

- » Intäkterna ökade med 16 procent till 896 mkr (772).
- » Driftöverskottet ökade med 18 procent till 599 mkr (507).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 13 procent till 362 mkr (319).
- » Resultatet före skatt uppgick till 848 mkr (708) och resultatet efter skatt, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick till 633 mkr (585) motsvarande 0,67 kr (0,58) per stamaktie.
- » Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 544 mkr (395).
- » Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar på fastigheter om 122 mkr (80).
- » Efter tillträde av 1 fastighet för 632 mkr, frånträde av 5 fastigheter för 129 mkr och investeringar om 326 mkr uppgick värdet på fastighetsportföljen till 54 180 mkr.
- » Räntetäckningsgraden uppgick till 2,6 (2,9) och den justerade soliditeten förbättrades till 38,2 procent.
- » EPRA NAV ökade till 18,15 kr.

”

Ett starkt första kvartal som lägger grunden för en bra fortsättning på 2019.

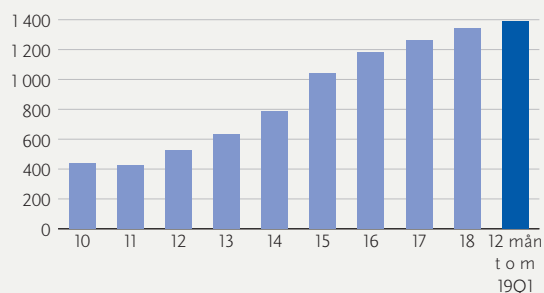
Rutger Arnhult, VD

DETTA ÄR KLÖVERN

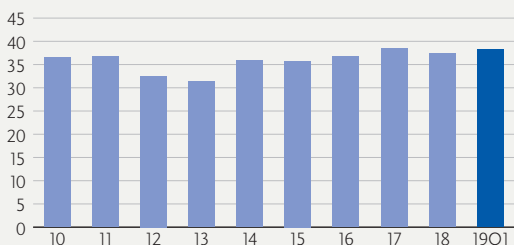
KLÖVERN ÄR ETT BÖRSNOTERAT FASTIGHETS BOLAG som med närhet och engagemang erbjuder attraktiva lokaler och aktivt bidrar till stadsutvecklingen i tillväxtregioner.

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

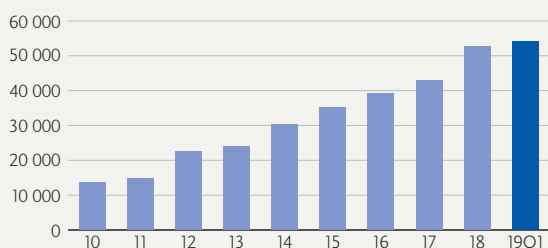
FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr



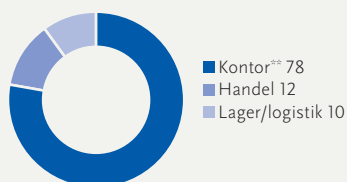
SOLIDITET, justerad, %



FASTIGHETS VÄRDE, mkr

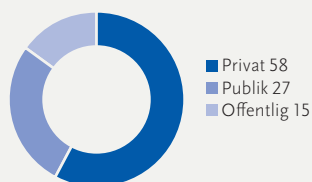


FASTIGHETS VÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %

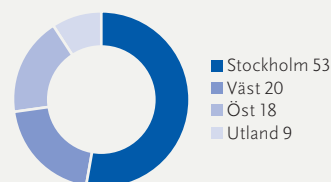


**Inklusive utbildning/vård/övrigt.

KONTRAKTS VÄRDE PER KUNDKATEGORI, %

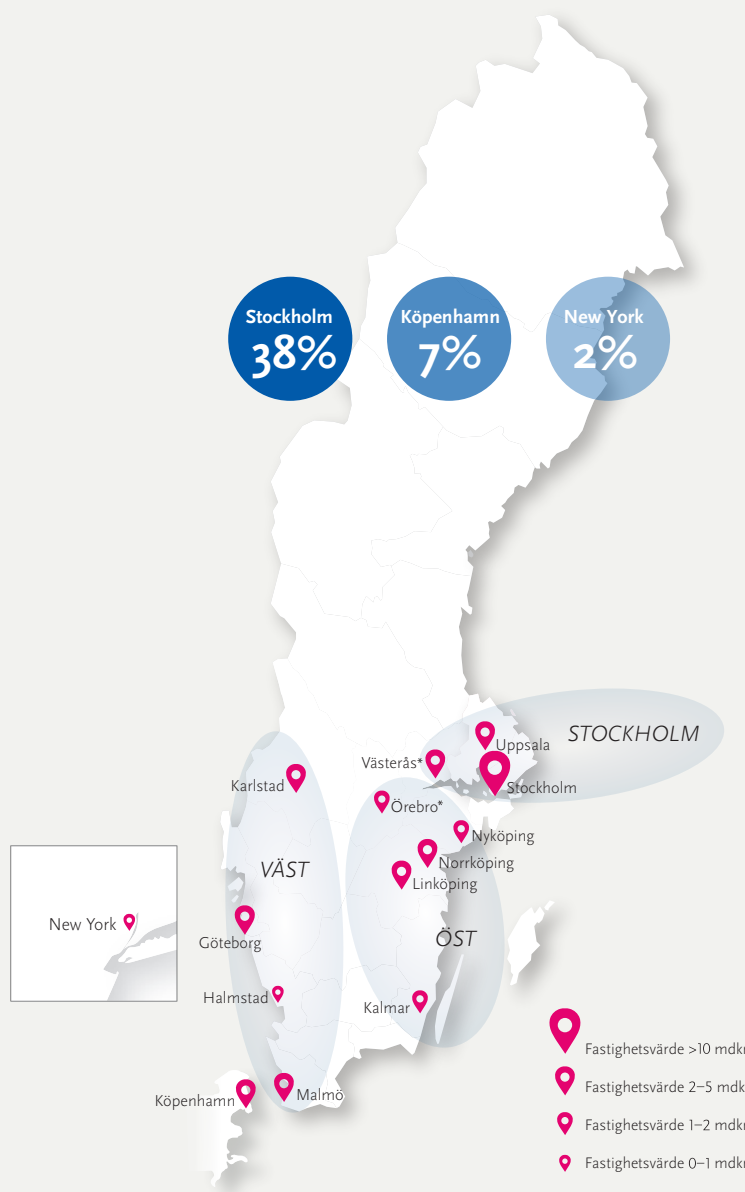


FASTIGHETS VÄRDE PER REGION*, %



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

Omslagsbild: Fastigheten Blåfjäll 1 i Kista, Stockholm.



VD:S KOMMENTAR

Ett starkt första kvartal

Klövern redovisar ett starkt resultat för 2019 års första kvartal. Förvärv, hög nettoinflyttning, stigande hyresnivåer och fortsatt positiva värdeförändringar på fastigheter har bidragit till den goda resultatutvecklingen. Vi har fortsatt att genomföra vår strategi med renodling och koncentration.

FORTSATT STARK RESULTATUTVECKLING

Intäkterna ökade till 896 mkr under årets första kvartal och till 3 374 mkr under de senaste 12 månaderna. Förvaltningsresultatet förbättrades till 362 mkr och överskottsgraden uppgick till 67 procent. Positiva värdeförändringar på fastigheter uppgående till 544 mkr bidrog till att resultatet före skatt uppgick till 848 mkr. Nettoinflyttningen uppgick till 47 mkr, att jämföra 89 mkr under helåret 2018. De två största inflyttningarna under kvartalet var i Åby Arena i Göteborg, där Åbymässan har flyttat in på cirka 15 000 kvm och Åby Hotel öppnat ett nytt hotell på cirka 8 000 kvm.

BRA HYRESMARKNAD

Trots en lång period av stark hyrestillväxt, inte minst i Stockholmsregionen, har hyresutvecklingen varit god även under årets första kvartal. På många håll, i såväl Stockholm som i andra storstadstadsområden samt i Klöverns regionstäder, råder en låg vakansgrad vad gäller moderna kontorslokaler. Trenden med allt högre hyresnivåer kompenseras delvis av att många hyresgäster finner sätt att minska sina ytor genom att övergå till mer flexibla arbetsätt, men nettoeffekten är positiv vilket avspeglas i den goda utvecklingen av intäkterna.

KÖPENHAMN FULLT UTHYRT

Fastighetsbeståndet i Köpenhamn, som utgör 7 procent av Klöverns totala portfölj, utvecklas väl. Inklusiva de två ytterligare hyresavtal som tecknades i kvartalsskiftet mars/april, uppgår den ekonomiska uthyrningsgraden i Klöverns sju fastigheter i Köpenhamn till drygt 99,9 procent. I New York fortskrider projektet på 1245 Broadway helt enligt plan. Det första spadtaget på parkeringen togs i januari och nu pågår markarbeten i form av utgrävning och grundläggning. Den toppmoderna kontorsbyggnaden planeras att bli 22 våningar hög med en projektyta om nästan 17 000 kvm. Det är en tydlig strategi från Klöverns sida att med investeringar utomlands minska den geografiska risk som en 100-procentig fokusering på Sverige innebär. Vi är fortsatt öppna för ytterligare förvärv av kontorsfastigheter i framförallt Köpenhamn och New York.

PROJEKTUTVECKLING SKAPAR VÄRDE

Projektutveckling är en viktig del av Klöverns affärsmodell. Vi fokuserar på att hela tiden sondera fram lönsamma projekt utifrån den existerande fastighetsportföljen. Resultatmässigt, i form av värdeökningar på fastigheter, bidrog projektverksamheten – inklusive utveckling av byggrätter – med 122 mkr under det första kvartalet 2019, eller med 953 mkr under de

senaste 12 månaderna. De största pågående projekten är 1245 Broadway i New York och det snart färdigställda Åby Arena i Göteborg.

På bostadssidan har vi inom Klöverns Living agerat med fortsatt försiktighet genom att fokusera på att driva detaljplaner och utveckla den framtida projektportföljen medan planerade produktionsstarter skjuts på framtiden. Klöverns har dock genom sitt ägande i Tobin Properties en pågående projektutveckling även inom bostäder. Dessa projekt kommer att färdigställas med hög kvalitet.

FÖRVÄRV I STOCKHOLM

Årets första kvartal var relativt lugnt på transaktionssidan. Detta efter ett mycket intensivt 2018 då vi genom 55 transaktioner fortsatte att renodla beståndet och samtidigt tog klivet in på två nya utlandsmarknader. Under 2019 års första kvartal förstärktes positionen i Stockholm genom förvärv av en högkvalitativ kontorsfastighet i Kista med en uthyrningsbar yta om cirka 18 700 kvm. Fastigheten kompletterar på ett bra sätt Klöverns redan starka närvaro i Kista. Fem mindre avyttringar genomfördes under kvartalet som ett led i fortsatt renodling av portföljen.

FINANSIELL STYRKA

Klöverns finansiella styrka är fortsatt god. Den justerade soliditeten förbättrades under kvartalet till 38,2 procent. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick samtidigt till 4,3 år medan den genomsnittliga räntebindningen var 2,6 år och andelen räntesäkrad kreditvolym uppgick till hela 90 procent. Kapitalmarknaden erbjuder fortsatt relativt bra likviditet. Under 2019 års första kvartal har vi emitterat 1 600 mkr under ett befintligt icke säkerställt grönt obligationsprogram.

GOD VÄRDETILLVÄXT

Substansvärdet per aktie (EPRA NAV) uppgick till 18,15 kr, motsvarande en ökning med 3 procent sedan årsskiftet och 22 procent under de senaste 12 månaderna.

FORTSATT BRA UTVECKLING

Sammantaget är vi nöjda med resultatet för årets första kvartal och ser fram emot en fortsatt bra utveckling under resten av 2019.

Rutger Arnhult, VD Klöverns

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

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna ökade till 896 mkr (772) under årets första 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 762 mkr (721) under kvartalet.

Fastighetskostnaderna uppgick till 297 mkr (265). För jämförbart bestånd, där även det första kvartalet 2018 har beräknats enligt IFRS 16, uppgick fastighetskostnaderna till 253 mkr (241). Centrala administrationskostnader uppgick till 40 mkr (26). Agora, som konsolideras i Klöver från 9 november 2018, utgör 8 mkr av ökningen av de centrala administrationskostnaderna under kvartalet.

RESULTAT

Driftöverskottet ökade till 599 mkr (507). För jämförbart bestånd uppgick driftöverskottet till 509 mkr (480). Överskottsgraden uppgick till 67 procent (66). Förvaltningsresultatet, dvs resultat exklusive bland annat värdeförändringar, resultat bostadsutveckling och skatt, uppgick till 362 mkr (319). Driftöverskottet och förvaltningsresultatet påverkades positivt av förvärv, nettoinflyttning

och stigande hyresnivåer. Resultatet före skatt uppgick till 848 mkr (708) och påverkades av 544 mkr (395) avseende värdeförändringar på fastigheter och -14 mkr (9) avseende derivat.

NETTOINFLYTTNING OCH UTHYRINGSGRAD

Under det första kvartalet uppgick nettoinflyttningen till 47 mkr (40).

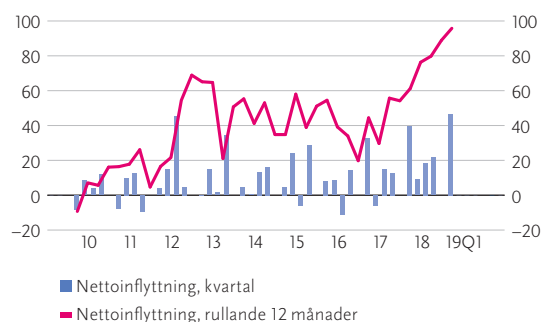
De två största inflyttningarna under kvartalet var i Åby Arena i Göteborg, där den största inflyttade hyresgästen var Åbymässan på 14 948 kvm i fastigheten Travbanan 3, följt av HKC Åby Hotel på 7 918 kvm i fastigheten Travbanan 2.

Den största avflyttade hyresgästen under kvartalet var Atoy Automotive Sweden på 2 904 kvm i fastigheten Borg 6 i Kista.

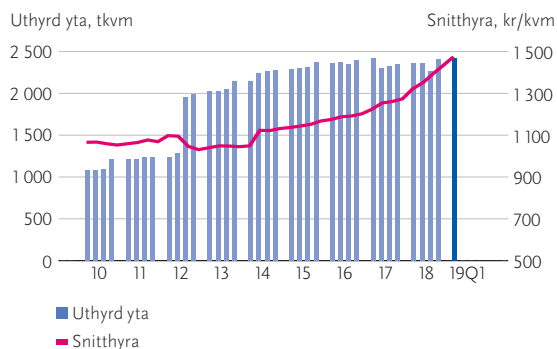
Bland större avtal som tecknades under det första kvartalet, men ännu inte är inflyttade, ingår ett 6-årigt avtal med JoGu om totalt 2 800 kvm i fastigheten Platinan 1 i Norrköping och ett 6-årigt hyresavtal med Förenade Care om 1 031 kvm i fastigheten Murman 8 i Malmö.

Den genomsnittliga återstående kontraktstiden per den 31 mars var 3,7 år (3,5). Den ekonomiska uthyrningsgraden för samtliga fastigheter uppgick till 89 procent (89) och 81 procent (81) mätt som yta. För förvaltningsfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 91 procent (91) och för förädlingsfastigheter till 63 procent (66).

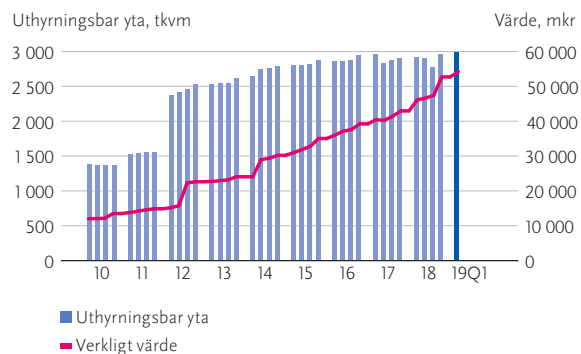
NETTOINFLYTTNING, mkr



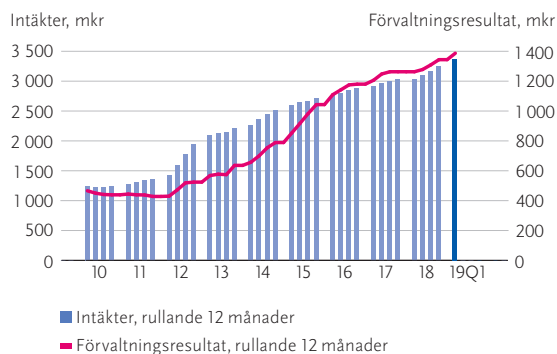
FASTIGHETER: YTA OCH HYRA



FASTIGHETER: YTA OCH VÄRDE



INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



FÖRVÄRV AV TOBIN PROPERTIES

Den 17 januari 2018 förvärvade Klöver 7 500 000 stamaktier i bostadsutvecklaren Tobin Properties i en riktad nyemission. Klöverns innehav i Tobin Properties uppgick den 31 mars 2018 till 34,9 procent av aktiekapitalet och 36,5 procent av rösterna. Klöver redovisade under det första kvartalet 2018 innehavet i Tobin Properties som andelar i intresseföretag då innehavet översteg 20 procent, men understeg 50 procent av rösterna.

Den 4 april 2018 erhöll Klöver ytterligare 5 116 662 stamaktier och 18 378 preferensaktier av serie A i Tobin Properties genom ett kontant budpliktsbud. Klöverns innehav i Tobin Properties uppgick därefter till 12 616 662 stamaktier och 18 378 preferensaktier av serie A, vilket motsvarade 58,9 procent av aktiekapitalet och 61,4 procent av rösterna.

Genom en företrädesemission i juni 2018 tecknade Klöver ytterligare 13 407 496 stamaktier, varav 790 834 stamaktier genom ett garantiåtagande, i Tobin Properties. Innehavet uppgick därefter till 26 024 158 stamaktier och 18 378 preferensaktier av serie A, motsvarande 62,1 procent av kapitalet och 63,4 procent av rösterna.

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

I februari 2019 förvärvade Klöver ytterligare 1 423 260 stamaktier i Tobin Properties. Ägandet uppgår därefter till 35 441 851 stamaktier och 18 378 preferensaktier av serie A, motsvarande 84,6 procent av kapitalet och 86,4 procent av rösterna.

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

FÖRVÄRV AV AGORA

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

Den 4 oktober 2018 lämnade Klöver ett kontant offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Agora. Budvärdet för samtliga övriga aktier uppgick till 936 mkr. Erbjudandet värderade samtliga aktier, inklusive de aktier som Klöver ägde vid den tidpunkten, till 1 023 mkr. Efter erbjudandets förlängda acceptperiod uppgick Klöverns innehav per den 27 november 2018 till 4 689 062 stamaktier av serie A, 26 007 189 stamaktier av serie B och 295 827 preferensaktier, vilket motsvarar 99,5 procent av utestående aktier och 99,8 procent av utestående röster i Agora. Klöver har påkallat tvångsinlösen i syfte att förvärva de aktier som inte lämnades in i erbjudandet. I början av december annoterades 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 redovisats genom avyttring av fastigheter i Tranås, Trollhättan, Nässjö, Södertälje, Falköping och Motala för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 626 mkr. 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, Örebro och Kalmar.



Fastigheten Blåfjäll 1 i Kista, Stockholm. Förvärvad under första kvartalet 2019.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till –283 mkr (141). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto –824 mkr (–2 778), genom främst en kombination av fastighetstransaktioner och investeringar i befintliga fastigheter. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 807 mkr (3 075). Totalt uppgick kassaflödet till –300 mkr (438). Likvida medel vid kvartalets slut uppgick till 276 mkr jämfört med 477 mkr per sista mars 2018.

FINANSIERING

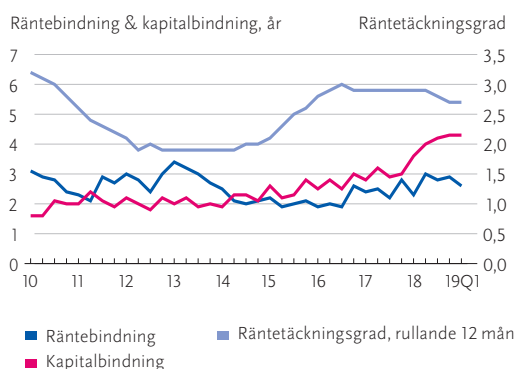
Den 31 mars 2019 uppgick de räntebärande skulderna till 34 321 mkr (33 688). Den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen var 2,4 procent (2,3). Finansnettot, inklusive bostadsutveckling, uppgick under kvartalet till –194 mkr (–162), varav finansiella intäkter utgjorde 8 mkr (2) och tomträttsavgäld utgjorde –11 mkr (–). Rättetäckningsgraden under kvartalet uppgick till 2,6 (2,9) och till 2,7 under tolv månadersperioden till den 31 mars 2019.

Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid kvartalets slut till 2,6 år (2,9). Kreditvolym med swapavtal eller rättetak betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade Klövernt ränteswappar om totalt 5 730 mkr (5 730) och rättetak om totalt 23 500 mkr (23 500). Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 2,8 år. Andelen räntesäkrad kreditvolym var 90 procent.

Den genomsnittliga kapitalbindningen var 4,3 år (4,3) per den sista mars. Outnyttjade kreditramar, inklusive outnyttjad checkkredit om 578 mkr (535), uppgick till 2 624 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, 1 975 mkr (1 845) respektive 6 700 mkr (6 300) vid periodens slut, samt utnyttjad checkkredit om 0 mkr (43). Programmet för företagscertifikat har ett rambelopp om 4 000 mkr.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING SAMT RÄNTETÄCKNINGSGRAD



Klövernt 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 mars 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 rättetak. Värdeförändringar på derivat uppgick under kvartalet till –14 mkr (9). Den sista mars var värdet –84 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. Klövernt 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 38,2 procent (37,4).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning	Kapitalbindning			
	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig*	27 070	—	—	—	—
2019	1 315	4 453	3 875	650	578
2020	2 180	4 265	4 265	2 250	—
2021	3 156	12 971	11 425	2 650	1 546
2022	—	5 652	5 152	2 500	500
2023	600	3 418	3 418	—	—
2024	—	—	—	—	—
2025	—	2 355	2 355	—	—
Senare	—	3 831	3 831	—	—
Totalt	34 321	36 945	34 321	8 050	2 624

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



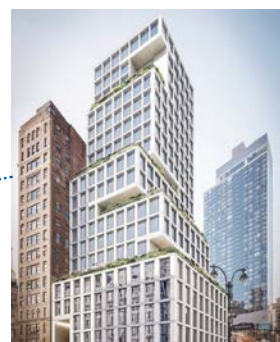
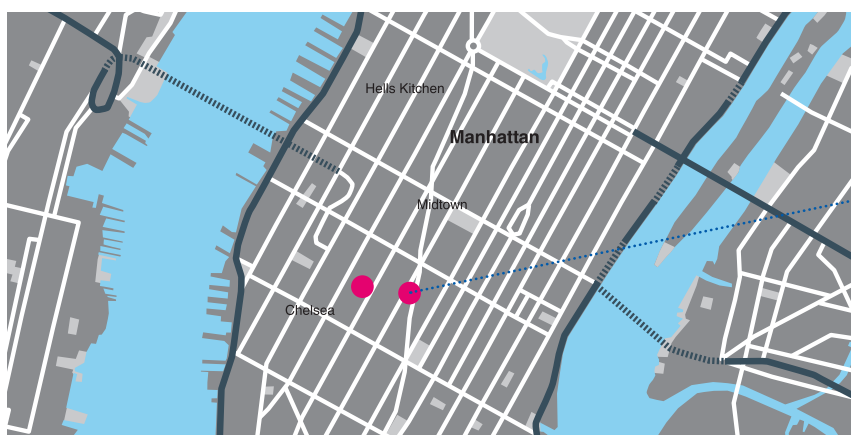
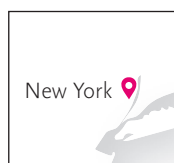
TRAVBANAN 2,3, GÖTEBORG
HOTELL/MÄSSA



HELGAFJÄLL 7, STOCKHOLM
KONTOR



KOPPARHAMMAREN 2,
NORRKÖPING
KONTOR



1245 BROADWAY, NEW YORK
KONTOR

KLÖVERN'S STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT

Stad	Fastighet	Projekttyp	Entreprenör	Största hyresgäst, inflyttning år/kvartal	Projektyta, kvm	Verkligt värde, mkr	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde, mkr	Beräknat färdigt, år, kvartal
New York	1245 Broadway	Kontor	Triton Construction		16 700	484	1 160	1 088	184	20Q4
Göteborg	Travbanan 2, 3	Hotell/ Mässa	BRA Bygg	Åbymässan, 19Q1	29 187	640	556	29	58	19Q2
Norrköping	Kopparhammaren 2	Kontor	SEFAB	Gaia, 20Q1	4 775	113	143	42	10	20Q1
Kalmar	Guldfisken 2	Bibliotek		Kalmar kommun, 20Q1	3 848	45	54	53	5	20Q2
Stockholm	Helgafjäll 7	Kontor	Lindesbergs Bygg	Samsung, 19Q3	4 775	140	36	14	6	19Q3
Uppsala	Fyrislund 6:6	Laboratorium	Byggconstruct	Recipharm, 19Q4	1 831	44	27	21	4	20Q1
Totalt					61 116	1 466	1 976	1 247	267	

PROJEKTUTVECKLING OCH BYGGGRÄTTER

Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokaler och därmed öka hyresvärdet. Under kvartalet investerades 326 mkr (464). Per den 31 mars 2019 pågick sammanlagt 421 projekt (402) med en återstående investering om 1 915 mkr (759). Total kalkylerad utgift för samma projekt uppgick till 3 989 mkr (2 661).

Alla stora pågående projekt, exempelvis 1245 Broadway i New York och Åby Arena i Göteborg, fortskrider enligt plan.

Bedömda och detaljplanelagda byggrätter uppgick vid kvartalets utgång till 1 848 tkvm (1 857) och är värderade till 1 636 mkr (1 629). Av byggrätterna är 612 tkvm (612) detaljplanelagda och resterande klassas som bedömda. Byggrätter för bostäder utgjorde 7 procent av de detaljplanelagda byggrätterna. Inom bygggrättsportföljen arbetar Klöver Living med ett antal projekt av bostadsutvecklingskaraktär. Klöver bedömer att det inom befintligt bestånd, främst genom nya eller förändrade detaljplaner, kan finnas utrymme för så mycket som mellan 8 000 och 12 000 lägenheter, bland annat i Stockholm, Uppsala, Västerås, Karlstad och Nyköping.

Totalt bidrog Klöverns projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, med värdeökningar på fastigheter om 122 mkr (80) under det första kvartalet 2019, eller med 953 mkr (470) under de senaste fyra kvartalerna.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden januari–mars tillträdde 1 fastighet (3) för en total köpeskilling om 632 mkr (2 855) och 5 fastigheter (2) frånträdde för totalt 129 mkr (648).

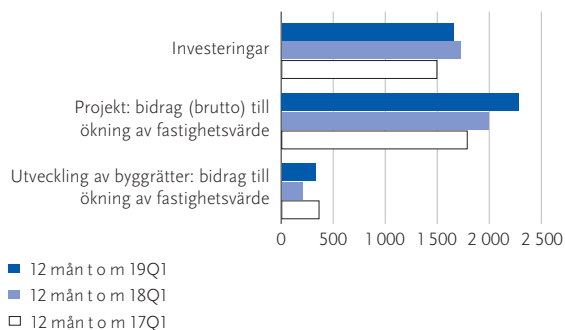
Under det första kvartalet förvärvades en kontorsfastighet i Kista, Stockholm, för ett underliggande fastighetsvärde om 632 mkr. Fastigheten, som har en uthyrningsbar yta om cirka 18 700 kvm, tillträdde den 4 mars och är fullt uthyrd till Ericsson på ett avtal som löper till andra halvåret 2023.

FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

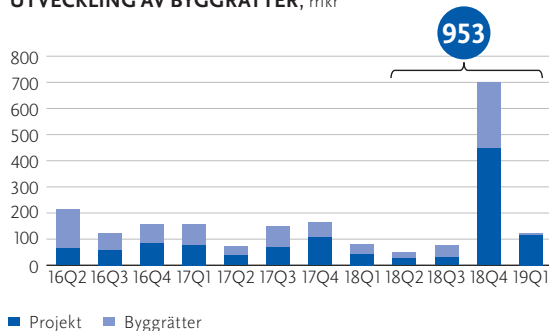
Den 31 mars 2019 omfattade Klöverns innehav 422 fastigheter (426). Hyresvärdet uppgick till 4 215 mkr (4 063) och fastigheternas verkliga värde var 54 180 mkr (52 713). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 997 tkvm (2 969).

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 544 mkr (395) under kvartalet, motsvarande 1,0 procent av

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	Uthyrningsbar yta, kvm	Tillträde kvartal
Stockholm	Blåfjäll 1	Kontor	18 728	Q1
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	Handel	4 649	Q1
Falköping	Hjälmen 1	Handel	2 699	Q1
Falköping	Lilla Björn 1	Handel	3 418	Q1
Totalt			21 112	



Codan-huset i Köpenhamn.

FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE

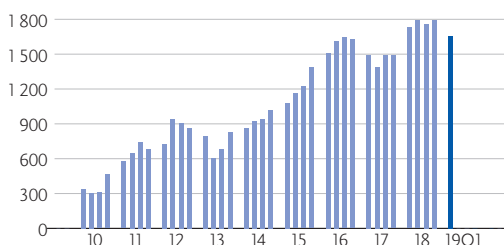
mkr	2019 jan-mars	2018 jan-mars	2018 jan-dec
Verkligt värde per 1 januari	52 713	42 961	42 961
Förvärv	632	2 855	8 056
Investeringar	326	464	1 791
Försäljningar	-125	-670	-2 464
Orealiserade värdeförändringar	547	421	2 324
Valutakursomräkning	87	83	45
Verkligt värde vid periodens utgång	54 180	46 114	52 713

FÖRÄNDRING AV VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER,
EXKLUSIVE TRANSAKTIONER OCH VALUTAKURSORMÄKNING

mkr	18Q1	19Q1	Rullande 12 mån t o m 19Q1*
Driftöverskott och avkastningskrav	342	425	1 114
Utveckling av byggrätter	35	7	324
Projekt >25 mkr	282	204	1 032
Projekt <25 mkr	226	237	1 251
Total	885	873	3 721

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

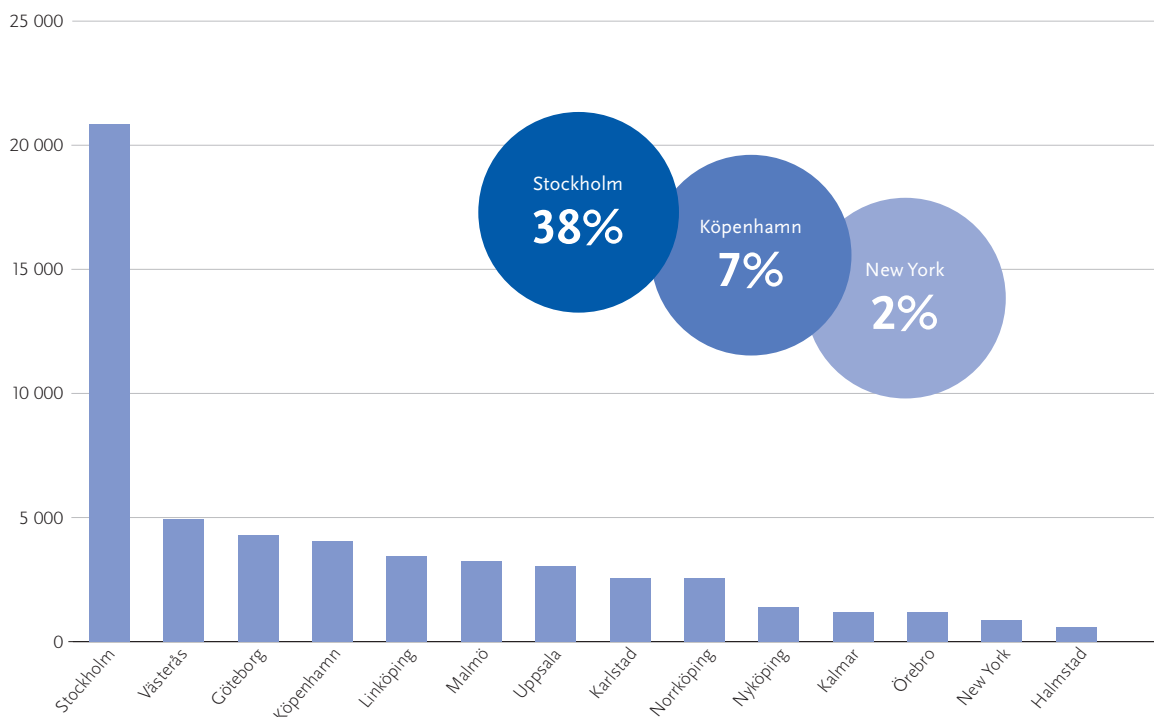
INVESTERINGAR, rullande 12 månader, mkr



Klöverns fastighetsvärde vid inledningen av året. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om -3 mkr (-26) och orealiserade värdeförändringar om 547 mkr (421). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per den 31 mars, 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

FASTIGHETSVÄRDE*, mkr



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

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 mars 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 29 mars var stängningskursen 12,75 kr per stamaktie av serie A, 12,75 kr per stamaktie av serie B och 337,00 kr per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 17 221 mkr (14 455). Antalet aktieägare uppgick vid periodens utgång till cirka 47 900 (47 700). Av totalt antal aktier innehas 80 procent (80) av svenska ägare. Per den 31 mars 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 –212 mkr (–125) och aktuell skatt till –4 mkr (0).

Ökningen av uppskjuten skatt och aktuell skatt beror bland annat på de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsning som gäller från och med 1 januari 2019.

ORGANISATION

Klöverns affärsmodell innebär närhet till kunden genom att ha lokalt baserad personal på alla 14 affärsenheter, per 31 mars 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 31 mars 2019 uppgick antalet tillsvidareanställda i Klöver till 252 personer (248). Medelåldern var 43 år (43) och andelen kvinnor uppgick till 42 procent (42).

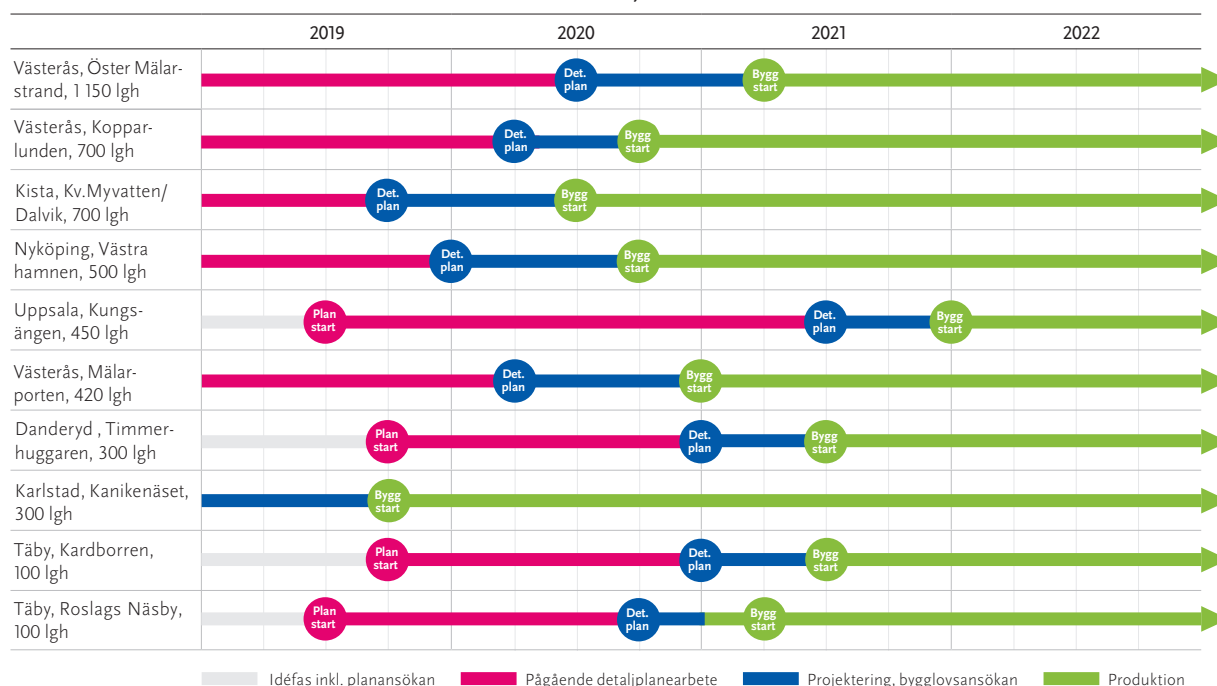
VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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.

KLÖVERN LIVING – DE TIO STÖRSTA BOSTADSUTVECKLINGSPROJekten



STÖRSTA AKTIEÄGARE 2019-03-31, 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	16,9
Corem Property Group	9 500	129 400	—	14,9	14,9
Arvid Svensson Invest	13 300	52 997	685	7,2	12,4
Länsförsäkringar fondförvaltning	—	28 749	—	3,1	1,9
Gårdarike	18 196	4 919	50	2,5	12,5
SEB Investment Management	147	22 217	—	2,4	1,6
Handelsbanken fonder	—	22 000	—	2,4	1,5
Swedbank AS (Estonia)	1	18 562	58	2,0	1,2
State Street Bank and Trust Co, W9	66	18 358	142	2,0	1,3
Swedbank Robur fonder	584	17 290	—	1,9	1,5
Prior & Nilsson	—	14 401	—	1,5	1,0
UBS Switzerland AG	208	13 583	22	1,5	1,0
JPM CHASE	1	12 999	205	1,4	0,9
CBNY-Norges Bank	537	10 660	161	1,2	1,1
Svolder	—	9 000	—	1,0	0,6
Summa största ägare	55 068	502 554	1 978	60,0	70,3
Övriga ägare	18 240	249 175	14 466	30,2	29,7
Summa utestående aktier	73 308	751 729	16 444	90,2	100,0
Återköpta egna aktier ¹	—	90 957	—	9,8	—
Totalt antal registrerade aktier	73 308	842 686	16 444	100,0	100,0

Till följd av nya rutiner hos Ålandsbanken har banken registrerats i Euroclears aktiebok som ägare till en del av sina kunders Klövern-aktier. 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-mar	2018 jan-mar	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2019 jan-mar	2018 jan-mar
Region Stockholm	444	374	-149	-128	295	246	66	66	105	190
Region Väst	206	174	-70	-60	136	114	66	66	94	191
Region Öst	204	192	-74	-64	130	128	64	67	93	71
Utland	42	6	-4	0	38	6	90	98	34	1
Avyttrad verksamhet ¹	—	26	—	-12	—	13	—	52	—	11
varav										
Förvaltning	848	745	-267	-246	581	499	69	67	209	241
Förädling	48	27	-30	-19	18	8	38	30	117	223
Totalt	896	772	-297	-265	599	507	67	66	326	464

NYCKELTAL PER ORGANISATORISK ENHET OCH FASTIGHETSSEGMENT

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav ² , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek. uthyrningsgrad, %	
	2019-03-31	2018-03-31	2019-03-31	2018-03-31	2019-03-31	2018-03-31	2019-03-31	2018-03-31	2019-03-31	2018-03-31
Region Stockholm	28 815	24 625	5,4	5,4	1 191	1 101	2 082	1 795	88	88
Region Väst	10 693	9 177	6,3	6,1	853	789	989	811	87	88
Region Öst	9 737	8 669	6,4	6,5	857	831	908	831	92	93
Utland	4 935	2 845	4,4	4,3	96	50	236	98	90	99
Avyttrad verksamhet ¹	—	798	—	8,5	—	142	—	116	—	88
varav										
Förvaltning	48 870	42 852	5,6	5,8	2 707	2 644	3 916	3 442	91	91
Förädling	5 310	3 262	5,7	5,3	290	269	299	209	63	54
Totalt	54 180	46 114	5,6	5,8	2 997	2 913	4 215	3 651	89	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.

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

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

preferensaktie att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 5,00 kr.

Avstämningsdagar för utdelning på stam- och preferensaktier föreslås vara 28 juni 2019, 30 september 2019, 30 december 2019 och 31 mars 2020. Under det första kvartalet 2019 har utdelning om 0,11 kr per stamaktie och 5,00 kr per preferensaktie, totalt 173 mkr, utbetalats.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Klöver tillkännagav i början av april att fastighetsbeståndet i Köpenhamn är fullt uthyrt efter att två ytterligare avtal tecknats. Ett hyresavtal har tecknats med Better Energy avseende 977 kvm kontorsyta i det så kallade Codan-huset och ett hyresavtal har tecknats med Banking Circle avseende 2 180 kvm i den fastighet på Amerika Plads som förvärvades under det fjärde kvartalet 2018.

I april tecknades avtal om att sälja fastigheterna Uggulum 126:4 i Partille och Allmogekulturen 5 i Västerås för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 75 mkr. Frånträde är planerat till den 30 april 2019.

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

Stockholm den 26 april 2019

Styrelsen i Klöver AB (publ)

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



Fastigheten Blåfjäll 1 i Kista, Stockholm.

Koncernens resultaträkning

I sammandrag

mkr	2019 3 mån jan–mar	2018 3 mån jan–mar	2019 Rullande 12 mån apr–mar	2018 12 mån jan–dec
Intäkter	896	772	3 374	3 250
Fastighetskostnader	–297	–265	–1 112	–1 080
Driftöverskott	599	507	2 262	2 170
Central administration	–40	–26	–140	–126
Finansnetto	–197	–162	–735	–700
Förvaltningsresultat fastigheter	362	319	1 387	1 344
Intäkter bostadsutveckling	1	—	124	123
Kostnader bostadsutveckling	–51	—	–211	–160
Finansnetto bostadsutveckling	3	—	–19	–22
Resultat bostadsutveckling	–47	—	–106	–59
Resultatandelar i intresseföretag	5	–3	15	7
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	—	—	22	22
Värdeförändringar fastigheter	544	395	2 458	2 309
Värdeförändringar derivat	–14	9	44	67
Värdeförändringar finansiella tillgångar	2	–10	37	25
Nedskrivning goodwill	–4	–2	–29	–27
Resultat före skatt	848	708	3 828	3 688
Skatt	–216	–125	–445	–354
Periodens resultat	632	583	3 383	3 334
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	633	585	3 393	3 345
Innehav utan bestämmande inflytande	–1	–2	–10	–11
	632	583	3 383	3 334
Övrigt totalresultat – poster som kan återföras i resultaträkningen				
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	62	41	84	63
Periodens totalresultat	694	624	3 467	3 397
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	695	626	3 477	3 408
Innehav utan bestämmande inflytande	–1	–2	–10	–11
	694	624	3 467	3 397
Resultat per stamaktie, kr	0,67	0,58	3,65	3,54
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	825,0	856,0	825,0	825,8
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, miljoner	16,4	16,4	16,4	16,4
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	824,4	872,5	840,5	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	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Goodwill	151	181	155
Förvaltningsfastigheter	54 180	46 114	52 713
Nyttjanderätt tomträtt	698	—	—
Maskiner och inventarier	36	20	27
Andelar i intresseföretag	196	265	217
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	32	103	74
Omsättningsfastigheter	451	—	444
Övriga fordringar	2 642	1 610	2 256
Likvida medel	276	477	576
SUMMA TILLGÅNGAR	58 662	48 770	56 462
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	18 642	14 919	17 972
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	155	28	172
Uppskjuten skatteskuld	3 093	2 675	2 884
Räntebärande skulder	34 321	29 030	33 688
Derivat	84	360	85
Finansiell leasing	698	—	—
Leverantörsskulder	194	262	270
Övriga skulder	416	615	486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 059	881	905
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	58 662	48 770	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
Hybridobligation	-19	—	-19
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	1	-16	-15
Övrigt totalresultat	62	—	62
Periodens resultat	633	-1	632
Eget kapital 2019-03-31	18 642	155	18 797

Koncernens kassaflödesanalys

I sammandrag

mkr	2019 3 mån jan-mar	2018 3 mån jan-mar	2018 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat samt resultat bostadsutveckling	315	319	1 285
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	3	1	6
Betald inkomstskatt	-4	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	314	320	1 291
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring omsättningsfastigheter	-7	—	-16
Förändring av rörelsefordringar	-339	-834	-166
Förändring av rörelseskulder	-251	655	139
Summa förändring av rörelsekapital	-597	-179	-43
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-283	141	1 248
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	122	644	2 303
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-958	-3 319	-7 289
Förvärv av dotterföretag	—	—	-174
Förvärv av maskiner och inventarier	-12	-5	-15
Förändring finansiella tillgångar	24	-98	-149
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-824	-2 778	-5 324
Finansieringsverksamheten			
Förändring av räntebärande skulder	1 021	3 459	4 749
Förändring finansiella instrument	—	—	-217
Återköp av egna aktier	-7	-214	-558
Utdelning	-173	-170	-688
Hybridobligation	-19	—	1 261
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-15	—	66
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	807	3 075	4 613
Totalt kassaflöde	-300	438	537
Ingående likvida medel	576	39	39
Utgående likvida medel	276	477	576

Moderbolagets resultaträkning

I sammandrag

mkr	2019 3 mån jan-mar	2018 3 mån jan-mar	2018 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	53	54	237
Kostnad sålda tjänster	-39	-45	-195
Bruttoresultat	14	9	42
Central administration	-32	-26	-119
Rörelseresultat	-18	-17	-77
Värdetförändring derivat	6	—	70
Finansnetto	-112	-106	1 056
Resultat före skatt	-124	-123	1 049
Skatt	-1	—	-38
Periodens resultat	-125	-123	1 011
Övrigt totalresultat	—	—	—
Periodens totalresultat	-125	-123	1 011

Moderbolagets balansräkning

I sammandrag

mkr	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	6	5	6
Andelar i koncernföretag	1 973	1 875	1 973
Fordringar på koncernföretag	25 870	24 364	25 756
Derivat	16	13	17
Uppskjuten skattefordran	370	330	371
Övriga fordringar	1 358	600	132
Likvida medel	281	947	249
SUMMA TILLGÅNGAR	29 874	28 134	28 504
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 582	6 660	7 734
Räntebärande skulder	20 109	18 867	19 127
Derivat	83	—	89
Skulder till koncernföretag	1 773	2 302	1 077
Leverantörsskulder	7	2	13
Övriga skulder	200	195	369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120	108	95
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 874	28 134	28 504

Nyckeltal

	2019-03-31 3 mån jan-mar	2018-03-31 3 mån jan-mar	2019-03-31 rullande 12 mån apr-mar	2018	2017	2016	2015	2014
Fastighet								
Antal fastigheter	422	406	422	426	405	431	415	408
Uthyrningsbar area, tkvm	2 997	2 913	2 997	2 969	2 900	2 943	2 872	2 792
Hysesvärde, mkr	4 215	3 651	4 215	4 063	3 507	3 386	3 182	2 983
Hysesvärde per uthyrningsbar area, kr/kvm	1 406	1 253	1 406	1 368	1 209	1 151	1 108	1 068
Verkligt värde fastigheter, mkr	54 180	46 114	54 180	52 713	42 961	39 234	35 032	30 208
Direktavkastningskrav värdering, %	5,6	5,8	5,6	5,7	5,9	6,2	6,5	6,9
Överskottsgrad, %	67	66	67	67	66	66	65	65
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	89	89	89	89	89	89	91	90
Uthyrningsgrad ytmässig, %	81	81	81	81	81	82	83	81
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,7	3,7	3,7	3,5	3,6	3,7	3,5	3,3
Finans								
Avkastning på eget kapital, %	3,5	4,0	20,4	21,2	18,9	18,6	18,9	14,5
Soliditet, %	31,8	30,6	31,8	31,8	32,8	32,1	31,7	31,5
Soliditet, justerad, %	38,2	36,4	38,2	37,4	38,5	36,7	35,8	35,9
Belåningsgrad, %	60	60	60	60	58	60	61	60
Belåningsgrad fastigheter, %	47	45	47	48	42	44	47	51
Räntetäckningsgrad	2,6	2,9	2,7	2,7	2,9	2,9	2,6	2,0
Genomsnittlig ränta, %	2,4	2,3	2,4	2,3	2,5	2,5	2,7	3,5
Genomsnittlig räntebindning, år	2,6	2,3	2,6	2,9	2,8	2,6	2,1	2,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,3	3,6	4,3	4,3	3,0	3,0	2,8	2,1
Räntebärande skulder, mkr	34 321	29 030	34 321	33 688	25 529	23 869	21 486	18 870
Aktie								
Eget kapital per stamaktie, kr	14,30	11,32	14,30	14,08	10,74	9,01	7,38	5,20
EPRA NAV, kr	18,15	14,86	18,15	17,67	14,07	11,70	9,53	7,05
Eget kapital per preferensaktie, kr	337,00	318,00	337,00	307,00	309,60	288,50	281,50	317,50
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,34	0,27	1,26	1,19	1,03	0,93	0,78	0,61
Resultat per stamaktie, kr	0,67	0,58	3,65	3,54	2,53	2,11	1,83	1,02
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr	12,75	10,15	12,75	10,15	10,87	9,38	9,45	8,20
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr	12,75	10,34	12,75	10,28	10,72	9,55	9,50	7,60
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	337,00	318,00	337,00	307,00	309,60	288,50	281,50	317,50
Börsvärde, mkr	17 221	14 686	17 221	14 455	14 922	13 479	13 327	12 232
Antal registrerade stamaktier vid periodens utgång, milj	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, milj	825,0	856,0	825,0	825,8	876,6	916,0	916,0	916,0
Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	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
Utdelning per stamaktie, kr	—	—	—	0,46 ¹⁾	0,44	0,40	0,35	0,30
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	—	20,00 ¹⁾	20,00	20,00	20,00	20,00
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	—	53 ¹⁾	57	59	62	77
Utdelning preferensaktier i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	—	24 ¹⁾	26	28	32	42

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

54,2

HYRESVÄRDE,
MDKR

4,2

UTHYRNINGSBAR YTA,
TKVM

2 997

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–MARS

2,6

SOLIDITET,
JUSTERAD, %

38,2

ANTAL AKTIEÄGARE

47 900

Kalendarium

Årsstämma 2019	26 april 2019
Sista dag för handel inkl. rätt till utdelning till stam- och preferensaktieägare	26 juni 2019
Avstämningsdag för utdelning till stam- och preferensaktieägare	28 juni 2019
Förväntad dag för utdelning till stam- och preferensaktieägare	3 juli 2019
Delårsrapport januari–juni 2019	12 juli 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. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 26 april 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