

- » Intäkterna ökade med 7 procent till 3 250 mkr (3 029).
- » Driftöverskottet ökade med 8 procent till 2 170 mkr (2 006).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 6 procent till 1 344 mkr (1 263).
- » Resultatet före skatt uppgick till 3 688 mkr (3 211) och resultatet efter skatt, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick till 3 345 mkr (2 611) motsvarande 3,54 kr (2,53) per stamaktie.
- » Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 309 mkr (1 913).
- » Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar på fastigheter om 910 mkr (546).
- » Efter tillträde av 38 fastigheter för 8 056 mkr, frånträde av 17 fastigheter för 2 464 mkr och investeringar om 1 791 mkr uppgick värdet på fastighetsportföljen till 52 713 mkr.
- » Räntetäckningsgraden uppgick till 2,7 (2,9) och den justerade soliditeten uppgick till 37,4 procent (38,5).
- » EPRA NAV ökade med 26 procent till 17,67 kr (14,07).
- » För räkenskapsåret 2018 föreslår styrelsen en utdelning om totalt 0,46 kr (0,44) per stamaktie att utbetalas vid fyra tillfällen och en utdelning om totalt 20,00 kr (20,00) per preferensaktie att utbetalas vid fyra tillfällen.

”

*Jag ser fram emot en fortsatt bra utveckling under 2019.*

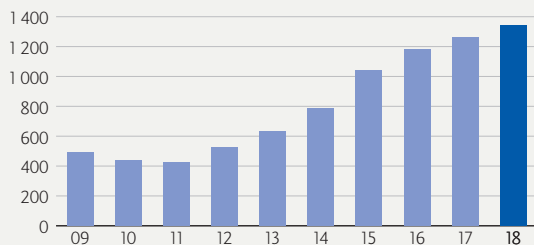
Rutger Arnhult, VD

# DETTA ÄR KLÖVERN

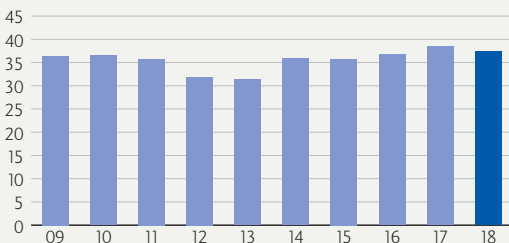
**KLÖVERN ÄR ETT BÖRSNOTERAT FASTIGHETS BOLAG** som med närhet och engagemang erbjuder attraktiva kommersiella lokaler, och utvecklar bostäder, i tillväxtregioner.

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.

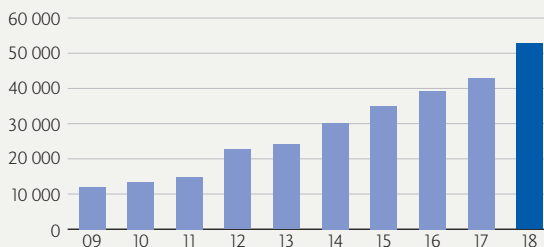
## FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr



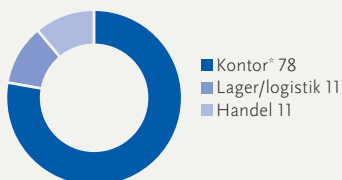
## SOLIDITET, justerad, %



## FASTIGHETS VÄRDE, mkr

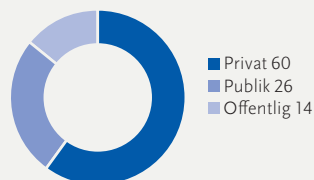


## FASTIGHETS VÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %

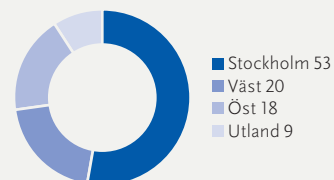


\*Inklusive utbildning/vård/övrigt.

## KONTRAKTS VÄRDE PER KUNDKATEGORI, %

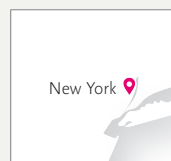
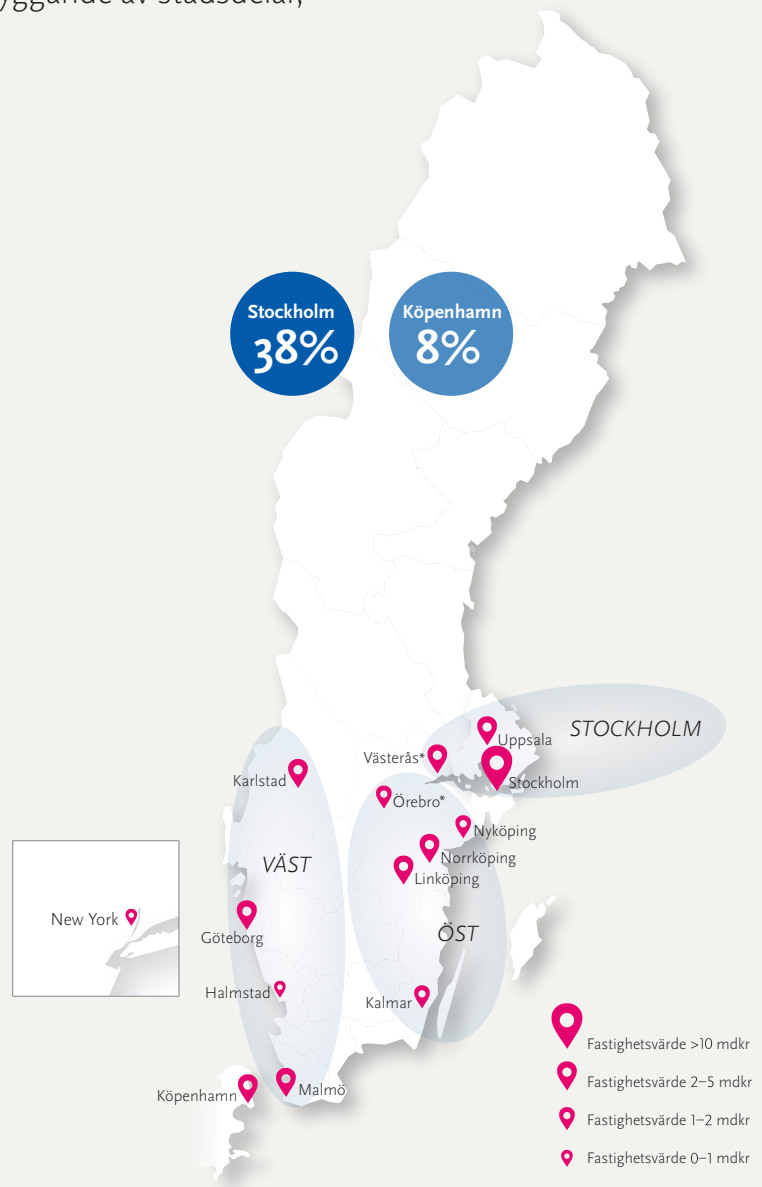


## FASTIGHETS VÄRDE PER REGION\*, %



\* Den 1 januari 2019 ändrades indelningen av verksamheten i Sverige från fyra regioner till tre regioner. Affärsenhet Västerås tillhör därefter Region Stockholm medan affärsenhet Örebro tillhör Region Öst. Utöver regionerna har Klöver en utlandsverksamhet i Danmark och USA.

Omslagsbild: Fastigheten Gamlestaden 39:13 i Slakthusområdet, Göteborg.



VD:S KOMMENTAR

## Ett starkt resultat och etablering i Köpenhamn och New York

2018 har på många vis varit ett helt otroligt år för Klöver. Återigen redovisar vi ett starkt resultat. Affärstempot har varit på topp. Uthyrningsmässigt har vi skördat nya framgångar och projektutvecklingen har fortsatt att skapa betydande värde. Under året har vi också etablerat Klöver internationellt genom förvärv i både Köpenhamn och New York.

### STARK RESULTATUTVECKLING

Klöver redovisar återigen ett rekordresultat. Förvaltningsresultatet förbättrades med 6 procent till 1 344 mkr. Efter positiva värdeförändringar på fastigheter uppgående till 2 309 mkr (varav 382 mkr är en engångseffekt av förvärvet av Agora) kan resultatet före skatt summeras till 3 688 mkr. Efter skatt motsvarar det en vinst per aktie om 3,54 kr och en avkastning på eget kapital om 21 procent.

### BRA HYRESMARKNAD

Samtliga våra geografiska marknader utvecklas fortsatt bra. Nettoinflyttningen var stark under 2018. Med en fortsatt positiv trend under det fjärde kvartalet uppgick årets nettoinflyttning till 89 mkr. Uthyrningsmässigt har vi bland annat med stor framgång i Stockholm lyckats etablera Kista Gate som en ny modern och attraktiv business park, där bland annat Samsung kommer att etablera sitt nya svenska huvudkontor under 2019.

### RENODLING OCH INTERNATIONELL EXPANSION

Renodlingen av fastighetsportföljen fortsatte under året. Både geografiskt till färre orter – genom försäljning av samtliga fastigheter i Falun, Härnösand och Sollefteå – och produktmässigt genom avyttring av ett par större logistikfastigheter i Göteborg. Samtidigt har vi genom förvärv och utvecklingsprojekt expanderat inom kontorssegmentet på stora tillväxtorter som Göteborg och Stockholm. I slutet av året förvärvade vi det börsnoterade fastighetsbolaget Agora. Detta förvärv tillför Klöver centralt belägna fastigheter i Västerås, Malmö, Örebro och Kalmar. Sammantaget är Klövers svenska bestånd nu i huvudsak koncentrerat till 12 städer.

Parallellt med renodlingen i Sverige har vi under 2018 expanderat internationellt. Med en rad förvärv och egen organisation på plats har vi relativt snabbt lyckats etablera Klöver som en lokal aktör att räkna med på Köpenhamns fastighetsmarknad. Volym är en kritisk faktor för att uppnå en effektiv och framgångsrik förvaltning. Det är därför positivt att vi redan uppnått 4 miljarder kronor i fastighetsvärde i Köpenhamn, vilket motsvarar 8 procent av vår totala fastighetsportfölj. Under året har Klöver även tagit klivet över Atlanten genom förvärv av två välbelägna projektfastigheter på Manhattan, New York. Här kommer vi under de kommande 2–3 åren att uppföra två toppmoderna kontorsfastigheter om totalt cirka 25 000 kvm. Den totala investeringen beräknas uppgå till drygt 2 miljarder kronor med en bedömd potentiell utvecklingsvinst om drygt 1 miljard kronor. Det är en tydlig strategi från Klövers sida att med investeringar utomlands minska den geografiska risk som en 100-procentig fokusering på Sverige innebär. Vi är öppna för ytterligare förvärv av kontorsfastigheter i framförallt Köpenhamn och New York. Jag håller det inte för omöjligt att vår andel utomlands om fem år uppgår till uppåt 25 procent.

### PROJEKTUTVECKLING SKAPAR VÄRDE

Projektutveckling är en viktig del i Klövers affärsmodell. Vi fokuserar på att hela tiden sondera fram lönsamma projekt utifrån den existerande fastighetsportföljen. Resultatmässigt, i form av värdeökningar på fastigheter, bidrog projektverksamheten – inklusive utveckling av byggrätter – med 910 mkr under 2018. Utvecklingen av en ny kombinerad kontors-, hotell- och mässanläggning i Göteborg har varit det mest framträdande projektet under 2018, med inflyttning och slutförande under det första halvåret 2019. Strategin i Sverige under det kommande året är att främst genom egen projektutveckling fortsätta att stärka Klövers marknadsposition.

### FIRST OFFICE

Klöver är sedan många år en stor och snabbt växande aktör inom det idag så omskrivna kontorshotell-segmentet, eller som det i dess moderna form benämns; co-working. Klöver driver denna verksamhet under varumärket First Office. Konkurrensen har under senare år ökat genom nya aktörer och ett produktbud som breddas och förfinas. First Office har i dagsläget 62 kontorshotell i 12 svenska städer. Under 2019 är ambitionen att öppna ytterligare 8 enheter, bland annat i Köpenhamn.

### FINANSIELL STYRKA

Klövers finansiella styrka är god. Under 2018 har vi aktivt arbetat med att förlänga både kapitalbindningen och räntebindningen. Vid årsskiftet var så mycket som 91 procent av kreditvolymen räntesäkrad samtidigt som den genomsnittliga finansieringsräntan förbättrats till 2,3 procent. Räntetäckningsgraden är betryggande och uppgick under året till 2,7. En avveckling av negativa positioner i räntederivat under slutet av 2018 bedöms ge en viss positiv effekt på räntetäckningsgraden framöver. Kapitalmarknaden erbjuder fortsatt relativt bra likviditet, dock till ett något högre pris främst på grund av centralbankernas mer restriktiva hållning. Under 2019 års första kvartal har vi emitterat 1 400 mkr under ett befintligt icke-säkerställt grönt obligationsprogram. Samtidigt fortsätter bankerna att prioritera stora noterade fastighetsbolag, vilket gynnar Klöver. Vid årsskiftet uppgick den justerade soliditeten till 37,4 procent.

### STARK VÄRDETILLVÄXT

Substansvärdet per aktie (EPRA NAV) fortsätter att utvecklas väl och uppgick vid årsskiftet till 17,67 kr, motsvarande en ökning med 26 procent under 2018.

### FORTSATT BRA UTVECKLING

Vi har totalt sett en mycket stabil verksamhet som uppvisar hög lönsamhet och därtill har vi betryggande och förmånlig långfristig finansiering. Jag ser fram emot en fortsatt bra utveckling under 2019.

Rutger Arnhult, VD Klöver

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

## INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna ökade till 852 mkr (768) under det fjärde kvartalet och 3 250 mkr (3 029) under året. Intäktsökningen förklaras främst av förvärv och nettoinflyttning, men även av stigande hyresnivåer. För jämförbart bestånd, dvs fastigheter som ägts under hela 2017 och 2018, uppgick intäkterna till 667 mkr (648) under kvartalet och 2 650 mkr (2 572) under året.

Fastighetskostnaderna uppgick till 328 mkr (315) under kvartalet och 1 080 mkr (1 023) under året. För jämförbart bestånd uppgick fastighetskostnaderna till 264 mkr (266) under kvartalet och 911 mkr (875) under året. Centrala administrationskostnader uppgick till 43 mkr (31) under kvartalet och 126 mkr (108) under året. Konsolideringen av Agora utgör 7 mkr av ökningen av de centrala administrationskostnaderna.

## RESULTAT

Driftöverskottet ökade till 524 mkr (453) under det fjärde kvartalet och 2 170 mkr (2 006) under året. För jämförbart bestånd uppgick driftöverskottet till 403 mkr (382) under kvartalet och 1 739 mkr (1 697) under året. Överskottsgraden uppgick till 61 procent (59) under kvartalet och 67 procent (66) under året. Förvaltningsresultatet, d v s

resultat exklusive bland annat värdeförändringar, resultat bostadsutveckling och skatt, uppgick till 297 mkr (262) under kvartalet och 1 344 mkr (1 263) under året. Driftöverskottet och förvaltningsresultatet påverkades positivt av förvärv, nettoinflyttning och stigande hyresnivåer. Resultatet före skatt uppgick till 1 801 mkr (801) under kvartalet och påverkades av 1 492 mkr (542) avseende värdeförändringar på fastigheter och 13 mkr (18) avseende derivat. Under året ökade resultatet före skatt till 3 688 mkr (3 211).

## NETTOINFLYTTNING OCH UTHYRINGSGRAD

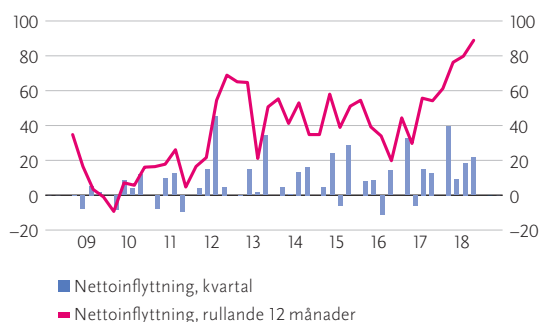
Nettoinflyttningen uppgick till 22 mkr (13) under det fjärde kvartalet och 89 mkr (54) under året.

Den största nyinflyttade hyresgästen under kvartalet var Nordic Choice Hotels som öppnade ett hotell under varumärket Comfort Hotel på 7 012 kvm i fastigheten Knarrarnäs 4 i Kista, Stockholm. En annan stor inflyttning var Novartis på 2 520 kvm i fastigheten Helgafjäll 7 i Kista, Stockholm.

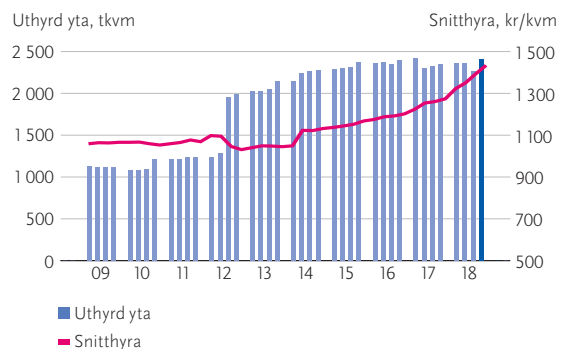
Bland större avtal som tecknades under det fjärde kvartalet och inledningen av 2019, men ännu inte är inflyttade, ingår 5-åriga avtal med SKF Motion Technologies om totalt 4 186 kvm i fastigheten Gamlestaden 39:13 i Göteborg och ett hyresavtal med AP Pension om cirka 3 500 kvm i fastigheten Amerika Plads i Köpenhamn.

Den genomsnittliga återstående kontraktstiden per den 31 december var 3,5 år (3,6). Den ekonomiska uthyrningsgraden för samtliga fastigheter uppgick till 89 procent (89) och 81 procent (81) mätt som yta. För förvaltningsfastighe-

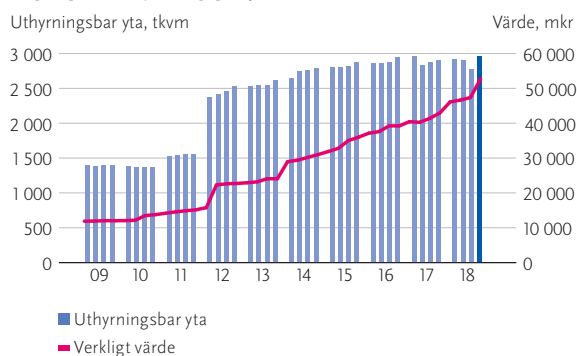
### NETTOINFLYTTNING, mkr



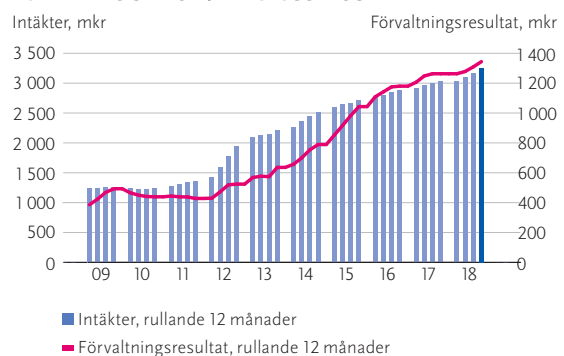
### FASTIGHETER: YTA OCH HYRA



### FASTIGHETER: YTA OCH VÄRDE



### INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



ter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 91 procent (91) och för förädlingsfastigheter till 66 procent (54).

### AKTIEINNEHAV

Klöverns innehav i fastighetsbolaget SBB uppgick per den 31 december 2018 till 1 650 000 stamaktier av serie D. Aktierna tecknades för totalt 51 mkr i samband med att Klöver avytttrade en fastighet i Falun till SBB. Innehavet i SBB redovisas som finansiell tillgång värderad till verkligt värde via resultaträkningen. I början av februari 2019 sålde Klöver aktierna i SBB för totalt 51 mkr.

### FÖRVÄRV AV 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.

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.

I 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. Tobin Properties konsolideras i Klöver fr o m 4 april 2018.

### FÖRVÄRV AV AGORA

År 2015 erhöll Klöver 2 325 000 stamaktier av serie B i fastighetsbolaget A Group Of Retail Assets Sweden AB (Agora) som delikvid i försäljningen av en fastighet i Eskilstuna. Under 2016 förvärvades ytterligare 584 342 stamaktier av serie B i samband med en nyemission. Per den 30 september 2018 motsvarade Klöverns totala innehav om 2 909 342 stamaktier av serie B 9,3 procent av totalt antal utestående aktier i Agora.

Den 4 oktober 2018 lämnade Klöver ett kontant offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Agora. Budvärdet för samtliga övriga aktier uppgick till 936 mkr. Erbjudandet värderade samtliga aktier, inklusive de aktier som Klöver ägde vid den tidpunkten, till 1 023 mkr. Efter erbjudandets förlängda acceptperiod uppgick Klöverns innehav per den 27 november 2018 till 4 689 062 stamaktier

### 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
<b>Förvärvade nettotillgångar</b>	<b>502</b>
Kontant reglerad köpeskilling	-268
Likvida medel i förvärvade dotterföretag	216
<b>Förändring av koncernens likvida medel vid förvärv</b>	<b>-52</b>
<b>Beräkning övertvärde</b>	
Köpeskilling	
- betalt kontant emission januari	150
- omvärderingsresultat emission januari	22
- betalt kontant budpliktsbud april	118
- ej accepterade aktier i samband med budpliktsbud	282
<b>Budvärde Tobin, 100% av aktierna</b>	<b>572</b>
Förvärvade nettotillgångar	-502
<b>Övertvärde omsättningsfastigheter</b>	<b>70</b>

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.

av serie A, 26 007 189 stamaktier av serie B och 295 827 preferensaktier, vilket motsvarar 99,5 procent av utestående aktier och 99,8 procent av utestående röster i Agora. Klöver har påkallat tvångsinlösen i syfte att förvärva de aktier som inte lämnades in i erbjudandet. I början av december avnoterades Agora från Nasdaq First North. Agora konsolideras i Klöver fr o m 9 november 2018.

Förvärvet hanteras som ett tillgångsförvärv då det primära syftet har varit att förvärva fastigheterna och endast dessa har äsatts ett värde.

### KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till 1 065 mkr (173). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto -1 802 mkr (-973), genom främst en kombination av fastighetstransaktioner och investeringar i befintliga fastigheter. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 963 mkr (448). Totalt uppgick kassaflödet till 226 mkr (-352). Likvida medel vid kvartals slut uppgick till 576 mkr jämfört med 39 mkr per sista december 2017.

## FINANSIERING

Den 31 december 2018 uppgick de räntebärande skulderna till 33 688 mkr (25 529). Den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen var 2,3 procent (2,5). Finansnettot, inklusive bostadsutveckling, uppgick under kvartalet till -196 mkr (-160), varav finansiella intäkter utgjorde 11 mkr (4). Räntetäckningsgraden under kvartalet uppgick till 2,3 (2,6) och till 2,7 (2,9) under året.

Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid kvartalets slut till 2,9 år (2,8). Kreditvolymen med swapavtal eller räntetak betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade Klövernt ränteswappar om totalt 5 730 mkr (8 325) och räntetak om totalt 23 500 mkr (10 000). Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 3,0 år. Andelen räntesäkrad kreditvolym var 91 procent.

Den genomsnittliga kapitalbindningen var 4,3 år (3,0) per den sista december. Outnyttjade kreditramar, inklusive outnyttjad checkkredit om 535 mkr (529), uppgick till 2 110 mkr (3 048).

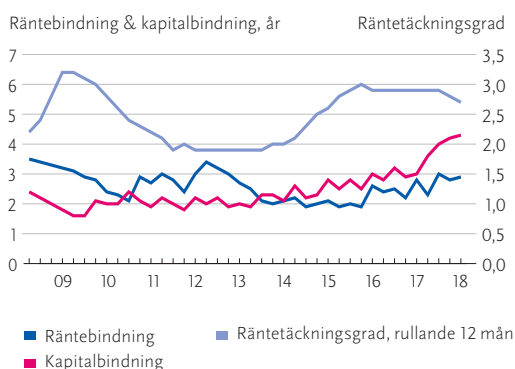
Klöverns räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter. Icke-säkerställda räntebärande skulder består av emitterade företagscertifikat och icke-säkerställda obligationer, 1 845 mkr (2 970) respektive 6 300 mkr (4 350) vid årets slut, samt utnyttjad checkkredit om 43 mkr (21). Programmet för företagscertifikat har ett rambelopp om 4 000 mkr.

Klövernt upprättade under 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 december 2018 var 850 mkr emitterade inom ramen.

Ränteswappar begränsar effektivt ränterisken. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet påverkar normalt Klövernt genomsnittliga upplåningsränta med 0,8 procentenheter. Effekten av större räntehöjningar begränsas markant genom räntetak. Värdeförändringar på derivat uppgick under kvartalet till 13 mkr (18). Den sista december var värdet -85 mkr (-367).

Orealiserad värdeförändring är inte kassaflödespåverkande, vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING SAMT RÄNTE-TÄCKNINGSGRAD



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 årets slut uppgick den justerade soliditeten till 37,4 procent (38,5).

## 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 året investerades 1 791 mkr (1 489). Per den 31 december 2018 pågick sammanlagt 402 projekt (358) med en återstående investering om 759 mkr (1 246). Total kalkylerad utgift för samma projekt uppgick till 2 661 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 årets utgång till 1 857 tkvm (1 927) och är värderade till 1 629 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

### RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning	Kapitalbindning			
	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig *	26 400	—	—	—	—
2019	1 338	5 378	4 843	1 650	535
2020	2 442	4 523	4 523	2 250	—
2021	2 908	12 991	11 916	2 650	1 075
2022	—	4 059	3 559	900	500
2023	600	3 427	3 427	—	—
Senare	—	5 420	5 420	—	—
<b>Totalt</b>	<b>33 688</b>	<b>35 798</b>	<b>33 688</b>	<b>7 450</b>	<b>2 110</b>

\* Av här redovisad Rörlig volym täcks 23 500 mkr av räntetak.



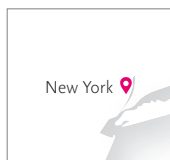
TRAVBANAN 2,3, GÖTEBORG  
MÄSSA/HOTELL



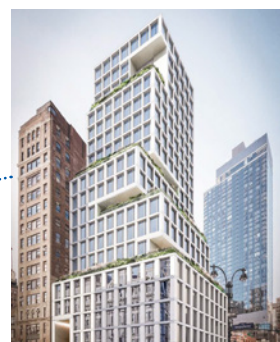
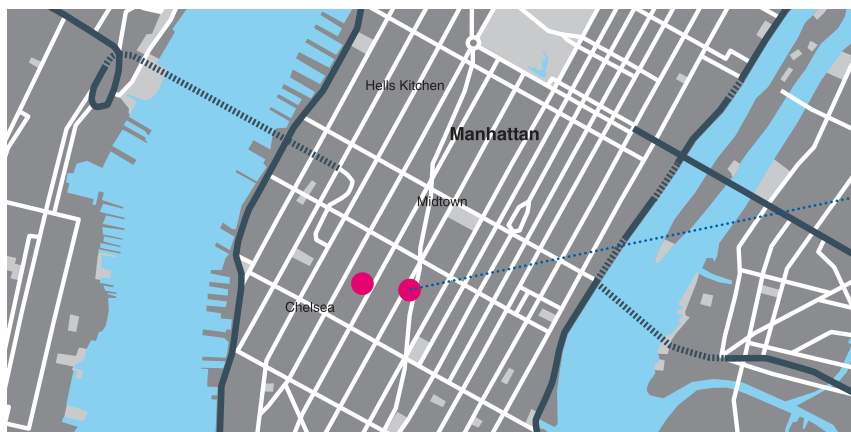
HELGAFJÄLL 7, STOCKHOLM  
KONTOR



KOPPARHAMMAREN 2,  
NORRKÖPING  
KONTOR



New York



1241 BROADWAY, NEW YORK  
KONTOR

KLÖVERN'S STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT

Stad	Fastighet	Projekttyp	Entreprenör	Största hyresgäst, inflyttning år/kvartal	Projektyta, kvm	Verkligt värde, mkr	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde, mkr	Beräknat färdigt, år, kvartal
New York	1241 Broadway	Kontor	Triton Construction	—	16 700	443	1 146	1 099	184	20Q4
Göteborg	Travbanan 2, 3	Mässa/hotell	BRA Bygg	Easyfairs, 19Q1	29 723	590	526	30	54	19Q2
Norrköping	Kopparhammaren 2	Kontor	SEFAB	Gaia, 20Q1	4 775	100	143	53	10	20Q1
Stockholm	Helgafjäll 7	Kontor	Lindesbergs Bygg	Samsung, 19Q3	4 775	123	36	30	6	19Q3
Uppsala	Fyrislund 6:6	Laboratorium	Byggconstruct	Recipharm, 19Q4	1 831	39	27	26	4	20Q1
<b>Totalt</b>					<b>57 804</b>	<b>1 295</b>	<b>1 878</b>	<b>1 238</b>	<b>258</b>	

Alla siffror är per 31 dec 2018, förutom New York som är per 1 feb 2019.

Klövern Living med ett antal projekt av bostadsutvecklingskaraktär. Klöverbedömer 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 Nyköping.

Totalt bidrog Klöverns projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, med värdeökningar på fastigheter om 910 mkr (546) under 2018, eller med 701 mkr (165) under årets fjärde kvartal. Bidraget till värdeökningen är bland annat hänförligt till en projektfastighet i New York samt omvärdering av byggrätter i Sverige. I New York har framsteg i planprocessen minskat risken och bedömd projektvinst har ökat beroende på större byggrätt och högre bedömd hyra. I Sverige har byggrättsportföljens värde ökat tack vare framgångsrikt planarbete på flera av Klöverns tillväxtorter.

### FASTIGHETSTRANSAKTIONER

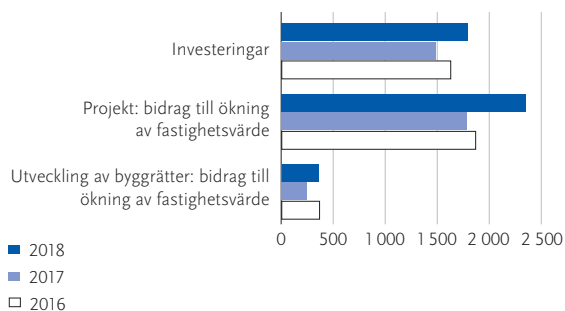
Under perioden januari–december tillträdde 38 fastigheter (27) för en total köpeskilling om 8 056 mkr (2 116), inklusive de fastigheter som adderades till Klöverns bestånd genom förvärvet av Agora, och 17 fastigheter (54) frånträddes för totalt 2 464 mkr (1 796).

Under det fjärde kvartalet förvärvades en kontorsfastighet i Köpenhamn för ett underliggande fastighetsvärde om 174 miljoner DKK, motsvarande cirka 240 miljoner SEK. Fastigheten tillträdde den 1 december och Klöverns totala fastighetsbestånd i Köpenhamn uppgår därefter till sju fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 93 000 kvm.

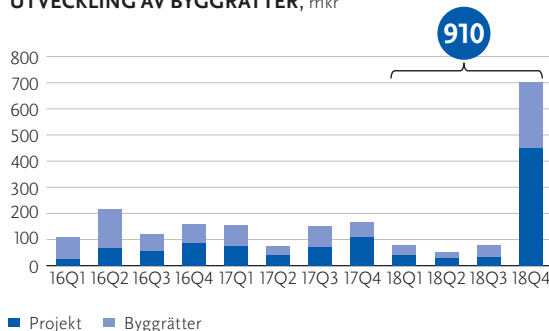
### FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Den 31 december 2018 omfattade Klöverns innehav 426 fastigheter (405). Hyresvärdet uppgick till 4 063 mkr (3 507) och fastigheternas verkliga värde var 52 713 mkr

#### VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKT OCH UTVECKLING AV BYGGRÄTTER, mkr



#### NETTO VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKT OCH UTVECKLING AV BYGGRÄTTER, mkr



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

#### 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	Seminarieriet 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
Falun	Högbo 1:22	Utbildning/vård/övrigt	5 699	Q4
Södertälje	Jupiter 15	Butik	8 259	Q4
Tranås	Norra Missionen 13	Butik	8 760	Q4
Tranås	Telefonen 19	Butik	8 684	Q4
Trollhättan	Oden 7	Butik	16 224	Q4
<b>Totalt</b>			<b>273 244</b>	



FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2018: FÖRVÄRV				
Stad	Fastighet	Fastighetskategori	Uthyrningsbar yta, kvm	Tillträde kvartal
Stockholm	Knarrarnäs 6 <sup>1</sup>	Kontor	4 733	Q1
Köpenhamn	26er, 26fg, 26fi Frederiksberg <sup>2</sup>	Utbildning/vård/övrigt	19 300	Q1
Köpenhamn	24a (1, 2) Frederiksberg	Kontor	31 109	Q1
New York	1241 Broadway <sup>3</sup>	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 <sup>4</sup>	Kontor	2 300	Q3
Köpenhamn	984 Østervold Kvarter	Kontor	6 034	Q4
Borås	Bromsen 3 <sup>5</sup>	Butik	22 801	Q4
Borås	Bromsen 4	Butik	0	Q4
Borås	Spindeln 13	Butik	0	Q4
Borås	Spindeln 14	Butik	0	Q4
Borås	Termiten 1	Butik	14 806	Q4
Eskilstuna	Vestalen 10	Butik	10 856	Q4
Eskilstuna	Vampyren 9	Butik	16 757	Q4
Falköping	Ciselören 2	Butik	4 649	Q4
Falköping	Hjälmen 1	Butik	2 699	Q4
Falköping	Lilla Björn 1	Butik	3 418	Q4
Kalmar	Åldermannen 25	Butik	8 554	Q4
Malmö	Carolus 32	Butik	15 348	Q4
Malmö	Innerstaden 1:152	Butik	0	Q4
Motala	Plåtslagaren 7	Butik	8 123	Q4
Nässjö	Lejonet 2 <sup>6</sup>	Butik	0	Q4
Nässjö	Lejonet 8	Butik	4 458	Q4
Nässjö	Lejonet 13	Butik	0	Q4
Nässjö	Lejonet 14	Butik	0	Q4
Södertälje	Jupiter 15	Butik	8 259	Q4
Tranås	Norra Missionen 13	Butik	8 760	Q4
Tranås	Telefonen 19	Butik	8 684	Q4
Trollhättan	Oden 7	Butik	16 224	Q4
Västerås	Lennart 17	Butik	13 263	Q4
Västerås	Loke 24	Butik	21 291	Q4
Västerås	Mats 5	Butik	19 288	Q4
Växjö	Sunaman 5	Butik	7 702	Q4
Örebro	Kitteln 11	Butik	13 493	Q4
<b>Totalt</b>			<b>332 762</b>	

<sup>1</sup> Tomträtt

<sup>2</sup> 26er (1, 2, 4) Frederiksberg, 26fg (76) Frederiksberg och 26fi (87, 88) Frederiksberg

<sup>3</sup> Tomträtt, förädlingsfastighet

<sup>4</sup> Förädlingsfastighet

<sup>5</sup> Bromsen 3 och 4 samt Spindeln 13 och 14 är samtaxerade

<sup>6</sup> Lejonet 2, 13 och 14 är samtaxerade

Fastigheter som det tecknats avtal om att avyttra.

## FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE

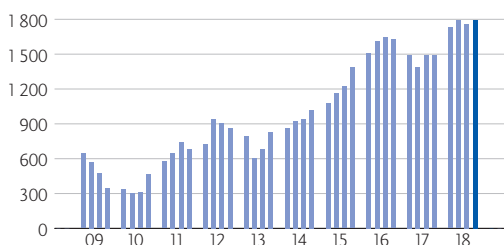
mkr	2018 jan–dec	2017 jan–dec
Verkligt värde per 1 januari	42 961	39 234
Förvärv	8 056	2 109
Investeringar	1 791	1 489
Försäljningar	-2 464	-1 785
Orealiserade värdeförändringar	2 324	1 914
Valutakursomräkning	45	—
<b>Verkligt värde vid periodens utgång</b>	<b>52 713</b>	<b>42 961</b>

FÖRÄNDRING AV VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER,  
EXKLUSIVE TRANSAKTIONER OCH VALUTAKURSORMÄKNING

mkr	18Q1	18Q2	18Q3	18Q4	Helår 2018
Driftöverskott och avkastningskrav	342	98	187	404	1 031
Utveckling av byggrätter	35	22	44	251	352
Projekt >25 mkr	282	179	120	529	1 110
Projekt <25 mkr	226	236	314	464	1 240
<b>Total</b>	<b>885</b>	<b>535</b>	<b>665</b>	<b>1 648</b>	<b>3 733</b>

Exklusive värdeförändring om 382 mkr i 18Q4 hänförlig till förvärv av Agora.

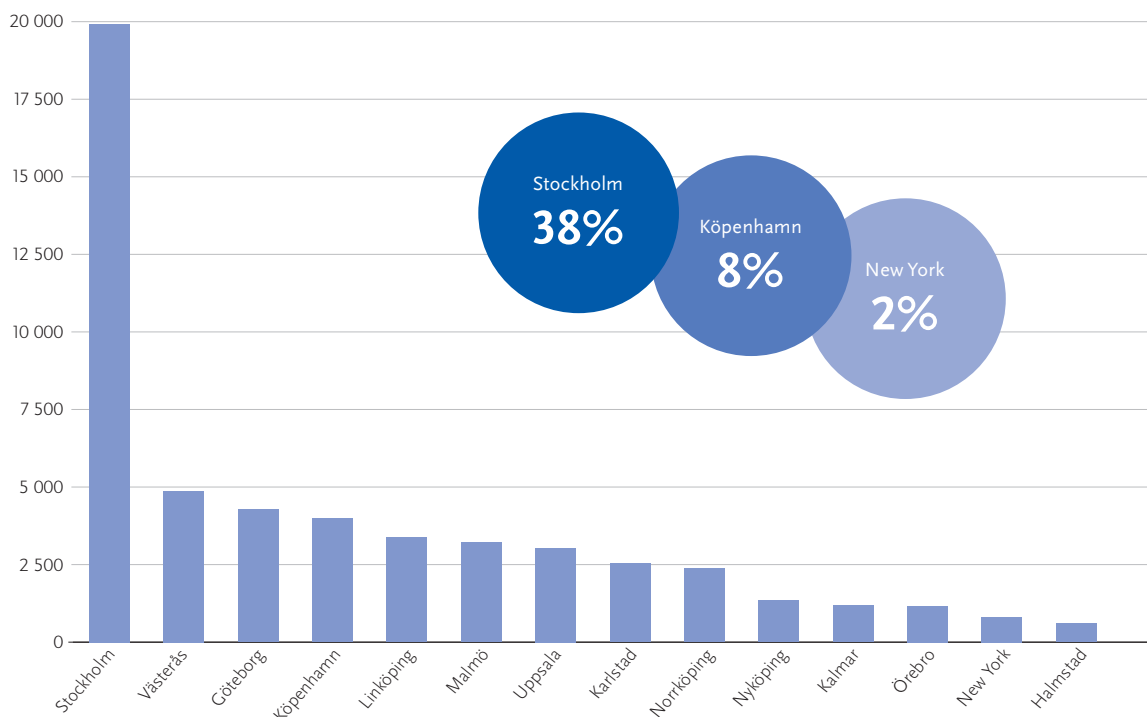
## INVESTERINGAR, rullande 12 månader, mkr



(42 961). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 969 tkvm (2 900).

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 2 309 mkr (1 913) under perioden januari–december. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om -15 mkr (-1) och orealiserade värdeförändringar om 2 324 mkr (1 914), varav 382 mkr är en engångseffekt av förvärvet av Agora på grund av att det skett till en implicit rabatt jämfört med det verkliga värdet på bolagets fastigheter. Exklusive engångseffekten av Agora motsvarar värdeförändringarna 4,5 procent av Klöverns fastighetsvärde vid inledningen av 2018. De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per 31 december, 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.

## FASTIGHETSVÄRDE\*, mkr



\* Diagrammet visar fastighetsvärde per affärsenhet och New York. Affärsenheterna Stockholm Norra och Stockholm Södra visas i en och samma stapel.

Klövern värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehav, 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 31 december 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 28 december var stängningskursen 10,15 kr per stamaktie av serie A, 10,28 kr per stamaktie av serie B och 307,00 kr per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 14 455 mkr (14 922).

Antalet aktieägare uppgick vid periodens utgång till cirka 47 700 (46 000). Av totalt antal aktier innehas 80 procent (79) av svenska ägare. Vid årets slut uppgick bolagets innehav av egna aktier till totalt 90 200 000 stamaktier av serie B motsvarande 9,7 procent av totalt antal registrerade aktier. Återköpta aktier kan ej företrädas på bolagsstämma.

**SKATT**

Under det fjärde kvartalet uppgick uppskjuten skatt till -224 mkr (-196) och aktuell skatt till -16 mkr (-0). Under året uppgick uppskjuten skatt till -337 mkr (-592) och aktuell skatt till -17 mkr (-8)

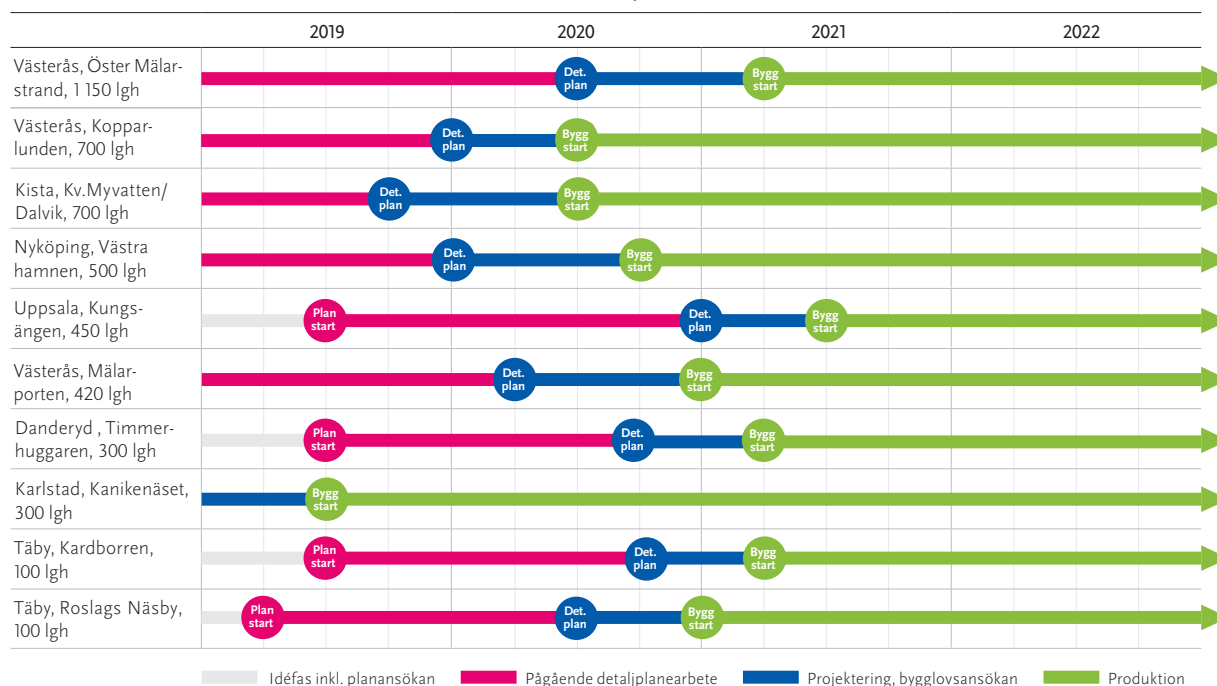
Uppskjuten skatt har från och med halvårsskiftet beräknats till en nominell skatt om 20,6 procent (22,0) på skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Skattesatsen har ändrats i enlighet med riksdagens beslut om förändrad företagsbeskattning. Omräkningen till den nya skattesatsen har medfört en positiv redovisningsmässig engångseffekt om 175 mkr. Per den 31 december 2018 uppgick uppskjuten skatteskuld till 2 884 mkr (2 550).

I juni 2018 beslutade riksdagen att godkänna förslaget om förändrad företagsbeskattning. Beslutet innebär i kortlighet att det införs ett maximalt avdrag av räntenettot om 30 procent på skattepliktigt EBITDA samt att bolagsskatten sänks i två steg från 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. Klöverns bedömning är att det nya regelverket inte kommer få någon väsentlig effekt på 2019 års skatteberäkning. Med stigande marknadsräntor ökar dock den negativa effekten.

**ORGANISATION**

Klöverns affärsmodell innebär närhet till kunden genom att ha lokalt baserad personal på alla 14 affärsenheter, per 31 december 2018 fördelat på fyra geografiska regioner i Sverige och en utlandsverksamhet i Danmark och USA. Den 1 januari 2019 ändrades indelningen av verksamheten i Sverige från fyra regioner till tre regioner. Affärsenhet Västerås tillhör därefter Region Stockholm medan affärsenhet Örebro tillhör Region Öst. Region Syd bytte samtidigt namn till Region Väst. De tre regionerna är Stockholm (Stockholm Norra, Stockholm Södra, Västerås och Uppsala), Väst (Göteborg, Malmö, Karlstad och Halmstad), och Öst (Linköping, Norrköping, Nyköping, Kalmar och Örebro).

**KLÖVERN LIVING – DE TIO STÖRSTA BOSTADSUTVECKLINGSPROJEKTEN**



## STÖRSTA AKTIEÄGARE 2018-12-31, SORTERAD PÅ ANDEL AV RÖSTER

	Antal stamaktier A, tusental	Antal stamaktier B, tusental	Antal preferens- aktier, tusental	Andel aktiekapital, %	Andel röster, % <sup>1</sup>
Rutger Arnhult via bolag	12 528	127 419	655	15,1	16,8
Corem Property Group	9 500	129 400	—	14,9	14,9
Arvid Svensson Invest	13 300	52 997	685	7,2	12,4
Gårdarike	18 107	2 290	50	2,2	12,2
Swedbank Robur fonder	1 301	18 965	—	2,2	2,1
Länsförsäkringar fondförvaltning	—	30 354	—	3,3	2,0
Handelsbanken fonder	—	28 250	—	3,0	1,9
CBNY-Norges Bank	530	21 690	75	2,4	1,8
SEB Investment Management	147	18 822	—	2,0	1,3
Swedbank AS (Estonia)	1	18 576	58	2,0	1,2
State Street Bank and Trust Co, W9	66	15 731	99	1,7	1,1
UBS Switzerland AG	208	13 246	93	1,5	1,0
BNY Mellon NA, W9	915	5 419	64	0,7	1,0
Pareto Bank ASA	600	6 000	—	0,7	0,8
Avanza Pension	582	5 280	806	0,7	0,8
<b>Summa största ägare</b>	<b>57 785</b>	<b>494 439</b>	<b>2 585</b>	<b>59,5</b>	<b>71,4</b>
Övriga ägare	15 875	257 695	13 859	30,8	28,6
<b>Summa utestående aktier</b>	<b>73 660</b>	<b>752 134</b>	<b>16 444</b>	<b>90,3</b>	<b>100,0</b>
Återköpta egna aktier <sup>1</sup>	—	90 200	—	9,7	—
<b>Totalt antal registrerade aktier</b>	<b>73 660</b>	<b>842 334</b>	<b>16 444</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

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

<sup>1</sup> 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–dec	2017 jan–dec	2018 jan–dec	2017 jan–dec	2018 jan–dec	2017 jan–dec	2018 jan–dec	2017 jan–dec	2018 jan–dec	2017 jan–dec
Region Stockholm <sup>2</sup>	1 347	1 278	–439	–424	908	854	67	67	613	518
Region Syd <sup>2</sup>	714	701	–257	–239	457	462	64	66	607	537
Region Öst <sup>2</sup>	683	662	–226	–212	457	450	67	68	265	173
Region Mellan <sup>2</sup>	386	388	–147	–148	239	240	62	62	199	261
Utland	120	—	–11	—	109	—	91	—	107	—
<b>Totalt</b>	<b>3 250</b>	<b>3 029</b>	<b>–1 080</b>	<b>–1 023</b>	<b>2 170</b>	<b>2 006</b>	<b>67</b>	<b>66</b>	<b>1 791</b>	<b>1 489</b>
varav										
Förvaltning	3 127	2 897	–992	–937	2 135	1 960	68	68	1 018	918
Förädling	123	132	–88	–86	35	46	28	35	773	571

## NYCKELTAL PER ORGANISATORISK ENHET OCH FASTIGHETSSEGMENT

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav <sup>1</sup> , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek. uthyrningsgrad, %	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Region Stockholm <sup>2</sup>	22 951	21 344	5,2	5,4	839	842	1 595	1 515	89	87
Region Syd <sup>2</sup>	10 631	9 629	6,3	6,2	838	835	931	835	87	88
Region Öst <sup>2</sup>	8 284	7 291	6,5	6,5	763	733	787	720	92	93
Region Mellan <sup>2</sup>	6 036	4 696	6,2	6,7	433	490	520	437	88	87
Utland	4 811	—	4,3	—	96	—	230	—	98	—
<b>Totalt</b>	<b>52 713</b>	<b>42 961</b>	<b>5,7</b>	<b>5,9</b>	<b>2 969</b>	<b>2 900</b>	<b>4 063</b>	<b>3 507</b>	<b>89</b>	<b>89</b>
varav										
Förvaltning	47 380	39 521	5,7	5,9	2 683	2 592	3 766	3 271	91	91
Förädling	5 333	3 440	5,6	5,8	286	308	298	236	66	54

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

<sup>2</sup> Den 1 januari 2018 flyttades affärsenhet Karlstad från Region Mellan till Region Syd. Historiska siffror har justerats för detta. Den 1 januari 2019 ändrades indelningen av verksamheten i Sverige från fyra regioner till tre regioner. Affärsenhet Västerås tillhör därefter Region Stockholm medan affärsenhet Örebro tillhör Region Öst.

Den 31 december 2018 uppgick antalet tillsvidareanställda i Klöver till 248 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 riskexponeringen finns interna regelverk och policyer. Klöverns väsentliga risker samt exponering och hantering av desamma beskrivs i 2017 års årsredovisning på sidorna 54–57.

## 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 1 januari 2018 tillämpas IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder, samt IFRS 9, Finansiella Instrument.

IFRS 15 kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. 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. Klöver har bedömt att den service som tillhandahålls av Klöver till hyresgästerna är underordnad hyreskontraktet och all ersättning redovisas därmed som hyra.

IFRS 9 ersätter IAS 39 och standarden inför nya principer för klassificering av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreservering. Den enskilt största posten som berör Klöver är derivat som fortsatt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen samt räntebärande skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Ingen av dessa standarder har haft någon påverkan på Klöverns resultat- och balansräkning.

Moderbolaget tillämpar undantaget i RFR 2 och redovisar finansiella instrument med bas i årsredovisningslagens principer till anskaffningsvärde. Dock ska värden som är lägre än anskaffningsvärdet redovisas i balansräkning och värdeförändringen i resultaträkningen. Det innebär att för ränteswappar redovisas swappar med negativt värde till detta negativa värde som skuld i balansräkning. Detta baseras på förändringarna i RFR 2 som gjorts i samband med införandet av IFRS 9. Omräkning av 2017 års värden har skett och effekterna i moderbolagets resultat- och balansräkning är följande. I resultaträkningen har värdeförändring derivat justerats med +107 mkr, redovisad skatt –23 mkr och periodens resultat har justerats med +84 mkr. I balansräkning har uppskjuten skattefordran ökat med 79 mkr, eget kapital har minskat med 281 mkr och derivat har redovisats till ett negativt värde om 360 mkr.

IFRS 16 Leasing, ska tillämpas från 1 januari 2019 och ersätter IAS 17. Enligt den nya standarden ska samtliga leasingkontrakt tas upp i balansräkning med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. Som hyresvärd och leasegivare bedöms förändringen inte påverka Klöverns redovisning. Klöver är leasagare i begränsad omfattning där tomträttsavtalen utgör koncernens enskilt mest väsentliga leasingavtal. Utöver dessa finns mindre leasingavtal avseende fordon som omfattas av standarden. Klöver kommer från och med 1 januari 2019 att redovisa tomträtts- och arrendeavtal motsvarande cirka 0,7 mdkr som nyttjanderättstillgång och en motsvarande leasingkulda. Tomträttsavgäld samt arrendekostnader kopplade till dessa avtal, som tidigare redovisats inom driftöverskottet, kommer att redovisas som finansiella kostnader inom finansnettot. Kostnaden för avgälder och arrenden uppskattas för 2019 att uppgå till cirka 40 mkr. Förvaltningsresultatet kommer dock inte att påverkas av denna förändring av redovisningen.

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

## UTDELNING

Styrelsen föreslår till årsstämman, för räkenskapsåret 2018, en utdelning om totalt 0,46 kr (0,44) per stamaktie att utbetalas vid fyra tillfällen om 0,11 kr, 0,11 kr, 0,12 kr respektive 0,12 kr och en utdelning om 20,00 kr (20,00) per preferensaktie att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 5,00 kr.

Avstämningsdagar för utdelning på stam- och preferensaktier föreslås vara 28 juni 2019, 30 september 2019, 30 december 2019 och 31 mars 2020. Under det fjärde kvartalet 2018 har utdelning om 0,11 kr per stamaktie och 5,00 kr per preferensaktie, totalt 174 mkr, utbetalats.

Årsstämman kommer att äga rum 26 april 2019. Kallelse och förutsättningar för anmälan till årsstämman annonseras i Post & Inrikes Tidningar och på [www.klovern.se](http://www.klovern.se). Upplysning om att kallelse har skett lämnas i annons i Svenska Dagbladet. Aktieägare som vill lägga fram förslag till valberedningen kan göra det via e-post.

## HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

I januari tecknades avtal om att förvärva en kontorsfastighet i Kista, Stockholm, för ett underliggande fastighetsvärde om 633 mkr. Tillträde är planerat till den 4 mars 2019.

I slutet av januari emitterade Klöver 1 000 mkr icke säkerställda obligationer under bolagets gröna obligationslån med slutligt förfall i april 2022 och rambelopp om 2 500 mkr. I februari emitterades ytterligare 400 mkr. Obligationens totala utestående volym efter emissionerna uppgår till 2 300 mkr.

Stockholm den 13 februari 2019

Styrelsen i Klöver AB (publ)

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

# Koncernens resultaträkning

## I sammandrag

mkr	2018 3 mån okt–dec	2017 3 mån okt–dec	2018 12 mån jan–dec	2017 12 mån jan–dec
Intäkter	852	768	3 250	3 029
Fastighetskostnader	–328	–315	–1 080	–1 023
<b>Driftöverskott</b>	<b>524</b>	<b>453</b>	<b>2 170</b>	<b>2 006</b>
Central administration	–43	–31	–126	–108
Finansnetto	–184	–160	–700	–635
<b>Förvaltningsresultat fastigheter</b>	<b>297</b>	<b>262</b>	<b>1 344</b>	<b>1 263</b>
Intäkter bostadsutveckling	71	—	123	—
Kostnader bostadsutveckling	–88	—	–160	—
Finansnetto bostadsutveckling	–12	—	–22	—
<b>Resultat bostadsutveckling</b>	<b>–29</b>	<b>—</b>	<b>–59</b>	<b>—</b>
Resultatandelar i intresseföretag	–5	—	7	—
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	—	—	22	—
Värdeförändringar fastigheter	1 492	542	2 309	1 913
Värdeförändringar derivat	13	18	67	100
Värdeförändringar finansiella tillgångar	33	–8	25	–15
Nedskrivning goodwill	—	–13	–27	–50
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 801</b>	<b>801</b>	<b>3 688</b>	<b>3 211</b>
Skatt	–240	–196	–354	–600
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 561</b>	<b>605</b>	<b>3 334</b>	<b>2 611</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>				
Moderbolagets aktieägare	1 567	605	3 345	2 611
Innehav utan bestämmande inflytande	–6	0	–11	0
	<b>1 561</b>	<b>605</b>	<b>3 334</b>	<b>2 611</b>
<b>Övrigt totalresultat – poster som kan återföras i resultaträkningen</b>				
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	2	—	63	—
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1 563</b>	<b>605</b>	<b>3 397</b>	<b>2 611</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>				
Moderbolagets aktieägare	1 569	605	3 408	2 611
Innehav utan bestämmande inflytande	–6	0	–11	0
	<b>1 563</b>	<b>605</b>	<b>3 397</b>	<b>2 611</b>
Resultat per stamaktie, kr	1,78	0,59	3,54	2,53
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	825,8	876,6	825,8	876,6
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, miljoner	16,4	16,4	16,4	16,4
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	834,3	879,2	852,4	902,8
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, miljoner	16,4	16,4	16,4	16,4

Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

## Koncernens balansräkning

I sammandrag

mkr	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Goodwill	155	183
Förvaltningsfastigheter	52 713	42 961
Maskiner och inventarier	27	16
Andelar i intresseföretag	217	—
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	74	113
Omsättningsfastigheter	444	—
Övriga fordringar	2 256	945
Likvida medel	576	39
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>56 462</b>	<b>44 257</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	17 972	14 505
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	172	0
Uppskjuten skatteskuld	2 884	2 550
Räntebärande skulder	33 688	25 529
Derivat	85	367
Leverantörsskulder	270	368
Övriga skulder	486	403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	905	535
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>56 462</b>	<b>44 257</b>

## Koncernens förändring av eget kapital

I sammandrag

mkr	Eget kapital hänförligt till		
	Moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>12 999</b>	<b>0</b>	<b>12 999</b>
Återköp av egna aktier	-419	—	-419
Utdelning	-686	—	-686
Övrigt totalresultat	—	—	—
Periodens resultat	2 611	—	2 611
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>14 505</b>	<b>0</b>	<b>14 505</b>
Återköp av egna aktier	-558	—	-558
Utdelning	-695	-11	-706
Kapitaltillskott	1 261	—	1 261
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	51	194	245
Övrigt totalresultat	63	—	63
Periodens resultat	3 345	-11	3 334
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>17 972</b>	<b>172</b>	<b>18 144</b>

# Koncernens kassaflödesanalys

I sammandrag

mkr	2018 3 mån okt–dec	2017 3 mån okt–dec	2018 12 mån jan–dec	2017 12 mån jan–dec
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Förvaltningsresultat samt resultat bostadsutveckling	269	262	1 285	1 263
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2	1	6	5
Betald inkomstskatt	0	7	0	–1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>271</b>	<b>270</b>	<b>1 291</b>	<b>1 267</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändring omsättningsfastigheter	297	—	–16	—
Förändring av rörelsefordringar	350	–163	–166	–136
Förändring av rörelseskulder	147	66	139	–101
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>794</b>	<b>–97</b>	<b>–43</b>	<b>–237</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 065</b>	<b>173</b>	<b>1 248</b>	<b>1 030</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Avyttring av fastigheter	399	263	2 303	1 495
Förvärv av och investeringar i fastigheter	–1 776	–1 291	–7 289	–3 598
Förvärv av dotterföretag	—	—	–174	—
Förvärv av maskiner och inventarier	–6	0	–15	–3
Förändring finansiella tillgångar	–419	55	–149	253
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>–1 802</b>	<b>–973</b>	<b>–5 324</b>	<b>–1 853</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Förändring av räntebärande skulder	978	656	4 749	1 660
Förändring finansiella instrument	–208	—	–217	—
Återköp av egna aktier	–113	–38	–558	–419
Utdelning	–174	–170	–688	–508
Hybridobligation	480	—	1 261	—
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	—	—	66	—
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>963</b>	<b>448</b>	<b>4 613</b>	<b>733</b>
<b>Totalt kassaflöde</b>	<b>226</b>	<b>–352</b>	<b>537</b>	<b>–90</b>
<b>Ingående likvida medel</b>	<b>350</b>	<b>391</b>	<b>39</b>	<b>129</b>
<b>Utgående likvida medel</b>	<b>576</b>	<b>39</b>	<b>576</b>	<b>39</b>



## Moderbolagets resultaträkning

### I sammandrag

mkr	2018 3 mån okt–dec	2017 3 mån okt–dec	2018 12 mån jan–dec	2017 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	71	61	237	226
Kostnad sålda tjänster	–56	–52	–195	–186
<b>Bruttoresultat</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>42</b>	<b>40</b>
Central administration	–36	–31	–119	–108
<b>Rörelseresultat</b>	<b>–21</b>	<b>–22</b>	<b>–77</b>	<b>–68</b>
Värdoförändring derivat	70	107	70	107
Finansnetto	1 417	945	1 056	808
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 466</b>	<b>1 030</b>	<b>1 049</b>	<b>847</b>
Skatt	–17	–49	–38	–49
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 449</b>	<b>981</b>	<b>1 011</b>	<b>798</b>
Övrigt totalresultat	—	—	—	—
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1 449</b>	<b>981</b>	<b>1 011</b>	<b>798</b>

## Moderbolagets balansräkning

### I sammandrag

mkr	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Maskiner och inventarier	6	3
Andelar i koncernföretag	1 973	1 875
Fordringar på koncernföretag	25 756	19 930
Derivat	17	14
Uppskjuten skattefordran	371	409
Övriga fordringar	132	2 369
Likvida medel	249	909
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>28 504</b>	<b>25 509</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	7 734	6 714
Räntebärande skulder	19 127	16 510
Derivat	89	360
Skulder till koncernföretag	1 077	1 472
Leverantörsskulder	13	14
Övriga skulder	369	363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	95	76
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>28 504</b>	<b>25 509</b>

Jämförelseperioden i resultat- och balansräkning har omräknats med anledning av nya regler i RFR 2. Se vidare under Redovisningsprinciper sid 13.

## Nyckeltal

	2018-12-31 3 mån okt–dec	2017-12-31 3 mån okt–dec	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Fastighet</b>							
Antal fastigheter	426	405	426	405	431	415	408
Uthyrningsbar area, tkvm	2 969	2 900	2 969	2 900	2 943	2 872	2 792
Hysesvärde, mkr	4 063	3 507	4 063	3 507	3 386	3 182	2 983
Hysesvärde per uthyrningsbar area, kr/kvm	1 368	1 209	1 368	1 209	1 151	1 108	1 068
Verkligt värde fastigheter, mkr	52 713	42 961	52 713	42 961	39 234	35 032	30 208
Direktavkastningskrav värdering, %	5,7	5,9	5,7	5,9	6,2	6,5	6,9
Överskottsgrad, %	61	59	67	66	66	65	65
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	89	89	89	89	89	91	90
Uthyrningsgrad ytmässig, %	81	81	81	81	82	83	81
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,5	3,6	3,5	3,6	3,7	3,5	3,3
<b>Finans</b>							
Avkastning på eget kapital, %	9,2	4,3	21,2	18,9	18,6	18,9	14,5
Soliditet, %	31,8	32,8	31,8	32,8	32,1	31,7	31,5
Soliditet, justerad, %	37,4	38,5	37,4	38,5	36,7	35,8	35,9
Belåningsgrad, %	60	58	60	58	60	61	60
Belåningsgrad fastigheter, %	48	42	48	42	44	47	51
Räntetäckningsgrad	2,3	2,6	2,7	2,9	2,9	2,6	2,0
Genomsnittlig ränta, %	2,3	2,5	2,3	2,5	2,5	2,7	3,5
Genomsnittlig räntebindning, år	2,9	2,8	2,9	2,8	2,6	2,1	2,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,3	3,0	4,3	3,0	3,0	2,8	2,1
Räntebärande skulder, mkr	33 688	25 529	33 688	25 529	23 869	21 486	18 870
<b>Aktie<sup>1</sup></b>							
Eget kapital per stamaktie, kr	14,08	10,74	14,08	10,74	9,01	7,38	5,20
EPRA NAV, kr	17,67	14,07	17,67	14,07	11,70	9,53	7,05
Eget kapital per preferensaktie, kr	307,00	309,60	307,00	309,60	288,50	281,50	317,50
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,26	0,20	1,19	1,03	0,93	0,78	0,61
Resultat per stamaktie, kr	1,78	0,59	3,54	2,53	2,11	1,83	1,02
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr	10,15	10,87	10,15	10,87	9,38	9,45	8,20
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr	10,28	10,72	10,28	10,72	9,55	9,50	7,60
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	307,00	309,60	307,00	309,60	288,50	281,50	317,50
Börsvärde, mkr	14 455	14 922	14 455	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
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, milj	825,8	876,6	825,8	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
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4
Utdelning per stamaktie, kr	—	—	0,46 <sup>2</sup>	0,44	0,40	0,35	0,30
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	20,00 <sup>2</sup>	20,00	20,00	20,00	20,00
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	53 <sup>2</sup>	57	59	62	77
Utdelning preferensaktier i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	24 <sup>2</sup>	26	28	32	42

<sup>1</sup>) Historiska siffror är justerade för den fondemission och sammanläggning (omvänd split) som genomfördes under det fjärde kvartalet 2014.

Klövern visar några nyckeltal i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa nyckeltal ger väsentlig kompletterande information om bolaget. För ytterligare information om dessa nyckeltal se Klöverns webbplats under fliken Finansiell statistik.

<sup>2</sup>) Föreslagen utdelning.

FASTIGHETERNAS  
VÄRDE, MDKR

52,7

HYRESVÄRDE,  
MDKR

4,1

UTHYRNINGSBAR YTA,  
TKVM

2 969

## Definitioner

### FASTIGHET

#### DIREKTAVKASTNINGSKRAV, VÅRDERING

Fastighetsvärderingarnas avkastningskrav på restvärdet.

#### DRIFTÖVERSKOTT

Intäkter minus fastighetskostnader.

#### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

#### FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat före värdeförändring och skatt.

#### FÖRÄDLINGSFASTIGHETER

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

#### HYRESVÄRDE

Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

#### KONTRAKTSVÄRDE

Lokalhyra, index och hyrestilllägg enligt hyresavtal.

#### NETTOINFLYTTNING

Inflyttade hyresgästers kontraktsvärde minus avflyttade hyresgästers kontraktsvärde.

#### UTHYRNINGSGRAD, EKONOMISK

Kontraktsvärde i relation till hyresvärde.

#### UTHYRNINGSGRAD, YTA

Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

#### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, OREALISERADE

Förändring av verkligt värde exklusive förvärv, försäljningar, investeringar och realiserade värdeförändringar.

#### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, REALISERADE

Fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkliga värde och omkostnader vid försäljning.

#### ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott i relation till intäkter.

### FINANS

#### AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat (efter skatt) i relation till genomsnittligt eget kapital.

#### BELÄNINGSGRAD<sup>1)</sup>

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, JUSTERAD<sup>1)</sup>

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.

<sup>1)</sup> 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–DEC

2,7

SOLIDITET,  
JUSTERAD, %

37,4

ANTAL AKTIEÄGARE

47 700

# Kalendarium

Årsredovisning	Vecka 12, 2019
Sista dag för handel inkl. rätt till utdelning till stam- och preferensaktieägare	27 mars 2019
Avstämningsdag för utdelning till stam- och preferensaktieägare	29 mars 2019
Förväntad dag för utdelning till stam- och preferensaktieägare	3 april 2019
Delårsrapport jan–mars 2019	26 april 2019
Årsstämma 2019	26 april 2019
Delårsrapport jan–juni 2019	12 juli 2019
Delårsrapport jan–sep 2019	23 okt 2019
Bokslutskommuniké 2019	12 feb 2020

## 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 13 februari 2019 kl. 07:30 CET.

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](http://www.klovern.se) • [info@klovern.se](mailto:info@klovern.se)