 961). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 779 tkvm (2 900).

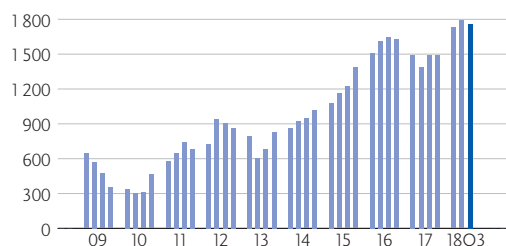
Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 817 mkr (1 371) under perioden januari–september, motsvarande 1,9 procent av Klöverns fastighetsvärde vid inledningen av året. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om -20 mkr (5) och orealiserade värdeförändringar om 837 mkr (1 366). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per 30 september, värderats med ett avkastningskrav på 5,7 procent (5,9). Värdet på fastigheterna har ökat, främst beroende på investeringar gjorda vid nyuthyrning, stigande marknadshyror, sänkta avkastningskrav och utveckling av byggrättsportföljen.

Klövern värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet, varav normalt 20 till 30 procent externt. Externvärderingarna har genomförts av Cushman & Wakefield, Savills och Newsec. 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.

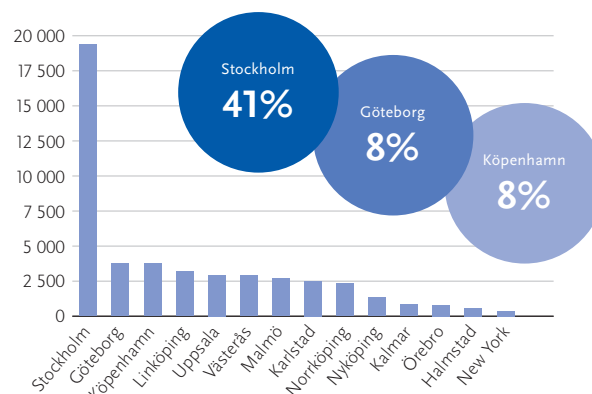
AKTIER

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgick per 30 september till 932 437 980, varav 73 660 263 stamaktier av serie A, 842 333 717 stamaktier av serie B och 16 444 000 preferensaktier. En stamaktie av serie A berättigar till en röst medan en stamaktie av serie B, liksom en preferensaktie, berättigar till en tiondels röst. Klöverns aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Den 30 september var stängningskursen

INVESTERINGAR, rullande 12 månader, mkr



FASTIGHETSVÄRDE, mkr



FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE

mkr	2018 jan–sep	2017 jan–sep	2017 jan–dec
Verkligt värde per 1 januari	42 961	39 234	39 234
Förvärv	4 264	1 331	2 109
Investeringar	1 248	976	1 489
Försäljningar	-1 974	-1 515	-1 785
Orealiserade värdeförändringar	837	1 366	1 914
Valutakursomräkning	42	—	—
Verkligt värde vid periodens utgång	47 378	41 392	42 961

FÖRÄNDRING AV VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER EXKLUSIVE TRANSAKTIONER

mkr	18Q1	18Q2	18Q3	2018 jan–sep	Rullande 12 mån t o m 18Q3
Driftöverskott och avkastningskrav	342	98	187	627	1 010
Utveckling av byggrätter	35	22	44	101	156
Projekt >25 mkr	282	179	120	581	884
Projekt <25 mkr	226	236	314	776	1 096
Total, värdeförändring (exklusive transaktioner)	885	535	665	2 085	3 146

11,65 kr per stamaktie av serie A, 11,68 kr per stamaktie av serie B och 329,50 kr per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 16 115 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. Den 30 september uppgick bolagets innehav av egna aktier till totalt 79 420 000 stamaktier av serie B motsvarande 8,5 procent av totalt antal registrerade aktier. Återköpta aktier kan ej företrädas på bolagsstämma.

SKATT

Under det tredje kvartalet uppgick uppskjuten skatt till –66 mkr (–118) och aktuell skatt till 0 mkr (–7).

Under det andra kvartalet meddelade Högsta Förvaltningsdomstolen att prövningstillstånd inte medges avseende en av Klöverns överklagad dom. Detta medförde inte 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 räntenettot om 30 procent på skattepliktigt EBITDA samt att bolagsskatten sänks i två steg från dagens 22,0 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 14 affärsenheter, per 30 september 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 och Örebro). Från och med den 1 januari 2018 tillhör affärsenhet Karlstad Region Syd efter att under 2017 tillhört Region Mellan. I och med att alla kommersiella fastigheter i Falun och Härnösand/Sollefteå frånträdde under det tredje kvartalet 2018 upphörde dessa städer att vara affärsenheter inom Klöverns.

Den 30 september 2018 uppgick antalet tillsvidareanställda i Klöverns till 246 personer (244). Medelåldern var 43 år (43) och andelen kvinnor uppgick till 42 procent (41).

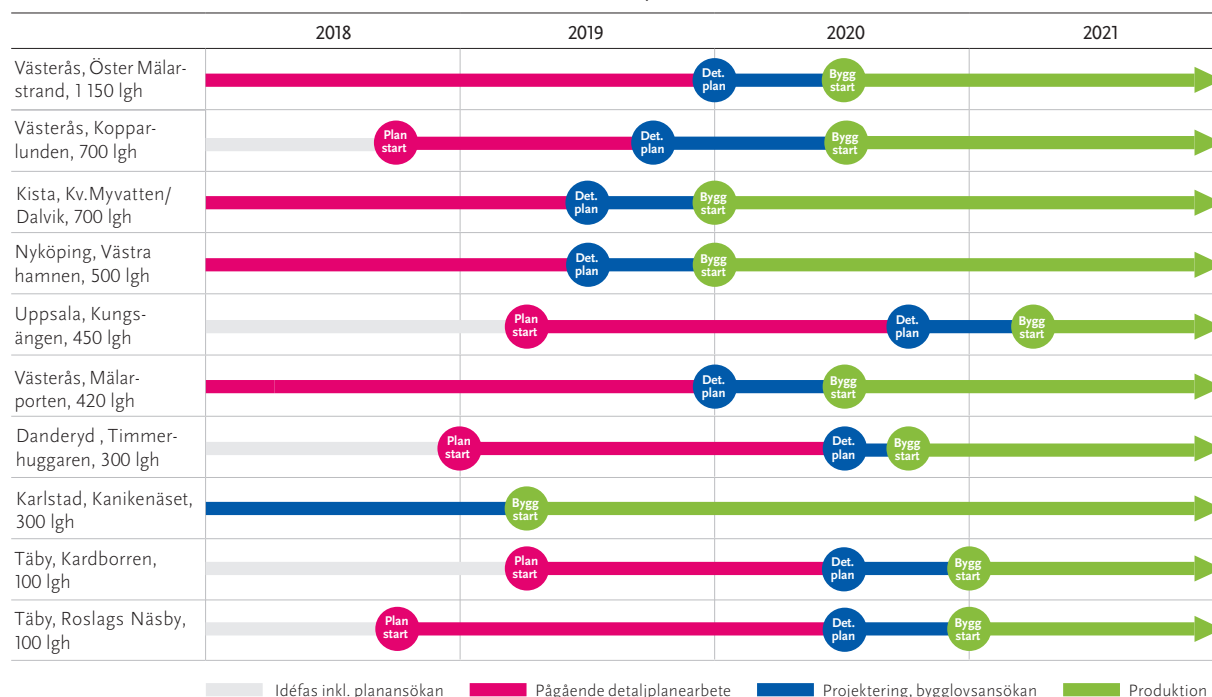
VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa riske exponeringen finns interna regelverk och policyer. Klöverns väsentliga risker samt exponering och hantering av desamma beskrivs i 2017 års årsredovisning på sidorna 54–57.

TVISTER

Klöverns har inga pågående tvister som kan ge väsentlig resultatpåverkan.

KLÖVERN LIVING – DE TIO STÖRSTA BOSTADSUTVECKLINGSPROJekten



STÖRSTA AKTIEÄGARE 2018-09-30, 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	16,7
Corem Property Group	9 500	129 400	—	14,9	14,8
Arvid Svensson Invest	13 300	52 997	685	7,2	12,3
Gårdarike	16 474	2 190	50	2,0	11,0
Handelsbanken fonder	—	40 650	—	4,4	2,7
Länsförsäkringar fondförvaltning	—	36 909	—	4,0	2,4
Swedbank Robur fonder	1 301	21 605	—	2,5	2,3
CBNY-Norges Bank	527	21 445	91	2,4	1,8
Swedbank AS (Estonia)	1	18 560	58	2,0	1,2
State Street Bank and Trust Co, W9	66	16 870	94	1,8	1,2
SEB Investment Management	147	15 724	—	1,7	1,1
Nordea Investment Funds	123	15 439	60	1,7	1,1
BNY Mellon NA, W9	915	7 050	69	0,9	1,1
Pareto Bank ASA	600	6 000	—	0,7	0,8
Svolder	—	10 000	—	1,1	0,7
Summa största ägare	55 482	522 258	1 762	62,1	71,2
Övriga ägare	18 178	240 656	14 682	29,4	28,8
Summa utestående aktier	73 660	762 914	16 444	91,5	100,0
Återköpta egna aktier ¹	—	79 420	—	8,5	—
Totalt antal registrerade aktier	73 660	842 334	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–sep	2017 jan–sep	2018 jan–sep	2017 jan–sep	2018 jan–sep	2017 jan–sep	2018 jan–sep	2017 jan–sep	2018 jan–sep	2017 jan–sep
Region Stockholm	1 004	951	–317	–292	687	659	68	69	401	314
Region Syd ²	525	519	–173	–164	352	355	67	68	452	389
Region Öst	505	497	–157	–150	348	347	69	70	181	111
Region Mellan ²	285	293	–100	–101	185	192	65	66	161	162
Utland	78	—	–4	—	74	—	95	—	53	—
Förvaltning	2 314	2 144	–699	–648	1 615	1 496	70	70	706	634
Förädling	83	117	–52	–60	31	57	37	49	542	342
Totalt	2 397	2 261	–751	–708	1 646	1 553	69	69	1 248	976

NYCKELTAL PER ORGANISATORISK ENHET OCH FASTIGHETSSEGMENT

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav ¹⁾ , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek. uthyrningsgrad, %	
	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30
Region Stockholm	22 318	20 779	5,3	5,4	839	847	1 583	1 505	89	87
Region Syd ²	9 558	8 943	6,3	6,2	773	820	814	803	88	89
Region Öst	7 697	7 125	6,6	6,7	734	712	737	706	92	92
Region Mellan ²	3 687	4 545	6,5	6,9	343	494	328	437	86	87
Utland	4 118	—	4,2	—	89	—	210	—	99	—
Förvaltning	43 544	37 720	5,7	6,0	2 496	2 537	3 460	3 168	92	91
Förädling	3 834	3 672	5,9	5,9	282	336	212	283	58	62
Totalt	47 378	41 392	5,7	6,0	2 779	2 873	3 672	3 451	90	89

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 och Örebro. **Syd:** Göteborg, Malmö, Karlstad och Halmstad.

Utland: Köpenhamn och New York.

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.

Den 1 januari 2018 trädde 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 även 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 samt räntebärande skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde. 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.

IFRS 16, Leasing, träder i kraft 1 januari 2019 och kommer att påverka Klöverns redovisning främst avseende ingångna tomträttsavtal. I övrigt är Klöverna leasetagare i begränsad omfattning. Det innebär att förändringen bedöms få en marginell effekt på den finansiella rapporteringen. Effekterna kommer att kvantifieras under innevarande år.

UTDELNING

Under niomånadersperioden har utdelning om totalt 267 mkr utbetalats till stamaktieägarna. Under samma period har ägarna till preferensaktier erhållit totalt 247 mkr.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 4 oktober lämnade Klöverna ett kontant offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Agora. Som framgår under rubriken Aktieinnehav på sid 4 uppgick per den 30 september Klöverns innehav i Agora till 2 909 342 stamaktier av serie B motsvarande 9,3 procent av totalt antal utestående aktier. Budvärdet för samtliga övriga aktier i Agora uppgår till 936 mkr. Erbjudandet värderar samtliga aktier i Agora, inklusive de aktier som Klöverna äger, till 1 023 mkr.

Den 16 oktober emitterade Klöverna ytterligare hybridobligationer om 500 mkr vilket kommer att redovisas som eget kapital.

Stockholm den 19 oktober 2018

Styrelsen i Klöverna AB (publ)

GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen för Klöverna AB (publ) Org.nr 556482-5833

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Klöverna AB (publ) per 30 september 2018 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 19 oktober 2018

Ernst & Young AB
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning

I sammandrag

mkr	2018 3 mån jul–sep	2017 3 mån jul–sep	2018 9 mån jan–sep	2017 9 mån jan–sep	Rullande 12 mån okt–sep	2017 12 mån jan–dec
Intäkter	813	743	2 397	2 261	3 165	3 029
Fastighetskostnader	–233	–222	–751	–708	–1 066	–1 023
Driftöverskott	580	521	1 646	1 553	2 099	2 006
Central administration	–28	–28	–83	–77	–114	–108
Finansnetto	–185	–157	–516	–475	–676	–635
Förvaltningsresultat fastigheter	367	336	1 047	1 001	1 309	1 263
Intäkter bostadsutveckling	42	—	52	—	52	—
Kostnader bostadsutveckling	–54	—	–72	—	–72	—
Finansnetto bostadsutveckling	–6	—	–10	—	–10	—
Resultat bostadsutveckling	–18	—	–30	—	–30	—
Resultatandelar i intresseföretag	7	—	13	—	13	—
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	—	—	22	—	22	—
Värdeförändringar fastigheter	271	346	817	1 371	1 359	1 913
Värdeförändringar derivat	44	16	54	82	72	100
Värdeförändringar finansiella tillgångar	–2	–6	–8	–7	–16	–15
Nedskrivning goodwill	–25	—	–27	–37	–40	–50
Resultat före skatt	644	692	1 888	2 410	2 689	3 211
Skatt	–66	–125	–114	–404	–310	–600
Periodens resultat	578	567	1 774	2 006	2 379	2 611
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	581	567	1 779	2 006	2 384	2 611
Innehav utan bestämmande inflytande	–3	0	–5	0	–5	0
	578	567	1 774	2 006	2 379	2 611
Övrigt totalresultat – poster som kan återföras i resultaträkningen						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	–18	—	60	—	60	—
Periodens totalresultat	560	567	1 834	2 006	2 439	2 611
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	563	567	1 839	2 006	2 444	2 611
Innehav utan bestämmande inflytande	–3	0	–5	0	–5	0
	560	567	1 834	2 006	2 439	2 611
Resultat per stamaktie, kr	0,59	0,54	1,78	1,93	2,38	2,53
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	836,6	880,2	836,6	880,2	836,6	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	847,1	900,5	858,4	910,8	863,7	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	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Goodwill	155	196	183
Förvaltningsfastigheter	47 378	41 392	42 961
Maskiner och inventarier	21	17	16
Andelar i intresseföretag	221	—	—
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	73	91	113
Omsättningsfastigheter	1 095	—	—
Övriga fordringar	2 084	879	945
Likvida medel	350	391	39
SUMMA TILLGÅNGAR	51 377	42 966	44 257
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	16 033	13 927	14 505
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	453	0	0
Uppskjuten skatteskuld	2 697	2 351	2 550
Räntebärande skulder	30 298	24 874	25 529
Derivat	300	394	367
Leverantörsskulder	86	99	368
Övriga skulder	699	560	403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	811	761	535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	51 377	42 966	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	-446	—	-446
Utdelning	-697	-11	-708
Kapitaltillskott	781	—	781
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	51	469	520
Övrigt totalresultat	60	—	60
Periodens resultat	1 779	-5	1 774
Eget kapital 2018-09-30	16 033	453	16 486

Koncernens kassaflödesanalys

I sammandrag

mkr	2018 3 mån jul–sep	2017 3 mån jul–sep	2018 9 mån jan–sep	2017 9 mån jan–sep	2017 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat samt resultat bostadsutveckling	348	336	1 016	1 001	1 263
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	1	4	4	5
Betald inkomstskatt	0	-7	0	-8	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	349	330	1 020	997	1 267
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring omsättningsfastigheter	-298	—	-313	—	—
Förändring av rörelsefordringar	-35	20	-516	27	-136
Förändring av rörelseskulder	-119	-14	-8	-167	-101
Summa förändring av rörelsekapital	-452	6	-837	-140	-237
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-103	336	183	857	1 030
Investeringsverksamheten					
Avyttring av fastigheter	1 224	-4	1 904	1 232	1 495
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-1 809	-792	-5 513	-2 307	-3 598
Förvärv av dotterföretag	-122	—	-174	—	—
Förvärv av maskiner och inventarier	-1	0	-9	-3	-3
Förändring finansiella tillgångar	99	49	270	198	253
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-609	-747	-3 522	-880	-1 853
Finansieringsverksamheten					
Förändring av räntebärande skulder	491	1 060	3 771	1 004	1 660
Förvärv finansiella instrument	—	—	-9	—	—
Återköp av egna aktier	-231	-381	-445	-381	-419
Utdelning	-170	-174	-514	-338	-508
Hybridobligation	-12	—	781	—	—
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-12	—	66	—	—
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	66	505	3 650	285	733
Totalt kassaflöde	-646	94	311	262	-90
Ingående likvida medel	996	297	39	129	129
Utgående likvida medel	350	391	350	391	39

Moderbolagets resultaträkning

I sammandrag

mkr	2018 3 mån jul–sep	2017 3 mån jul–sep	2018 9 mån jan–sep	2017 9 mån jan–sep	2017 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	62	57	166	165	226
Kostnad sålda tjänster	–42	–43	–139	–134	–186
Bruttoresultat	20	14	27	31	40
Central administration	–28	–28	–83	–77	–108
Rörelseresultat	–8	–14	–56	–46	–68
Finansnetto	–132	–106	–361	–137	808
Resultat före skatt	–140	–120	–417	–183	740
Skatt	–21	—	–21	—	–25
Periodens resultat	–161	–120	–438	–183	715
Övrigt totalresultat	—	—	—	—	—
Periodens totalresultat	–161	–120	–438	–183	715

Moderbolagets balansräkning

I sammandrag

mkr	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	6	5	3
Andelar i koncernföretag	1 875	1 875	1 875
Fordringar på koncernföretag	24 884	21 199	19 930
Derivat	14	11	14
Uppskjuten skattefordran	309	355	330
Kortfristiga fordringar	351	62	2 369
Likvida medel	246	442	909
SUMMA TILLGÅNGAR	27 685	23 949	25 430
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 201	6 124	6 995
Räntebärande skulder	18 891	15 525	16 510
Skulder till koncernföretag	1 944	1 680	1 472
Leverantörsskulder	4	4	14
Övriga skulder	554	538	363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91	78	76
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 685	23 949	25 430

Nyckeltal

	2018-09-30 3 mån jul–sep	2017-09-30 3 mån jul–sep	2018-09-30 9 mån jan–sep	2017-09-30 9 mån jan–sep	2018-09-30 Rullande 12 mån okt–sep	2017	2016	2015	2014
Fastighet									
Antal fastigheter	403	402	403	402	403	405	431	415	408
Uthyrningsbar area, tkvm	2 779	2 873	2 779	2 873	2 779	2 900	2 943	2 872	2 792
Hyresvärde, mkr	3 672	3 451	3 672	3 451	3 672	3 507	3 386	3 182	2 983
Hyresvärde per uthyrningsbar area, kr/kvm	1 321	1 201	1 321	1 201	1 321	1 209	1 151	1 108	1 068
Verkligt värde fastigheter, mkr	47 378	41 392	47 378	41 392	47 378	42 961	39 234	35 032	30 208
Direktavkastningskrav värdering, %	5,7	6,0	5,7	6,0	5,7	5,9	6,2	6,5	6,9
Överskottsgrad, %	71	70	69	69	66	66	66	65	65
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	90	89	90	89	90	89	89	91	90
Uthyrningsgrad ytmässig, %	82	81	82	81	82	81	82	83	81
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,6	3,7	3,6	3,7	3,6	3,6	3,7	3,5	3,3
Finans									
Avkastning på eget kapital, %	3,7	4,1	11,6	14,7	15,9	18,9	18,6	18,9	14,5
Soliditet, %	31,2	32,4	31,2	32,4	31,2	32,8	32,1	31,7	31,5
Soliditet, justerad, %	37,0	37,9	37,0	37,9	37,0	38,5	36,7	35,8	35,9
Belåningsgrad, %	60	58	60	58	60	58	60	61	60
Belåningsgrad fastigheter, %	46	42	46	42	46	42	44	47	51
Räntetäckningsgrad	2,8	3,1	2,9	3,1	2,8	2,9	2,9	2,6	2,0
Genomsnittlig ränta, %	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,7	3,5
Genomsnittlig räntebindning, år	2,8	2,2	2,8	2,2	2,8	2,8	2,6	2,1	2,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,2	2,9	4,2	2,9	4,2	3,0	3,0	2,8	2,1
Räntebärande skulder, mkr	30 298	24 874	30 298	24 874	30 298	25 529	23 869	21 486	18 870
Aktie¹⁾									
Eget kapital per stamaktie, kr	11,73	9,96	11,73	9,96	11,73	10,74	9,01	7,38	5,20
EPRA NAV, kr	15,31	13,08	15,31	13,08	15,31	14,07	11,70	9,53	7,05
Eget kapital per preferensaktie, kr	329,50	314,00	329,50	314,00	329,50	309,60	288,50	281,50	317,50
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,34	0,28	0,93	0,83	1,13	1,03	0,93	0,78	0,61
Resultat per stamaktie, kr	0,59	0,54	1,78	1,93	2,38	2,53	2,11	1,83	1,02
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr	11,65	10,89	11,65	10,89	11,65	10,87	9,38	9,45	8,20
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr	11,68	10,85	11,68	10,85	11,68	10,72	9,55	9,50	7,60
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	329,50	314,00	329,50	314,00	329,50	309,60	288,50	281,50	317,50
Börsvärde, mkr	16 115	15 105	16 115	15 105	16 115	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	836,6	880,2	836,6	880,2	836,6	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. Klöver 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

47,4

HYRESVÄRDE,
MDKR

3,7

UTHYRNINGSBAR YTA,
TKVM

2 779

Definitioner

FASTIGHET

DIREKTAVKASTNINGSKRAV, VÄRDERING

Fastighetsvärderingarnas avkastningskrav på restvärdet.

DRIFTÖVERSKOTT

Intäkter minus fastighetskostnader.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat före värdetförändringar och skatt.

FÖRÄDLINGSFASTIGHETER

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

HYRESVÄRDE

Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

KONTRAKTSVÄRDE

Lokalhyra, index och hyrestillägg enligt hyresavtal.

NETTOINFLYTTNING

Inflyttade hyresgästers kontraktsvärde minus avflyttade hyresgästers kontraktsvärde.

UTHYRNINGSGRAD, EKONOMISK

Kontraktsvärde i relation till hyresvärde.

UTHYRNINGSGRAD, YTA

Uthyrd yta i relation till total uthyrbars 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 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–SEP

2,9

SOLIDITET,
JUSTERAD, %

37,0

ANTAL AKTIEÄGARE

46 900

Fastigheten Härddisken 3 i Mölndal
som tillträdades den 30 augusti.



Kalendarium

Sista dag för handel inkl. rätt till utdelning till stam- och preferensaktieägare	21 dec 2018
Avstämningsdag för utdelning till stam- och preferensaktieägare	28 dec 2018
Förväntad dag för utdelning till stam- och preferensaktieägare	4 jan 2019
Bokslutskommuniké 2018	13 feb 2019
Årsstämma 2019	26 april 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 19 oktober 2018 kl. 07:30 CEST.

Denna delårsrapport har offentliggjorts på svenska och engelska. Vid en eventuell avvikelse mellan språkversionerna ska den svenskspråkiga versionen ha företräde.

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