

- » Intäkterna ökade med 6 procent till 2 261 mkr (2 138).
- » Driftöverskottet ökade med 8 procent till 1 553 mkr (1 439).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 9 procent till 1 001 mkr (918).
- » Resultatet före skatt ökade med 15 procent till 2 410 mkr (2 101) och resultatet efter skatt ökade med 18 procent till 2 006 mkr (1 694), motsvarande 1,93 kr (1,58) per stamaktie.
- » Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 371 mkr (1 406).
- » Efter tillträde av 20 fastigheter för 1 338 mkr, frånträde av 48 fastigheter för 1 531 mkr och investeringar på 976 mkr uppgick värdet på fastighetsportföljen till 41 392 mkr.
- » Räntetäckningsgraden förbättrades till 3,1 och den justerade soliditeten ökade till 37,9 procent.

”

*Klövern redovisar ett solitt niomånadersresultat. Vi ser med tillförsikt fram emot en fortsatt stabil utveckling under resten av året.*

Rutger Arnhult, VD

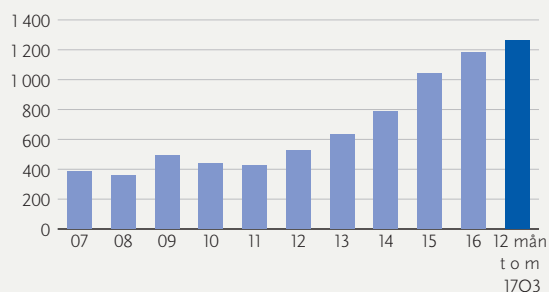
# DETTA ÄR KLÖVERN

**KLÖVERN ÄR ETT FASTIGHETS BOLAG** som med närhet och engagemang erbjuder kunden effektiva lokaler i valda tillväxtregioner.

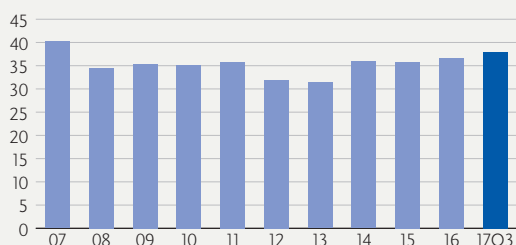
Bolagets vision är att skapa miljöer för framtidens företagande. Det kräver ett aktivt byggande av stadsdelar, områden och olika näringslivskluster.

Klövern är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med kommersiella lokaler och utveckling av bostadslägenheter som inriktning.

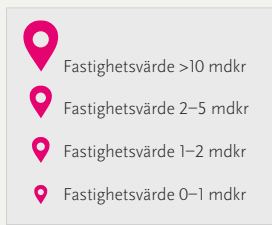
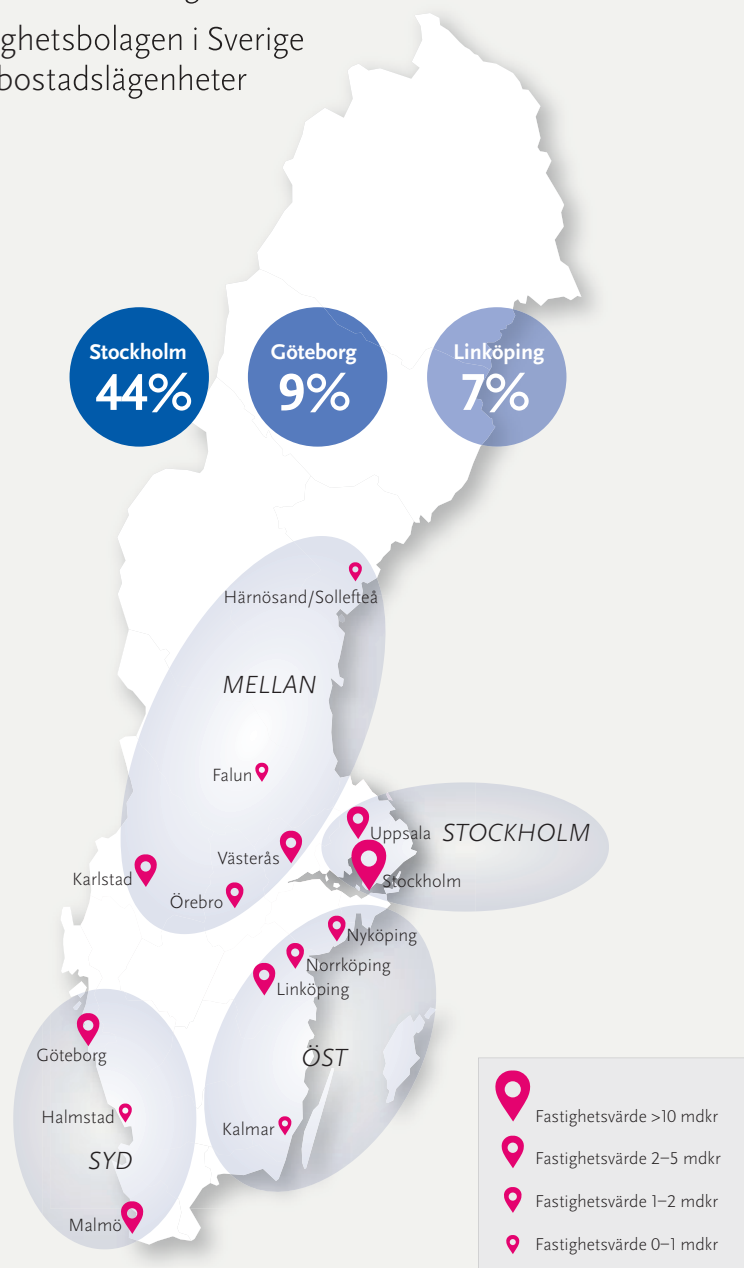
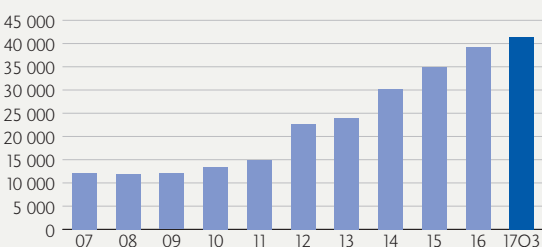
## FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr



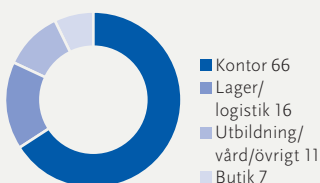
## SOLIDITET, justerad, %



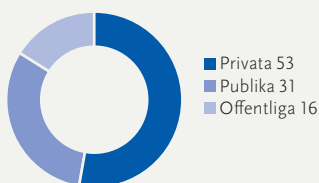
## FASTIGHETSVÄRDE, mkr



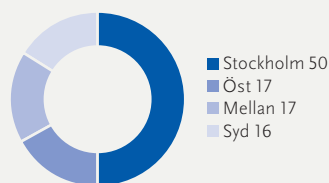
## FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %



## KONTRAKTSVÄRDE PER KUNDKATEGORI, %



## FASTIGHETSVÄRDE PER REGION, %



## Ett starkt resultat i kombination med positiva förvärv och fortsatt renodling

Klövern redovisar ett solitt niomånadersresultat. Resultatet före skatt om 2 410 mkr motsvarar en ökning med 15 procent. Vi har fortsatt vårt arbete med att fokusera fastighetsportföljen till de starkaste tillväxtregionerna. Under perioden januari till september har vi genomfört transaktioner omfattande 68 fastigheter och sedan halvårsskiftet i fjol har vi sålt 60 fastigheter, samtidigt som vi förvärvat 50 fastigheter och haft en fortsatt hög takt i projektutvecklingen.

Under 2017 har vi varit fortsatt mycket aktiva på transaktionsmarknaden. Klöverns totala fastighetsvärde är idag till 98 procent lokaliserat till våra tolv utvalda tillväxtorter. På dessa orter har den genomsnittliga befolkningstillväxten sammantaget legat över 15 procent de senaste 10 åren. Under inledningen av året förvärvade Klöver ytterligare ett antal fastigheter i Göteborg och under niomånadersperioden har vi därtill genomfört tilläggsförvärv i Stockholm, Norrköping och Nyköping. Stockholmregionen (inklusive Uppsala) utgör nu 50 procent av den totala portföljen följt av Göteborg som står för 9 procent och Linköping med 7 procent. Totalt har vi under perioden förvärvat 20 fastigheter och sålt 48 fastigheter. Våra försäljningar har inneburit att vi helt lämnat sju orter, bland annat Karlskrona alldeles innan halvårsskiftet. Under perioden ingick Klöver även avtal om förvärv av ytterligare två moderna kontorsfastigheter i centrala Malmö för 360 mkr och en välbelägen kontorsfastighet i Uppsala för 285 mkr, vilka tillträdde i början av oktober.

Ekonomi i Sverige visar fortsatt styrka. Efterfrågan på moderna kontor är god samtidigt som kontorslokaler av sämre standard som blivit tomställda ofta konverteras till bostäder. Hyresnivåerna stiger vilket i sin tur driver upp fastighetsvärdena. Framförallt utvecklar sig hyresnivåerna och fastighetspriserna starkt i Stockholmregionen, speciellt i Stockholms innerstad. Vi ser nu en allt tydligare trend vad gäller lokalsökningar utanför de centralare delarna av Stockholm vilket är en effekt av de allt högre hyresnivåerna. Detta kommer att gynna bolag med fastigheter i stadens kringliggande arbetsområden såsom Klöver med kontorsbestånd i Söderstaden (Globen), Solna, Kista och Täby.

Kreditmarknaden är tudelad. Kreditinstituten visar en hygglig aptit på att finansiera fastighetsbolag. Klöverns räntetäckningsgrad är hög och uppgick under perioden till 3,1 med en genomsnittlig ränta på 2,5 procent medan räntebindningen uppgick till 2,2 år och kapitalbindningen till 2,9 år.

För niomånadersperioden redovisar vi en positiv nettoutflyttning om 42 mkr vilket är klart starkare än motsvarande period i fjol då den stannade på 6 mkr. Samtidigt noterar vi på många marknader nya rekord vad det gäller hyresnivåer. Vårt förvaltningsresultat landade på 1 001 mkr, motsvarande en ökning med 9 procent. Ett i grunden stabilt driftöverskott fick stöd av en positiv nettoutflyttning, en stark hyresutveckling, förvärv och låga räntor.

Klövern har en projektvolym som är relativt stabil med en årlig volym om cirka 1,5 mdkr. De idag mest omfattande projekten utgörs bland annat av en hotell- och mässanläggning i Göteborg samt av kontorsprojekten S7 i Västerås, Gamlestaden i Göteborg och Kopparhusen i Norrköping. Klöverns tio största projekt omfattar investeringar om 1,6 mdkr och drygt 83 000 kvadratmeter.

Inom Klöver Living arbetar vi med ett stort antal bostadsprojekt där de första projektstarterna planeras efter det kommande årsskiftet. Pågående detaljplaneprocesser omfattar över 5 000 lägenheter. Klöver planerar att starta produktion av 100–200 lägenheter 2018 och 300–500 lägenheter 2019/2020.

Projektutvecklingen, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog under årets första nio månader med värdeökningar om 380 mkr vilket vi anser att man ska se som en del av vårt rörelseresultat. De totala projektinvesteringarna uppgick till 976 mkr vilket kan jämföras med att vi på helårsbasis 2016 investerade 1,6 mdkr.

Klöverns finansiella styrka stärktes ytterligare under perioden. Den justerade soliditeten uppgick till 37,9 procent vid slutet av det tredje kvartalet, att jämföra med 36,7 procent vid årsskiftet. Samtidigt minskade belåningsgraden från 60 procent till 58 procent. Substansvärdet per aktie (EPRA NAV) uppgick till 13,08 kr, motsvarande en ökning med 12 procent sedan årsskiftet.

Vi kan med glädje konstatera att vårt långsiktiga hållbarhetsarbete ger resultat. I en av Nordens största varumärkesundersökningar med fokus på hållbarhet, Sustainable Brand Index B2B, har Klöver utsetts till Sveriges näst mest hållbara fastighetsbolag, och #1 bland de börsnoterade fastighetsbolagen. Vi är också måna om att på ett balanserat, transparent och tydligt sätt informera om Klöverns verksamhet. Även här har vi fått ett kvitto på att höga ambitioner ger resultat i form av att Klöver blev rankat #1 i årets upplaga av Hugin & Munin, tidningen Fastighetsvärldens pris för bästa informations- och kommunikationsarbete inom fastighetsbranschen.

Sammantaget är vi nöjda med både periodens resultatutfall och den strukturmässiga renodling vi lyckats genomföra under 2016–2017. Vi ser med tillförsikt fram emot en fortsatt stabil utveckling under resten av året och hoppas på att vi ska lyckas landa några lite större uthyrningar och förhoppningsvis även något ytterligare förvärv.

Rutger Arnhult, VD Klöver

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

## RESULTAT

Driftöverskottet ökade till 521 mkr (496) under kvartalet. Överskottsgraden uppgick till 70 procent (70). Förvaltningsresultatet, d v s resultat exklusive värdeförändringar och skatt, ökade till 336 mkr (321). Både driftöverskottet och förvaltningsresultatet påverkades positivt av förvärv, nettoinflyttning och stigande hyresnivåer. Resultatet före skatt uppgick till 692 mkr (639) och påverkades av 346 mkr (317) avseende värdeförändringar på fastigheter och 16 mkr (-1) avseende derivat. För jämförbart bestånd uppgick driftöverskottet till 452 mkr (462) under kvartalet och 1 367 mkr (1 355) under perioden januari–september.

## INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna ökade till 743 mkr (708) under kvartalet. Intäktsökningen förklaras främst av förvärv och nettoinflyttning, men även av stigande hyresnivåer. För jämförbart bestånd uppgick intäkterna till 660 mkr (655).

Fastighetskostnaderna uppgick till 222 mkr (212).

I fastighetskostnaderna ingår kundförluster om 2 mkr (0). För jämförbart bestånd uppgick fastighetskostnaderna till 208 mkr (193). Centrala administrationskostnader uppgick till 28 mkr (22).

## NETTOINFLYTTNING OCH UTHYRINGSGRAD

Kvartalet uppvisade en nettoinflyttning på 15 mkr (-11) och motsvarande under perioden uppgick till 42 mkr (6).

Några av de största nyinflyttade hyresgästerna under kvartalet var Tele2 på cirka 1 700 kvm i fastigheten Isafjord 8 i Kista och Tholin & Larsson Gruppen på 1 325 kvm i fastigheten Gamlestaden 39:13 i Göteborg.

Några av de största avflyttade hyresgästerna var IT-Gymnasiet Sverige i fastigheten Skepparen 15 i Karlstad på netto cirka 1 300 kvm och Sweco i fastigheten Garvaren 9 i Linköping på ca 1 100 kvm.

Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,7 år (3,7). Den ekonomiska uthyrningsgraden för samtliga fastigheter uppgick till 89 procent (89) och 81 procent (82) mätt som yta. För förvaltningsfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 91 procent (90) och för förädlingsfastigheter till 62 procent (75).

Bland större avtal som är tecknade under kvartalet, men ännu inte inflyttade, ingår ett 5-årigt avtal med IT-tjänsteföretaget Evry samt ett 5-årigt avtal med Danske Bank. Beräknad inflyttning för båda är under första kvartalet 2018 på totalt drygt 1 000 kvm i fastigheten Pinassen 2 i Karlstad, även kallad Skeppet.

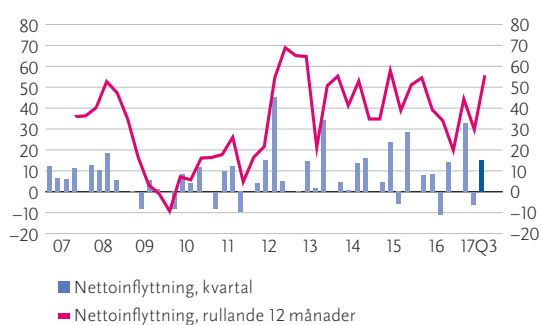
## AKTIEINNEHAV

Klöverns innehav i fastighetsbolaget A Group Of Retail Assets Sweden (Agora) uppgår till 2 909 342 stamaktier av serie B motsvarande 9,3 procent av totalt antal utestående aktier. Agora-innehavet redovisas som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

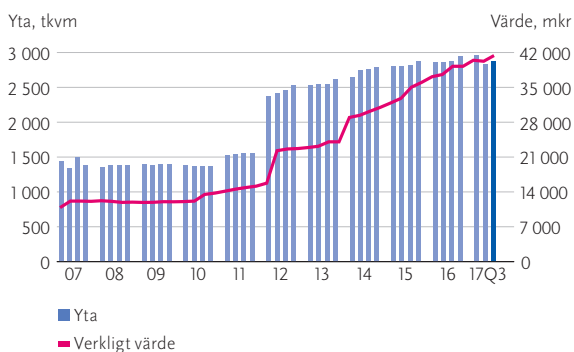
## KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till 336 mkr (290). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto -747 mkr (-303), genom främst en kombination av fastighetstransaktioner och investeringar i befintliga fastigheter. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 505 mkr (94). Sammantaget uppgick kassaflödet till 94 mkr (81). Likvida medel vid kvartalets slut uppgick till 391 mkr jämfört med 271 mkr per sista september 2016.

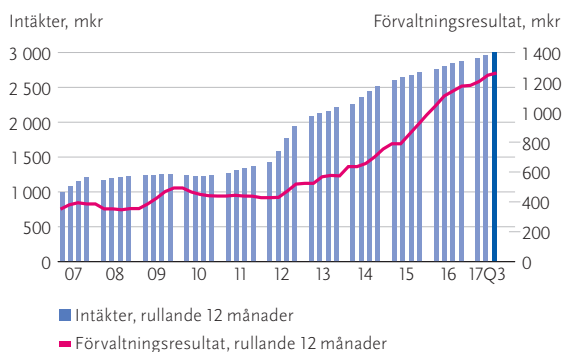
### NETTOINFLYTTNING, mkr



### FASTIGHETER: VÄRDE OCH YTA



### INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



## FINANSIERING

Den 30 september 2017 uppgick de räntebärande skulderna till 24 874 mkr (23 869) och den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen var 2,5 procent (2,5). Finansnettot uppgick under kvartalet till -157 mkr (-153), varav finansiella intäkter utgjorde 6 mkr (0). Räntetäckningsgraden under kvartalet uppgick till 3,1 (3,1).

Den genomsnittliga räntebindningen per den sista september uppgick till 2,2 år (2,6). Kreditvolymen med swapavtal och räntetak betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade Klövernteswappar om totalt 9 055 mkr (9 055) och räntetak om totalt 6 000 mkr (5 000). Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 3,4 år.

Den genomsnittliga kapitalbindningen var 2,9 år (3,0) per den sista september. Outnyttjade kreditramar, inklusive outnyttjad checkkredit om 550 mkr (400), uppgick till 3 329 mkr (3 201).

Klövernteswappar är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter. Icke-säkerställda räntebärande skulder består av emitterade företagscertifikat och icke-säkerställda obligationer, 2 970 mkr (2 448) respektive 4 350 mkr (4 350) vid periodens slut. Programmet för företagscertifikat har ett rambelopp om 3 000 mkr.

Ränteswappar begränsar effektivt ränterisken. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Klövernteswapprens genomsnittliga upplåningsränta med 0,5 procentenheter och de finansiella kostnaderna med 130 mkr. Värdeförändringar på derivat uppgick under kvartalet till 16 mkr (-1). Den sista september var värdet -394 mkr (-482).

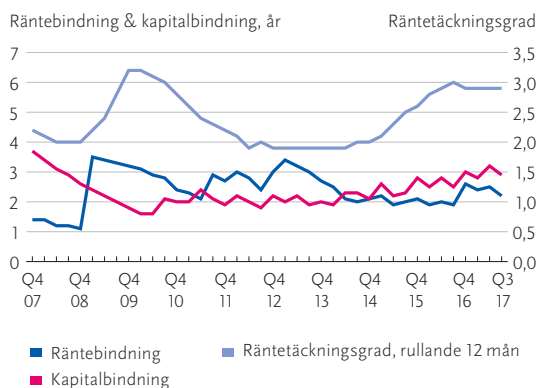
Orealiserad värdeförändring är inte kassaflödespåverkande, vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll. Samtliga derivat är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Inga derivat har ändrat klassificering under perioden. Klövernteswappen bedömer att det inte finns någon väsentlig skillnad mellan bokfört värde och verkligt värde på räntebärande skulder.

Vid periodens slut uppgick den justerade soliditeten till 37,9 procent (36,7), inklusive justering för återköpta aktier.

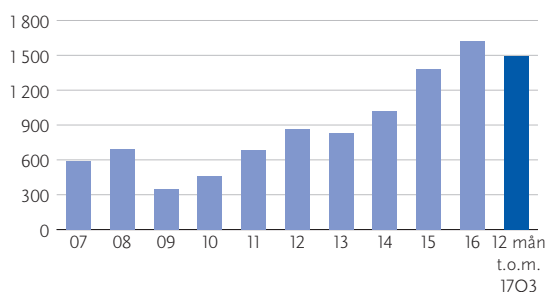
## PROJEKTUTVECKLING OCH BYGGRÄTTER

Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrning och i syfte att anpassa samt modernisera lokaler och därmed öka hyresvärdet. Under perioden januari–september investerades 976 mkr (1 109). Sammanlagt pågår 316 projekt (304) med en återstående investering om

### RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING SAMT RÄNTETÄCKNINGSGRAD



### INVESTERINGAR, mkr



### RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevoly, mkr	Avtalsvoly, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig *	14 424	—	—	—	—
2017	730	1 705	1 705	—	—
2018	1 710	9 878	8 273	1 800	1 605
2019	1 415	6 925	6 525	1 000	400
2020	1 815	3 029	2 955	2 250	74
2021	2 400	3 532	2 282	—	1 250
2022	1 280	—	—	—	—
2023	1 100	—	—	—	—
Senare	—	3 134	3 134	—	—
<b>Totalt</b>	<b>24 874</b>	<b>28 203</b>	<b>24 874</b>	<b>5 050</b>	<b>3 329</b>

\* Av här redovisad Rörlig volym täcks 6 000 mkr av räntetak.

## KLÖVERN STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT PER 30 SEPTEMBER 2017

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
Göteborg	Del av Åby 1:75	Mässa/hotell	BRA Bygg	Easyfairs, 19Q1	30 431	180	522	370	53	19Q2
Västerås	Sigurd 7	Kontor/hotell	Aros Bygg	Choice Hotels, 18Q1	8 059	195	221	51	16	18Q2
Stockholm	Knarrarnäs 4	Hotell	Wästbygg	Choice Hotels, 18Q3	7 012	83	198	180	12	18Q3
Stockholm	Hilton 3	Kontor	In3prenör	ECDC, 18Q1	9 407	293	162	81	15	18Q1
Norrköping	Kopparhammaren 2	Kontor	SEFAB	Gaia, 19Q3	4 775	21	142	130	10	19Q4
Göteborg	Gamlestaden 39:13	Kontor	AF Bygg	Tholin&Larsson, 17Q3	11 478	196	121	16	11	17Q4
Västerås	Stensborg 4/Icander 1	Skola	Byggessen	Västerås stad, 18Q3	4 098	54	85	64	8	18Q4
Lund	Traktorn 4	Butik	Veidekke	Mio, 17Q3	5 165	53	53	12	3	17Q4
Totalt					80 425	1 075	1 504	904	128	

1 407 mkr (1 096). Total kalkylerad utgift för samma projekt uppgår till 3 227 mkr (2 973).

Bedömda och detaljplanlagda byggrätter uppgick vid kvartalets utgång till 2 004 tkvm (2 164) och är värderade till 1 229 mkr (1 126). Av byggrätterna är 655 tkvm (729) detaljplanlagda och resterande klassas som bedömda.

Byggrätter för bostäder utgjorde 8 procent av de detaljplanlagda byggrätterna. Inom byggrättsportföljen arbetar Klöver Living med ett antal projekt av bostadsutvecklingskaraktär. Klöver bedömer att det inom befintligt bestånd, främst genom förändrade detaljplaner, kan finnas utrymme för så mycket som mellan 8 000 och 12 000 lägenheter – bland annat i Stockholm, Uppsala, Västerås, Karlstad och Linköping.

Alla stora pågående projekt – exempelvis Gamlestaden i Göteborg, kontors/hotellbyggnaden S7 i Västerås och ombyggnationen av ett kontorshus i Solna åt EU-myndigheten ECDC – fortskrider enligt plan.

Totalt sett bidrog Klöverns projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, med värdeökningar på fastigheter om 150 mkr under det tredje kvartalet 2017, eller med 539 mkr under de senaste fyra kvartalerna.

### FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden har 20 fastigheter (2) tillträtts för en total köpeskilling om 1 338 mkr (398) och 48 fastigheter (8) från-trätts för totalt 1 531 mkr (365). Under det tredje kvartalet har Klöver bland annat tecknat avtal om att förvärva en fastighet i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 285 mkr med tillträde den 2 oktober. I oktober har även två fastigheter i Malmö, förvärvade till ett underliggande fastighetsvärde om 360 mkr, tillträtts.

### FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Den 30 september omfattade Klöverns innehav 402 fastigheter (431). Hyresvärdet uppgick till 3 451 mkr (3 386) och fastigheternas verkliga värde var 41 392 mkr (39 234).

Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 873 tkvm (2 943). Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 1 371 mkr (1 406) under perioden januari–september.

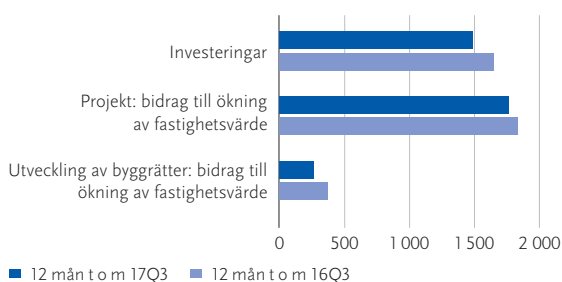
I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 5 mkr (11) och orealiserade värdeförändringar om 1 366

mkr (1 395). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per 30 september, värderats med ett avkastningskrav på 6,0 procent (6,2). Värdet på fastigheterna har ökat, främst beroende på investeringar gjorda vid nyuthyrning, stigande marknadshyror, sänkta avkastningskrav och utveckling av byggrättsportföljen.

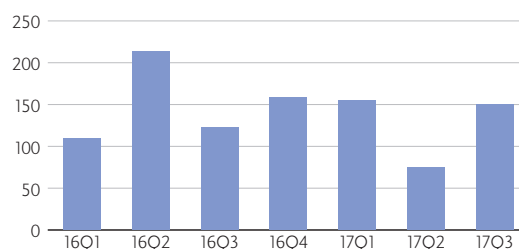
Klöver värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet, varav normalt 20 till 30 procent externt. Externvärderingarna har genomförts av Cushman & Wakefield och Savills. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13.

Inga fastigheter har ändrat klassificering under perioden. För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Klöverns årsredovisning för 2016.

### VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKT/BYGGRÄTTER RULLANDE 12 MÅNADER T O M 17Q3 OCH 16Q3, mkr



### NETTO VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKT/BYGGRÄTTER, mkr



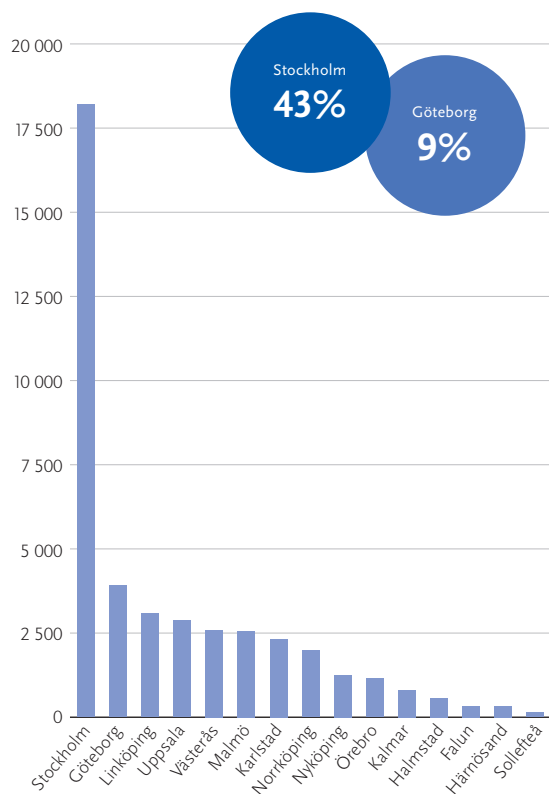
Förändring av verkligt värde fastigheter genom projekt och utveckling av byggrätter, minus investeringar.

## FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2017: FÖRVÄRV

Stad	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Tillträde kvartal
Nyköping	Klädehandlaren 15	Butik	12 225	Q1
Göteborg	Kobbegården 6:141	Kontor	5 267	Q1
Göteborg	Kobbegården 6:168	Kontor	8 355	Q1
Göteborg	Nordstaden 18:3	Kontor	2 266	Q1
Göteborg	Nordstaden 18:4	Kontor	0	Q1
Göteborg	Kåbäcken 11:7	Lager/logistik	2 200	Q2
Göteborg	Mejramen 1	Kontor	11 156	Q2
Göteborg	Partille 4:2	Tomtmark	0	Q2
Göteborg	Partille 4:25	Butik	2 500	Q2
Göteborg	Pottegården 2	Lager/logistik	1 800	Q2
Göteborg	Pottegården 4	Kontor	4 930	Q2
Göteborg	Ugglum 8:37	Kontor	3 668	Q2
Göteborg	Ugglum 8:92	Kontor	5 899	Q2
Göteborg	Ugglum 126:4	Utb./vård/övr.	468	Q2
Göteborg	Ängsviolen 1	Lager/logistik	5 552	Q2
Göteborg	Sävenäs 67:4	Kontor	2 536	Q2
Stockholm	Borg 4 <sup>1</sup>	Kontor	1 931	Q2
Göteborg	Ugglum 7:117	Lager/logistik	3 320	Q3
Norrköping	Järnet 5, 6	Butik	14 975	Q3
Halmstad	Järnvägen 3	Kontor	5 484	Q3
<b>Totalt</b>			<b>94 532</b>	

<sup>1</sup> Tomträtt

## FASTIGHETSVARDE, mkr



Inklusive de förvärv i Malmö och Uppsala som tillträtts i oktober 2017.

## FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2017: FÖRSÄLJNINGAR

Stad	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Frånträde kvartal
Örebro	Bageriet 2	Hotell	3 109	Q1
Malmö	Bjälken 3	Lager/logistik	2 631	Q1
Kristinehamn	Uroxen 14	Kontor	3 006	Q1
Norrköping	Malmen 6	Lager/logistik	6 900	Q1
Borås	Ekholma 7	Lager/logistik	5 150	Q2
Borås	Gjutaren 10	Lager/logistik	8 940	Q2
Borås	Grävlingen 5	Kontor	7 380	Q2
Borås	Katrinedal 2	Utb./vård/övr.	8 638	Q2
Borås	Katrinehill 8	Kontor	6 414	Q2
Borås	Laxöringen 1	Kontor	2 777	Q2
Borås	Milen 7	Lager/logistik	9 948	Q2
Borås	Muttern 2	Lager/logistik	2 251	Q2
Borås	Muttern 3	Lager/logistik	2 322	Q2
Borås	Niten 6	Butik	4 058	Q2
Borås	Näckrosen 3	Kontor	5 268	Q2
Borås	Raklinjen 2	Lager/logistik	7 876	Q2
Borås	Rotorn 3	Lager/logistik	3 037	Q2
Borås	Uranus 16	Lager/logistik	7 190	Q2
Ystad	Urmakaren 2	Utb./vård/övr.	140	Q2
Ystad	Urmakaren 6	Lager/logistik	200	Q2
Ystad	Urmakaren 7	Lager/logistik	686	Q2
Ystad	Urmakaren 10	Utb./vård/övr.	0	Q2
Ystad	Urmakaren 13	Utb./vård/övr.	90	Q2
Ystad	Urmakaren 16	Utb./vård/övr.	0	Q2
Ystad	Urmakaren 17	Lager/logistik	841	Q2
Ystad	Urmakaren 18	Butik	1 672	Q2
Ystad	Urmakaren 21	Lager/logistik	936	Q2
Ystad	Urmakaren 22	Lager/logistik	420	Q2
Ystad	Urmakaren 23	Lager/logistik	4 007	Q2
Karlskrona	Fregatten 16	Utb./vård/övr.	5 484	Q2
Karlskrona	Gullbernahult 1	Tomtmark	0	Q2
Karlskrona	Gullbernahult 12, 13	Utb./vård/övr.	640	Q2
Karlskrona	Gullbernahult 21	Utb./vård/övr.	6 146	Q2
Karlskrona	Gullbernahult 26	Utb./vård/övr.	12 774	Q2
Karlskrona	Gullbernahult 31	Utb./vård/övr.	4 306	Q2
Karlskrona	Gullbernahult 82	Kontor	7 295	Q2
Karlskrona	Psilander 60	Kontor	14 470	Q2
Karlskrona	Pimpinellan 1	Utb./vård/övr.	960	Q2
Karlskrona	Skeppsbron 1	Kontor	2 394	Q2
Karlskrona	Skeppsbron 2	Kontor	400	Q2
Karlskrona	Skeppsbron 3	Kontor	1 935	Q2
Lund	Gustavshem 2	Lager/logistik	2 164	Q2
Lund	Nordanvinden 3	Butik	2 591	Q2
Lund	Gustavshem 6	Utb./vård/övr.	4 603	Q2
Lund	Rivan 1	Kontor	1 484	Q2
Eskilstuna	Valpen 3	Utb./vård/övr.	4 308	Q2
Hässleholm	Ekstaven 2	Butik	7 704	Q2
Ängelholm	Programmeraren 9	Tomtmark	0	Q2
<b>Totalt</b>			<b>185 545</b>	

## FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE

mkr	2017 jan–sep	2016 jan–sep
Verkligt värde per 1 januari	39 234	35 032
Förvärv	1 331	398
Investeringar	976	1 109
Försäljningar	–1 515	–349
Orealiserade värdeförändringar	1 366	1 395
<b>Verkligt värde vid periodens utgång</b>	<b>41 392</b>	<b>37 585</b>

FÖRÄNDRING AV VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER  
EXKL. TRANSAKTIONER

mkr	17Q1	17Q2	17Q3	Rullande 12 mån	
				2017 jan–sep	t o m 17Q3
Driftöverskott och avkastningskrav	520	262	202	984	1 140
Utveckling av byggrätter	78	34	78	190	262
Projekt >25 mkr	154	193	325	672	1 070
Projekt <25 mkr	148	169	172	489	694
<b>Total, värdeförändring (exklusive transaktioner)</b>	<b>900</b>	<b>658</b>	<b>777</b>	<b>2 335</b>	<b>3 166</b>

## AKTIER

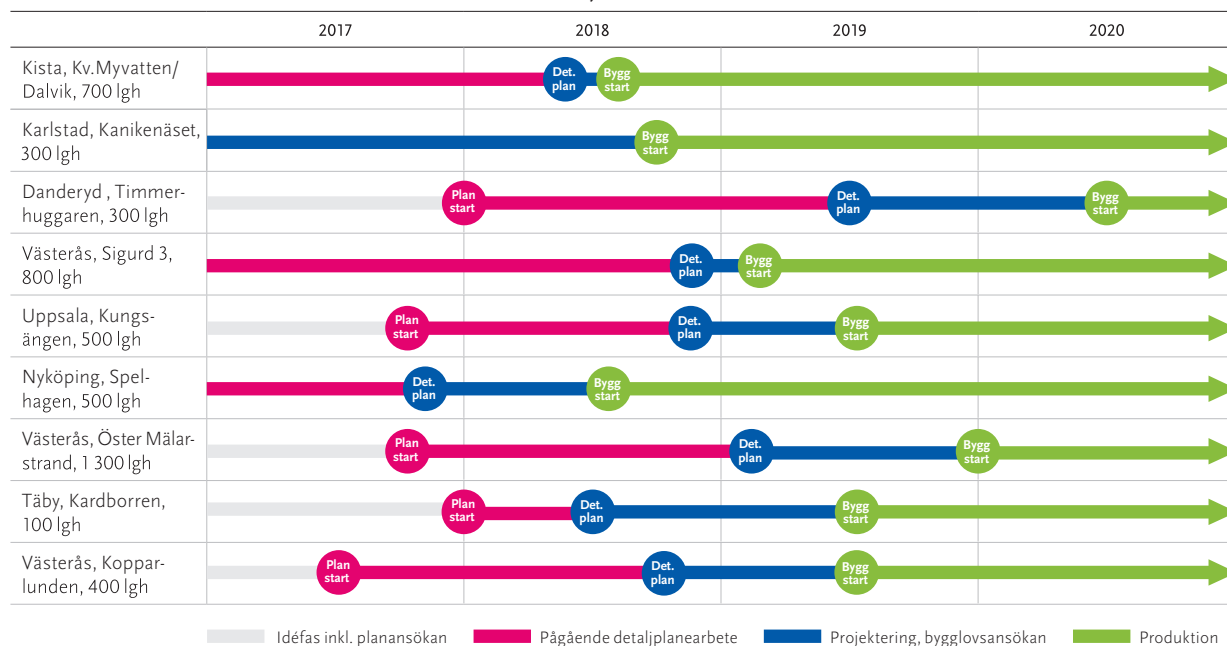
Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgick per 30 september till 932 437 980, varav 74 552 820 stamaktier av serie A, 841 441 160 stamaktier av serie B och 16 444 000 preferensaktier. En stamaktie av serie A berättigar till en röst medan en stamaktie av serie B, liksom en preferensaktie, berättigar till en tiondels röst. Klöverns aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Den 30 september var stängningskursen 10,89 kr per stamaktie av serie A, 10,85 kr per stamaktie av serie B och 314,00 kr per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 15 105 mkr (13 479). Antalet aktieägare uppgick vid periodens utgång till cirka 47 000 (46 500). Av totalt antal aktier innehas 80 procent (77) av svenska ägare. Under det tredje kvartalet inledde Klöver Living förvärv av egna stamaktier av serie B. Vid slutet av kvartalet uppgick bolagets innehav av egna aktier till totalt 35 780 000 stamaktier av serie B, förvärvade för totalt 381 mkr.

## SKATT

Under kvartalet uppgick uppskjuten skatt till –118 mkr (–94) och aktuell skatt till –7 mkr (0).

Förvaltningsrätten beslutade under det andra kvartalet 2016 att upptaxera bolaget med 77 mkr. Domen överklagades till Kammarrätten. Bolaget gjorde i samband med detta en reservering avseende aktuell skatt uppgående till 21 mkr. Den uppskjutna skatten minskade i gengäld med 17 mkr, eftersom det skattemässiga värdet på fastigheterna ökade med 77 mkr. Nettobeloppet belastade resultatet under det andra kvartalet 2016. Under det tredje kvartalet 2017 avtog Kammarrätten överklagandet. Efter kvartalets slut har prövningstillstånd till Högsta förvaltningsdomstolen begärts.

## KLÖVERN LIVING – DE STÖRSTA BOSTADSUTVECKLINGSPROJekten





## STÖRSTA AKTIEÄGARE 2017-09-30, SORTERAD PÅ ANDEL AV RÖSTER

	Antal stamaktier A, tusental	Antal stamaktier B, tusental	Antal preferensaktier, tusental	Andel aktiekapital, %	Andel röster, % <sup>1</sup>
Rutger Arnhult via bolag	12 528	127 419	655	15,0	16,1
Corem Property Group	9 500	129 400	—	14,9	14,3
Arvid Svensson Invest	13 300	52 997	685	7,1	11,9
Gårdarike	15 677	2 190	50	1,9	10,1
Länsförsäkringar fondförvaltning	—	58 772	—	6,3	3,7
Handelsbanken fonder	1 300	45 149	—	4,9	3,7
Swedbank Robur fonder	1 301	19 565	—	2,2	2,0
CBNY-Norges Bank	537	26 510	53	2,9	2,0
Fjärde AP-fonden	439	16 143	—	1,7	1,3
SEB Investment Management	422	15 442	—	1,7	1,2
Nordea Investment Funds	527	13 334	96	1,5	1,1
Swedbank AS (Estonia)	1	18 532	58	1,9	1,1
Svolder	—	12 500	—	1,3	0,8
Pareto Bank ASA	600	6 000	—	0,7	0,7
Klöverns Vinstandelsstiftelse	481	5 724	15	0,6	0,6
<b>Summa största ägare</b>	<b>56 613</b>	<b>549 677</b>	<b>1 612</b>	<b>65,2</b>	<b>71,3</b>
Övriga ägare	17 940	255 984	14 832	31,0	28,7
<b>Summa utestående aktier</b>	<b>74 553</b>	<b>805 661</b>	<b>16 444</b>	<b>96,2</b>	<b>100,0</b>
Återköpta egna aktier <sup>1</sup>	—	35 780	—	3,8	—
<b>Totalt antal registrerade aktier</b>	<b>74 553</b>	<b>841 441</b>	<b>16 444</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Andel av röster/kapital har avrundats nedåt till närmaste tiondels procentenhet.

Till följd av nya 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.

<sup>1)</sup> Återköpta aktier kan inte företrädas vid bolagsstämma.

## RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2017 jan–sep	2016 jan–sep	2017 jan–sep	2016 jan–sep	2017 jan–sep	2016 jan–sep	2017 jan–sep	2016 jan–sep	2017 jan–sep	2016 jan–sep
Stockholm	951	898	–292	–281	659	617	69	69	314	681
Öst	497	482	–150	–157	347	325	70	67	111	100
Mellan	429	454	–141	–158	288	296	67	65	261	237
Syd	383	304	–124	–103	259	201	68	66	290	91
Förvaltning	2 144	2 021	–648	–630	1 496	1 391	70	69	634	577
Förädling	117	117	–60	–69	57	48	49	41	342	532
<b>Totalt</b>	<b>2 261</b>	<b>2 138</b>	<b>–708</b>	<b>–699</b>	<b>1 553</b>	<b>1 439</b>	<b>69</b>	<b>67</b>	<b>976</b>	<b>1 109</b>

## NYCKELTAL PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav <sup>1)</sup> , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek. uthyrningsgrad, %	
	2017-09-30	2016-09-30	2017-09-30	2016-09-30	2017-09-30	2016-09-30	2017-09-30	2016-09-30	2017-09-30	2016-09-30
Stockholm	20 779	19 336	5,4	5,7	847	831	1 505	1 437	87	86
Öst	7 125	6 959	6,7	6,9	712	749	706	721	92	91
Mellan	6 864	6 484	6,8	7,1	692	742	650	679	88	89
Syd	6 624	4 806	6,1	6,6	622	551	590	444	88	93
Förvaltning	37 720	34 485	6,0	6,3	2 537	2 555	3 168	3 044	91	90
Förädling	3 672	3 100	5,9	6,3	336	318	283	237	62	75
<b>Totalt</b>	<b>41 392</b>	<b>37 585</b>	<b>6,0</b>	<b>6,3</b>	<b>2 873</b>	<b>2 873</b>	<b>3 451</b>	<b>3 281</b>	<b>89</b>	<b>89</b>

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

**Stockholm:** Stockholm Norra, Stockholm Södra och Uppsala. **Öst:** Linköping, Norrköping, Nyköping och Kalmar. **Mellan:** Västerås, Karlstad, Örebro, Falun och Härnösand/Sollefteå. **Syd:** Göteborg, Malmö och Halmstad.

## ORGANISATION

Klöverns affärsmodell innebär närhet till kunden genom att ha lokalt baserad personal på alla 15 affärsenheter, fördelat på fyra geografiska regioner. Regionerna är indelade i Stockholm (Stockholm Norra, Stockholm Södra och Uppsala), Öst (Linköping, Norrköping, Nyköping och Kalmar), Mellan (Västerås, Karlstad, Örebro, Falun och Härnösand/Sollefteå) och Syd (Göteborg, Malmö och Halmstad).

Vid kvartalets slut uppgick antalet tillsvidareanställda i Klöver till 236 personer (227). Medelåldern var 43 år (44) och andelen kvinnor uppgick till 41 procent (40).

## 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 2016 års årsredovisning på sidorna 62–65.

## TVISTER

Klövern har inga större pågående tvister.

## 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 2016.

## UTDELNING

Under det tredje kvartalet har utdelning om 0,10 kr per stamaktie, totalt 92 mkr, utbetalats. Under periodens respektive kvartal har utdelning om 5,00 kr per preferensaktie, totalt 247 mkr, utbetalats.

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 11 oktober tillkännagavs att Klöver genomför en bytesaffär med Corem som innebär förvärv av tre fastigheter i Norrköping och tomträtten till en fastighet i Stockholm samt försäljning av tre fastigheter och tomträtten till en fastighet i Stockholmsområdet. Bytesaffären är villkorad av ett godkännande vid extra bolagsstämma i Corem men bedöms inte vara av sådan storlek att den kräver godkännande från bolagsstämma i Klöver.

Stockholm den 19 oktober 2017

Styrelsen i Klöver AB (publ)

## GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen för Klöver AB (publ)

Org.nr 556482-5833

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Klöver AB (publ) per 30 september 2017 och den nio-månadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 19 oktober 2017

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

## Koncernens resultaträkning

I sammandrag

mkr	2017 3 mån jul–sep	2016 3 mån jul–sep	2017 9 mån jan–sep	2016 9 mån jan–sep	2016 12 mån jan–dec	Rullande 12 mån okt–sep
Intäkter	743	708	2 261	2 138	2 876	2 999
Fastighetskostnader	–222	–212	–708	–699	–985	–994
<b>Driftöverskott</b>	<b>521</b>	<b>496</b>	<b>1 553</b>	<b>1 439</b>	<b>1 891</b>	<b>2 005</b>
Central administration	–28	–22	–77	–73	–100	–104
Finansnetto	–157	–153	–475	–448	–611	–638
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>336</b>	<b>321</b>	<b>1 001</b>	<b>918</b>	<b>1 180</b>	<b>1 263</b>
Värdoförändringar fastigheter	346	317	1 371	1 406	1 709	1 674
Värdoförändringar derivat	16	–1	82	–225	–114	193
Värdoförändringar finansiella tillgångar	–6	2	–7	2	–19	–28
Nedskrivning goodwill	—	—	–37	0	0	–37
<b>Resultat före skatt</b>	<b>692</b>	<b>639</b>	<b>2 410</b>	<b>2 101</b>	<b>2 756</b>	<b>3 065</b>
Aktuell skatt	–7	0	–8	–22	–24	–10
Uppskjuten skatt	–118	–94	–396	–385	–473	–484
<b>Periodens resultat</b>	<b>567</b>	<b>545</b>	<b>2 006</b>	<b>1 694</b>	<b>2 259</b>	<b>2 571</b>
Övrigt totalresultat, poster som senare kan återföras i resultaträkningen	—	—	—	—	—	—
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>567</b>	<b>545</b>	<b>2 006</b>	<b>1 694</b>	<b>2 259</b>	<b>2 571</b>
Resultat per stamaktie, kr	0,54	0,51	1,93	1,58	2,11	2,46
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	880,2	916,0	880,2	916,0	916,0	880,2
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, miljoner	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	900,5	916,0	910,8	916,0	916,0	912,1
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, miljoner	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4

Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.  
Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

## Koncernens balansräkning

I sammandrag

mkr	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Goodwill	196	233	233
Förvaltningsfastigheter	41 392	37 585	39 234
Maskiner och inventarier	17	15	18
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	91	122	99
Övriga fordringar	879	583	814
Likvida medel	391	271	129
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>42 966</b>	<b>38 809</b>	<b>40 527</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	13 927	12 434	12 999
Uppskjuten skatteskuld	2 351	1 888	1 978
Räntebärande skulder	24 874	22 894	23 869
Derivat	394	614	482
Leverantörsskulder	99	37	259
Övriga skulder	560	247	251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	761	695	689
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>42 966</b>	<b>38 809</b>	<b>40 527</b>

## Koncernens förändring av eget kapital

### I sammandrag

mkr	
Eget kapital 2015-12-31	11 390
Utdelning	-650
Övrigt totalresultat	—
Resultat	2 259
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>12 999</b>
Återköp av egna aktier	-381
Utdelning	-697
Övrigt totalresultat	—
Resultat	2 006
<b>Eget kapital 2017-09-30</b>	<b>13 927</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

### I sammandrag

mkr	2017 3 mån jul–sep	2016 3 mån jul–sep	2017 9 mån jan–sep	2016 9 mån jan–sep	2016 12 mån jan–dec
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Förvaltningsresultat	336	321	1 001	918	1 179
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	1	4	3	5
Betald inkomstskatt	-7	0	-8	-4	-26
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>330</b>	<b>322</b>	<b>997</b>	<b>917</b>	<b>1 158</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Förändring av rörelsefordringar	20	48	27	58	11
Förändring av rörelseskulder	-14	-80	-167	-158	167
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>6</b>	<b>-32</b>	<b>-140</b>	<b>-100</b>	<b>178</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>336</b>	<b>290</b>	<b>857</b>	<b>817</b>	<b>1 336</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Avyttring av fastigheter	-4	53	1 232	200	465
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-792	-345	-2 307	-1 507	-3 118
Förvärv av maskiner och inventarier	0	-3	-3	-6	-10
Förändring finansiella tillgångar	49	-8	198	-7	-189
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-747</b>	<b>-303</b>	<b>-880</b>	<b>-1 320</b>	<b>-2 852</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Förändring av räntebärande skulder	1 060	176	1 004	1 408	2 382
Realiserade värdeförändringar i derivat	—	—	—	-79	-99
Återköp av egna aktier	-381	—	-381	—	—
Utdelning	-174	-82	-338	-567	-650
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>505</b>	<b>94</b>	<b>285</b>	<b>762</b>	<b>1 633</b>
<b>Totalt kassaflöde</b>	<b>94</b>	<b>81</b>	<b>262</b>	<b>259</b>	<b>117</b>
<b>Ingående likvida medel</b>	<b>297</b>	<b>190</b>	<b>129</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
<b>Utgående likvida medel</b>	<b>391</b>	<b>271</b>	<b>391</b>	<b>271</b>	<b>129</b>

## Moderbolagets resultaträkning

### I sammandrag

mkr	2017 3 mån jul–sep	2016 3 mån jul–sep	2017 9 mån jan–sep	2016 9 mån jan–sep	2016 12 mån jan–dec
Nettoomsättning	57	47	165	147	205
Kostnad sålda tjänster	–43	–35	–134	–120	–171
<b>Bruttoresultat</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>31</b>	<b>27</b>	<b>34</b>
Central administration	–28	–22	–77	–73	–100
<b>Rörelseresultat</b>	<b>–14</b>	<b>–10</b>	<b>–46</b>	<b>–46</b>	<b>–66</b>
Finansnetto	–106	–95	–137	–347	743
<b>Resultat före skatt</b>	<b>–120</b>	<b>–105</b>	<b>–183</b>	<b>–393</b>	<b>677</b>
Aktuell skatt	—	—	—	—	—
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	15
<b>Periodens resultat</b>	<b>–120</b>	<b>–105</b>	<b>–183</b>	<b>–393</b>	<b>692</b>
Övrigt totalresultat	—	—	—	—	—
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>–120</b>	<b>–105</b>	<b>–183</b>	<b>–393</b>	<b>692</b>

## Moderbolagets balansräkning

### I sammandrag

mkr	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Maskiner och inventarier	5	4	6
Andelar i koncernföretag	1 875	1 875	1 875
Fordringar på koncernföretag	21 199	16 534	20 699
Derivat	11	—	11
Uppskjuten skattefordran	355	340	355
Kortfristiga fordringar	62	1 627	60
Likvida medel	442	390	74
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>23 949</b>	<b>20 770</b>	<b>23 080</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	6 124	6 298	7 383
Räntebärande skulder	15 525	12 891	14 142
Skulder till koncernföretag	1 680	1 242	1 280
Leverantörsskulder	4	1	21
Övriga skulder	538	262	181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78	76	73
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>23 949</b>	<b>20 770</b>	<b>23 080</b>

## Nyckeltal

	2017-09-30 3 mån jul–sep	2016-09-30 3 mån jul–sep	2017-09-30 9 mån jan–sep	2016-09-30 9 mån jan–sep	2017-09-30 rullande 12 mån okt–sep	2016	2015	2014	2013
<b>Fastighet</b>									
Antal fastigheter	402	409	402	409	402	431	415	408	402
Uthyrningsbar area, tkvm	2 873	2 873	2 873	2 873	2 873	2 943	2 872	2 792	2 624
Hyresvärde, mkr	3 451	3 281	3 451	3 281	3 451	3 386	3 182	2 983	2 570
Verkligt värde fastigheter, mkr	41 392	37 585	41 392	37 585	41 392	39 234	35 032	30 208	24 059
Direktavkastningskrav värdering, %	6,0	6,3	6,0	6,3	6,0	6,2	6,5	6,9	7,2
Överskottsgrad, %	70	70	69	67	67	66	65	65	63
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	89	89	89	89	89	89	91	90	90
Uthyrningsgrad ytmässig, %	81	82	81	82	81	82	83	81	82
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,7	3,8	3,7	3,8	3,7	3,7	3,5	3,3	3,5
<b>Finans</b>									
Avkastning på eget kapital, %	4,1	4,5	14,7	14,2	19,2	18,6	18,9	14,5	11,6
Soliditet, %	32,4	32,0	32,4	32,0	32,4	32,1	31,7	31,5	28,5
Soliditet, justerad, %	37,9	36,9	37,9	36,9	37,9	36,7	35,8	35,9	31,4
Belåningsgrad, %	58	60	58	60	58	60	61	60	65
Belåningsgrad fastigheter, %	42	44	42	44	42	44	47	51	57
Räntetäckningsgrad	3,1	3,1	3,1	3,0	2,9	2,9	2,6	2,0	1,9
Genomsnittlig ränta, %	2,5	2,6	2,5	2,6	2,5	2,5	2,7	3,5	4,3
Genomsnittlig räntebindning, år	2,2	1,9	2,2	1,9	2,2	2,6	2,1	2,1	2,7
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,9	2,5	2,9	2,5	2,9	3,0	2,8	2,1	2,0
Räntebärande skulder, mkr	24 874	22 894	24 874	22 894	24 874	23 869	21 486	18 870	16 163
<b>Aktie<sup>1</sup></b>									
Eget kapital per stamaktie, kr	9,96	7,97	9,96	7,97	9,96	9,01	7,38	5,20	4,83
EPRA NAV, kr	13,08	10,70	13,08	10,70	13,08	11,70	9,53	7,05	5,93
Eget kapital per preferensaktie, kr	314,00	312,30	314,00	312,30	314,00	288,50	281,50	317,50	300,00
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,28	0,26	0,83	0,73	1,02	0,93	0,78	0,61	0,49
Resultat per stamaktie, kr	0,54	0,51	1,93	1,58	2,46	2,11	1,83	1,02	0,68
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr	10,89	10,50	10,89	10,50	10,89	9,38	9,45	8,20	5,18
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr	10,85	10,67	10,85	10,67	10,85	9,55	9,50	7,60	—
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	314,00	312,30	314,00	312,30	314,00	288,50	281,50	317,50	300,00
Börsvärde, mkr	15 105	14 896	15 105	14 896	15 105	13 479	13 327	12 232	7 527
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	880,2	916,0	880,2	916,0	880,2	916,0	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	9,3
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	9,3
Utdelning per stamaktie, kr	—	—	—	—	—	0,40	0,35	0,30	0,27
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	—	—	—	20,00	20,00	20,00	20,00
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	—	—	—	59	62	77	68
Utdelning preferensaktier i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	—	—	—	28	32	42	29

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

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

**FASTIGHETERNAS  
VÄRDE, MDKR**

**41,4**

**HYRESVÄRDE, MDKR**

**3,5**

**UTHYRNINGSBAR YTA,  
TKVM**

**2 873**

## Definitioner

### FASTIGHET

#### DIREKTAVKASTNINGSKRAV, VÅRDERING

Fastighetsvärderingarnas avkastningskrav på restvärdet.

#### DRIFTÖVERSKOTT

Intäkter minus fastighetskostnader.

#### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

#### FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat före värdeförändring och skatt.

#### FÖRÄDLINGSFASTIGHETER

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

#### HYRESVÄRDE

Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

#### KONTRAKTSVÄRDE

Lokalhyra, index och 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 realiserade värdeförändringar.

#### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, REALISERADE

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

#### ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott i relation till intäkter.

### FINANS

#### AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

#### BELÄNINGSGRAD<sup>1)</sup>

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

#### BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER

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

#### RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

#### SOLIDITET

Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar.

#### SOLIDITET, JUSTERAD<sup>1)</sup>

Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill, återköpta aktier (baserat på aktiekursen vid respektive tidsperiods slut) samt uppskjuten skatteskuld överstigande 5 procent av skillnaden mellan skattemässigt värde och verkligt värde på fastigheterna i relation till redovisade totala tillgångar justerat för goodwill.

### AKTIE

#### EGET KAPITAL PER PREFERENSAKTIE

Baserad på aktiekursen för preferensaktien vid respektive tidsperiods slut.

#### EGET KAPITAL PER STAMAKTIE

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

#### EPRA NAV

Eget kapital, efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktier med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld, i förhållande till antalet utestående stamaktier.

#### FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

Förvaltningsresultat, efter avdrag för resultat till preferensaktier, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

#### RESULTAT PER PREFERENSAKTIE

Periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 20 kr per preferensaktie utifrån antal utestående preferensaktier vid varje kvartalsskifte.

#### RESULTAT PER STAMAKTIE

Resultat (efter skatt), efter avdrag för resultat till preferensaktier, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

<sup>1)</sup> Definitionen av nyckeltalet har omformulerats i samband med denna delårsrapport för att ta hänsyn till återköpta aktier. Årsstämman den 26 april 2017 beslutade att lämna styrelsen ett bemyndigande att, under tiden intill nästa årsstämma, besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD,  
JAN–SEP

3,1

SOLIDITET,  
JUSTERAD, %

37,9

ANTAL AKTIEÄGARE

47 000

# Kalendarium

Sista dag för handel inkl. rätt till utdelning till stam- och preferensaktieägare	27 dec 2017
Avstämningsdag för utdelning till stam- och preferensaktieägare	29 dec 2017
Förväntad dag för utdelning till stam- och preferensaktieägare	4 jan 2018
Bokslutskommuniké 2017	14 feb 2018
Årsstämma	26 april 2018



## Kontaktpersoner

### Rutger Arnhult, VD

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

### Lars Norrby, IR

076-777 38 00, lars.norrby@klovern.se

Denna information är sådan information som Klöver AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 19 oktober 2017 kl. 07:30 CEST.

# KLÖVERN

Klövern AB (publ), Bredgränd 4, 111 30 Stockholm • Tel 010-482 70 00  
Org.nr 556482-5833 • Styrelsens säte: Stockholm • [www.klovern.se](http://www.klovern.se) • [info@klovern.se](mailto:info@klovern.se)