

KLÖVERN

DELÅRSRAPPORT 19

JANUARI – JUNI

- » Intäkterna ökade med 15 procent till 1 817 mkr (1 585).
- » Driftöverskottet ökade med 17 procent till 1 243 mkr (1 066).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 11 procent till 754 mkr (680).
- » Resultatet före skatt uppgick till 1 413 mkr (1 244) och resultatet efter skatt, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick till 1 085 mkr (1 198) motsvarande 1,12 kr (1,20) per stamaktie.
- » Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 770 mkr (546).
- » Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar på fastigheter om 194 mkr (131).
- » Efter tillträde av 2 fastigheter för 945 mkr, frånträde av 12 fastigheter för 222 mkr och investeringar om 629 mkr uppgick värdet på fastighetsportföljen till 54 975 mkr.
- » Räntetäckningsgraden uppgick till 2,7 (2,9) och den justerade soliditeten uppgick till 37,5 procent.
- » EPRA NAV uppgick till 17,95 kr.

”

Klövern redovisar även för årets andra kvartal ett starkt resultat.

Rutger Arnhult, VD

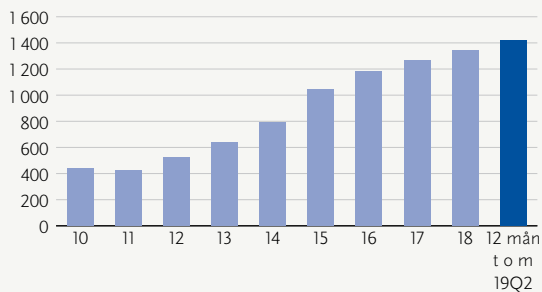
HOTEL

DETTA ÄR KLÖVERN

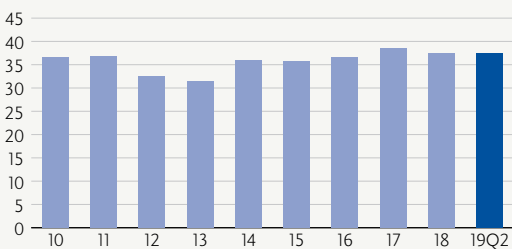
KLÖVERN ÄR ETT BÖRSNOTERAT FASTIGHETS BOLAG som med närhet och engagemang erbjuder attraktiva lokaler och aktivt bidrar till stadsutvecklingen i tillväxtregioner.

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

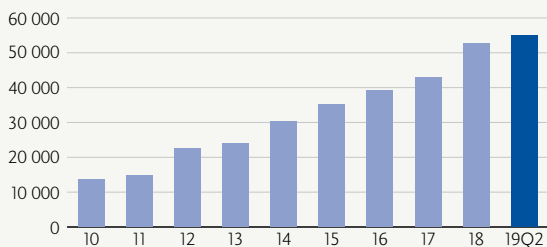
FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr



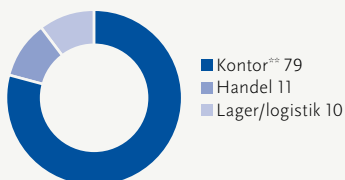
SOLIDITET, justerad, %



FASTIGHETSVÄRDE, mkr

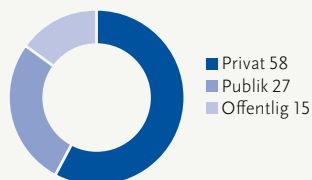


FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %

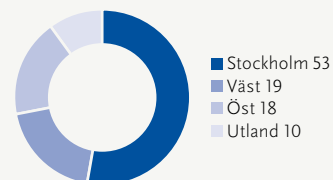


**Inklusive utbildning/vård/övrigt.

KONTRAKTSVÄRDE PER KUNDKATEGORI, %

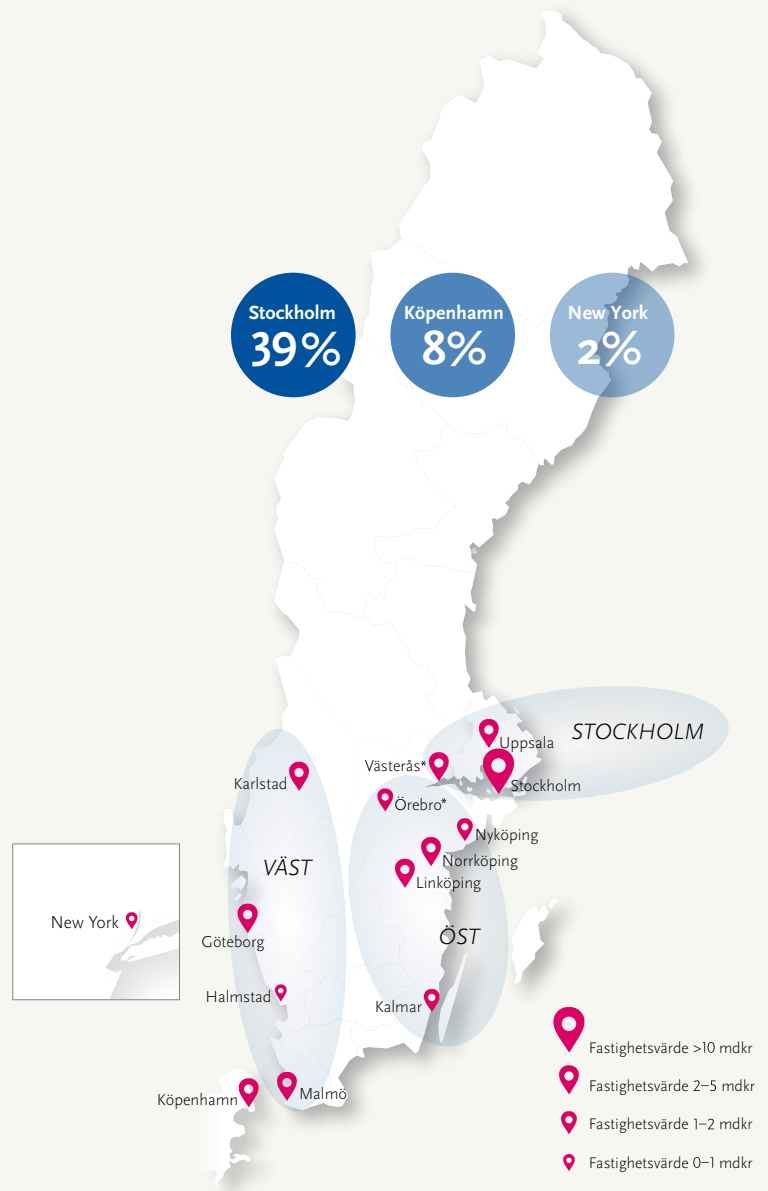


FASTIGHETSVÄRDE PER REGION*, %



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

Omslag fram och bak: Fastigheterna Travbanan 2 och 3 (Åby Arena) i Göteborg.



VD:S KOMMENTAR

Ett innehållsrikt andra kvartal

Klövern redovisar även för årets andra kvartal ett starkt resultat. En hög nettoinflyttning bidrar fortsatt till ökade intäkter och positiva värdeförändringar på fastighetsportföljen. Bolagets strategi med fokus på renodling och koncentration resulterade i en större försäljning i slutet av kvartalet, där avtal tecknades om att avyttra en stor del av beståndet i Örebro, medan ett nytt förvärv gjordes i New York.

FORTSATT STARK RESULTATUTVECKLING

Intäkterna ökade till 1 817 mkr under årets första halvår och till 3 482 mkr under de senaste 12 månaderna. Förvaltningsresultatet förbättrades till 754 mkr och överskottsgraden uppgick till 68 procent. Positiva värdeförändringar på fastigheter uppgående till 770 mkr bidrog till att resultatet före skatt uppgick till 1 413 mkr. Nettoinflyttningen under kvartalet uppgick till 51 mkr, vilket innebär att Klövern haft en nettoinflyttning om 98 mkr under det första halvåret 2019, att jämföra med 89 mkr under helåret 2018. De två största inflyttningarna under kvartalet var AP Pension på cirka 3 500 kvm och Banking Circle på cirka 2 200 kvm, båda i fastigheten Amerika Plads i Köpenhamn.

STABIL FASTIGHETSPORTFÖLJ

Fastighetsportföljen levererar procentuellt allt starkare resultat och vad som är särskilt glädjande är att så också är fallet i det jämförbara beståndet, det vill säga de fastigheter vi ägt under hela 2018 och 2019. För årets första två kvartal är utvecklingen av driftöverskottet i det jämförbara beståndet drygt 5 procent vilket väl överskrider den allmänna prisutvecklingen och speglar den starka nettoinflyttningen under perioden.

NYA MÖJLIGHETER I NEW YORK

Under andra kvartalet tecknade Klövern avtal om, och tillträdde, en tomträtt på Manhattan med adressen 118 10th Avenue, till ett initialt belopp om cirka 22,6 miljoner USD, motsvarande 215 miljoner SEK. Fastigheten är belägen i Chelsea, i ett attraktivt läge mellan 17th Street och 18th Street nära en av New Yorks mest populära sevärdheter - The High Line. Ambitionen är att utveckla en högkvalitativ 10 våningar hög kontorsbyggnad på cirka 12 000 kvm tillsammans med den lokala fastighetsutvecklaren GDS Development. Att addera ytterligare en projektfastighet, i närheten av de två projektfastigheter på Manhattan som Klövern förvärvade under 2018, stärker Klöverns position ytterligare.

INLÖSEN AV TOBIN PROPERTIES

Fredagen den 28 juni var sista handelsdagen på Nasdaq First North för Tobin Properties. Klövern påkallade under andra kvartalet ett inlösenförfarande av de utestående aktierna i bolaget. Det finns möjliga synergier mellan Klövern och Tobin Properties, vilket Klövern kan dra full nytta av med Tobin Properties som ett helägt dotterbolag. Det andra kvartalet 2019 har präglats av en försiktigt förbättrad marknadssituation för Tobin Properties och bostadsutvecklare i allmänhet.

FORTSATT RENODLING I FOKUS

Det rådde en betydande transaktionsaktivitet under årets andra kvartal, där främst renodling var i fokus. Totalt avyttrades eller avtalades det om avyttring av 26 fastigheter till ett värde av cirka 1,9 mdkr. Bortsett från en kvarvarande projektfastighet samt en större logistikfastighet innebär försäljningarna att Klövern i princip helt lämnar Örebromarknaden där vår närvaro under lång tid varit relativt begränsad. Dels bidrar en mer geografiskt renodlad portfölj till en effektivare förvaltning, samtidigt som det synliggör faktiska fastighetsvärden då Klövern ibland lyckas avyttra fastigheter till ett högre värde än vad det redovisade marknadsvärdet uppgår till. De under det första halvåret tecknade fastighetsförsäljningarna har i genomsnitt skett till nivåer som överstiger redovisade marknadsvärden med 12 procent. Följaktligen får detta även positiva effekter på soliditeten som stärks vid frånträde.

FINANSIELL STYRKA

Klöverns finansiella styrka är fortsatt god. Den justerade soliditeten uppgår vid kvartalets utgång till 37,5 procent. Kvartalets största försäljning om 21 fastigheter till ett värde av cirka 1,6 mdkr har ännu inte frånträts. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick samtidigt till 4,2 år medan den genomsnittliga räntebindningen var 2,4 år och andelen räntesäkrad kreditvolym uppgick till 84 procent. Kapitalmarknaden erbjuder fortsatt god likviditet. I slutet av maj emitterade Klövern en icke-säkerställd obligation om 700 mkr med en löptid om fyra år, till en ränta om STIBOR 3m + 4,25 procent.

GOD VÄRDETILLVÄXT

Substansvärdet per aktie (EPRA NAV) uppgick till 17,95 kr, motsvarande en ökning med 2 procent sedan årsskiftet och 23 procent under de senaste 12 månaderna.

FORTSATT STABIL UTVECKLING

Sammantaget är vi mycket nöjda med resultatet för det första halvåret och efter en välbehövlig semester ser vi med tillförsikt fram emot vad årets andra hälft kommer att erbjuda.

Rutger Arnhult, VD Klövern

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

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna ökade till 921 mkr (813) under årets andra 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 771 mkr (728) under kvartalet.

Fastighetskostnaderna uppgick till 277 mkr (253). För jämförbart bestånd, där även det andra kvartalet 2018 har beräknats enligt IFRS 16, uppgick fastighetskostnaderna till 227 mkr (209). Centrala administrationskostnader uppgick till 37 mkr (29). Agora, som konsolideras i Klöver från 9 november 2018, utgör 1 mkr av ökningen av de centrala administrationskostnaderna under kvartalet.

RESULTAT

Driftöverskottet ökade till 644 mkr (560) under kvartalet. För jämförbart bestånd uppgick driftöverskottet till 543 mkr (519). Överskottsgraden uppgick till 70 procent (69). Förvaltningsresultatet, dvs resultat exklusive bland annat värdeförändringar, resultat bostadsutveckling och skatt, uppgick till 391 mkr (361). Driftöverskottet och förvaltningsresultatet påverkades positivt av förvärv, netto-

inflyttning och stigande hyresnivåer. Resultatet före skatt uppgick till 565 mkr (535) och påverkades av 225 mkr (150) avseende värdeförändringar på fastigheter och –21 mkr (1) avseende derivat.

NETTOINFLYTTNING OCH UTHYRINGSGRAD

Nettoinflyttningen uppgick till 51 mkr (9) under det andra kvartalet och 98 mkr (49) under perioden.

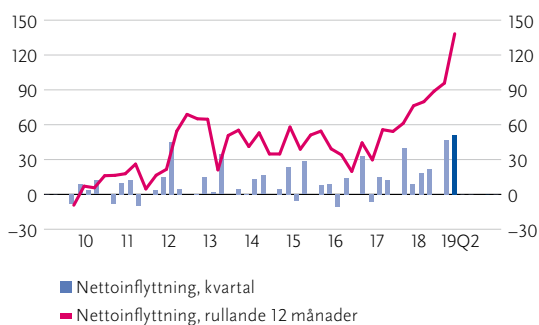
Några av de största inflyttningarna under kvartalet var AP Pension på 3 515 kvm och Banking Circle på 2 180 kvm. Båda i fastigheten Amerika Plads i Köpenhamn, som därmed är fullt uthyrd.

Den största avflyttningen under kvartalet var Unilabs på 624 kvm i fastigheten Arenan 6 i Stockholm.

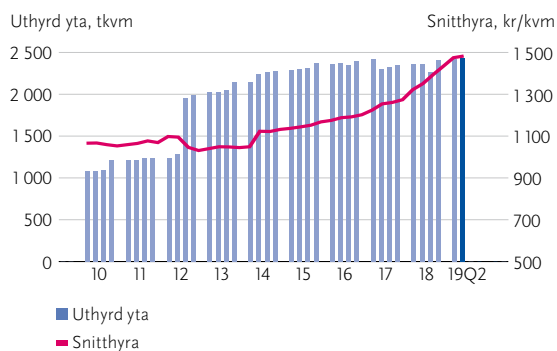
Bland större avtal som tecknades under det andra kvartalet, men ännu inte är inflyttade, ingår ett 7-årigt avtal med Samhall om 906 kvm i fastigheten Bronsen 2 i Norrköping och en förlängning och utökning av lokaler för Täby Friskola genom ett 12-årigt hyresavtal om 3 493 kvm i fastigheten Svänghjulet 1 i Kista.

Den genomsnittliga återstående kontraktstiden per den 30 juni 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 67 procent (66).

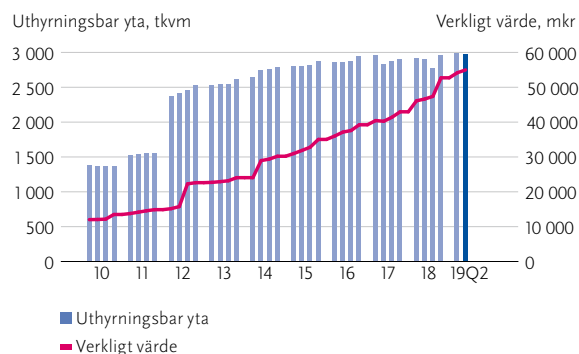
NETTOINFLYTTNING, mkr



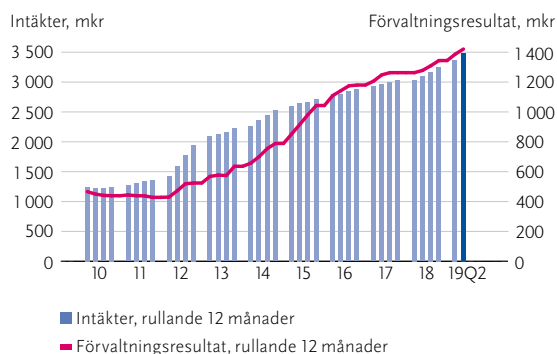
FASTIGHETER: YTA OCH HYRA



FASTIGHETER: YTA OCH VÄRDE



INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



TOBIN PROPERTIES

Bostadsutvecklaren Tobin Properties konsolideras i Klöver från 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.

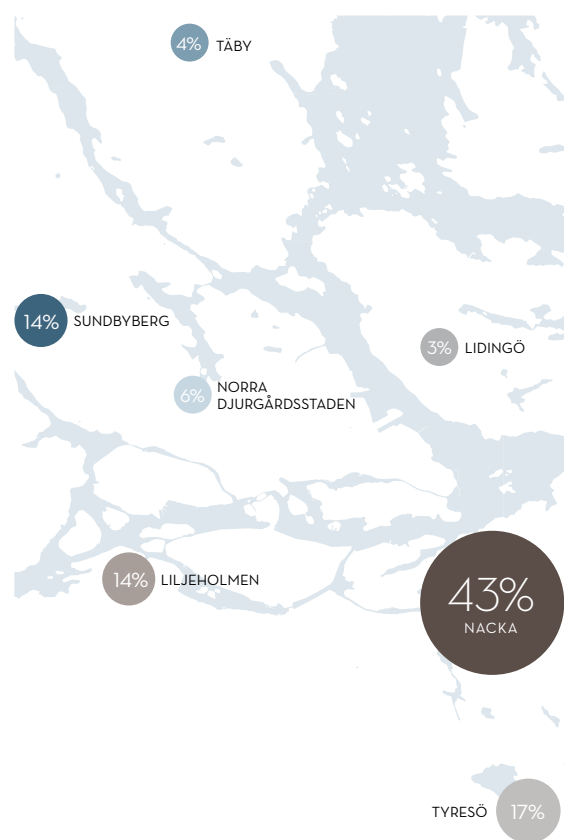
I februari förvärvade Klöver 1 423 260 stamaktier. Ägandet uppgick därmed till 35 441 851 stamaktier och 18 378 preferensaktier av serie A, motsvarande 84,6 procent av kapitalet och 86,4 procent av rösterna.

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.

Tobin Properties har under kvartalet främst fokuserat på att färdigställa befintliga projekt. Inflyttningar har skett i cirka 250 färdigställda lägenheter hittills under 2019. Bolaget har också valt att inte gå vidare i ett par planerade, men ej påbörjade, projekt där förutsättningarna inte längre är de rätta. Tobin Properties planerar att framöver fokusera på ett fåtal projekt, exempelvis i Nacka Strand där bolaget har byggrätter som omfattar cirka 37 000 kvm bostadsyta.

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	2019	Detaljplan	173	128	74	8 700
VYN	Nacka	2016	2019	Detaljplan	96	38	40	7 500
Unum ¹	Rolags-Näsby	2017	2019	Detaljplan	148	88	59	5 000
Summa					493	330	67	28 300
EJ BYGGSTARTADE PROJEKT								
Golfbäcken 1 ¹	Tyresö	2019	2021	Ej detaljplan	180	—	—	11 700
Golfbäcken 2 ¹	Tyresö	2020	2022	Ej detaljplan	150	—	—	9 700
Nacka Strand 1	Nacka	2019/2022	2021/2024	Detaljplan	200	—	—	12 500
Nacka Strand 2 ²	Nacka	2023	2025	Detaljplan	160	—	—	11 500
Nacka Strand 3	Nacka	2020	2022	Detaljplan	160	—	—	11 600
Slaktaren 1 ²	Sundbyberg	2020	2022	Ej detaljplan	80	—	—	4 500
Slaktaren 2	Sundbyberg	2020	2022	Ej detaljplan	80	—	—	4 500
Torsvik ^{1,2}	Lidingö	2020	2022	Ej detaljplan	50	—	—	3 500
Marievik ²	Liljeholmen	2020	2024	Ej detaljplan	300	—	—	17 000
Orminge ²	Nacka	—	—	Ej detaljplan	150	—	—	10 000
Summa					1 510	—	—	96 500
SUMMA TOTALT					2 003	—	—	124 800

¹⁾ Delägt projekt.

²⁾ Inkluderar fastighet som genererar driftnetto under projektutveckling.

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.

AGORA

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

Den 4 oktober 2018 lämnade Klöver ett kontant offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Agora. Budvärdet för samtliga övriga aktier uppgick till 936 mkr. Erbjudandet värderade samtliga aktier, inklusive de aktier som Klöver ägde vid den tidpunkten, till 1 023 mkr. Efter erbjudandets förlängda acceptperiod uppgick Klöverns innehav per den 27 november 2018 till 4 689 062 stamaktier 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 och med 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 och Falköping. Därutöver har även avtal tecknats om försäljning av fastigheter i Örebro, Växjö och Motala med planerat frånträde under det tredje kvartalet 2019. 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 erhöll Klöver 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.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till 289 mkr (145). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto -568 mkr (-135), genom främst en kombination av fastighetstransaktioner och investeringar i befintliga fastigheter. Finansieringsverksamheten



Interiör från fastigheten Travbanan 2 i Göteborg. Som en del av Åby Arena, vilken även utgörs av Åbytravet, har en mässanläggning och ett hotell uppförts. Invigning skedde under det andra kvartalet 2019.

har påverkat kassaflödet med 701 mkr (509). Totalt uppgick kassaflödet till 422 mkr (519). Likvida medel vid kvartalets slut uppgick till 698 mkr jämfört med 996 mkr per sista juni 2018.

FINANSIERING

Den 30 juni 2019 uppgick de räntebärande skulderna till 35 392 mkr (33 688). Periodiserade läneomkostnader uppgick till 135 mkr, vilket innebär att redovisade räntebärande skulder i balansräkningen uppgår till 35 257 mkr (33 688). Den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen var 2,4 procent (2,3). Finansnettot, inklusive bostadsutveckling, uppgick under kvartalet till –217 mkr (–174), varav finansiella intäkter utgjorde 5 mkr (10) och tomträttsavgäld utgjorde –11 mkr (–). Räntetäckningsgraden under kvartalet uppgick till 2,7 (2,9) och till 2,6 under tolv-månadersperioden till den 30 juni 2019.

Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid kvartalets slut till 2,4 år (2,9). Kreditvolymen med swapavtal eller räntetak betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade Klövern ränteswappar om totalt 4 730 mkr (5 730) och räntetak om totalt 23 500 mkr (23 500). Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 2,6 år. Andelen räntesäkrad kreditvolym var 84 procent.

Den genomsnittliga kapitalbindningen var 4,2 år (4,3) per den sista juni. Outnyttjade kreditramar, inklusive outnyttjad checkkredit om 578 mkr (535), uppgick till 3 049 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, 2 495 mkr (1 845) respektive 7 600 mkr (6 300) vid periodens slut, samt utnyttjad checkkredit om 0 mkr (43). Programmet för företagscertifikat har ett rambelopp om 4 000 mkr.

Klövern upprättade under 2017 ett Medium Term Note-program (MTN) med en ram uppgående till 10 000 mkr, vilket är säkerställt med en pool av fastigheter som

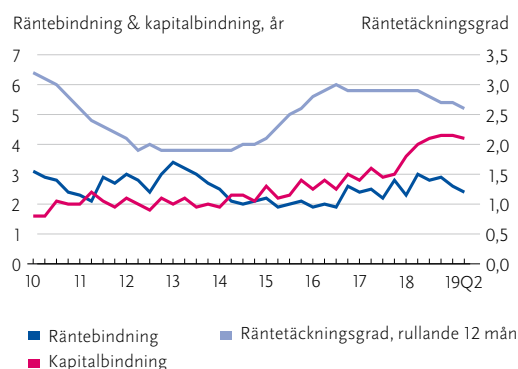
underliggande tillgångar och full pantbrevstäckning. Per sista juni 2019 var 850 mkr emitterade inom ramen.

Ränteswappar begränsar effektivt ränterisken. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet påverkar normalt Klöverns genomsnittliga upplåningsränta med 0,8 procentenheter. Effekten av större räntehöjningar begränsas markant genom räntetak. Värdeförändringar på derivat uppgick under kvartalet till –21 mkr (1). Den sista juni var värdet –94 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 kvartalets slut uppgick den justerade soliditeten till 37,5 procent (37,4), negativt påverkad av att kommande utdelning på stam- och preferensaktier skuldförs efter årsstämman.

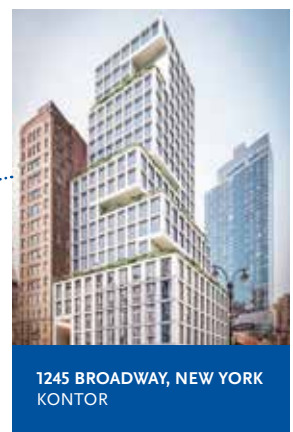
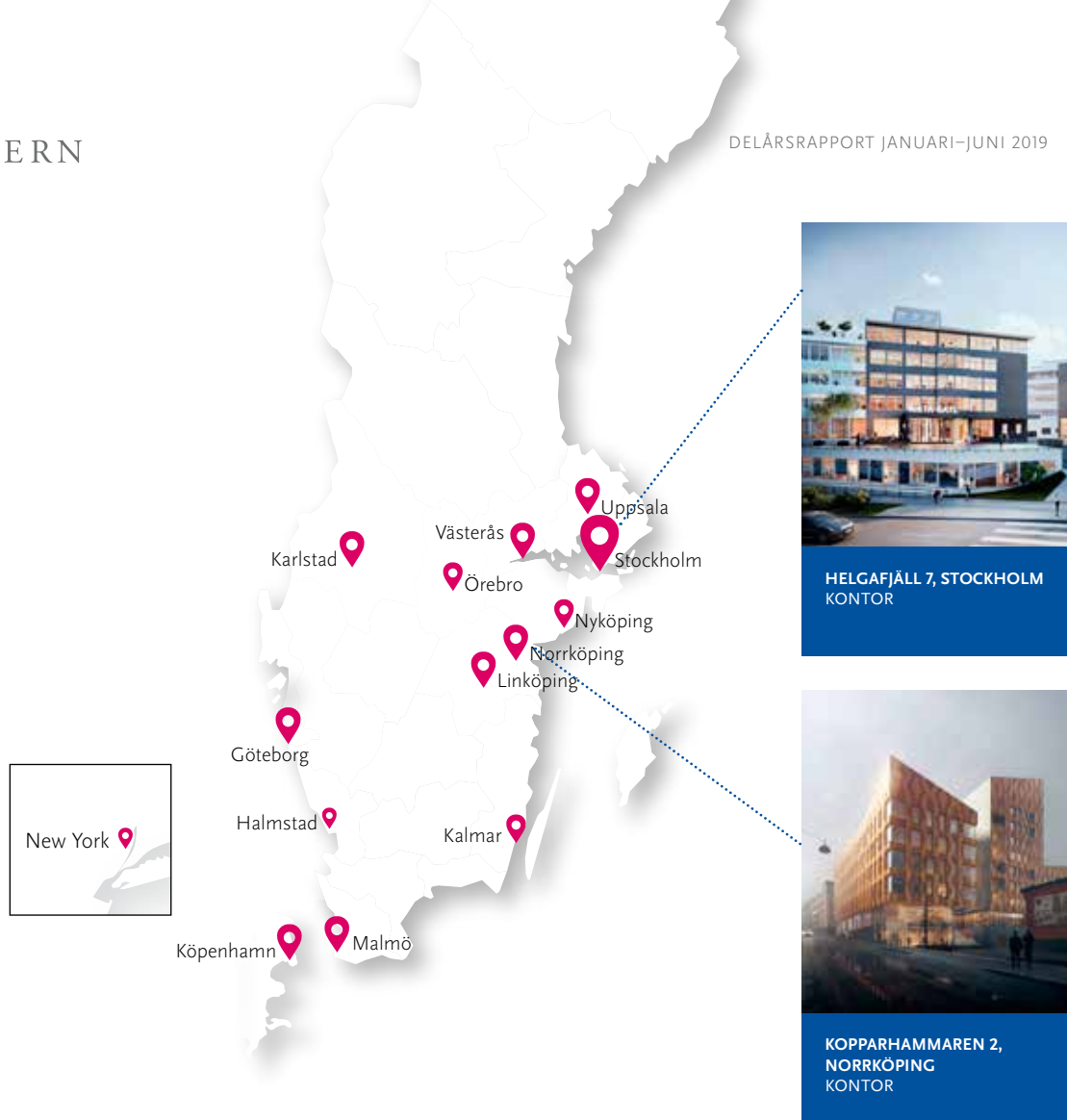
RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING SAMT RÄNTETÄCKNINGSGRAD



RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig*	29 234	—	—	—	—
2019	315	4 179	4 001	650	178
2020	1 492	3 721	3 721	2 250	—
2021	2 650	12 681	10 310	2 650	2 371
2022	—	6 442	5 942	2 500	500
2023	600	4 109	4 109	700	—
2024	1 101	1 101	1 101	—	—
2025	—	2 355	2 355	—	—
Senare	—	3 853	3 853	—	—
Totalt	35 392	38 441	35 392	8 750	3 049

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



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	516	1 158	1 052	184	21Q1
Norrköping	Kopparhammaren 2	Kontor	SEFAB	Gaia, 20Q1	4 750	126	147	33	10	20Q1
Norrköping	Kondensatorn 1	Butik	ECC	Ahlsell, 20Q1	5 104	16	58	57	5	20Q2
Kalmar	Guldfisken 2	Bibliotek	Entreprenad AB Stele	Kalmar kommun, 20Q2	3 848	49	55	48	5	20Q2
Stockholm	Helgafjäll 7	Kontor	Lindesbergs Bygg	Samsung, 19Q3	4 775	150	36	5	6	19Q3
Uppsala	Fyrislund 6:6	Laboratorium	Byggconstruct	Recipharm, 19Q4	1 831	50	27	16	4	20Q1
Totalt					37 008	907	1 481	1 212	214	

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–juni investerades 629 mkr (849). Per den 30 juni 2019 pågick sammanlagt 424 projekt (402) med en återstående investering om 1 860 mkr (759). Total kalkylerad utgift för samma projekt uppgick till 4 085 mkr (2 661).

Alla stora pågående projekt, exempelvis 1245 Broadway i New York och Kopparhammaren 2 i Norrköping, fortskrider enligt plan.

Bedömda och detaljplanelagda byggrätter (exklusive Tobin Properties) uppgick vid kvartalets utgång till 1 959 tkvm (1 857) och är värderade till 1 660 mkr (1 629). Av byggrätterna är 609 tkvm (612) detaljplanelagda och resterande klassas som bedömda. Byggrätter för bostäder utgjorde 7 procent av de detaljplanelagda byggrätterna. Inom byggrättsportföljen arbetar Klöver Living med ett antal projekt av bostadsutvecklingskaraktär. Klövern 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.

Totalt bidrog Klöverns projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, med värdeökningar på fastigheter om 72 mkr (52) under det andra kvartalet 2019, eller med 973 mkr (446) under de senaste fyra kvartalen.

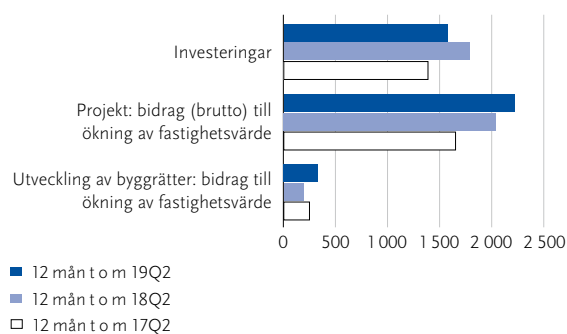
FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden januari–juni tillträdde 2 fastigheter (4) för en total köpeskilling om 945 mkr (2 855) och 12 fastigheter (4) frånträdde för totalt 222 mkr (685).

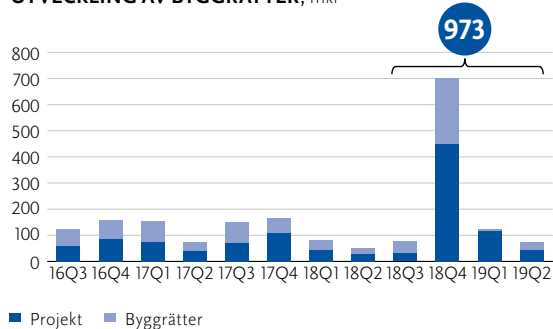
Bland transaktionerna ingår förvärvet av en tomträtt på Manhattan i New York med adressen 118 10th Avenue som tillträdde den 1 juni. Fastigheten är belägen mellan 17th Street och 18th Street nära The High Line. Ambitionen är att utveckla en högkvalitativ 10 våningar hög kontorsbyggnad på cirka 12 000 kvm.

I slutet av juni tecknades avtal om försäljning av 21 fastigheter i Örebro, Malmö, Haninge och Växjö för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 1 570 mkr.

VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKT OCH UTVECKLING AV BYGGRÄTTER, mkr



NETTO VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKT OCH UTVECKLING AV BYGGRÄTTER, mkr



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

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 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
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
SUMMA			40 970	

¹⁾ Tomträtt, förädlingsfastighet.

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

FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE

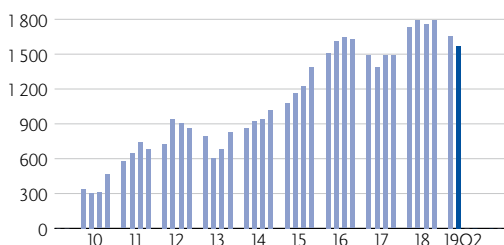
mkr	2019 jan–juni	2018 jan–juni	2018 jan–dec
Verkligt värde per 1 januari	52 713	42 961	42 961
Förvärv	945	2 855	8 056
Investeringar	629	849	1 791
Försäljningar	-211	-707	-2 464
Orealiserade värdeförändringar	766	572	2 324
Valutakursomräkning	133	95	45
Verkligt värde vid periodens utgång	54 975	46 625	52 713

FÖRÄNDRING AV VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER,
EXKLUSIVE TRANSAKTIONER OCH VALUTAKURSORMÄKNING

mkr	18Q2	19Q2	2019 jan–juni	Rullande 12 mån to m 19Q2*
Driftöverskott och avkastningskrav	98	150	575	1 166
Utveckling av byggrätter	22	27	34	329
Projekt >25 mkr	179	87	291	940
Projekt <25 mkr	236	262	499	1 277
Total	535	526	1 399	3 712

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

INVESTERINGAR, rullande 12 månader, mkr

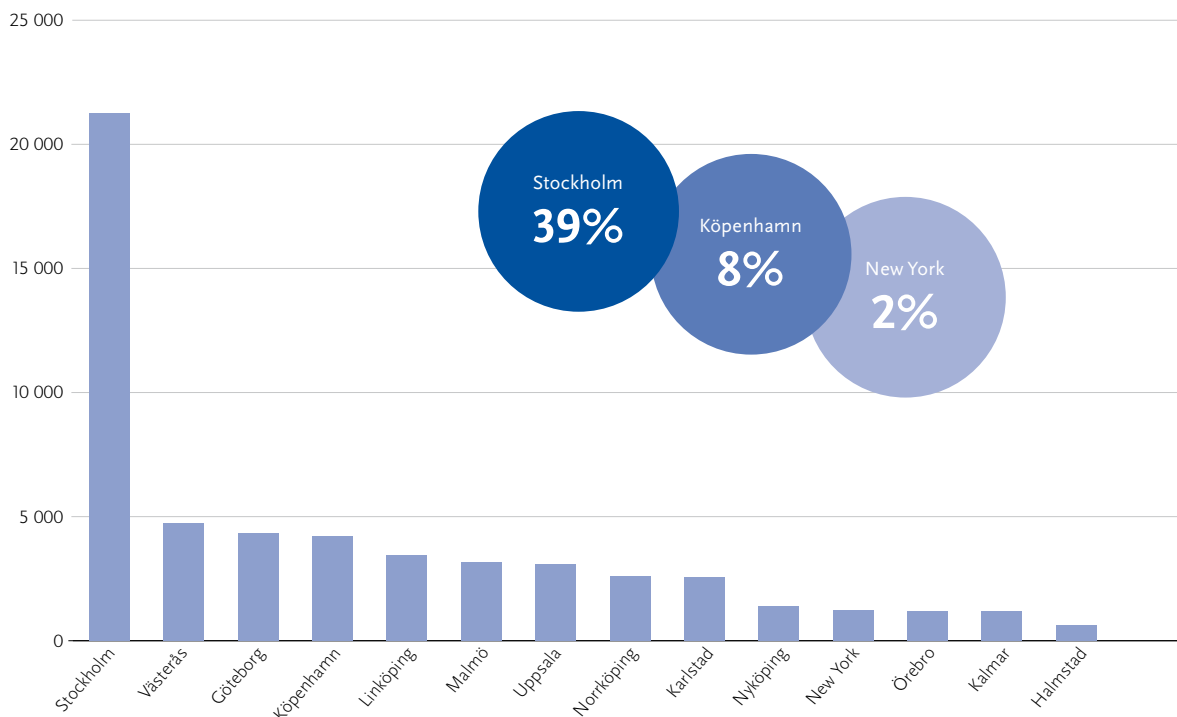


Fastigheternas uthyrningsbara yta uppgår till cirka 123 000 kvm och utgörs huvudsakligen av lokaler för lager/logistik men innefattar även två fastigheter, i Växjö och Örebro, som ingick i förvärvet av Agora. Frånträde är planerat till den 30 augusti 2019 och kommer att redovisas under det tredje kvartalet 2019.

I slutet av juni tecknades även avtal om att avyttra en del av fastigheten Fyrislund 6:6 i Uppsala Business Park, omfattande cirka 17 500 kvm tomtyta med en byggnad med cirka 9 500 kvm laboratorie- och industrilokaler, för ett underliggande fastighetsvärde om 258 mkr. Frånträde och redovisning sker preliminärt under det tredje kvartalet 2019.

De under det första halvåret tecknade fastighetsförsäljningarna har i genomsnitt skett till nivåer som överstiger redovisade marknadsvärden med 12 procent.

FASTIGHETSVÄRDE*, mkr



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

FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Den 30 juni 2019 omfattade Klöverns innehav 416 fastigheter (426). Hyresvärdet uppgick till 4 230 mkr (4 063) och fastigheternas verkliga värde var 54 975 mkr (52 713). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 977 kvkm (2 969).

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 770 mkr (546) under perioden januari–juni, motsvarande 1,5 procent av Klöverns fastighetsvärde vid inledningen av året. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 4 mkr (–26) och orealiserade värdeförändringar om 766 mkr (572). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per den 30 juni, 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

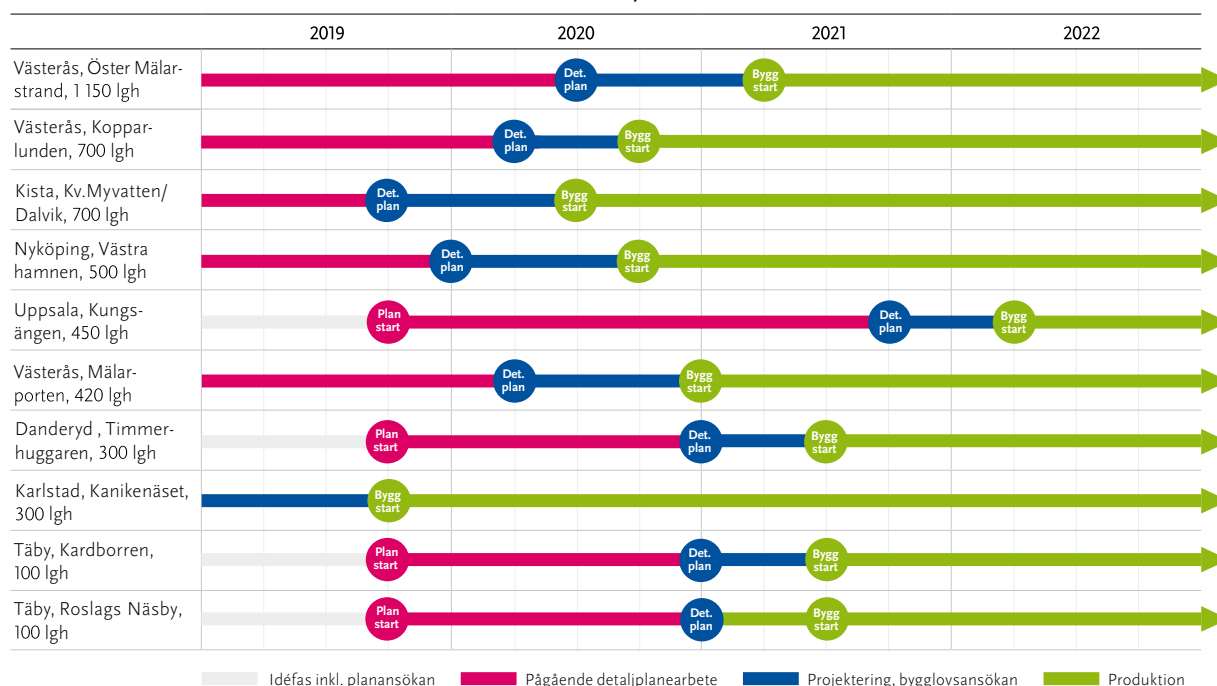
Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgick per den 30 juni till 932 437 980, varav 73 307 804 stamaktier av serie A, 842 686 176 stamaktier av serie B och 16 444 000 preferensaktier. En stamaktie av serie A berättigar till en röst medan en stamaktie av serie B, liksom en preferensaktie, berättigar till en tiondels röst. Klöverns aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Den 28 juni var stängningskursen 14,50 kr per stamaktie av serie A, 14,60 kr per stamaktie av serie B och 339,00 kr per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 18 941 mkr (14 455). Antalet aktieägare uppgick vid periodens utgång till cirka 49 300 (47 700). Av totalt antal aktier innehas 81 procent (80) av svenska ägare. Per den 30 juni 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 kvartalet uppgick uppskjuten skatt till –95 mkr (77) och aktuell skatt till –11 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.

KLÖVERN LIVING – DE TIO STÖRSTA BOSTADSUTVECKLINGSPROJEKTEN



STÖRSTA AKTIEÄGARE 2019-06-30, 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	16,9
Corem Property Group	9 500	129 400	—	14,9	14,9
Gårdarke	31 496	57 916	50	9,6	24,8
Länsförsäkringar fondförvaltning	—	35 247	—	3,8	2,3
SEB Investment Management	147	21 320	—	2,3	1,5
State Street Bank and Trust Co, W9	315	20 116	102	2,2	1,6
Swedbank AS (Estonia)	1	18 562	58	2,0	1,2
Swedbank Robur fonder	584	17 896	—	2,0	1,6
Prior & Nilsson	—	16 069	—	1,7	1,1
Handelsbanken fonder	—	14 870	—	1,6	1,0
UBS Switzerland AG	208	13 665	32	1,5	1,1
CBNY-Norges Bank	538	12 144	175	1,4	1,2
JPM CHASE	1	10 847	199	1,2	0,7
Alfred Berg	—	10 346	—	1,1	0,7
Svolder Aktiebolag	—	7 260	—	0,8	0,5
Summa största ägare	55 318	513 077	1 271	61,1	71,1
Övriga ägare	17 990	238 652	15 173	29,1	28,9
Summa utestående aktier	73 308	751 729	16 444	90,2	100,0
Återköpta egna aktier	—	90 957	—	9,8	—
Totalt antal registrerade aktier	73 308	842 686	16 444	100,0	100,0

Till följd av rutiner hos Ålandsbanken har banken registrerats i Euroclears aktiebok som ägare till en del av sina kunders Klöver-aktier. Klöver 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–jun	2018 jan–jun	2019 jan–jun	2018 jan–jun	2019 jan–jun	2018 jan–jun	2019 jan–jun	2018 jan–jun	2019 jan–jun	2018 jan–jun
Region Stockholm	897	762	–291	–248	606	514	68	67	190	333
Region Väst	422	349	–138	–123	284	226	67	65	174	341
Region Öst	409	385	–137	–122	272	263	67	68	171	148
Utland	89	37	–8	–1	81	36	91	97	94	3
Avytttrad verksamhet ¹	—	52	—	–25	—	27	—	52	—	24
varav										
Förvaltning	1 731	1 530	–520	–483	1 211	1 047	70	68	450	461
Förädling	86	55	–54	–36	32	19	37	35	179	388
Totalt	1 817	1 585	–574	–519	1 243	1 066	68	67	629	849

NYCKELTAL PER ORGANISATORISK ENHET OCH FASTIGHETSSEGMENT

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav ² , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek. uthyrningsgrad, %	
	2019-06-30	2018-06-30	2019-06-30	2018-06-30	2019-06-30	2018-06-30	2019-06-30	2018-06-30	2019-06-30	2018-06-30
Region Stockholm	29 044	24 874	5,3	5,4	1 176	1 101	2 088	1 824	88	88
Region Väst	10 684	9 369	6,3	6,4	853	785	992	813	88	88
Region Öst	9 798	8 824	6,4	6,6	853	834	913	836	92	92
Utland	5 449	2 770	4,4	4,0	95	50	237	134	99	98
Avytttrad verksamhet ¹	—	788	—	8,5	—	142	—	118	—	87
varav										
Förvaltning	50 259	43 138	5,6	5,8	2 693	2 599	3 954	3 472	91	91
Förädling	4 716	3 487	5,7	6,4	284	313	276	253	67	58
Totalt	54 975	46 625	5,6	5,8	2 977	2 912	4 230	3 725	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 medan affärsenhet Örebro tillhör Region Öst. Historiska siffror har justerats för detta.

¹ Avser avyttrade fastigheter i Falun och Härnösand/Sollefteå.

² Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter.

ORGANISATION

Klöverns affärsmodell innebär närhet till kunden genom att ha lokalt baserad personal på alla 14 affärsenheter, per 30 juni 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. Affärsenhet Västerås tillhör därefter Region Stockholm medan affärsenhet Örebro tillhör Region Öst. Region Syd bytte samtidigt namn till Region Väst. De tre regionerna är Stockholm (Stockholm Norra, Stockholm Södra, Västerås och Uppsala), Väst (Göteborg, Malmö, Karlstad och Halmstad), och Öst (Linköping, Norrköping, Nyköping, Kalmar och Örebro).

Den 30 juni 2019 uppgick antalet tillsvidareanställda i Klöver till 255 personer (248). Medelåldern var 43 år (43) och andelen kvinnor uppgick till 43 procent (42).

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

Klöver har inga pågående tvister som kan ge väsentlig resultatpåverkan.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34, Delårsrapportering, och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Klöverns årsredovisning för 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 nyttjanderättstillgång och en finansiell leasingsskuld, 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 första respektive andra kvartalet har utdelning om 0,11 kr per stamaktie och 5,00 kr per preferensaktie, totalt 346 mkr, utbetalats.

Undertecknade försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 12 juli 2019
Styrelsen i Klöver AB (publ)

Pia Gideon
Styrelseordförande

Rutger Arnhult
VD

Johanna Fagrell Köhler
Styrelseledamot

Ulf Ivarsson
Styrelseledamot

Eva Landén
Styrelseledamot

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

Koncernens resultaträkning

I sammandrag

mkr	2019 3 mån apr–jun	2018 3 mån apr–jun	2019 6 mån jan–jun	2018 6 mån jan–jun	2019 Rullande 12 mån jul–jun	2018 12 mån jan–dec
Intäkter	921	813	1 817	1 585	3 482	3 250
Fastighetskostnader	–277	–253	–574	–519	–1 135	–1 080
Driftöverskott	644	560	1 243	1 066	2 347	2 170
Central administration	–37	–29	–77	–55	–148	–126
Finansnetto	–216	–170	–412	–331	–781	–700
Förvaltningsresultat fastigheter	391	361	754	680	1 418	1 344
Intäkter bostadsutveckling	–1	10	0	10	113	123
Kostnader bostadsutveckling	–37	–18	–89	–18	–231	–160
Finansnetto bostadsutveckling	–1	–4	1	–4	–17	–22
Resultat bostadsutveckling	–39	–12	–88	–12	–135	–59
Resultatandelar i intresseföretag	4	9	9	6	10	7
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	—	22	—	22	—	22
Värdeförändringar fastigheter	225	150	770	546	2 533	2 309
Värdeförändringar derivat	–21	1	–35	10	22	67
Värdeförändringar finansiella tillgångar	5	4	7	–6	38	25
Nedskrivning goodwill	—	—	–4	–2	–29	–27
Resultat före skatt	565	535	1 413	1 244	3 857	3 688
Skatt	–106	77	–322	–48	–628	–354
Periodens resultat	459	612	1 091	1 196	3 229	3 334
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	452	612	1 085	1 198	3 232	3 345
Innehav utan bestämmande inflytande	7	0	6	–2	–3	–11
	459	612	1 091	1 196	3 229	3 334
Övrigt totalresultat – poster som kan återföras i resultaträkningen						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	9	38	71	78	56	63
Periodens totalresultat	468	650	1 162	1 274	3 285	3 397
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	461	650	1 156	1 276	3 288	3 408
Innehav utan bestämmande inflytande	7	0	6	–2	–3	–11
	468	650	1 162	1 274	3 285	3 397
Resultat per stamaktie, kr	0,45	0,62	1,12	1,20	3,49	3,54
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	825,0	856,0	825,0	856,0	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	856,0	824,7	864,2	832,8	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	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Goodwill	151	181	155
Förvaltningsfastigheter	54 975	46 625	52 713
Nyttjanderätt tomträtt	698	—	—
Maskiner och inventarier	33	21	27
Andelar i intresseföretag	200	212	217
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	137	108	74
Omsättningsfastigheter	555	797	444
Övriga fordringar	2 466	2 117	2 256
Likvida medel	698	996	576
SUMMA TILLGÅNGAR	59 913	51 057	56 462
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	18 393	15 626	17 972
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	138	658	172
Uppskjuten skatteskuld	3 197	2 682	2 884
Räntebärande skulder	35 257	29 842	33 688
Derivat	94	351	85
Finansiell leasing	698	—	—
Leverantörsskulder	85	197	270
Övriga skulder	1 018	875	486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 033	826	905
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	59 913	51 057	56 462

Koncernens förändring av eget kapital

I sammandrag

mkr	Eget kapital hänförligt till		Totalt eget kapital
	Moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	
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	-39	—	-39
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	20	-25	-5
Övrigt totalresultat	71	—	71
Periodens resultat	1 085	6	1 091
Eget kapital 2019-06-30	18 393	138	18 531

Koncernens kassaflödesanalys

I sammandrag

mkr	2019 3 mån apr–juni	2018 3 mån apr–juni	2019 6 mån jan–juni	2018 6 mån jan–juni	2018 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat samt resultat bostadsutveckling	352	349	667	668	1 285
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	3	2	6	3	6
Betald inkomstskatt	-3	0	-7	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	352	351	666	671	1 291
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring omsättningsfastigheter	-104	-15	-111	-15	-16
Förändring av rörelsefordringar	124	353	-215	-481	-166
Förändring av rörelseskulder	-83	-544	-334	111	139
Summa förändring av rörelsekapital	-63	-206	-660	-385	-43
Kassaflöde från den löpande verksamheten	289	145	6	286	1 248
Investeringsverksamheten					
Avyttring av fastigheter	92	36	214	680	2 303
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-611	-385	-1 569	-3 704	-7 289
Förvärv av dotterföretag	—	-52	—	-52	-174
Förvärv av maskiner och inventarier	0	-3	-12	-8	-15
Förändring finansiella tillgångar	-49	269	-25	171	-149
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-568	-135	-1 392	-2 913	-5 324
Finansieringsverksamheten					
Förändring av räntebärande skulder	899	-179	1 920	3 280	4 749
Förändring finansiella instrument	—	-9	—	-9	-217
Återköp av egna aktier	—	—	-7	-214	-558
Utdelning	-173	-174	-346	-344	-688
Hybridobligation	-20	793	-39	793	1 261
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-5	78	-20	78	66
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	701	509	1 508	3 584	4 613
Totalt kassaflöde	422	519	122	957	537
Ingående likvida medel	276	477	576	39	39
Utgående likvida medel	698	996	698	996	576

Moderbolagets resultaträkning

I sammandrag

mkr	2019 3 mån apr–juni	2018 3 mån apr–juni	2019 6 mån jan–juni	2018 6 mån jan–juni	2018 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	63	50	116	104	237
Kostnad sålda tjänster	–58	–52	–97	–97	–195
Bruttoresultat	5	–2	19	7	42
Central administration	–35	–29	–67	–55	–119
Rörelseresultat	–30	–31	–48	–48	–77
Värdförändring derivat	–8	—	–2	—	70
Finansnetto	–25	–123	–137	–229	1 056
Resultat före skatt	–63	–154	–187	–277	1 049
Skatt	1	—	0	—	–38
Periodens resultat	–62	–154	–187	–277	1 011
Övrigt totalresultat	—	—	—	—	—
Periodens totalresultat	–62	–154	–187	–277	1 011

Moderbolagets balansräkning

I sammandrag

mkr	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	6	6	6
Andelar i koncernföretag	1 973	1 875	1 973
Fordringar på koncernföretag	27 366	24 743	25 756
Derivat	14	16	17
Uppskjuten skattefordran	372	330	371
Övriga fordringar	486	344	132
Likvida medel	110	747	249
SUMMA TILLGÅNGAR	30 327	28 061	28 504
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 792	6 615	7 734
Räntebärande skulder	20 724	19 039	19 127
Derivat	91	—	89
Skulder till koncernföretag	1 861	1 598	1 077
Leverantörsskulder	6	3	13
Övriga skulder	735	701	369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118	105	95
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 327	28 061	28 504

Nyckeltal

	2019-06-30 3 mån apr–jun	2018-06-30 3 mån apr–jun	2019-06-30 6 mån jan–jun	2018-06-30 6 mån jan–jun	2019-06-30 Rullande 12 mån jul–jun	2018	2017	2016	2015
Fastighet									
Antal fastigheter	416	404	416	404	416	426	405	431	415
Uthyrningsbar area, tkvm	2 977	2 912	2 977	2 912	2 977	2 969	2 900	2 943	2 872
Hysesvärde, mkr	4 230	3 725	4 230	3 725	4 230	4 063	3 507	3 386	3 182
Hysesvärde per uthyrningsbar area, kr/kvm	1 421	1 279	1 421	1 279	1 421	1 368	1 209	1 151	1 108
Verkligt värde fastigheter, mkr	54 975	46 625	54 975	46 625	54 975	52 713	42 961	39 234	35 032
Direktavkastningskrav värdering, %	5,6	5,8	5,6	5,8	5,6	5,7	5,9	6,2	6,5
Överskottsgrad, %	70	69	68	67	67	67	66	66	65
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	90	89	90	89	90	89	89	89	91
Uthyrningsgrad ytmässig, %	82	81	82	81	82	81	81	82	83
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,6	3,7	3,6	3,7	3,6	3,5	3,6	3,7	3,5
Finans									
Avkastning på eget kapital, %	2,4	4,0	5,9	8,0	18,6	21,2	18,9	18,6	18,9
Soliditet, %	30,7	30,6	30,7	30,6	30,7	31,8	32,8	32,1	31,7
Soliditet, justerad, %	37,5	35,8	37,5	35,8	37,5	37,4	38,5	36,7	35,8
Belåningsgrad, %	61	60	61	60	61	60	58	60	61
Belåningsgrad fastigheter, %	46	44	46	44	46	48	42	44	47
Räntetäckningsgrad	2,7	2,9	2,7	2,9	2,6	2,7	2,9	2,9	2,6
Genomsnittlig ränta, %	2,4	2,6	2,4	2,6	2,4	2,3	2,5	2,5	2,7
Genomsnittlig räntebindning, år	2,4	3,0	2,4	3,0	2,4	2,9	2,8	2,6	2,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,2	4,0	4,2	4,0	4,2	4,3	3,0	3,0	2,8
Räntebärande skulder, mkr	35 392	29 842	35 392	29 842	35 392	33 688	25 529	23 869	21 486
Aktie									
Eget kapital per stamaktie, kr	13,96	11,04	13,96	11,04	13,96	14,08	10,74	9,01	7,38
EPRA NAV, kr	17,95	14,58	17,95	14,58	17,95	17,67	14,07	11,70	9,53
Eget kapital per preferensaktie, kr	339,00	327,00	339,00	327,00	339,00	307,00	309,60	288,50	281,50
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,37	0,33	0,71	0,60	1,31	1,19	1,03	0,93	0,78
Resultat per stamaktie, kr	0,45	0,62	1,12	1,20	3,49	3,54	2,53	2,11	1,83
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr	14,50	9,86	14,50	9,86	14,50	10,15	10,87	9,38	9,45
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr	14,60	9,94	14,60	9,94	14,60	10,28	10,72	9,55	9,50
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	339,00	327,00	339,00	327,00	339,00	307,00	309,60	288,50	281,50
Börsvärde, mkr	18 941	14 476	18 941	14 476	18 941	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	856,0	825,0	856,0	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

55,0

HYRESVÄRDE,
MDKR

4,2

UTHYRNINGSBAR YTA,
TKVM

2 977

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.

BELÅNINGSGRAD

Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav (inkl. återköpta aktier) samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde.

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat fastigheter plus resultat bostadsutveckling 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–JUNI

2,7

SOLIDITET,
JUSTERAD, %

37,5

ANTAL AKTIEÄGARE

49 300

Kalendarium

Sista dag för handel inkl. rätt till utdelning till stam- och preferensaktieägare	26 september 2019
Avstämningsdag för utdelning till stam- och preferensaktieägare	30 september 2019
Förväntad dag för utdelning till stam- och preferensaktieägare	3 oktober 2019
Delårsrapport januari–september 2019	23 oktober 2019
Bokslutskommuniké 2019	12 februari 2020

Kontaktpersoner

Rutger Arnhult, VD

070–458 24 70, rutger.arnhult@klovern.se

Lars Norrby, IR

076–777 38 00, lars.norrby@klovern.se

Denna information är sådan information som Klöver AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 12 juli 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