

- » Intäkterna ökade med 12 procent till 3 638 mkr (3 250).
- » Driftöverskottet ökade med 14 procent till 2 463 mkr (2 170).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 9 procent till 1 462 mkr (1 344).
- » Resultatet före skatt uppgick till 3 433 mkr (3 688) och resultatet efter skatt, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick till 3 003 mkr (3 345) motsvarande 3,24 kr (3,54) per stamaktie.
- » Avkastningen på eget kapital uppgick till 15,9 procent (21,2).
- » Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 125 mkr (2 309). Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar på fastigheter om 681 mkr (910).
- » Efter tillträde av 3 fastigheter för 959 mkr, frånträde av 86 fastigheter för 5 029 mkr och investeringar om 1 550 mkr uppgick värdet på fastighetsportföljen till 52 377 mkr.
- » Rättetäckningsgraden uppgick till 2,6 (2,7), belåningsgraden minskade till 50 procent (56) och den justerade soliditeten ökade till 43,5 procent (37,4).
- » EPRA NAV ökade med 17 procent till 21,17 kr (18,13).
- » För räkenskapsåret 2019 föreslår styrelsen en utdelning om totalt 0,50 kr (0,46) per stamaktie att utbetalas vid fyra tillfällen och en utdelning om totalt 20,00 kr (20,00) per preferensaktie att utbetalas vid fyra tillfällen.

”

Vi har under året, i enlighet med vår strategi, fortsatt att renodla och fokusera vårt bestånd och samtidigt expanderat utomlands. Vi levererar på samtliga punkter ett mycket starkt resultat.

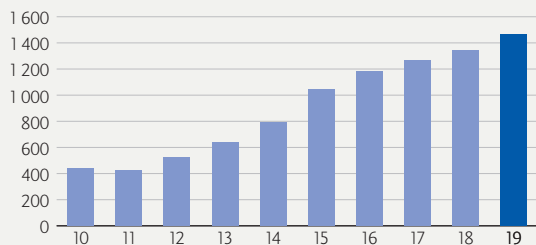
Rutger Arnhult, VD

DETTA ÄR KLÖVERN

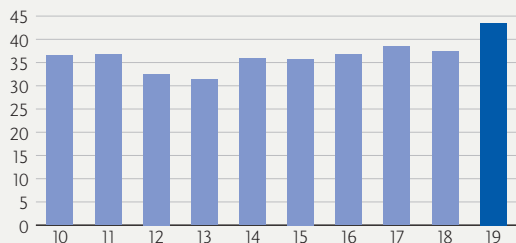
KLÖVERN ÄR ETT BÖRSNOTERAT FASTIGHETS BOLAG som med närhet och engagemang erbjuder attraktiva lokaler och aktivt bidrar till stadsutvecklingen i tillväxtregioner.

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

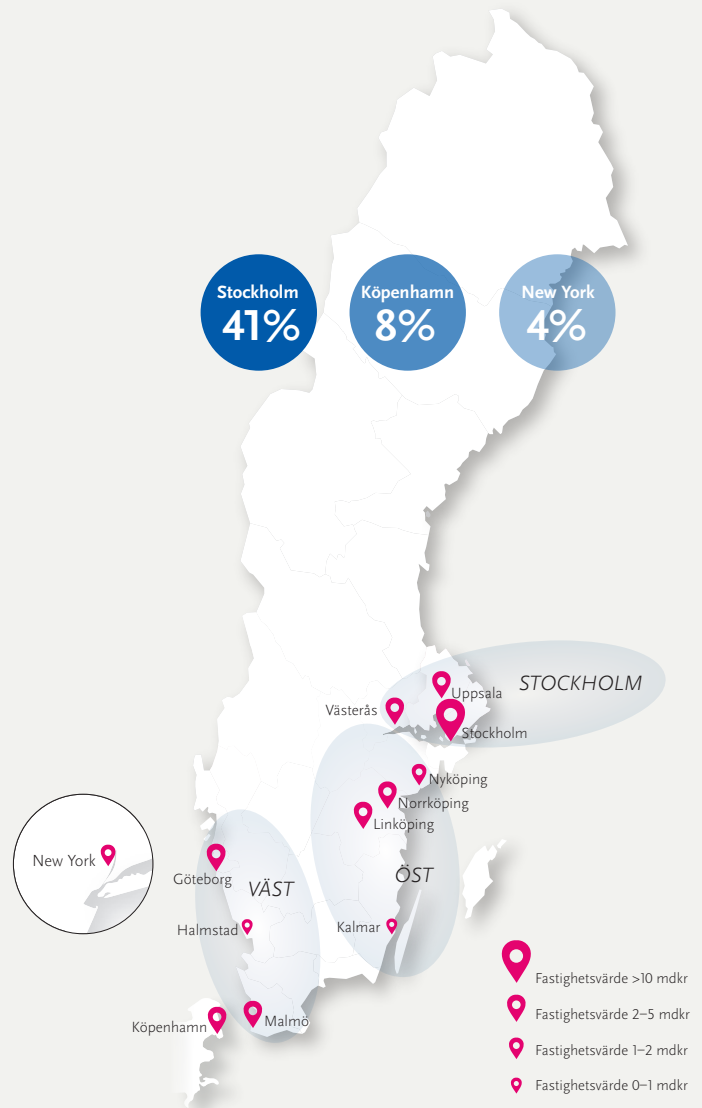
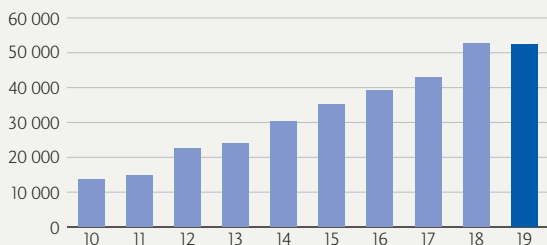
FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr



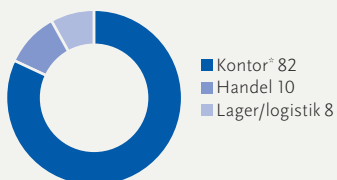
SOLIDITET, justerad, %



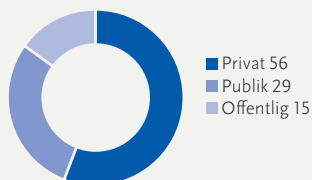
FASTIGHETSVÄRDE, mkr



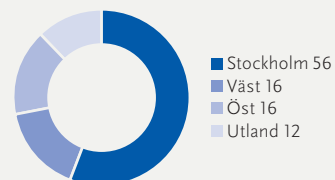
FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %



KONTRAKTSVÄRDE PER KUNDKATEGORI, %



FASTIGHETSVÄRDE PER REGION, %



*Inklusive utbildning/vård/övrigt.

VD:S KOMMENTAR

Renodling, värdeskapande och finansiell styrka

När vi summerar 2019 kan vi konstatera att året varit väldigt intensivt och resultatmässigt mycket starkt. Vi är särskilt stolta över den höga nettoinflyttningen, utvecklingen i jämförbart bestånd och den fina avkastningen på eget kapital. Vi har fortsatt att renodla fastighetsbeståndet till färre orter i Sverige och samtidigt investerat ytterligare i våra huvudorter, både på hemmamarknaden och utomlands. Affärstempot har varit högt med fokus på lönsamhet, hållbarhet, strukturell renodling och finansiell förstärkning i syfte att skapa ett ännu starkare Klöver för framtiden.

STARK RESULTATUTVECKLING

Klövern redovisar återigen ett starkt resultat. Under 2019 förbättrades förvaltningsresultatet med 9 procent till 1 462 mkr. Efter positiva värdeförändringar på fastigheter uppgående till 2 125 mkr summeras resultatet före skatt till 3 433 mkr. Efter skatt motsvarar det en vinst per aktie om 3,24 kr och en avkastning på eget kapital om 16 procent.

REKORDHÖG NETTOINFLYTTNING OCH BRA UTVECKLING I JÄMFÖRBART BESTÅND

Samtliga våra prioriterade marknader har, trots att makrostatistik indikerat en avmattning i ekonomin, utvecklats bra under 2019. Årets nettoinflyttning var rekordhög och uppgick till 130 mkr, vilket är långt över målsättningen om minst 1 procent av hyresvärdet. Utvecklingen i jämförbart bestånd, dvs fastigheter som ägts under hela 2018 och 2019, är mycket glädjande med en ökning av intäkterna med 6 procent och driftöverskottet med 5 procent.

STARKARE FINANSIELL STÄLLNING

Klöverns finansiella position har stärkts ytterligare under året, både genom bra resultatutveckling och strategisk nettoförsäljning av fastigheter. Den justerade soliditeten förbättrades med 6,1 procentenheter till 43,5 procent, vilket är över målsättningen om 40 procent, samtidigt som belåningsgraden¹ minskade till 50 procent. Vid årsskiftet var så mycket som 93 procent av kreditvolymen räntesäkrad och den genomsnittliga finansieringsräntan uppgick till 2,3 procent. Räntetäckningsgraden är betryggande och uppgick under året till 2,6. Generellt erbjuds fortsatt goda lånevillkor i såväl bankmarknaden som kapitalmarknaden. Under 2019 emitterade Klöver totalt 2 300 mkr på obligationsmarknaden, varav 1 600 mkr gjordes inom ramen av ett grönt obligationsprogram.

RENODLING OCH INTERNATIONELL EXPANSION

Under året fortsatte vi att följa vår strategi att renodla fastighetsportföljen, både geografiskt och produktmässigt.

Vi har bland annat avyttrat hela beståndet i Karlstad och samtliga förvaltningsfastigheter i Örebro. Den svenska fastighetsportföljen är nu koncentrerad till 10 städer. Av det totala fastighetsbeståndet är 96 procent beläget i vad vi betecknar som större städer med mer än 100 000 invånare och 74 procent i storstadsregioner med mer än en miljon invånare.

Beståndet har även i ännu högre grad fokuserats på moderna kontor genom avyttring av lager- och logistikfastigheter, bland annat sju fastigheter som såldes till Blackstone, samt förvärv av och investeringar i moderna kontorsfastigheter.

Utlandsportföljen utgjorde vid årsskiftet 12 procent av det totala fastighetsvärdet och väntas fortsätta växa, bland annat genom ytterligare förvärv men också i takt med att projekten i New York och Köpenhamn färdigställs. Vi kan konstatera att de två pågående projekten i New York, 1245 Broadway och 28&7, utvecklas helt enligt plan och räknar med att bygga starta projekt nummer tre, 118 10th Avenue, under det andra kvartalet 2020. Den totala investeringen för projekten på Manhattan beräknas uppgå till knappt 3 miljarder kronor med en bedömd potentiell utvecklingsvinst om drygt 2 miljarder kronor.

VÄRDESKAPANDE PROJEKTUTVECKLING

Projektutveckling är en viktig del i vår affärsmodell och det nya affärsområdet *Projektutveckling Sverige* som skapades under 2019 har en central roll i Klöverns position som långsiktig stadsutvecklare. Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar på fastigheter om 681 mkr under 2019.

FOKUS PÅ HÅLLBARHET

Vi kan med glädje konstatera att vårt långsiktiga hållbarhetsarbete ger resultat. I en av Nordens största varumärkesundersökningar med fokus på hållbarhet, Sustainable Brand Index B2B, har Klöver utsetts till Sveriges tredje mest hållbara fastighetsbolag, och #2 bland de börsnoterade fastighetsbolagen.

GOD VÄRDETILLVÄXT

Substansvärdet per aktie (EPRA NAV¹) har utvecklats väl och uppgick vid årsskiftet till 21,17 kr, motsvarande en ökning med 17 procent under 2019.

FORTSATT BRA UTVECKLING

Vi har totalt sett en mycket stabil verksamhet som under 2019 visade hög lönsamhet och bra underliggande tillväxt samtidigt som den finansiella positionen stärktes ytterligare. Jag ser fram emot en fortsatt bra utveckling under 2020.

Rutger Arnhult, VD Klöver

¹ Definitionen av belåningsgrad och beräkningen av EPRA NAV har ändrats i samband med denna bokslutskommuniké. Historiska siffror har justerats. Se även sid 19: Definitioner.

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

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna ökade till 900 mkr (852) under det fjärde kvartalet och 3 638 mkr (3 250) under året. Intäktsökningen under året förklaras främst av förvärv och nettoinflyttning, men även av stigande hyresnivåer och en engångspost om 18 mkr i det fjärde kvartalet för försäkringsersättning. För jämförbart bestånd, dvs fastigheter som ägts under hela 2018 och 2019, uppgick intäkterna till 699 mkr (664) under kvartalet och 2 760 mkr (2 614) under året.

Fastighetskostnaderna uppgick till 330 mkr (328) under kvartalet och 1 175 mkr (1 080) under året. För jämförbart bestånd, där även motsvarande tidsperiod 2018 har beräknats enligt IFRS 16, uppgick fastighetskostnaderna till 254 mkr (244) under kvartalet och 892 mkr (837) under året. Centrala administrationskostnader uppgick till 53 mkr (43) under kvartalet och 159 mkr (126) under året.

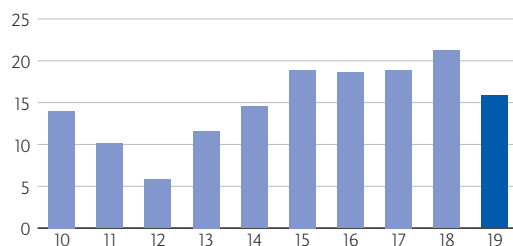
RESULTAT

Driftöverskottet ökade till 570 mkr (524) under det fjärde kvartalet och 2 463 mkr (2 170) under året. För jämförbart bestånd uppgick driftöverskottet till 445 mkr (420) under kvartalet och 1 868 mkr (1 777) under året. Överskottsgraden uppgick till 63 procent (61) under kvartalet och 68

procent (67) under året. Förvaltningsresultatet, d v s resultat exklusive bland annat värdeförändringar, resultat bostadsutveckling och skatt, uppgick till 314 mkr (297) under kvartalet och 1 462 mkr (1 344) under året. 2019 års driftöverskott och förvaltningsresultat påverkades positivt av bland annat förvärv, nettoinflyttning och stigande hyresnivåer.

Resultatet före skatt uppgick till 1 293 mkr (1 801) under kvartalet och påverkades bland annat av 1 028 mkr (1 492) avseende värdeförändringar på fastigheter. Under året uppgick resultatet före skatt till 3 433 mkr (3 688). Avkastningen på eget kapital under 2019 uppgick till 15,9 procent (21,2).

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %

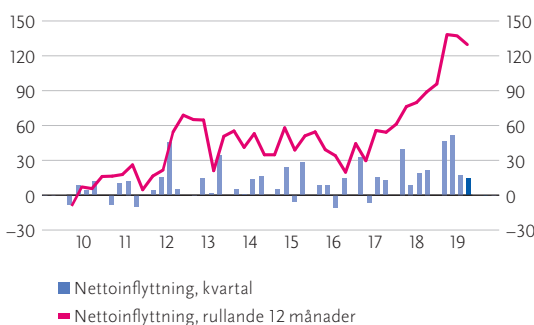


NETTOINFLYTTNING OCH UTHYRINGSGRAD

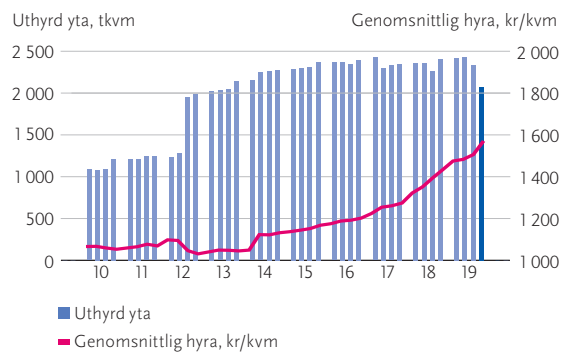
Nettoinflyttningen uppgick till 14 mkr (22) under det fjärde kvartalet och 130 mkr (89) under året.

Några av de största inflyttningarna under kvartalet var Däckforum 2000 på 2 293 kvm i fastigheten Geyser 2 i Kista, Philips på 973 kvm i fastigheten Gammel

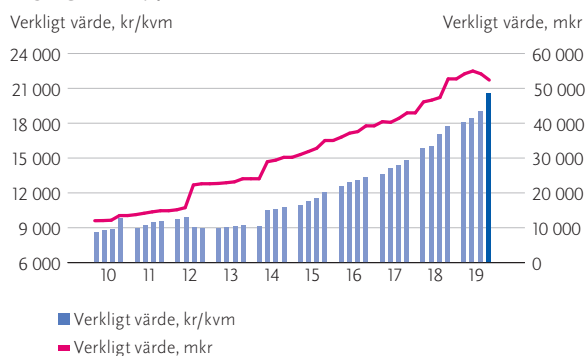
NETTOINFLYTTNING, mkr



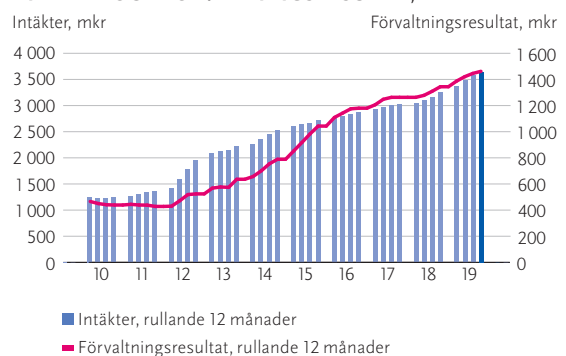
FASTIGHETER: YTA OCH HYRA



FASTIGHETER: VÄRDE



INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr



Kongevej 60 i Köpenhamn och ABB på 695 kvm i fastigheten Ana 11 i Nyköping.

Den största avflyttningen under kvartalet var Zenterio på 3 260 kvm i fastigheten Idéläran 1 i Linköping.

Bland större avtal som tecknades under det fjärde kvartalet, men ännu inte är inflyttade, ingår ett 20-årigt hyresavtal med Scandic Hotels omfattande cirka 5 800 kvm i en planerad ny byggnad i Örebro, ett 5-årigt avtal med Sony Nordic (Sweden) om 582 kvm i fastigheten Helgafjäll 4 i Kista och ett 5-årigt avtal med Vifor Pharma Nordiska i fastigheten Hilton 3 i Solna.

Den genomsnittliga återstående kontraktstiden per den 31 december var 3,6 år (3,5). Den ekonomiska uthyrningsgraden för samtliga fastigheter uppgick till 90 procent (89) och 81 procent (81) mätt som yta. För förvaltningsfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 92 procent (91) och för förädlingsfastigheter till 71 procent (66).

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till 338 mkr (1 065). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto 2 012 mkr (–1 802), genom främst en kombination av fastighetstransaktioner och investeringar i befintliga fastigheter. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –2 326 mkr (963). Totalt uppgick kassaflödet till 24 mkr (226). Likvida medel vid årets slut uppgick till 449 mkr jämfört med 576 mkr per sista december 2018.

FINANSIERING

Den 31 december 2019 uppgick de räntebärande skulderna till 31 630 mkr (33 688). Periodiserade låneomkostnader uppgick till 115 mkr, vilket innebär att de redovisade räntebärande skulderna i balansräkningen uppgår till 31 515 mkr (33 688). Den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen var 2,3 procent (2,3). Finansnettot, inklusive bostadsutveckling, uppgick under kvartalet till –204 mkr (–196), varav finansiella intäkter utgjorde 4 mkr (11) och tomträttsavgäld utgjorde –12 mkr (–). Räntetäck-

ningsgraden under kvartalet uppgick till 2,3 (2,3) och till 2,6 (2,7) under året.

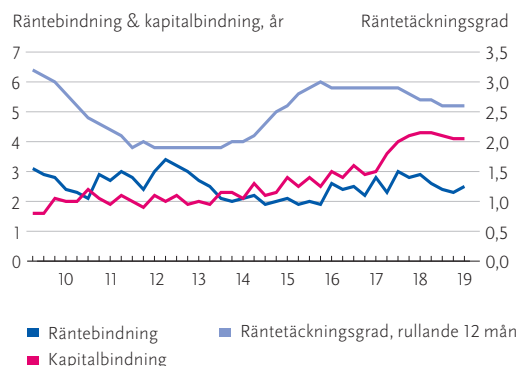
Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid kvartalets slut till 2,5 år (2,9). Kreditvolymerna med swapavtal eller räntetak betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade Klöverntes ränteswappar om totalt 4 415 mkr (5 730) och räntetak om totalt 24 000 mkr (23 500). Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 2,5 år. Andelen räntesäkrad kreditvolym var 93 procent.

Den genomsnittliga kapitalbindningen var 4,1 år (4,3) per den sista december. Outnyttjade kreditramar, inklusive outnyttjad checkkredit om 558 mkr (535), uppgick till 3 760 mkr (2 110).

Klöverns räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter. Icke-säkerställda räntebärande skulder består av emitterade företagscertifikat och icke-säkerställda obligationer, 2 472 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.

Klövern har ett säkerställt Medium Term Note-program (MTN) med en ram uppgående till 10 000 mkr, vilket är säkerställt med en pool av fastigheter som underliggande

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING SAMT RÄNTETÄCKNINGSGRAD



Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig *	26 307	—	—	—	—
2020	1 491	5 790	5 632	2 250	158
2021	1 900	11 176	8 074	2 350	3 102
2022	—	6 368	5 868	2 500	500
2023	100	5 286	5 286	700	—
2024	832	832	832	—	—
2025	—	2 355	2 355	—	—
Senare	1 000	3 583	3 583	—	—
Totalt	31 630	35 390	31 630	7 800	3 760

* Av här redovisad Rörlig volym täcks 24 000 mkr av räntetak.

tillgångar och full pantbrevstäckning. Per sista december 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 0,8 procentenheter. Effekten av större räntehöjningar begränsas markant genom räntetak. Värdeförändringar på derivat uppgick under kvartalet till 15 mkr (13). Den sista december var värdet -65 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. Klövern bedömer att det inte finns någon väsentlig skillnad mellan bokfört värde och verkligt värde på räntebärande skulder.

Vid årets slut uppgick den justerade soliditeten till 43,5 procent (37,4).

TVÅNGSINLÖSEN I TOBIN PROPERTIES

Bostadsutvecklaren Tobin Properties konsolideras i Klövern fr o m 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 Klövern 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 Klövern 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 Klövern tvångsinlösen av resterande aktier i Tobin Properties. I slutet av juni avnoterades Tobin Properties från Nasdaq First North.

I enlighet med inlösenförbehållet i Tobin Properties bolagsordning beslutade Tobin Properties i november om obligatorisk inlösen av samtliga 1 000 242 preferensaktier av serie A för 110 kr per aktie. Inlösen av preferensaktierna slutfördes i december.

Under det tredje och fjärde kvartalet förvärvade Klövern ytterligare 325 811, respektive 128 393 stamaktier i Tobin Properties. Ägandet uppgick per den 31 december 2019 till 114 739 749 stamaktier, motsvarande 93,5 procent av kapitalet och 93,5 procent av rösterna.

TVÅNGSINLÖSEN I AGORA

Fastighetsbolaget A Group Of Retail Assets Sweden (Agora) konsolideras i Klövern fr o m 9 november 2018.

Den 4 oktober 2018 lämnade Klövern ett kontant offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Agora. Erbjudandet värderade samtliga aktier, inklusive de aktier som Klövern 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 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 Klövern tvångsinlösen. I december 2018 avnoterades Agora från Nasdaq First North.

Särskild skiljedom i tvångsinlösenprocessen meddelades den 11 oktober 2019. Per den 31 december 2019 uppgick Klöverns ägandet i Agora till 4 689 062 stamaktier av serie A, 26 094 011 stamaktier av serie B och 362 750 preferensaktier, motsvarande 99,997 procent av kapitalet och 99,999 procent av rösterna.

NOTERADE AKTIEINNEHAV

I april 2019 erhöll Klövern 2 741 936 nyemitterade stamaktier av serie D i fastighetsbolaget SBB. Aktierna tecknades för totalt 85 mkr. Innehavet i SBB redovisas som finansiell tillgång värderad till verkligt värde via resultaträkningen.

Klöverns innehav av egna aktier uppgick vid årets slut till 90 956 740 stamaktier av serie B motsvarande 9,8 procent av totalt antal registrerade aktier. Aktierna har totalt förvärvats för netto 984 mkr, motsvarande 10,82 kr per aktie. Per den 31 december 2019 var innehavet av egna aktier värt 2 090 mkr.

PROJEKTUTVECKLING OCH BYGGRÄTTER

Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokaler och därmed öka hyresvärdet. Under året investerades 1 550 mkr (1 791). Per den 31 december 2019 pågick sammanlagt 332 projekt (402) med en återstående investering om 2 309 mkr (759). Total kalkylerad utgift för samma projekt uppgick till 4 074 mkr (2 661).

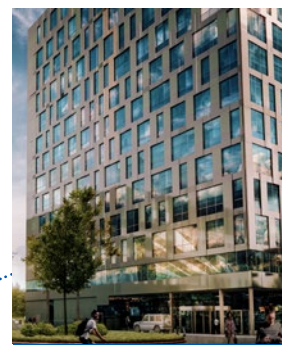
Alla stora pågående kommersiella projekt, exempelvis 1245 Broadway och 28&7 (322–326 7th Ave) i New York, fortskrider enligt plan. Under det fjärde kvartalet startades projektet Örebro Entré där den första etappen innefattar en 14 våningar hög helt ny byggnad om totalt cirka 8 600 kvm, varav hotellet Scandic Örebro Central utgör cirka 5 800 kvm.

Bedömda och detaljplanlagda byggrätter (exklusive Tobin Properties) uppgick per den 31 december 2019 till 1 875 tkvm (1 857) och är värderade till 1 592 mkr (1 629). Av byggrätterna är 420 tkvm (612) detaljplanlagda och resterande klassas som bedömda. Byggrätter för bostäder utgjorde 2 procent av de detaljplanlagda byggrätterna. Inom byggrättsportföljen arbetar Klövern med ett antal projekt av bostadsutvecklingskaraktär. Klövern bedömer att det inom befintligt bestånd, främst genom nya eller förändrade detaljplaner, kan finnas utrymme för så mycket som 11 000 bostäder, bland annat i Stockholm, Uppsala, Västerås och Nyköping. Därutöver tillkommer cirka 1 400 ej byggstartade bostäder inom Tobin Properties, som även har cirka 400 bostäder i tre pågående projekt.

Totalt bidrog Klöverns projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, med värdeökningar på fastigheter om 681 mkr (910) under 2019, eller med 440 mkr (701) under årets fjärde kvartal.



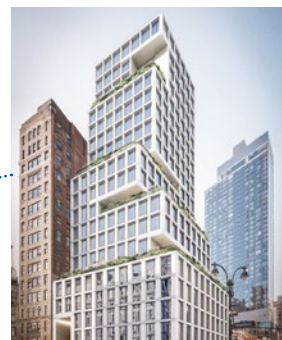
**28&7, NEW YORK,
(322–326 7TH AVE)
KONTOR**



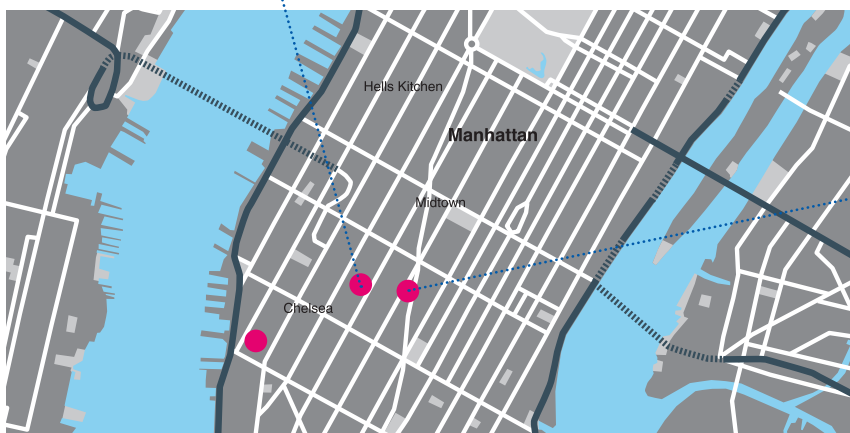
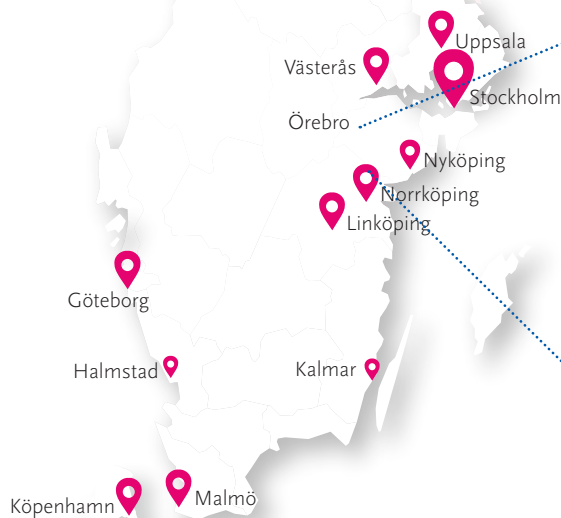
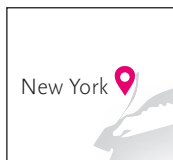
**ÖREBRO ENTRÉ, ÖREBRO
(OLAUS PETRI 3:234)
HOTELL/KONTOR**



**KOPPARHUSEN,
NORRKÖPING,
(KOPPARHAMMAREN 2),
KONTOR**



**1245 BROADWAY, NEW YORK
KONTOR**



KLÖVERNS STÖRSTA PÅGÅENDE KOMMERSIELLA PROJEKT

Stad	Fastighet	Projekttyp	Entreprenör	Största hyresgäst, inflyttning år/kvartal	Projektlyta, 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	852	1 194	848	188	21Q1
New York	322-326 7th Ave	Kontor	Triton Construction	–	7 800	575	603	458	71	21Q4
Örebro	Olaus Petri 3:234	Hotell/kontor	Peab AB	Scandic Hotels, 21Q4	8 638	39	274	267	22	22Q1
Norrköping	Kopparhammaren 2	Kontor	SEFAB	Gaia, 20Q2	4 750	139	153	25	10	20Q2
Norrköping	Kondensatorn 1	Butik	ECC	Ahlsell, 20Q1	5 104	51	58	22	5	20Q2
Kalmar	Guldfisken 2	Bibliotek	Entreprenad AB Stele	Kalmar kommun, 20Q2	3 848	72	55	25	5	20Q2
Totalt					46 840	1 728	2 337	1 645	301	

TOBIN PROPERTIES STÖRSTA PÅGÅENDE BOSTADSPROJEKT

Stad	Plats	Projektnamn	Ägarandel, %	Detaljplan/ ej detaljplan	Antal bostäder	Sålda bostäder	Andel sålda, %	BOA, kvm	Säljstart, år	Beräknat färdigt, år
Stockholm	Sundbyberg	Rio	100,0	Detaljplan	173	144	83	8 700	2017	2019
Stockholm	Nacka	Vyn	100,0	Detaljplan	96	53	55	7 500	2016	2020
Stockholm	Rolags-Näsby	Unum	30,0	Detaljplan	148	102	69	5 000	2017	2019
Totalt					417	299	72	21 200		

TOBIN PROPERTIES OCH KLÖVERN'S STÖRSTA PLANERADE BOSTADSPROJEKT

Stad	Plats	Projektnamn	Ägarandel, %	Detaljplan/ ej detaljplan	Antal bostäder	Sålda bostäder	Andel sålda, %	BOA, kvm	Säljstart, år	Beräknat färdigt, år
TOBIN PROPERTIES										
Stockholm	Tyresö	Golfbäcken 1	44,4	Ej detaljplan	167	—	—	10 300	2021	2024
Stockholm	Tyresö	Golfbäcken 2	44,4	Ej detaljplan	150	—	—	9 700	2022	2025
Stockholm	Nacka	Nacka Strand 1	100,0	Detaljplan	240	—	—	15 100	2020/2022	2021/2024
Stockholm	Nacka	Nacka Strand 2 ¹	100,0	Detaljplan	160	—	—	11 500	2025	2028/2029
Stockholm	Nacka	Nacka Strand 3	100,0	Detaljplan	160	—	—	11 600	2024	2028
Stockholm	Sundbyberg	Slaktaren 1 ¹	100,0	Ej detaljplan	60	—	—	3 200	2022	2024
Stockholm	Sundbyberg	Slaktaren 2 ²	100,0	—	—	—	—	—	—	—
Stockholm	Lidingö	Torsvik ¹	75,0	Detaljplan	46	—	—	3 700	2020	2022
Stockholm	Liljeholmen	Marievik ¹	100,0	Ej detaljplan	300	—	—	17 000	2022	2024/2026
Stockholm	Nacka	Orminge ¹	100,0	Ej detaljplan	150	—	—	10 000	—	—
Summa					1 433			92 100		

KLÖVERN

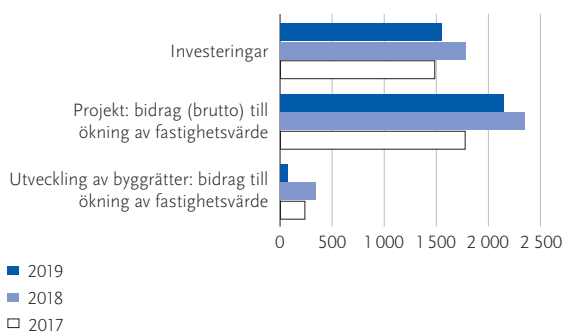
Västerås	Västerås	Öster Mälarstrand ¹	100,0	Ej detaljplan	1 150	—	—	74 100	2021	2035
Stockholm	Kista	Kista Square ¹	49,9	Ej detaljplan	1 000	—	—	20 500	2021	2029
Stockholm	Kista	Myvatten/Dalvik ¹	100,0	Detaljplan	700	—	—	39 800	2020	2030
Nyköping	Nyköping	Spelhagen ^{1,3}	100,0	Ej detaljplan	470	—	—	35 100	2020	2032
Uppsala	Uppsala	Kungstorget ¹	100,0	Ej detaljplan	450	—	—	31 200	2022	2026
Västerås	Västerås	Mälarporten ¹	100,0	Ej detaljplan	420	—	—	28 900	2021	2036
Stockholm	Danderyd	Timmerhuggaren ¹	100,0	Ej detaljplan	300	—	—	19 000	2022	2029
Västerås	Västerås	Kopparlunden Syd ¹	100,0	Ej detaljplan	150	—	—	13 300	2021	2028
Summa					4 640			261 900		
Totalt					6 073			354 000		

¹ Inkluderar fastighet som genererar driftnetto under projektutveckling.

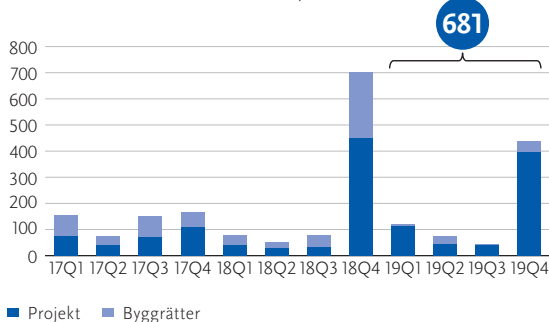
² Markanvisning saknas.

³ Detaljplanen inkluderar bland annat fastigheten Spelhagen 1:7.

VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKT OCH UTVECKLING AV BYGGGRÄTTER, mkr



NETTO VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKT OCH UTVECKLING AV BYGGGRÄTTER, mkr



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

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2019: FÖRVÄRV

Stad	Fastighet	Fastighetskategori	Uthyrbar 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
Summa			18 728	

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2019: FÖRSÄLJNINGAR

Stad	Fastighet	Fastighetskategori	Uthyrbar 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	Utb./vård/övr.	3 418	Q1
Nässjö	Lejonet 2, 8, 13, 14 ³	Butik	4 458	Q2
Västerås	Allmogekulturen 5	Utb./vård/övr.	14 932	Q2
Partille	Ugglum 126:4	Kontor	468	Q2
Malmö	Kajan 33	Utb./vård/övr.	0	Q2
Haninge	Jordbromalm 6:3, 6:20, 6:76 ²	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	Utb./vård/övr.	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	Utb./vård/övr.	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
Örebro	Bleckslagaren 3	Lager/logistik	18 842	Q4
Kalmar	Borret 10	Lager/logistik	10 898	Q4
Halmstad	Fläkten 1 ¹	Lager/logistik	12 200	Q4
Linköping	Kättaren 7	Lager/logistik	14 890	Q4
Linköping	Navbössan 1	Lager/logistik	11 212	Q4
Linköping	Navhålet 3	Lager/logistik	6 462	Q4
Västerås	Ringborren 15	Lager/logistik	19 609	Q4
Karlstad	Del av Kanoten 10 & Del av Vänersnipan 1 ⁴	Kontor	0	Q4
Karlstad	Del av Vänersnipan 1 ⁴	Kontor	0	Q4
Karlstad	Barkassen 9	Kontor	7 045	Q4

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2019: FÖRSÄLJNINGAR, FORTS.

Stad	Fastighet	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm	Frånträde kvartal
Karlstad	Pinassen 2	Kontor	14 308	Q4
Karlstad	Tornadon 2	Lager/logistik	13 226	Q4
Karlstad	Barkassen 7	Kontor	12 338	Q4
Karlstad	Björnen 13	Kontor	7 453	Q4
Karlstad	Björnen 7	Kontor	3 324	Q4
Karlstad	Blåsten 3	Lager/logistik	2 088	Q4
Karlstad	Blåsten 4	Kontor	2 416	Q4
Karlstad	Brisen 4	Kontor	1 045	Q4
Karlstad	Bromsen 1	Butik	1 220	Q4
Karlstad	Bromsen 6	Lager/logistik	3 606	Q4
Karlstad	Bälgen 9, 10, 11 ⁵	Kontor	2 822	Q4
Karlstad	Druvan 13	Butik	4 241	Q4
Karlstad	Ekorren 11	Kontor	6 638	Q4
Karlstad	Fjädern 14	Butik	3 901	Q4
Karlstad	Fjädern 16	Kontor	4 330	Q4
Karlstad	Freja 13	Kontor	6 826	Q4
Karlstad	Grästege 2 ¹	Kontor	2 523	Q4
Karlstad	Gångjärnet 2	Lager/logistik	3 069	Q4
Karlstad	Hammaren 21 ¹	Lager/logistik	1 946	Q4
Karlstad	Herrhagen 1:10	Utb./vård/övr.	1 515	Q4
Karlstad	Hybelejen 17	Kontor	2 921	Q4
Karlstad	Kanoten 10	Kontor	10 072	Q4
Karlstad	Kulingen 4	Lager/logistik	8 165	Q4
Karlstad	Mercurius 3	Butik	2 605	Q4
Karlstad	Monitorn 9	Kontor	3 427	Q4
Karlstad	Passadvinden 3	Lager/logistik	3 684	Q4
Karlstad	Regnvinden 1	Lager/logistik	9 983	Q4
Karlstad	Skepparen 15	Utb./vård/övr.	22 049	Q4
Karlstad	Släggan 13	Lager/logistik	1 750	Q4
Karlstad	Spärren 7	Kontor	1 908	Q4
Karlstad	Stolpen 1	Kontor	4 122	Q4
Karlstad	Stolpen 6	Kontor	598	Q4
Karlstad	Styrmannen 5 ¹	Kontor	7 388	Q4
Karlstad	Sågen 1	Kontor	3 213	Q4
Karlstad	Sågen 2	Kontor	1 611	Q4
Karlstad	Sågen 9	Kontor	2 301	Q4
Karlstad	Tången 15	Kontor	1 974	Q4
Karlstad	Ugnen 1	Kontor	1 687	Q4
Karlstad	Vänersnipan 1	Kontor	8 894	Q4
Lerum	Berg 1:82	Utb./vård/övr.	1 456	Q4
Lerum	Tollestorp 7:6	Lager/logistik	3 197	Q4
Lerum	Öislanda 10:81	Lager/logistik	1 716	Q4
Summa			477 509	

- 1) Tomträtt
- 2) Fastigheterna Jordbromalm 6:3, 6:20 och 6:76 hanteras som ett objekt
- 3) Fastigheterna Lejonet 2, 8, 13 och 14 hanteras som ett objekt
- 4) Byggrätter
- 5) Fastigheterna Bälgen 9, 10 och 11 hanteras som ett objekt

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden januari–december tillträdde 3 fastigheter (38) för en total köpeskilling om 959 mkr (8 056) och 86 fastigheter (17) frånträdde för totalt 5 029 mkr (2 464). Bland annat frånträdde sju fastigheter den 15 oktober, huvudsakligen bestående av lokaler för lager/logistik, i Örebro, Kalmar, Halmstad, Linköping och Västerås för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 622 mkr. Under det fjärde kvartalet frånträdde även hela Klöverns fastighetsbestånd i Karlstad, bestående av 42 fastigheter, vilka avyttrades för ett underliggande fastighetsvärde om 2 610 mkr.

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

I december tecknades avtal om att förvärva en stor fastighet på Kalvebod Brygge i centrala Köpenhamn för ett underliggande fastighetsvärde uppgående till 1 420 miljoner DKK, motsvarande cirka 2 miljarder SEK. Fastigheten, där byggnaden just nu genomgår en totalrenovering, kommer att tillträdas vid projektets färdigställande vilket är beräknat till april 2021.

I december tecknades även avtal om att förvärva två utvecklingsfastigheter i Linköping för ett underliggande fastighetsvärde om 345 mkr med tillträde den 30 januari 2020.

Däruöver skapades i december ett joint venture med ALM Equity i syfte att gemensamt utveckla en fastighet i Kista. Klövern förvärvade sin ägarandel (49,9 procent) i det gemensamt ägda bolaget för en köpeskilling om 355 mkr, baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 750 mkr.

FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Den 31 december 2019 omfattade Klöverns innehav 343 fastigheter (426). Hyresvärdet uppgick till 3 819 mkr (4 063) och fastigheternas verkliga värde var 52 377 mkr (52 713). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 542 tkvm (2 969).

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 2 125 mkr (2 309) under perioden januari–december, motsvarande 4,0 procent av Klöverns fastighetsvärde vid inledningen av året. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 14 mkr (–15) och orealiserade värdeförändringar om 2 111 mkr (2 324). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per den 31 december 2019, värderats med ett avkastningskrav på 5,4 procent (5,7). Värdet på fastigheterna har ökat, främst beroende på investeringar gjorda vid nyuthyrning, sänkta avkastningskrav och stigande marknadshyror.

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 31 december till 932 437 980, varav 71 951 248 stamaktier av serie A, 844 042 732 stamaktier av serie B och



Första etappen av projektet Örebro Entré är påbörjad och innefattar en 14 våningar hög byggnad (till höger i skissen). Avtal har tecknats med Scandic Hotels om hotell i nio plan, inklusive restaurang och gym. Resterande våningsplan kommer att utgöras av kontor. Andra etappen (byggnaden till vänster) har inte påbörjats.

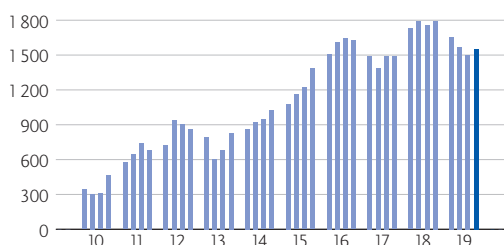
FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE

mkr	2019 jan–dec	2018 jan–dec
Verkligt värde per 1 januari	52 713	42 961
Förvärv	959	8 056
Investeringar	1 550	1 791
Försäljningar	-5 029	-2 464
Orealiserade värdeförändringar	2 111	2 324
Valutakursomräkning	73	45
Verkligt värde vid periodens utgång	52 377	52 713

FÖRÄNDRING AV VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER, EXKLUSIVE TRANSAKTIONER OCH VALUTAKURSORMRÄKNING

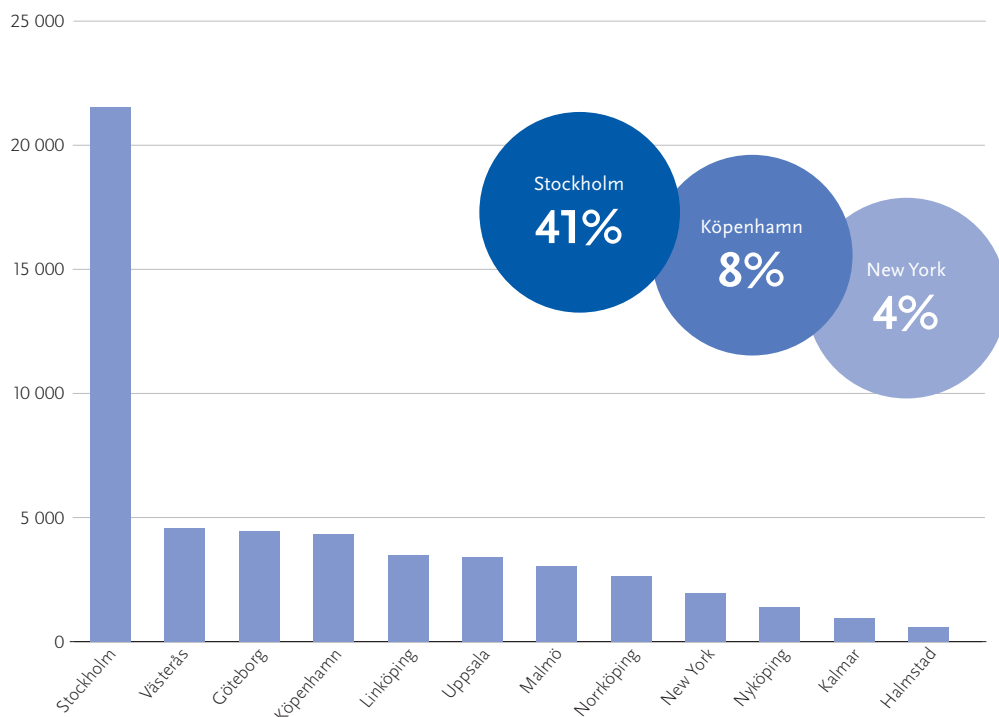
mkr	19Q1	19Q2	19Q3	19Q4	Helår 2019
Driftöverskott och avkastningskrav	425	150	319	536	1 430
Utveckling av byggrätter	7	27	3	41	78
Projekt >25 mkr	204	87	166	623	1 080
Projekt <25 mkr	237	262	206	368	1 073
Total	873	526	694	1 568	3 661

INVESTERINGAR, rullande 12 månader, mkr



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 december var stängningskursen 22,90 kr per stamaktie av serie A, 22,98 kr per stamaktie av serie B och 373,00 kr per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 27 177 mkr (14 455). Antalet aktieägare uppgick vid periodens utgång till cirka 53 800 (47 700). Av totalt antal aktier innehas 78 procent (80) av svenska ägare. Vid årets slut 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.

FASTIGHETSVÄRDE*, mkr



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

STÖRSTA AKTIEÄGARE 2019-12-31, 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
Gårdarike	31 500	59 571	50	9,8	25,2
Länsförsäkringar fondförvaltning	—	49 823	—	5,3	3,3
State Street Bank and Trust Co, W9	313	30 878	219	3,4	2,3
Swedbank AS (Estonia)	2	18 562	58	2,0	1,3
Swedbank Robur fonder	584	17 869	—	2,0	1,6
Handelsbanken fonder	—	16 375	—	1,8	1,1
Prior & Nilsson	—	15 729	—	1,7	1,1
UBS Switzerland AG	208	13 688	25	1,5	1,1
CBNY-Norges Bank	536	13 143	175	1,5	1,3
Alfred Berg	—	12 689	—	1,4	0,9
JPM Chase NA	1	9 485	199	1,0	0,7
Verdipapirfond Odin Ejendom	—	7 914	—	0,8	0,5
SEB Investment Management	—	7 235	14	0,8	0,5
Summa största ägare	55 172	529 780	1 395	62,9	72,7
Övriga ägare	16 779	223 306	15 049	27,4	27,3
Summa utestående aktier	71 951	753 086	16 444	90,2	100,0
Återköpta egna aktier ¹	—	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–dec	2018 jan–dec	2019 jan–dec	2018 jan–dec	2019 jan–dec	2018 jan–dec	2019 jan–dec	2018 jan–dec	2019 jan–dec	2018 jan–dec
Region Stockholm	1 806	1 573	–596	–529	1 210	1 044	67	66	453	753
Region Väst	832	714	–287	–257	545	457	66	64	269	607
Region Öst	803	771	–267	–253	536	518	67	67	369	296
Utland	197	120	–25	–11	172	109	87	91	459	107
Avytttrad verksamhet ¹	—	72	—	–30	—	42	—	58	—	28
varav										
Förvaltning	3 408	3 127	–1 033	–992	2 375	2 135	70	68	660	1 018
Förädling	230	123	–142	–88	88	35	38	28	890	773
Totalt	3 638	3 250	–1 175	–1 080	2 463	2 170	68	67	1 550	1 791

NYCKELTAL PER ORGANISATORISK ENHET OCH FASTIGHETSSEGMENT

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav ² , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek. uthyrningsgrad, %	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Region Stockholm	29 534	27 820	5,2	5,4	1 129	1 178	2 078	2 012	88	88
Region Väst	8 067	10 631	6,2	6,3	609	838	729	931	87	87
Region Öst	8 485	9 451	6,4	6,5	708	857	771	890	91	91
Utland	6 291	4 811	4,2	4,3	96	96	241	230	100	98
Avytttrad verksamhet ¹	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
varav										
Förvaltning	45 743	47 380	5,5	5,7	2 222	2 683	3 455	3 766	92	91
Förädling	6 634	5 333	5,2	5,6	320	286	364	298	71	66
Totalt	52 377	52 713	5,4	5,7	2 542	2 969	3 819	4 063	90	89

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 ytttrade fastigheter i Falun och Härnösand/Sollefteå.

² Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter.

SKATT

Under det fjärde kvartalet uppgick uppskjuten skatt till 56 mkr (-224) och aktuell skatt till -25 mkr (-16). Under året uppgick uppskjuten skatt till -365 mkr (-337) och aktuell skatt till -45 mkr (-17)

Aktuell skatt är för 2019 beräknad till 21,4 procent medan den uppskjutna skatten har beräknats till skattesatsen 20,6 procent, vilken 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 12 affärsenheter, per 31 december 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 och Uppsala), Väst (Göteborg, Malmö och Halmstad), och Öst (Linköping, Norrköping, Nyköping och Kalmar). I och med frånträdet av 13 fastigheter i Örebro under det tredje kvartalet och 42 fastigheter i Karlstad under det fjärde kvartalet är dessa städer inte längre affärsenheter inom Klövern.

Den 31 december 2019 uppgick antalet tillsvidareanställda i koncernen till 267 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, dock ej med väsentlig resultatpåverkan, föreligger då Region Uppsala har framställt krav på ersättning med anledning av hävning av fastighetsöverlåtelseavtal. Klövern har under det fjärde kvartalet 2019 gjort en reservering med anledning av kravet, vilket redovisningsmässigt har belastat resultaträkningens rad *Kostnader bostadsutveckling*.

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. Klövern 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. Klövern 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

Styrelsen föreslår till årsstämman, för räkenskapsåret 2019, en utdelning om totalt 0,50 kr (0,46) per stamaktie att utbetalas vid fyra tillfällen om 0,12 kr, 0,12 kr, 0,13 kr respektive 0,13 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 30 juni 2020, 30 september 2020, 30 december 2020 och 31 mars 2021.

Under det fjärde kvartalet 2019 har utdelning om 0,11 kr per stamaktie och 5,00 kr per preferensaktie, totalt 173 mkr, utbetalats.

Årsstämman kommer att äga rum 24 april 2020. Kallelse och förutsättningar för anmälan till årsstämman annonseras i Post & Inrikes Tidningar och på www.klovern.se. Upplysning om att kallelse har skett lämnas i annons i Svenska Dagbladet. Aktieägare som vill lägga fram förslag till valberedningen kan göra det via e-post.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 17 januari 2020 frånträdde en del av fastigheten Fyrislund 6:6 i Uppsala för ett underliggande fastighetsvärde om 258 mkr.

Den 30 januari 2020 tillträdde två utvecklingsfastigheter i Linköping. Förvärvet gjordes till ett underliggande fastighetsvärde om 345 mkr.

Stockholm den 12 februari 2020
Styrelsen i Klövern AB (publ)

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

Koncernens resultaträkning

I sammandrag

mkr	2019 3 mån okt–dec	2018 3 mån okt–dec	2019 12 mån jan–dec	2018 12 mån jan–dec
Intäkter	900	852	3 638	3 250
Fastighetskostnader	–330	–328	–1 175	–1 080
Driftöverskott	570	524	2 463	2 170
Central administration	–53	–43	–159	–126
Finansnetto	–203	–184	–842	–700
Förvaltningsresultat fastigheter	314	297	1 462	1 344
Intäkter bostadsutveckling	–6	71	0	123
Kostnader bostadsutveckling	–61	–88	–173	–160
Finansnetto bostadsutveckling	–1	–12	9	–22
Resultat bostadsutveckling	–68	–29	–164	–59
Resultatandelar i intresseföretag	9	–5	17	7
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	—	—	—	22
Värdeförändringar fastigheter	1 028	1 492	2 125	2 309
Värdeförändringar derivat	15	13	–14	67
Värdeförändringar finansiella tillgångar	–2	33	13	25
Nedskrivning goodwill	–3	—	–6	–27
Resultat före skatt	1 293	1 801	3 433	3 688
Skatt	31	–240	–410	–354
Periodens resultat	1 324	1 561	3 023	3 334
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	1 315	1 567	3 003	3 345
Innehav utan bestämmande inflytande	9	–6	20	–11
	1 324	1 561	3 023	3 334
Övrigt totalresultat – poster som kan återföras i resultaträkningen				
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	–146	2	33	63
Periodens totalresultat	1 178	1 563	3 056	3 397
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	1 169	1 569	3 036	3 408
Innehav utan bestämmande inflytande	9	–6	20	–11
	1 178	1 563	3 056	3 397
Resultat per stamaktie, kr	1,49	1,78	3,24	3,54
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	825,0	825,8	825,0	825,8
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, miljoner	16,4	16,4	16,4	16,4
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	825,0	834,3	824,9	852,4
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	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Goodwill	148	155
Förvaltningsfastigheter	52 377	52 713
Nyttjanderätter	733	—
Maskiner och inventarier	28	27
Andelar i intresseföretag	414	217
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	145	74
Omsättningsfastigheter	650	444
Övriga fordringar	2 769	2 256
Likvida medel	449	576
SUMMA TILLGÅNGAR	57 713	56 462
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	20 152	17 972
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	131	172
Uppskjuten skatteskuld	3 220	2 884
Räntebärande skulder	31 515	33 688
Derivat	65	85
Skulder avseende nyttjanderätter	733	—
Leverantörsskulder	247	270
Övriga skulder	680	486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	970	905
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	57 713	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	-8	-717
Hybridobligation	-78	—	-78
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-62	23	-39
Inlösen preferensaktier	—	-76	-76
Övrigt totalresultat	33	—	33
Periodens resultat	3 003	20	3 023
Eget kapital 2019-12-31	20 152	131	20 283

Koncernens kassaflödesanalys

I sammandrag

mkr	2019 3 mån okt–dec	2018 3 mån okt–dec	2019 12 mån jan–dec	2018 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat samt resultat bostadsutveckling	245	269	1 299	1 285
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	111	2	121	6
Betald inkomstskatt	6	0	–3	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	362	271	1 417	1 291
Förändringar i rörelsekapital				
Förändring omsättningsfastigheter	–2	297	–134	–16
Förändring av rörelsefordringar	716	350	–157	–166
Förändring av rörelseskulder	–738	147	–358	139
Summa förändring av rörelsekapital	–24	794	–649	–43
Kassaflöde från den löpande verksamheten	338	1 065	768	1 248
Investeringsverksamheten				
Avyttring av fastigheter	3 169	399	5 014	2 303
Förvärv av och investeringar i fastigheter	–593	–1 776	–2 510	–7 289
Förvärv av dotterföretag	—	—	—	–174
Förvärv av maskiner och inventarier	6	–6	–16	–15
Förändring finansiella tillgångar	–570	–419	–723	–149
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 012	–1 802	1 765	–5 324
Finansieringsverksamheten				
Förändring av räntebärande skulder	–2 064	978	–1 760	4 749
Förändring finansiella instrument	—	–208	—	–217
Återköp av egna aktier	—	–113	–7	–558
Utdelning	–173	–174	–692	–688
Hybridobligation	–19	480	–78	1 261
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	–70	—	–123	66
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–2 326	963	–2 660	4 613
Totalt kassaflöde	24	226	–127	537
Ingående likvida medel	425	350	576	39
Utgående likvida medel	449	576	449	576

Moderbolagets resultaträkning

I sammandrag

mkr	2019 3 mån okt–dec	2018 3 mån okt–dec	2019 12 mån jan–dec	2018 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	85	71	264	237
Kostnad sålda tjänster	–54	–56	–201	–195
Bruttoresultat	31	15	63	42
Central administration	–45	–36	–137	–119
Rörelseresultat	–14	–21	–74	–77
Värdförändring derivat	19	70	24	70
Finansnetto	1 256	1 417	1 174	1 056
Resultat före skatt	1 261	1 466	1 124	1 049
Skatt	–86	–17	–87	–38
Periodens resultat	1 175	1 449	1 037	1 011
Övrigt totalresultat	—	—	—	—
Periodens totalresultat	1 175	1 449	1 037	1 011

Moderbolagets balansräkning

I sammandrag

mkr	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Maskiner och inventarier	6	6
Andelar i koncernföretag	1 917	1 973
Fordringar på koncernföretag	30 626	25 756
Derivat	16	17
Uppskjuten skattefordran	300	371
Övriga fordringar	810	344
Likvida medel	309	37
SUMMA TILLGÅNGAR	33 984	28 504
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7 976	7 734
Räntebärande skulder	19 356	19 127
Derivat	65	89
Skulder till koncernföretag	6 069	1 077
Leverantörsskulder	14	13
Övriga skulder	408	369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	96	95
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 984	28 504

Nyckeltal

	2019-12-31 3 mån okt–dec	2018-12-31 3 mån okt–dec	2019	2018	2017	2016	2015
Fastighet							
Antal fastigheter	343	426	343	426	405	431	415
Uthyrningsbar area, tkvm	2 542	2 969	2 542	2 969	2 900	2 943	2 872
Hysesvärde, mkr	3 819	4 063	3 819	4 063	3 507	3 386	3 182
Hysesvärde per uthyrningsbar area, kr/kvm	1 502	1 368	1 502	1 368	1 209	1 151	1 108
Verkligt värde fastigheter, mkr	52 377	52 713	52 377	52 713	42 961	39 234	35 032
Direktavkastningskrav värdering, %	5,4	5,7	5,4	5,7	5,9	6,2	6,5
Överskottsgrad, %	63	61	68	67	66	66	65
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	90	89	90	89	89	89	91
Uthyrningsgrad ytmässig, %	81	81	81	81	81	82	83
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,6	3,5	3,6	3,5	3,6	3,7	3,5
Finans							
Avkastning på eget kapital, %	6,7	9,2	15,9	21,2	18,9	18,6	18,9
Soliditet, %	34,9	31,8	34,9	31,8	32,8	32,1	31,7
Soliditet, justerad, %	43,5	37,4	43,5	37,4	38,5	36,7	35,8
Belåningsgrad, %	50	56	50	56	57	58	60
Belåningsgrad säkerställd, %	34	42	34	42	40	42	46
Räntetäckningsgrad	2,3	2,3	2,6	2,7	2,9	2,9	2,6
Genomsnittlig ränta, %	2,3	2,3	2,3	2,3	2,5	2,5	2,7
Genomsnittlig räntebindning, år	2,5	2,9	2,5	2,9	2,8	2,6	2,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,1	4,3	4,1	4,3	3,0	3,0	2,8
Räntebärande skulder, mkr	31 630	33 688	31 630	33 688	25 529	23 869	21 486
Aktie							
Eget kapital per stamaktie, kr	17,19	14,54	17,19	14,54	11,22	9,09	7,34
EPRA NAV, kr	21,17	18,13	21,17	18,13	14,55	11,78	9,49
Eget kapital per preferensaktie, kr	283,92	283,92	283,92	283,92	283,92	283,92	283,92
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,28	0,26	1,37	1,19	1,03	0,93	0,78
Resultat per stamaktie, kr	1,49	1,78	3,24	3,54	2,53	2,11	1,83
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr	22,90	10,15	22,90	10,15	10,87	9,38	9,45
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr	22,98	10,28	22,98	10,28	10,72	9,55	9,50
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	373,00	307,00	373,00	307,00	309,60	288,50	281,50
Börsvärde, mkr	27 177	14 455	27 177	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
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, milj	825,0	825,8	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
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	—	—	0,50 ¹⁾	0,46	0,44	0,40	0,35
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	20,00 ¹⁾	20,00	20,00	20,00	20,00
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	51 ¹⁾	53	57	59	62
Utdelning preferensaktier i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	22 ¹⁾	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.

¹⁾ Föreslagen utdelning.

FASTIGHETERNAS
VÄRDE, MDKR

52,4

HYRESVÄRDE,
MDKR

3,8

UTHYRNINGSBAR YTA,
TKVM

2 542

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 uthyrbningsbar 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.

BELÅNINGSGRAD³

Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till totala tillgångar.

BELÅNINGSGRAD, SÄKERSTÄLLD

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till totala tillgångar.

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 PREFERENSAKTIE⁴

Preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs.

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE⁵

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

EPRA NAV⁵

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.

³ Definitionen av nyckeltalet har ändrats i samband med denna bokslutskommuniké. Tidigare har nämnaren i beräkningen utgjorts av fastigheternas verkliga värde. Historiska siffror har justerats i linje med den nya definitionen.

⁴ Definitionen av nyckeltalet har ändrats i samband med denna bokslutskommuniké. Tidigare har nyckeltalet baserats på aktiekursen för preferensaktien vid respektive tidsperiods slut. Historiska siffror har justerats i linje med den nya definitionen.

⁵ Beräkningen av nyckeltalet har justerats i samband med denna bokslutskommuniké på grund av att definitionen av eget kapital per preferensaktie har ändrats. Historiska siffror har justerats i linje med den nya definitionen.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD,
JAN–DEC

2,6

SOLIDITET,
JUSTERAD, %

43,5

ANTAL AKTIEÄGARE

53 800

Kalendarium

Årsredovisning 2019	Vecka 12, 2020
Sista dag för handel inkl. rätt till utdelning till stam- och preferensaktieägare	27 mars 2020
Avstämningsdag för utdelning till stam- och preferensaktieägare	31 mars 2020
Förväntad dag för utdelning till stam- och preferensaktieägare	3 april 2020
Delårsrapport januari–mars 2020	24 april 2020
Årsstämma 2020	24 april 2020
Delårsrapport januari–juni 2020	14 juli 2020
Delårsrapport januari–september 2020	21 oktober 2020
Bokslutskommuniké 2020	17 februari 2021

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 12 februari 2020 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