

- » Intäkterna ökade med 14 procent till 2 738 mkr (2 397).
- » Driftöverskottet ökade med 15 procent till 1 894 mkr (1 646).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 10 procent till 1 149 mkr (1 047).
- » Resultatet före skatt uppgick till 2 140 mkr (1 888) och resultatet efter skatt, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick till 1 688 mkr (1 779) motsvarande 1,75 kr (1,78) per stamaktie.
- » Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 097 mkr (817).
- » Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar på fastigheter om 241 mkr (209).
- » Efter tillträde av 3 fastigheter för 959 mkr, frånträde av 34 fastigheter för 1 867 mkr och investeringar om 958 mkr uppgick värdet på fastighetsportföljen till 54 153 mkr.
- » Räntetäckningsgraden uppgick till 2,7 (2,9) och den justerade soliditeten uppgick till 39,6 procent.
- » EPRA NAV uppgick till 18,43 kr.

”

Verksamheten utvecklas positivt med fortsatt hög nettoinflyttning och stark förbättring i jämförbart bestånd.

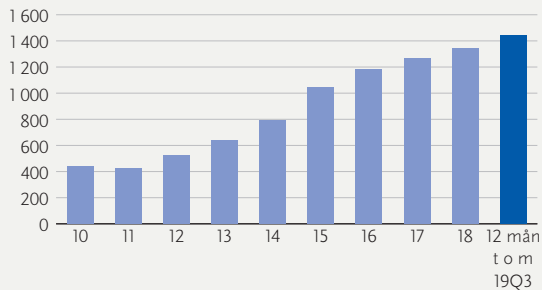
Rutger Arnhult, VD

DETTA ÄR KLÖVERN

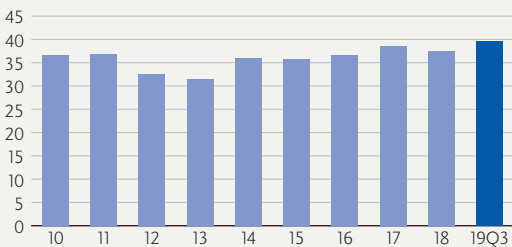
KLÖVERN ÄR ETT BÖRSNOTERAT FASTIGHETS BOLAG som med närhet och engagemang erbjuder attraktiva lokaler och aktivt bidrar till stadsutvecklingen i tillväxtregioner.

Bolagets vision är att skapa attraktiva och hållbara miljöer för framtidens företag, individer och samhälle.

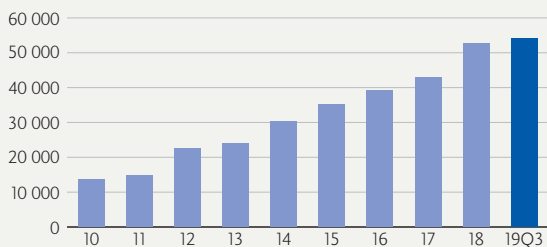
FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr



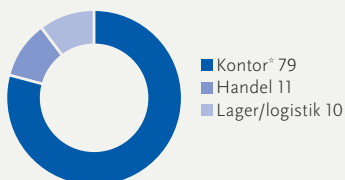
SOLIDITET, justerad, %



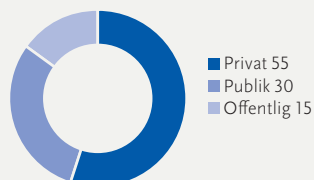
FASTIGHETSVÄRDE, mkr



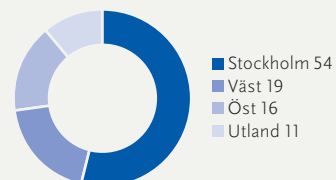
FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %



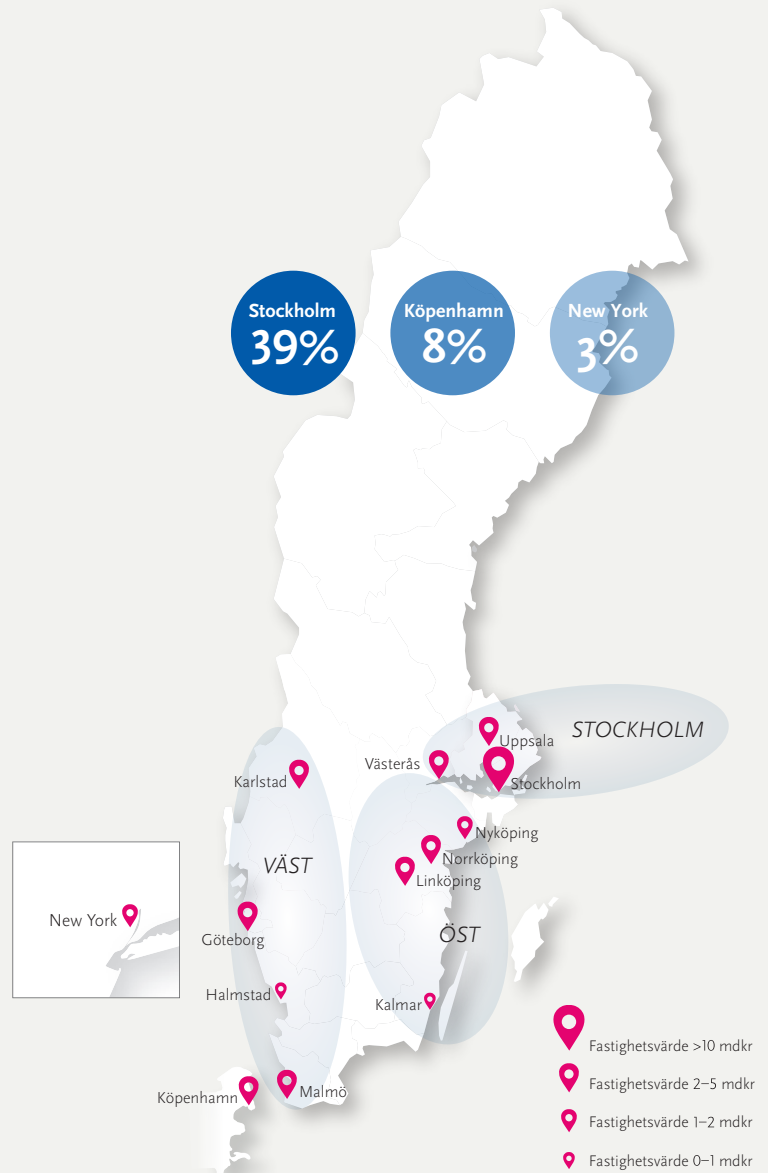
KONTRAKTSVÄRDE PER KUNDKATEGORI, %



FASTIGHETSVÄRDE PER REGION, %



*Inklusive utbildning/vård/övrigt.



VD:S KOMMENTAR

Ännu ett bra kvartal

För 2019 års tredje kvartal levererar Klöver ett starkt resultat. Detta är bland annat drivet av en fortsatt positiv nettoinflyttning, ett alltmer renodlat bestånd och god kostnadskontroll. Klöverns samtliga geografiska marknader presterar väl under perioden.

Flera avslutade projekt och tillhörande inflyttningar efter sommaren har varit i fokus för förvaltningen samtidigt som aktiviteten på transaktionssidan har varit fortsatt hög. Bland annat frånträdde 21 fastigheter till ett värde av 1 570 mkr, främst i Örebro, i slutet av augusti. Under det tredje kvartalet tecknades även avtal om att avyttra sju fastigheter, huvudsakligen inom lager och logistik, till ett värde av 622 mkr följt av ytterligare ett avtal i oktober om att avyttra hela Klöverns fastighetsbestånd i Karlstad för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 2 610 mkr. Detta bidrar ytterligare till Klöverns renodling, såväl geografiskt som produktmässigt. Fastighetsbeståndet präglas i allt högre grad av moderna kontor, en utveckling som visar sig i såväl genomsnittliga hyresintäkter som värdet per kvadratmeter för portföljen. Projektverksamheten fortsätter samtidigt att skapa bra avkastning och bidrar till att utveckla våra egna fastigheter och närområden.

STARK RESULTATUTVECKLING

Under det tredje kvartalet ökade intäkterna med 13 procent till 921 mkr. Driftöverskottet förbättrades med 12 procent till 651 mkr samtidigt som driftöverskottet i jämförbart bestånd, dvs fastigheter som ägts under hela 2018 och 2019, ökade med hela 7 procent. Förvaltningsresultatet uppgick till 395 mkr och positiva värdeförändringar på fastigheter uppgående till 327 mkr bidrog till att resultatet före skatt förbättrades till 727 mkr. Nettoinflyttningen uppgick till 17 mkr under kvartalet och 115 mkr under årets första nio månader. Bland kvartalets största inflyttningar återfinns Samsung på cirka 5 000 kvm i Kista och SKF på cirka 3 500 kvm i Göteborg.

GODA MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Trots att makrostatistik indikerar en avmattning i ekonomin är marknadsförutsättningarna i fastighetsbranschen gynnsamma. Klöverns samtliga geografiska marknader utvecklas väl och det är i storstadsregionerna som hyresutvecklingen är starkast. Fastigheter i storstadsregioner fortsätter att öka i vikt i Klöverns fastighetsbestånd. Regioner med mer än en miljon invånare – i Klöverns fall Stockholm/Uppsala, Göteborg, Köpenhamn/Malmö och New York – utgör idag hela 70 procent av det totala fastighetsvärdet.

PROJEKTUTVECKLINGSORGANISATIONEN STÄRKS

Klöver har bildat ett nytt separat affärsområde för projektutveckling. Projektutveckling är en viktig del i Klöverns affärsmodell och det nya affärsområdet har en central roll i Klöverns roll som långsiktig stadsutvecklare. Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar på

fastigheter om 45 mkr under det tredje kvartalet. Som ett led i Klöverns internationella expansion har vi under kvartalet byggstartat ytterligare ett projekt i New York, i korsningen av 28th Street och 7th Avenue. Totalt sett inom Klöver räknar vi med att den årliga projektvolymen kommer att uppgå till omkring 2 miljarder kronor framöver.

FOKUS PÅ HÅLLBARHET

Klöverns långsiktiga arbete med att säkerställa en låg klimatpåverkan fortsätter genom fokus på effektiv förvaltning och låg energiförbrukning tillsammans med ökad produktion av solenergi. I Malmö har ytterligare en fastighets tak fyllts med solceller och fastigheten Travbanan 3 (Åby Arena) i Göteborg uppnådde miljöcertifiering Miljöbyggnad Silver under det tredje kvartalet. Klöver tar nu också – i samband med bildandet av det nya affärsområdet för projektutveckling – på sig en ännu tydligare roll som en ledande, hållbar stadsutvecklare av innovativa miljöer för framtiden.

FINANSIELL STYRKA

Klöverns finansiella styrka är fortsatt mycket god. Den justerade soliditeten förbättrades under kvartalet till 39,6 procent, inte långt ifrån den långsiktiga målsättningen om 40 procent. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid slutet av kvartalet till 4,1 år medan den genomsnittliga räntebindningen var 2,3 år och andelen räntesäkrad kreditvolym uppgick till hela 85 procent.

GOD VÄRDETILLVÄXT

Klöverns övergripande målsättning är att på ett långsiktigt hållbart sätt skapa god värdetillväxt för aktieägarna. Substansvärdet per aktie (EPRA NAV) utvecklas väl och uppgick per den 30 september till 18,43 kr, motsvarande en ökning med 4 procent sedan årsskiftet och 20 procent under de senaste 12 månaderna. Vi kan samtidigt notera att antalet aktieägare i Klöver fortsätter att öka, under det tredje kvartalet passerades nivån 50 000 vilket är mycket glädjande.

FORTSATT STABIL UTVECKLING

Sammanfattningsvis utvecklas verksamheten positivt med fortsatt hög nettoinflyttning och stark förbättring i jämförbart bestånd samtidigt som renodlingen av fastighetsportföljen fortsätter. Jag ser fram emot en hektisk och innehållsrik avslutning av 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 juli–september och perioden avser januari–september.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna ökade till 921 mkr (813) under årets tredje kvartal. Intäktsökningen förklaras främst av förvärv och nettoinflyttning, men även av stigande hyresnivåer. För jämförbart bestånd, dvs fastigheter som ägts under hela 2018 och 2019, uppgick intäkterna till 753 mkr (709) under kvartalet.

Fastighetskostnaderna uppgick till 270 mkr (233). För jämförbart bestånd, där även det tredje kvartalet 2018 har beräknats enligt IFRS 16, uppgick fastighetskostnaderna till 213 mkr (202). Centrala administrationskostnader uppgick till 29 mkr (28).

RESULTAT

Driftöverskottet ökade till 651 mkr (580) under kvartalet. För jämförbart bestånd uppgick driftöverskottet till 540 mkr (507). Överskottsgraden uppgick till 71 procent (71). Förvaltningsresultatet, d v s resultat exklusive bland annat värdeförändringar, resultat bostadsutveckling och skatt, uppgick till 395 mkr (367). Driftöverskottet och förvaltningsresultatet påverkades positivt av förvärv, nettoinflyttning och stigande hyresnivåer. Resultatet före skatt uppgick

till 727 mkr (644) och påverkades av 327 mkr (271) avseende värdeförändringar på fastigheter och 6 mkr (44) avseende derivat.

NETTOINFLYTTNING OCH UTHYRINGSGRAD

Nettoinflyttningen uppgick till 17 mkr (18) under det tredje kvartalet och 115 mkr (67) under perioden.

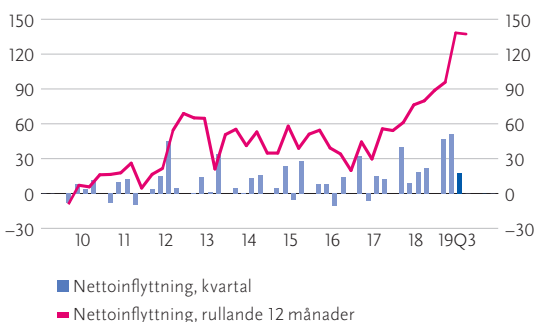
Några av de största inflyttningarna under kvartalet var Samsung på 4 970 kvm och SKF på 3 521 kvm, i fastigheterna Helgafjäll 7 i Kista respektive Gamlestaden 39:13 i Göteborg.

Den största avflyttningen under kvartalet var Nordisk Bowling & Restaurang på 2 844 kvm i fastigheten Olaus Petri 3:234 i Örebro.

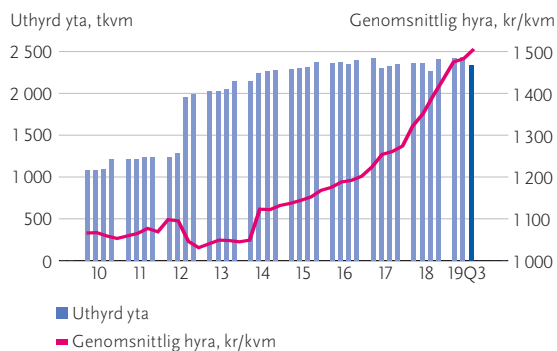
Bland större avtal som tecknades under det tredje kvartalet, men ännu inte är inflyttade, ingår ett 3-årigt avtal med Däckforum om 2 293 kvm i fastigheten Geysir 2 i Kista, samt ett 4-årigt avtal med Intressanta Hus Sverige i fastigheten Verkstaden 11 i Västerås, som utökar ytan med 507 kvm till sammanlagt 2 066 kvm.

Den genomsnittliga återstående kontraktstiden per den 30 september var 3,6 år (3,5). 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 91 procent (91) och för förädlingsfastigheter till 72 procent (66).

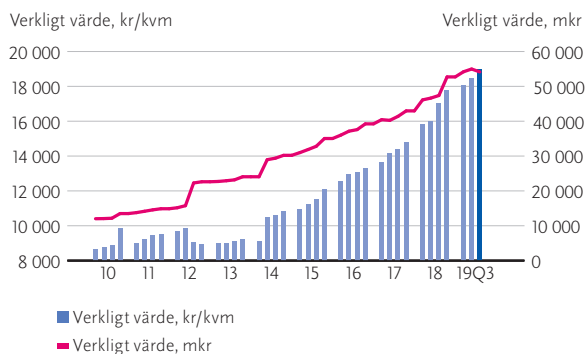
NETTOINFLYTTNING, mkr



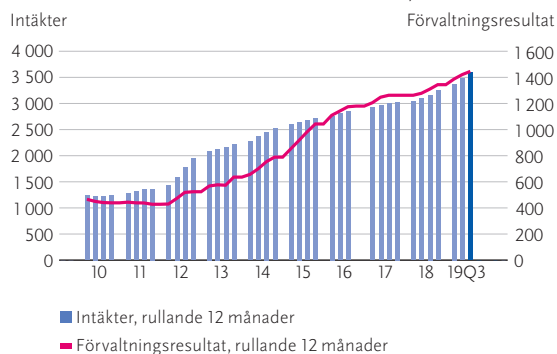
FASTIGHETER: YTA OCH HYRA



FASTIGHETER: VÄRDE



INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr



TOBIN PROPERTIES

Bostadsutvecklaren Tobin Properties konsolideras i Klöver från och med 4 april 2018.

Vid inledningen av 2019 uppgick Klöverns ägande i Tobin Properties till 34 018 591 stamaktier och 18 378 preferensaktier av serie A, motsvarande 81,2 procent av kapitalet och 82,9 procent av rösterna. Därefter har ägandet förändrats enligt följande.

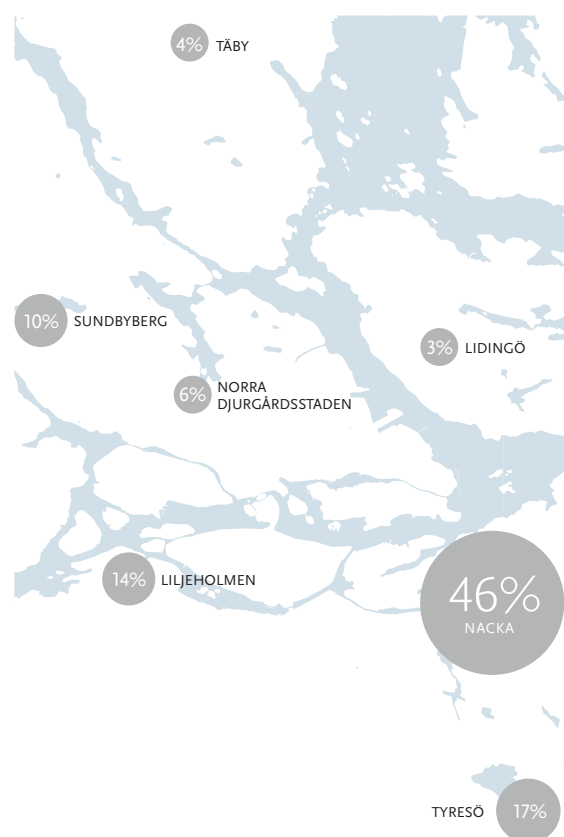
I februari förvärvade Klöver 1 423 260 stamaktier. Ägandet uppgick därmed till 35 441 851 stamaktier och 18 378 preferensaktier av serie A, motsvarande 84,6 procent av kapitalet och 86,4 procent av rösterna.

I maj förvärvade Klöver 869 374 stamaktier och tecknade därefter 77 974 320 stamaktier genom en företrädesemission. Ägandet uppgick efter registrering av företrädesemissionen till 114 285 545 stamaktier och 18 378 preferensaktier av serie A, motsvarande 92,4 procent av kapitalet och 93,0 procent av rösterna. I juni påkallade Klöver tvångsinlösen av resterande aktier i Tobin Properties. I slutet av juni avnoterades Tobin Properties från Nasdaq First North.

Under det tredje kvartalet har Klöver förvärvat ytterligare 325 811 stamaktier och 281 334 preferensaktier av serie A vilket gör att ägandet per den 30 september uppgick till 92,8 procent av kapitalet och 93,3 procent av rösterna.

Tobin Properties har under det tredje kvartalet främst fokuserat på att färdigställa befintliga projekt. Antalet sålda lägenheter under kvartalet uppgick till 29 (2). Hittills under 2019 har inflyttning skett i 266 färdigställda lägenheter. Bolaget har också valt att inte gå vidare i ett par planerade, men ej påbörjade, projekt där förutsättningarna inte längre är

TOBIN PROPERTIES – GEOGRAFISK FÖRDELNING (KVM)



TOBIN PROPERTIES – PROJEKTPORTFÖLJ

Projektnamn	Plats	Säljstart, år	Förväntat avslut, år	Detaljplan/ ej detaljplan	Antal bostäder	Sålda bostäder	Andel sålda, %	BOA, kvm
BYGGSTARTADE PROJEKT								
Äril ¹	Norra Djurgårdsstaden	2016	2019	Detaljplan	76	76	100	7 100
Rio	Sundbyberg	2017	2020	Detaljplan	173	138	80	8 700
Vyn	Nacka	2016	2020	Detaljplan	96	48	50	7 500
Unum ¹	Roslags-Näsby	2017	2019	Detaljplan	148	97	66	5 000
Summa					493	359	73	28 300
EJ BYGGSTARTADE PROJEKT								
Golfbäcken 1 ¹	Tyresö	2021	2024	Ej detaljplan	167	—	—	10 300
Golfbäcken 2 ¹	Tyresö	2022	2025	Ej detaljplan	150	—	—	9 700
Nacka Strand 1	Nacka	2020/2022	2021/2024	Detaljplan	240	—	—	15 100
Nacka Strand 2 ²	Nacka	2025	2028/2029	Detaljplan	160	—	—	11 500
Nacka Strand 3	Nacka	2024	2028	Detaljplan	160	—	—	11 600
Slaktaren 1 ²	Sundbyberg	2022	2024	Ej detaljplan	60	—	—	3 200
Slaktaren 2 ³	Sundbyberg	—	—	—	—	—	—	—
Torsvik ^{1,2}	Lidingö	2020	2022	Ej detaljplan	46	—	—	3 700
Marievik ²	Liljeholmen	2022	2024/2026	Ej detaljplan	300	—	—	17 000
Orminge ²	Nacka	—	—	Ej detaljplan	150	—	—	10 000
Summa					1 433			92 100
SUMMA TOTALT					1 926			120 400

¹ Delägt projekt.

² Inkluderar fastighet som genererar driftnetto under projektutveckling.

³ Markanvisning saknas.

Informationen om respektive projekt i projektportföljen ovan är bolagets aktuella bedömning av respektive projekt i sin helhet. Dessa bedömningar och det slutliga utfallet av respektive projekt kan komma att förändras på grund av faktorer såväl inom som utom bolagets kontroll, till exempel utformning av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutveckling samt att flera av projekten är i planeringsfas och där planen för respektive projekt kan komma att förändras.

de rätta. Tobin Properties planerar att framöver fokusera på ett fåtal projekt, exempelvis i Nacka Strand där bolaget har byggrätter som omfattar cirka 38 000 kvm bostadsyta.

AGORA

År 2015 erhöll Klöver 2 325 000 stamaktier av serie B i fastighetsbolaget A Group Of Retail Assets Sweden (Agora) som dellikvid 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. Efter erbjudandets förlängda acceptperiod uppgick Klöverns innehav per den 27 november 2018 till 4 689 062 stamaktier 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. I syfte att förvärva de aktier som inte lämnades in i erbjudandet påkallade Klöver tvångsinlösen. I början av december 2018 avnoterades Agora från Nasdaq First North.

Agora konsolideras i Klöver från 9 november 2018.

Sedan Klöver lämnade det offentliga uppköpserbjudandet i början av oktober 2018 har Agoras bestånd renodlats genom avyttring av fastigheter i Tranås, Trollhättan, Nässjö, Södertälje, Falköping, Örebro, Växjö och Motala. Det kvarvarande beståndet, med undantag för några fastigheter i Borås och Eskilstuna, utgörs så gott som helt av centralt belägna fastigheter i Klöverns prioriterade orter Västerås, Malmö och Kalmar.

AKTIEINNEHAV

I april 2019 erhöll Klöver 2 741 936 nyemitterade stamaktier av serie D i fastighetsbolaget SBB. Aktierna teck-

nades för totalt 85 mkr. Innehavet i SBB redovisas som finansiell tillgång värderad till verkligt värde via resultaträkningen.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till 424 mkr (-103). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto 1 145 mkr (-609), genom främst en kombination av fastighetstransaktioner och investeringar i befintliga fastigheter. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -1 842 mkr (66). Totalt uppgick kassaflödet till -273 mkr (-646). Likvida medel vid kvartalets slut uppgick till 425 mkr jämfört med 350 mkr per sista september 2018.

FINANSIERING

Den 30 september 2019 uppgick de räntebärande skulderna till 33 757 mkr (33 688). Periodiserade läneomkostnader uppgick till 123 mkr, vilket innebär att de redovisade räntebärande skulderna i balansräkningen uppgår till 33 634 mkr (33 688). Den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen var 2,2 procent (2,3). Finansnettot, inklusive bostadsutveckling, uppgick under kvartalet till -218 mkr (-191), varav finansiella intäkter utgjorde 2 mkr (7) och tomträttsavgäld utgjorde -11 mkr (-). Räntetäckningsgraden under kvartalet uppgick till 2,9 (2,8) och till 2,6 under tolv månadersperioden till den 30 september 2019.

Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid kvartalets slut till 2,3 år (2,9). Kreditvolymen med swapavtal eller räntetak betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade Klöver ränteswappar om totalt 4 415 mkr (5 730) och räntetak om totalt 23 500 mkr (23 500). Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 2,4 år. Andelen räntesäkrad kreditvolym var 85 procent.

Den genomsnittliga kapitalbindningen var 4,1 år (4,3) per den sista september. Outnyttjade kreditramar, inklusive outnyttjad checkkredit om 578 mkr (535), uppgick till 3 349 mkr (2 110).



Skiss över fastighetsprojektet 28&7 (322–326 7th Avenue) i New York. Projektet beräknas vara färdigställt under det fjärde kvartalet 2021.

Klöverns räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter. Icke-säkerställda räntebärande skulder består av emitterade företagscertifikat och icke-säkerställda obligationer, 2 852 mkr (1 845) respektive 6 950 mkr (6 300) vid periodens slut, samt utnyttjad checkkredit om 0 mkr (43). Programmet för företagscertifikat har ett rambelopp om 4 000 mkr.

Klöver har ett Medium Term Note-program (MTN) med en ram uppgående till 10 000 mkr, vilket är säkerställt med en pool av fastigheter som underliggande tillgång och full pantbrevstäckning. Per sista september 2019 var 850 mkr emitterade inom ramen.

Derivat begränsar effektivt ränterisken. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet påverkar normalt Klöverns genomsnittliga upplåningsränta med 0,9 procentenheter. Effekten av större räntehöjningar begränsas markant genom räntetak. Värdeförändringar på derivat uppgick under kvartalet till 6 mkr (44). Den sista september var värdet -86 mkr (-85).

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

Vid kvartalets slut uppgick den justerade soliditeten till 39,6 procent (37,4).

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 958 mkr (1 248). Per den 30 september 2019 pågick sammanlagt 385 projekt (402) med en återstående investering om 2 489 mkr (759). Total kalkylerad utgift för samma projekt uppgick till 4 598 mkr (2 661).

Alla stora pågående kommersiella projekt, exempelvis 1245 Broadway i New York, fortskrider enligt plan.

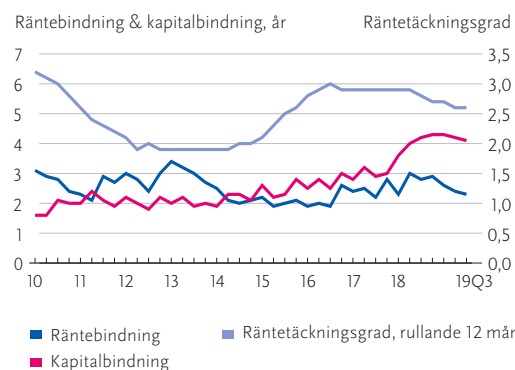
Bedömda och detaljplanlagda byggrätter (exklusive Tobin Properties) uppgick vid kvartalets utgång till 1 963 tkvm (1 857) och är värderade till 1 660 mkr (1 629). Av byggrätterna är 595 tkvm (612) detaljplanlagda och resterande klassas som bedömda. Byggrätter för bostäder utgjorde 7 procent av de detaljplanlagda byggrätterna. Inom byggrättsportföljen arbetar Klöver 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 Nyköping. Därutöver tillkommer de lägenheter som visas i avsnittet om Tobin Properties på sidan 5.

Totalt bidrog Klöverns projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, med värdeökningar på fastigheter om 45 mkr (78) under det tredje kvartalet 2019, eller med 942 mkr (374) under de senaste fyra kvartalen.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden januari–september tillträdde 3 fastigheter (10) för en total köpeskilling om 959 mkr (4 264) och 34 fastigheter (12) frånträdde för totalt 1 867 mkr (1 976).

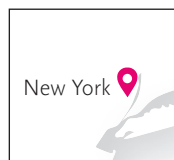
RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING SAMT RÄNTETÄCKNINGSGRAD



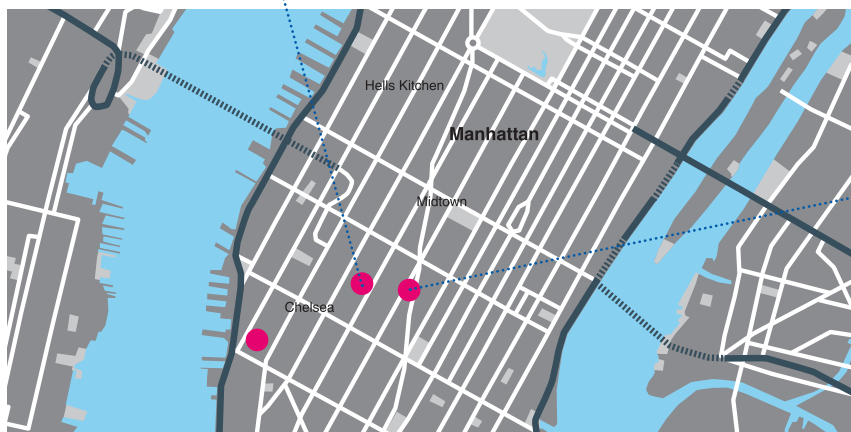
RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevoly, mkr	Avtalsvoly, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig *	28 432	—	—	—	—
2019	—	2 856	2 856	—	—
2020	1 493	4 368	4 190	2 250	178
2021	2 400	12 384	9 713	2 650	2 671
2022	—	6 378	5 878	2 500	500
2023	600	4 051	4 051	700	—
2024	832	832	832	—	—
2025	—	2 355	2 355	—	—
Senare	—	3 882	3 882	—	—
Totalt	33 757	37 106	33 757	8 100	3 349

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

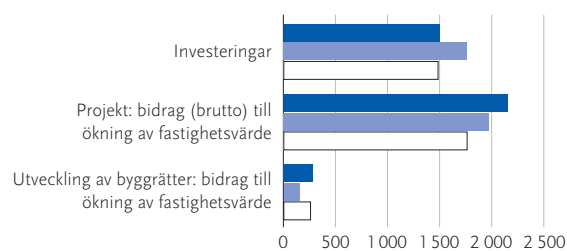
322-326 7TH AVE, NEW YORK
KONTOR

New York

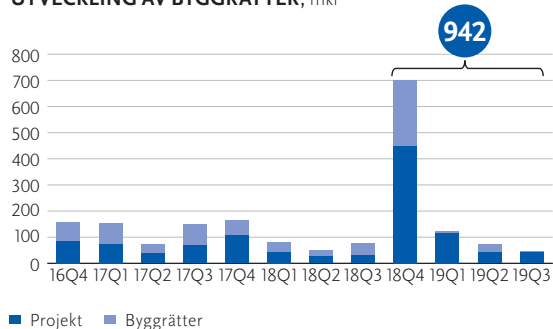
FYRISLUND 6:6, UPPSALA
LABORATORIUMKONDENSATORN 1,
NORRKÖPING
BUTIKKOPPARHAMMAREN 2,
NORRKÖPING
KONTORGULDFISKEN 2, KALMAR
BIBLIOTEK1245 BROADWAY, NEW YORK
KONTOR

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	1245 Broadway	Kontor	Triton Construction	-	16 700	590	1 257	1 100	198	21Q1
New York	322-326 7th Ave	Kontor	Triton Construction	-	7 800	459	634	529	75	21Q4
Norrköping	Kopparhammaren 2	Kontor	SEFAB	Gaia, 20Q1	4 750	136	147	23	10	20Q1
Norrköping	Kondensatorn 1	Butik	ECC	Ahlsell, 20Q1	5 104	35	58	39	5	20Q2
Kalmar	Guldfisken 2	Bibliotek	Entreprenad AB Stele	Kalmar kommun, 20Q2	3 848	54	55	43	5	20Q2
Uppsala	Fyrislund 6:6	Laboratorium	Byggconstruct	Recipharm, 19Q4	1 831	56	27	10	4	20Q1
Totalt					40 033	1 330	2 178	1 744	297	

VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKT OCH UTVECKLING AV BYGGRÄTTER, mkr

- 12 mån t o m 19Q3
- 12 mån t o m 18Q3
- 12 mån t o m 17Q3

NETTO VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKT OCH UTVECKLING AV BYGGRÄTTER, mkr

- Projekt
- Byggrätter

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

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2019: FÖRVÄRV

Stad	Fastighet	Fastighetskategori	Uthyrningsbar yta, kvm	Tillträde kvartal
Stockholm	Blåfjäll 1	Kontor	18 728	Q1
New York	118 10th Avenue ¹	Tomt	0	Q2
Eskilstuna	Vestalen 8	Tomt	0	Q3
Totalt			18 728	

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2019: FÖRSÄLJNINGAR

Stad	Fastighet	Fastighetskategori	Uthyrningsbar yta, kvm	Frånträde kvartal
Malmö	Haken 3	Lager/logistik	3 441	Q1
Stockholm	Mandelblomman 1	Lager/logistik	6 905	Q1
Falköping	Ciselören 2	Butik	4 649	Q1
Falköping	Hjälmen 1	Butik	2 699	Q1
Falköping	Lilla Björn 1	Utbildning/vård/övrigt	3 418	Q1
Nässjö	Lejonet 2 m.fl. ²	Butik	4 458	Q2
Västerås	Allmogekulturen 5	Utbildning/vård/övrigt	14 932	Q2
Partille	Ugglum 126:4	Kontor	468	Q2
Malmö	Kajan 33	Utbildning/vård/övrigt	0	Q2
Haninge	Jordbromalm 6:3, 6:20, 6:76	Lager/logistik	27 625	Q3
Malmö	Brudbuketten 11	Kontor	1 346	Q3
Malmö	Getingen 5 ¹	Lager/logistik	8 335	Q3
Malmö	Lillgrund 5	Lager/logistik	4 430	Q3
Malmö	Spindeln 2 ¹	Lager/logistik	7 232	Q3
Motala	Plåtslagaren 7	Butik	8 124	Q3
Växjö	Sunaman 5	Utbildning/vård/övrigt	7 826	Q3
Örebro	Barkenlund 11	Kontor	2 819	Q3
Örebro	Forskarbyn 2	Kontor	5 501	Q3
Örebro	Fåraherden 1	Kontor	2 948	Q3
Örebro	Importören 2	Lager/logistik	2 565	Q3
Örebro	Karossen 5	Kontor	5 127	Q3
Örebro	Karossen 19	Lager/logistik	12 760	Q3
Örebro	Karossen 32	Utbildning/vård/övrigt	2 530	Q3
Örebro	Kitteln 11	Butik	13 620	Q3
Örebro	Lantmannen 2	Lager/logistik	10 480	Q3
Örebro	Oxbacken 7	Kontor	2 942	Q3
Örebro	Pigan 1	Kontor	931	Q3
Örebro	Vindrutan 1	Butik	1 315	Q3
Örebro	Vindtunneln 1	Kontor	3 369	Q3
SUMMA			172 795	

¹⁾ Tomträtt

²⁾ Fastigheterna Lejonet 2, 8, 13 och 14.

FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE

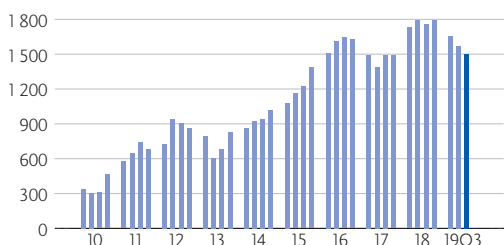
mkr	2019 jan–sep	2018 jan–sep	2018 jan–dec
Verkligt värde per 1 januari	52 713	42 961	42 961
Förvärv	959	4 264	8 056
Investeringar	958	1 248	1 791
Försäljningar	–1 879	–1 974	–2 464
Orealiserade värdeförändringar	1 131	837	2 324
Valutakursomräkning	271	42	45
Verkligt värde vid periodens utgång	54 153	47 378	52 713

FÖRÄNDRING AV VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER,
EXKLUSIVE TRANSAKTIONER OCH VALUTAKURSORMÄKNING

mkr	19Q3	18Q3	2019 jan–sep	Rullande 12 mån t o m 19Q3*
Driftöverskott och avkastningskrav	319	187	890	1 294
Utveckling av byggrätter	3	44	37	288
Projekt >25 mkr	166	120	457	986
Projekt <25 mkr	206	314	705	1 169
Total	694	665	2 089	3 737

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

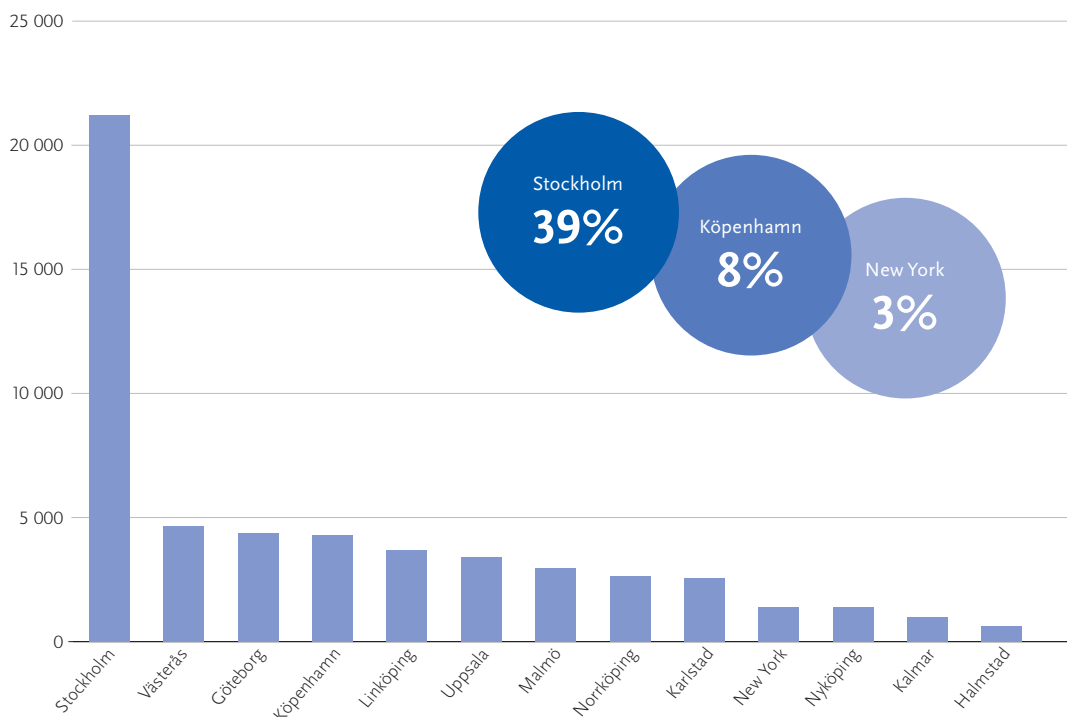
INVESTERINGAR, rullande 12 månader, mkr



Bland transaktionerna ingår avyttringen av 21 fastigheter i Örebro, Malmö, Haninge och Växjö som frånträdades den 30 augusti för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 1 570 mkr. Fastigheternas uthyrningsbara yta uppgår till cirka 123 000 kvm och utgörs huvudsakligen av lokaler för lager/logistik men innefattar även två fastigheter, i Växjö och Örebro, som ingick i förvärvet av Agora.

I september tecknades avtal om försäljning av sju fastigheter i Örebro, Kalmar, Halmstad, Linköping och Västerås för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 622 mkr. Fastigheternas uthyrningsbara yta uppgår till cirka 94 000 kvm och utgörs huvudsakligen av lokaler för lager/logistik. Fastigheterna frånträdades den 15 oktober och transaktionen kommer därmed att redovisas under det fjärde kvartalet 2019.

FASTIGHETSVÄRDE*, mkr



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

De avtal om avyttringar av fastigheter som tecknats under 2019 har i genomsnitt varit på nivåer som överstiger bokförda värden med 10 procent.

FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Den 30 september 2019 omfattade Klöverns innehav 395 fastigheter (426). Hyresvärdet uppgick till 4 116 mkr (4 063) och fastigheternas verkliga värde var 54 153 mkr (52 713). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 848 tkvm (2 969).

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 1 097 mkr (817) under perioden januari–september, motsvarande 2,1 procent av Klöverns fastighetsvärde vid inledningen av året. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om –34 mkr (–20) och orealiserade värdeförändringar om 1 131 mkr (837). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per den 30 september, värderats med ett avkastningskrav på 5,6 procent (5,7). Värdet på fastigheterna har ökat, främst beroende på investeringar gjorda vid nyuthyrning, stigande marknadshyror och sänkta avkastningskrav.

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 2018.

AKTIER

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgick per den 30 september till 932 437 980, varav 71 951 248 stamaktier av

serie A, 844 042 732 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 18,05 kr per stamaktie av serie A, 18,37 kr per stamaktie av serie B och 361,50 kr per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 22 748 mkr (14 455). Antalet aktieägare uppgick vid periodens utgång till cirka 51 900 (47 700). Av totalt antal aktier innehas 77 procent (80) av svenska ägare. Per den 30 september 2019 uppgick bolagets innehav av egna aktier till totalt 90 956 740 stamaktier av serie B motsvarande 9,8 procent av totalt antal registrerade aktier. Återköpta aktier kan ej företrädas på bolagsstämma.

SKATT

Under det tredje kvartalet uppgick uppskjuten skatt till –115 mkr (–66) och aktuell skatt till –4 mkr (0).

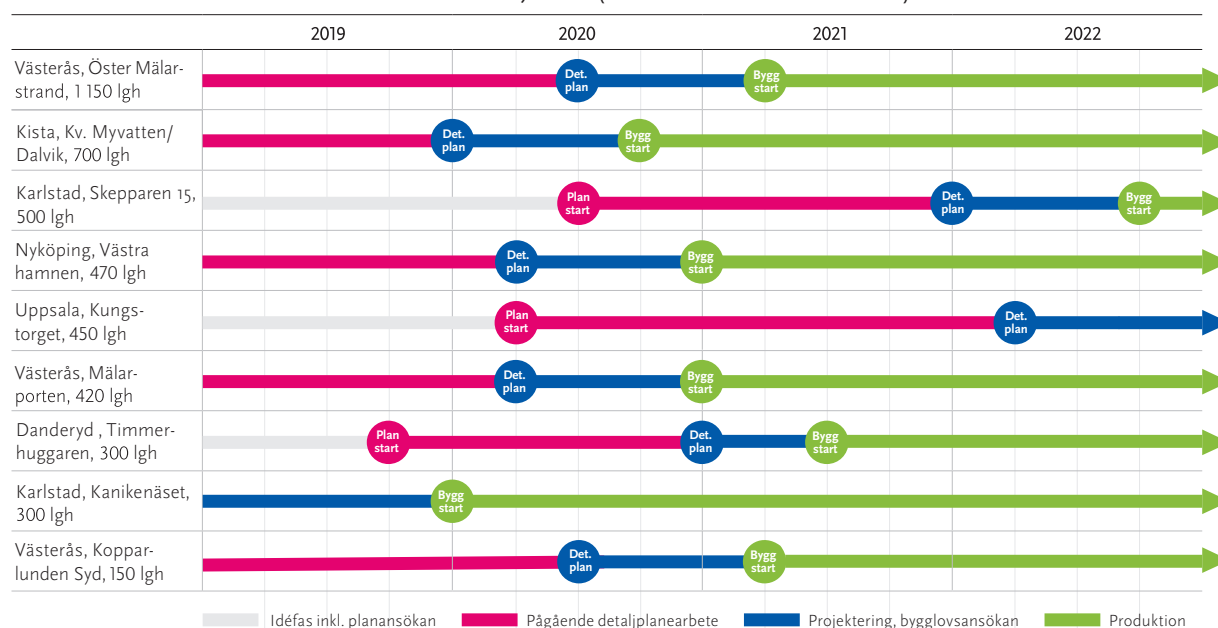
Aktuell skatt är för 2019 beräknad till 21,4 procent medan den uppskjutna skatten har beräknats till den lägre skattesatsen 20,6 procent som gäller från och med 2021. Klövern har inga pågående skattetvister.

ORGANISATION

Klöverns affärsmodell innebär närhet till kunden genom att ha lokalt baserad personal på alla 13 affärsenheter, per 30 september 2019 fördelat på tre geografiska regioner i Sverige och en utlandsverksamhet i Köpenhamn (som är en egen affärsenhet) och New York.

Den 1 januari 2019 ändrades indelningen av verksamheten i Sverige från fyra regioner till tre regioner. Affärsenheten Västerås tillhör därefter Region Stockholm. Region Syd bytte samtidigt namn till Region Väst. De tre regionerna är Stockholm (Stockholm Norra, Stockholm Södra, Västerås

KLÖVERN – DE STÖRSTA BOSTADSUTVECKLINGSPROJEKTEN (EXKLUSIVE TOBIN PROPERTIES)



STÖRSTA AKTIEÄGARE 2019-09-30, SORTERAD PÅ ANDEL AV KAPITAL

	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	17,0
Corem Property Group	9 500	129 400	—	14,9	15,1
Gårdarke	31 500	59 291	50	9,7	25,1
Länsförsäkringar fondförvaltning	—	41 504	—	4,5	2,8
State Street Bank and Trust Co, W9	313	30 445	217	3,3	2,3
Swedbank AS (Estonia)	2	18 562	58	2,0	1,3
Swedbank Robur fonder	584	17 896	—	2,0	1,6
CBNY-Norges Bank	538	17 100	175	1,9	1,5
Prior & Nilsson	—	17 403	—	1,9	1,2
Handelsbanken fonder	—	16 000	—	1,7	1,1
UBS Switzerland AG	208	13 601	28	1,5	1,1
SEB Investment Management	147	12 948	—	1,4	1,0
Alfred Berg	—	12 233	—	1,3	0,8
JPM Chase NA	1	9 541	199	1,0	0,7
Verdipapirfond Odin Ejendom	—	7 154	197	0,8	0,5
Summa största ägare	55 321	530 497	1 579	63,0	72,9
Övriga ägare	16 630	222 589	14 865	27,2	27,1
Summa utestående aktier	71 951	753 086	16 444	90,2	100,0
Återköpta egna aktier	—	90 957	—	9,8	—
Totalt antal registrerade aktier	71 951	844 043	16 444	100,0	100,0

Till följd av rutiner hos Ålandsbanken och Banque Internationale à Luxembourg har bankerna 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	
	2019 jan–sep	2018 jan–sep	2019 jan–sep	2018 jan–sep	2019 jan–sep	2018 jan–sep	2019 jan–sep	2018 jan–sep	2019 jan–sep	2018 jan–sep
Region Stockholm	1 359	1 152	–437	–371	922	781	68	68	276	503
Region Väst	626	525	–191	–173	435	352	69	67	228	452
Region Öst	614	572	–200	–175	414	397	67	69	258	213
Utland	139	78	–16	–4	123	74	88	95	196	53
Avytttrad verksamhet ¹	—	70	—	–28	—	42	—	60	—	27
varav										
Förvaltning	2 590	2 314	–761	–699	1 829	1 615	71	70	619	706
Förädling	148	83	–83	–52	65	31	44	37	339	542
Totalt	2 738	2 397	–844	–751	1 894	1 646	69	69	958	1 248

NYCKELTAL PER ORGANISATORISK ENHET OCH FASTIGHETSSEGMENT

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav ² , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek. uthyrningsgrad, %	
	2019-09-30	2018-09-30	2019-09-30	2018-09-30	2019-09-30	2018-09-30	2019-09-30	2018-09-30	2019-09-30	2018-09-30
Region Stockholm	29 264	25 203	5,3	5,4	1 150	1 101	2 091	1 837	88	88
Region Väst	10 514	9 558	6,3	6,3	832	773	986	814	89	88
Region Öst	8 689	8 499	6,4	6,6	770	815	800	811	91	92
Utland	5 686	4 118	4,4	4,2	96	89	239	210	91	99
Avytttrad verksamhet ¹	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
varav										
Förvaltning	48 690	43 544	5,6	5,7	2 559	2 496	3 805	3 460	91	92
Förädling	5 463	3 834	5,4	5,9	289	282	311	212	72	58
Totalt	54 153	47 378	5,6	5,7	2 848	2 779	4 116	3 672	90	90

Den 1 januari 2019 ändrades indelningen av verksamheten i Sverige från fyra regioner till tre regioner samtidigt som Region Syd bytte namn till Region Väst. Affärsenhet Västerås tillhör därefter Region Stockholm. Historiska siffror har justerats för detta.

¹ Avser avyttrade fastigheter i Falun och Härnösand/Sollefteå.

² Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter.

och Uppsala), Väst (Göteborg, Malmö, Karlstad och Halmstad), och Öst (Linköping, Norrköping, Nyköping och Kalmar). I och med frånträdet av 13 fastigheter i Örebro under det tredje kvartalet är staden inte längre en affärsenhet inom Klöver.

Den 30 september 2019 uppgick antalet tillsvidareanställda i koncernen till 277 personer (274). Medelåldern var 42 år (44) och andelen kvinnor uppgick till 43 procent (43).

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 2018 års årsredovisning på sidorna 58–61.

TVISTER

Klövern har inga pågående tvister som kan ge väsentlig resultatpåverkan. En risk för tvist föreligger för Tobin Properties då Region Uppsala uppgivit att regionen har för avsikt att framställa krav på ersättning mot bolaget med anledning av hävning av fastighetsöverlåtelseavtal.

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 2018.

Koncernen tillämpar från och med 1 januari 2019, IFRS 16 Leasing. Standarden innebär att leasetagare ska redovisa samtliga leasingkontrakt i balansräkningen med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. För leasegivare innebär standarden i princip oförändrad redovisning. Av koncernens leasingavtal har redovisningen av tomträttsavgälder störst betydelse. Klöver har med anledning av införandet av IFRS 16 redovisat en tillgång och en skuld avseende nyttjanderätter, hänförliga till tomträtter, i balansräkningen. Tomträttsavgäld samt arrendekostnader kopplade till dessa avtal, som tidigare redovisats inom driftöverskottet, redovisas från och med 2019 inom finansnettot i resultaträkningen. Klöver tillämpar inte standarden retroaktivt vilket innebär att jämförelsetalen inte har omräknats.

Definitionerna avseende nyckeltalen Räntetäckningsgrad och Justerad soliditet har ändrats i samband med införandet av IFRS 16, se vidare sidan 19.

I övrigt är koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper oförändrade jämfört med årsredovisningen 2018.

UTDELNING

Under niomånadersperioden har utdelning om totalt 272 mkr utbetalats till stamaktieägarna. Under samma period har ägarna till preferensaktier erhållit totalt 247 mkr.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 21 oktober tecknades avtal om att avyttra hela Klöverns fastighetsbestånd i Karlstad, bestående av 42 fastigheter, för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 2 610 mkr. Frånträde är planerat till den 29 november 2019.

Stockholm den 23 oktober 2019

Styrelsen i Klöver AB (publ)

Denna delårsrapport har varit föremål för en översiktlig granskning av Klöverns revisorer.

GRANSKNINGSRAPPORT

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Klöver AB (publ) per 30 september 2019 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 23 oktober 2019

Ernst & Young AB
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning

I sammandrag

mkr	2019 3 mån jul–sep	2018 3 mån jul–sep	2019 9 mån jan–sep	2018 9 mån jan–sep	2019 Rullande 12 mån okt–sep	2018 12 mån jan–dec
Intäkter	921	813	2 738	2 397	3 591	3 250
Fastighetskostnader	–270	–233	–844	–751	–1 173	–1 080
Driftöverskott	651	580	1 894	1 646	2 418	2 170
Central administration	–29	–28	–106	–83	–149	–126
Finansnetto	–227	–185	–639	–516	–823	–700
Förvaltningsresultat fastigheter	395	367	1 149	1 047	1 446	1 344
Intäkter bostadsutveckling	6	42	6	52	77	123
Kostnader bostadsutveckling	–22	–54	–111	–72	–199	–160
Finansnetto bostadsutveckling	9	–6	10	–10	–2	–22
Resultat bostadsutveckling	–7	–18	–95	–30	–124	–59
Resultatandelar i intresseföretag	–1	7	8	13	2	7
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	—	—	—	22	—	22
Värdeförändringar fastigheter	327	271	1 097	817	2 589	2 309
Värdeförändringar derivat	6	44	–29	54	–16	67
Värdeförändringar finansiella tillgångar	7	–2	14	–8	47	25
Nedskrivning goodwill	—	–25	–4	–27	–4	–27
Resultat före skatt	727	644	2 140	1 888	3 940	3 688
Skatt	–119	–66	–441	–114	–681	–354
Periodens resultat	608	578	1 699	1 774	3 259	3 334
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	603	581	1 688	1 779	3 254	3 345
Innehav utan bestämmande inflytande	5	–3	11	–5	5	–11
	608	578	1 699	1 774	3 259	3 334
Övrigt totalresultat – poster som kan återföras i resultaträkningen						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	109	–18	180	60	183	63
Periodens totalresultat	717	560	1 879	1 834	3 442	3 397
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	712	563	1 868	1 839	3 437	3 408
Innehav utan bestämmande inflytande	5	–3	11	–5	5	–11
	717	560	1 879	1 834	3 442	3 397
Resultat per stamaktie, kr	0,63	0,59	1,75	1,78	3,54	3,54
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	825,0	836,6	825,0	836,6	825,0	825,8
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, miljoner	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	825,0	847,1	824,8	858,4	827,2	852,4
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	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Goodwill	151	155	155
Förvaltningsfastigheter	54 153	47 378	52 713
Nyttjanderätter	691	—	—
Maskiner och inventarier	39	21	27
Andelar i intresseföretag	68	221	217
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	144	73	74
Omsättningsfastigheter	576	1 095	444
Övriga fordringar	3 384	2 084	2 256
Likvida medel	425	350	576
SUMMA TILLGÅNGAR	59 631	51 377	56 462
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	19 058	16 033	17 972
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	137	453	172
Uppskjuten skatteskuld	3 306	2 697	2 884
Räntebärande skulder	33 634	30 298	33 688
Derivat	86	300	85
Skulder avseende nyttjanderätter	691	—	—
Leverantörsskulder	88	86	270
Övriga skulder	1 706	699	486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	925	811	905
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	59 631	51 377	56 462

Koncernens förändring av eget kapital

I sammandrag

mkr	Eget kapital hänförligt till		
	Moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	14 505	0	14 505
Återköp av egna aktier	-558	—	-558
Utdelning	-695	-11	-706
Hybridobligation	1 261	—	1 261
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	51	194	245
Övrigt totalresultat	63	—	63
Periodens resultat	3 345	-11	3 334
Eget kapital 2018-12-31	17 972	172	18 144
Återköp av egna aktier	-7	—	-7
Utdelning	-709	-15	-724
Hybridobligation	-59	—	-59
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-7	-31	-38
Övrigt totalresultat	180	—	180
Periodens resultat	1 688	11	1 699
Eget kapital 2019-09-30	19 058	137	19 195

Koncernens kassaflödesanalys

I sammandrag

mkr	2019 3 mån jul–sep	2018 3 mån jul–sep	2019 9 mån jan–sep	2018 9 mån jan–sep	2018 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat samt resultat bostadsutveckling	387	348	1 054	1 016	1 285
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	4	1	10	4	6
Betald inkomstskatt	–2	0	–9	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	389	349	1 055	1 020	1 291
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring omsättningsfastigheter	–21	–298	–132	–313	–16
Förändring av rörelsefordringar	–658	–35	–873	–516	–166
Förändring av rörelseskulder	714	–119	380	–8	139
Summa förändring av rörelsekapital	35	–452	–625	–837	–43
Kassaflöde från den löpande verksamheten	424	–103	430	183	1 248
Investeringsverksamheten					
Avyttring av fastigheter	1 631	1 224	1 845	1 904	2 303
Förvärv av och investeringar i fastigheter	–348	–1 809	–1 917	–5 513	–7 289
Förvärv av dotterföretag	—	–122	—	–174	–174
Förvärv av maskiner och inventarier	–10	–1	–22	–9	–15
Förändring finansiella tillgångar	–128	99	–153	270	–149
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 145	–609	–247	–3 522	–5 324
Finansieringsverksamheten					
Förändring av räntebärande skulder	–1 616	491	304	3 771	4 749
Förändring finansiella instrument	—	—	—	–9	–217
Återköp av egna aktier	—	–231	–7	–445	–558
Utdelning	–173	–170	–519	–514	–688
Hybridobligation	–20	–12	–59	781	1 261
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	–33	–12	–53	66	66
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–1 842	66	–334	3 650	4 613
Totalt kassaflöde	–273	–646	–151	311	537
Ingående likvida medel	698	996	576	39	39
Utgående likvida medel	425	350	425	350	576

Moderbolagets resultaträkning

I sammandrag

mkr	2019 3 mån jul–sep	2018 3 mån jul–sep	2019 9 mån jan–sep	2018 9 mån jan–sep	2018 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	63	62	179	166	237
Kostnad sålda tjänster	–50	–42	–147	–139	–195
Bruttoresultat	13	20	32	27	42
Central administration	–25	–28	–92	–83	–119
Rörelseresultat	–12	–8	–60	–56	–77
Värdetförändring derivat	7	—	5	—	70
Finansnetto	55	–132	–82	–361	1 056
Resultat före skatt	50	–140	–137	–417	1 049
Skatt	–1	–21	–1	–21	–38
Periodens resultat	49	–161	–138	–438	1 011
Övrigt totalresultat	—	—	—	—	—
Periodens totalresultat	49	–161	–138	–438	1 011

Moderbolagets balansräkning

I sammandrag

mkr	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	6	6	6
Andelar i koncernföretag	1 973	1 875	1 973
Fordringar på koncernföretag	27 422	24 884	25 756
Derivat	13	14	17
Uppskjuten skattefordran	370	309	371
Övriga fordringar	699	351	132
Likvida medel	303	246	249
SUMMA TILLGÅNGAR	30 786	27 685	28 504
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 821	6 201	7 734
Räntebärande skulder	20 597	18 891	19 127
Derivat	84	—	89
Skulder till koncernföretag	2 472	1 944	1 077
Leverantörsskulder	6	4	13
Övriga skulder	704	554	369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	102	91	95
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 786	27 685	28 504

Nyckeltal

	2019-09-30 3 mån jul–sep	2018-09-30 3 mån jul–sep	2019-09-30 9 mån jan–sep	2018-09-30 9 mån jan–sep	2019-09-30 Rullande 12 mån okt–sep	2018	2017	2016	2015
Fastighet									
Antal fastigheter	395	403	395	403	395	426	405	431	415
Uthyrningsbar area, tkvm	2 848	2 779	2 848	2 779	2 848	2 969	2 900	2 943	2 872
Hyresvärde, mkr	4 116	3 672	4 116	3 672	4 116	4 063	3 507	3 386	3 182
Hyresvärde per uthyrningsbar area, kr/kvm	1 445	1 321	1 445	1 321	1 445	1 368	1 209	1 151	1 108
Verkligt värde fastigheter, mkr	54 153	47 378	54 153	47 378	54 153	52 713	42 961	39 234	35 032
Direktavkastningskrav värdering, %	5,6	5,7	5,6	5,7	5,6	5,7	5,9	6,2	6,5
Överskottsgrad, %	71	71	69	69	67	67	66	66	65
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	90	90	90	90	90	89	89	89	91
Uthyrningsgrad ytmässig, %	82	82	82	82	82	81	81	82	83
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,5	3,6	3,7	3,5
Finans									
Avkastning på eget kapital, %	3,2	3,7	9,1	11,6	18,1	21,2	18,9	18,6	18,9
Soliditet, %	32,0	31,2	32,0	31,2	32,0	31,8	32,8	32,1	31,7
Soliditet, justerad, %	39,6	37,0	39,6	37,0	39,6	37,4	38,5	36,7	35,8
Belåningsgrad, %	58	60	58	60	58	60	58	60	61
Belåningsgrad fastigheter, %	44	46	44	46	44	48	42	44	47
Räntetäckningsgrad	2,9	2,8	2,7	2,9	2,6	2,7	2,9	2,9	2,6
Genomsnittlig ränta, %	2,2	2,5	2,2	2,5	2,2	2,3	2,5	2,5	2,7
Genomsnittlig räntebindning, år	2,3	2,8	2,3	2,8	2,3	2,9	2,8	2,6	2,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,1	4,2	4,1	4,2	4,1	4,3	3,0	3,0	2,8
Räntebärande skulder, mkr	33 757	30 298	33 757	30 298	33 757	33 688	25 529	23 869	21 486
Aktie									
Eget kapital per stamaktie, kr	14,32	11,73	14,32	11,73	14,32	14,08	10,74	9,01	7,38
EPRA NAV, kr	18,43	15,31	18,43	15,31	18,43	17,67	14,07	11,70	9,53
Eget kapital per preferensaktie, kr	361,50	329,50	361,50	329,50	361,50	307,00	309,60	288,50	281,50
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,38	0,34	1,09	0,93	1,35	1,19	1,03	0,93	0,78
Resultat per stamaktie, kr	0,63	0,59	1,75	1,78	3,54	3,54	2,53	2,11	1,83
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr	18,05	11,65	18,05	11,65	18,05	10,15	10,87	9,38	9,45
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr	18,37	11,68	18,37	11,68	18,37	10,28	10,72	9,55	9,50
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	361,50	329,50	361,50	329,50	361,50	307,00	309,60	288,50	281,50
Börsvärde, mkr	22 748	16 115	22 748	16 115	22 748	14 455	14 922	13 479	13 327
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	825,0	836,6	825,0	836,6	825,0	825,8	876,6	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	—	—	—	—	—	0,46	0,44	0,40	0,35
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	—	—	—	20,00	20,00	20,00	20,00
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	—	—	—	53	57	59	62
Utdelning preferensaktier i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	—	—	—	24	26	28	32

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

**FASTIGHETERNAS
VÄRDE, MDKR**

54,2

**HYRESVÄRDE,
MDKR**

4,1

**UTHYRNINGSBAR YTA,
TKVM**

2 848

Definitioner

FASTIGHET

DIREKTAVKASTNINGSKRAV, VÄRDERING

Fastighetsvärderingarnas avkastningskrav på restvärdet.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

FÖRÄDLINGSFASTIGHETER

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

HYRESVÄRDE

Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

KONTRAKTSVÄRDE

Lokalhyra, index och hyrestillägg enligt hyresavtal.

NETTOINFLYTTNING

Inflyttade hyresgästers kontraktsvärde minus avflyttade hyresgästers kontraktsvärde.

UTHYRNINGSGRAD, EKONOMISK

Kontraktsvärde i relation till hyresvärde.

UTHYRNINGSGRAD, YTA

Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, OREALISERADE

Förändring av verkligt värde exklusive förvärv, försäljningar, investeringar och valutakursomräkning.

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 kapital¹.

BELÄNINGSGRAD

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 exklusive finansiella kostnader² i relation till finansiella kostnader².

SOLIDITET

Eget kapital¹ i relation till redovisade totala tillgångar.

SOLIDITET, JUSTERAD

Eget kapital¹ 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 och nyttjanderättstillgångar.

AKTIE

EGET KAPITAL PER PREFERENSAKTIE

Baserad på aktiekursen för preferensaktien vid respektive tidsperiods slut.

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE

Eget kapital¹ efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktier och hybridobligationer i förhållande till antalet utestående stamaktier.

EPRA NAV

Eget kapital¹, 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 Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

² Exklusive tomträttsavgäld.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD,
JAN–SEP

2,7

SOLIDITET,
JUSTERAD, %

39,6

ANTAL AKTIEÄGARE

51 900

Kalendarium

Sista dag för handel inkl. rätt till utdelning till stam- och preferensaktieägare	23 december 2019
Avstämningsdag för utdelning till stam- och preferensaktieägare	30 december 2019
Förväntad dag för utdelning till stam- och preferensaktieägare	7 januari 2020
Bokslutskommuniké 2019	12 februari 2020
Delårsrapport januari–mars 2020	24 april 2020
Årsstämma 2020	24 april 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. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 23 oktober 2019 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