

Delårsrapport januari–september 2020

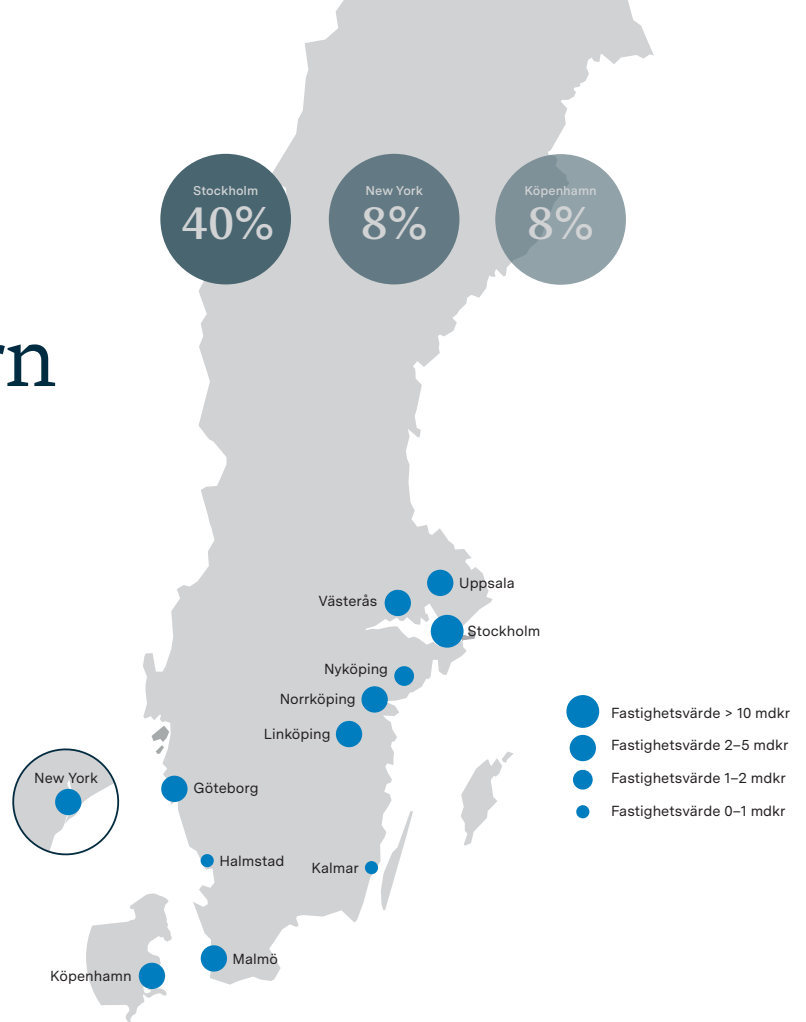


KLÖVERN

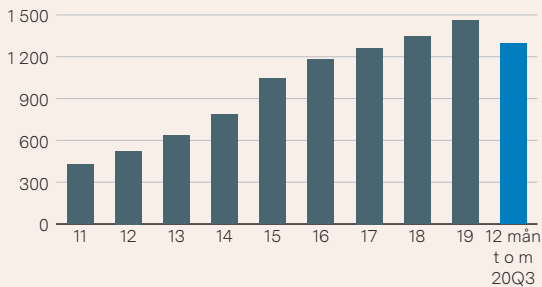
Fastighetsbolaget med
närhet och engagemang

Detta är Klöver

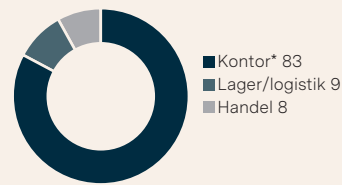
Klövern är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag med kommersiella lokaler som huvudinriktning.



FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr

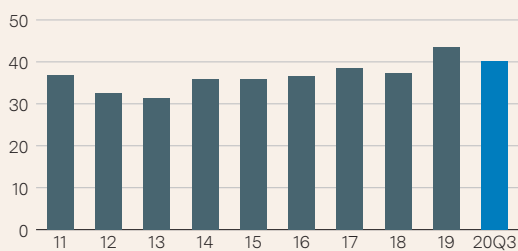


FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %

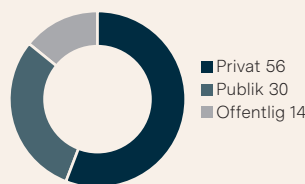


*) Inklusive utbildning/vård/övrigt.

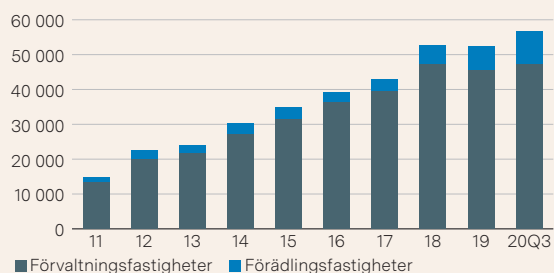
SOLIDITET, justerad, %



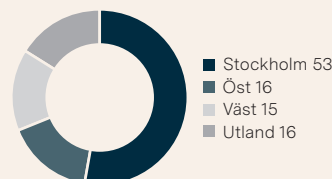
KONTRAKTSVÄRDE PER KUNDKATEGORI, %



FASTIGHETSVÄRDE, mkr



FASTIGHETSVÄRDE PER REGION, %



Januari–september 2020

- » Intäkterna uppgick till 2 457 mkr (2 738). Minskningen beror på försäljning av fastigheter under 2019, bland annat hela beståndet i Karlstad och samtliga förvaltningsfastigheter i Örebro. I jämförbart bestånd, dvs fastigheter som ägts under hela 2019 och 2020, uppgick intäkterna till 2 350 mkr (2 357).
- » Driftöverskottet uppgick till 1 664 mkr (1 894). I jämförbart bestånd uppgick driftöverskottet till 1 615 mkr (1 615).
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 982 mkr (1 149).
- » Resultatet före skatt uppgick till 1 661 mkr (2 140) och resultatet efter skatt, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick till 1 299 mkr (1 688) motsvarande 1,20 kr (1,68) per stamaktie.
- » Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 818 mkr (1 097).
- » Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar på fastigheter om 246 mkr (241).
- » Efter tillträde av 6 fastigheter för 2 334 mkr, frånträde av 3 fastigheter för 379 mkr och investeringar om 1 710 mkr uppgick värdet på fastighetsportföljen till 56 619 mkr.
- » Räntetäckningsgraden uppgick till 2,6 (2,7), belåningsgraden till 53 procent (50) och den justerade soliditeten till 40,2 procent (43,5).
- » Substansvärdet per stamaktie (NRV) uppgick till 22,10 kr (21,17).

347

Antal
fastigheter

56,6

Fastigheternas
värde, mdkr

3,8

Hyresvärde,
mdkr

40,2

Soliditet
justerad, %

Ett bra resultat i en marknad under återhämtning

År 2020 är på grund av covid-19 ett år som inget annat. Vi kan dock konstatera att Klöverns affär är långsiktig, stabil och levererar goda resultat helt enligt plan i en marknad som nu återhämtar sig. Vi gynnas av våra avtalsbundna hyresintäkter och därtill av en hyresgästsammansättning som totalt sett klarat av att möta de rådande marknadsförutsättningarna utan alltför stor påverkan.



ETT BRA RESULTAT

Klöverns resultat för årets första nio månader ligger i linje med våra förväntningar. Resultatet påverkades positivt av en effektiv fastighetsförvaltning. I jämförbart bestånd var både intäkterna och driftöverskottet på samma nivå som motsvarande period 2019.

Förvaltningsresultatet uppgick till 982 mkr och efter positiva värdeförändringar på fastigheter om 818 mkr blev resultatet före skatt 1 661 mkr. Avkastningen på eget kapital uppgick under de senaste 12 månaderna till 13 procent.

ÅTERHÄMTNING I MARKNADEN

Det är glädjande att se att flera makroekonomiska indikatorer nu visar på en återhämtning i ekonomin. Detta förvisso från andra kvartalets nedtryckta nivåer men av allt att döma ligger nu den kraftiga avmattningen under våren bakom oss. Att marknaden håller på att återhämta sig ser vi också genom en allt högre efterfrågan i hyres- och transaktionsmarknaden samt genom allt bättre finansieringsförutsättningar i kapitalmarknaden. Vi kan också konstatera att våra hyresgäster i allt större utsträckning återigen är på plats på sina kontor.

NETTOINFLYTTNINGEN AVSPEGLAR DET FÖRSTA HALVÅRETS AVMATTNING

Totalt sett uppgick den externa nettoinflyttningen till -46 mkr under det tredje kvartalet vilket är en direkt effekt av det första halvårets avmattning på uthyrningsmarknaden. Den enskilt största förklaringen till den negativa nettoinflyttningen är en avflyttning av ett hotell vilket haft en påverkan om -16 mkr. Hotellet är dock, från och med oktober, i drift igen. Trots ett svagare affärsklimat under våren har vi under det tredje kvartalet också välkomnat en rad nya hyresgäster såsom bland annat Kalmar kommun, Linköpings universitet och Trafikverket.

PROJEKTUTVECKLING SKAPAR VÄRDE

Projektutveckling har en central roll i vår affärsmodell och positionerar också Klöverna som långsiktig stadsutvecklare. Den 30 september utgjorde förädlingsfastigheter 16 procent

”Jag ser fram emot en bra avslutning på 2020.”

av vårt totala fastighetsvärde och under årets första nio månader uppgick investeringarna till 1 710 mkr. De pågående projekten förväntas ha en stor positiv effekt på nettoinflyttningen under de kommande två åren.

Våra två största pågående kommersiella projekt, båda i New York, löper på enligt plan och väntas stå färdiga under det andra kvartalet 2021 respektive det första kvartalet 2022. Bostadsmarknaden har varit fortsatt stabil under de senaste månaderna, vilket är glädjande. I oktober byggstartades den första etappen, omfattande 60 lägenheter, av projektet Nacka Strand 1.

Totalt sett bidrog projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, med värdeökningar på fastigheter om 246 mkr under de tre första kvartalen av 2020.

ÖKAD FINANSIELL STYRKA

Under 2020 har vi lagt ett särskilt fokus på att säkra en god och långsiktig finansiering samt att öka vår finansiella styrka ytterligare. Under det andra kvartalet refinansierade Klöver 5 miljarder kronor i befintliga banklån och säkerställda obligationer. Vi erhöll också nya lån och kreditbeslut avseende nya lån om över 4 miljarder kronor. I juni erhöll Klöver där efter en investment grade-rating (BBB- med stabila utsikter) från Scope Ratings vilket är positivt vid framtida finansiering.

I syfte att tillvarata de möjligheter vi ser till fortsatt värdeskapande genom förädling och utveckling av byggrättsportföljen, selektiva förvärv samt för att bibehålla en balans mellan eget kapital och skulder, beslutade Klöverns styrelse i början av oktober att, under förutsättning av godkännande vid en extra bolagsstämma den 13 november 2020, genomföra en fullt garanterad nyemission om cirka 2 miljarder kronor med företrädesrätt för befintliga stamaktieägare. I oktober meddelade vi även att gröna obligationer till ett värde av 2 miljarder kronor, med förfall 2024, emitterats.

De finansiella nyckeltalen – t ex soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad – kommer att stärkas ytterligare genom dessa åtgärder.

FOKUSERAD FASTIGHETSPORTFÖLJ

Genom ett strävsamt arbete under många år har vi i enlighet med vår strategi fokuserat fastighetsportföljen till de tillväxtorter och marknader där vi vill vara långsiktiga ägare. I oktober har vi tillträtt ett par mindre, men strategiskt viktiga, förvärv i Fiskhamnen i Göteborg och i Uppsala Business Park. Fastighetsportföljens värde summerade vid det tredje kvartalets utgång till 57 miljarder kronor, varav utlandsportföljen i Köpenhamn och New York svarade för 16 procent.

EN NÄRA DIALOG MED HYRESGÄSTERNA

Klöverns hyresgäster har generellt sett påverkats i relativt liten utsträckning av pandemin. En begränsad del av kundbasen, inte minst inom hotell-, restaurang- och mässverksamhet, har dock av naturliga skäl haft det mer utmanande. Vi har en mycket nära dialog med de hyresgäster som på något sätt sökt hyreslättnader och i varje enskilt fall har bedömningen gjorts huruvida det finns förutsättningar för exempelvis rabatter och anstånd i kombination med det statliga hyresstödet. Flera hyresgäster erbjöds tidigt att övergå till att erlagga sina hyror månadsvis istället för kvartalsvis.

Justerat för de hyresgäster som betalar månadsvis, uppgick Klöverns erhållna och bedömda säkra hyresinbetalningar per den 19 oktober 2020 till totalt 98 procent av de aviserade hyrorna avseende det fjärde kvartalet. Vid motsvarande tidpunkt 2019 hade 99 procent av hyrorna erhållits.

Sammanfattningsvis kan konstateras att vi levererar ett bra resultat trots att förutsättningarna under 2020 är speciella och utmanande. De senaste veckornas utveckling av pandemin i Europa kan komma att påverka takten i ekonomins återhämtning. Men med reservation för denna osäkerhetsfaktor ser jag ändå fram emot en bra avslutning på detta annorlunda år.

Rutger Arnhult, VD Klöver

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

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna uppgick till 808 mkr (921) under årets tredje kvartal. Intäkterna påverkades positivt av stigande hyresnivåer men negativt av nettoförsäljning av fastigheter under 2019, bland annat hela beståndet i Karlstad och samtliga förvaltningsfastigheter i Örebro. Rabatter relaterade till covid-19 hade en negativ effekt uppgående till 1 mkr under kvartalet. I jämförbart bestånd, dvs fastigheter som ägts under hela 2019 och 2020, uppgick intäkterna till 774 mkr (787).

Fastighetskostnaderna uppgick till 228 mkr (270). Reserverade och konstaterade kundförluster uppgick till 1 mkr i det tredje kvartalet. För jämförbart bestånd uppgick fastighetskostnaderna till 220 mkr (231). Centrala administrationskostnader uppgick till 30 mkr (29).

RESULTAT

Driftöverskottet uppgick till 580 mkr (651) under kvartalet. I jämförbart bestånd uppgick driftöverskottet till 554 mkr (556). Överskottsgraden uppgick till 72 procent (71). Förvaltningsresultatet uppgick till 365 mkr (395).

Resultatet före skatt uppgick till 393 mkr (728) och påverkades bland annat av 33 mkr (327) avseende värdeförändringar på fastigheter. Avkastningen på eget kapital under 12-månadersperioden till och med den 30 september 2020 uppgick till 12,9 procent (18,1).

NETTOINFLYTTNING OCH UTHYRINGSGRAD

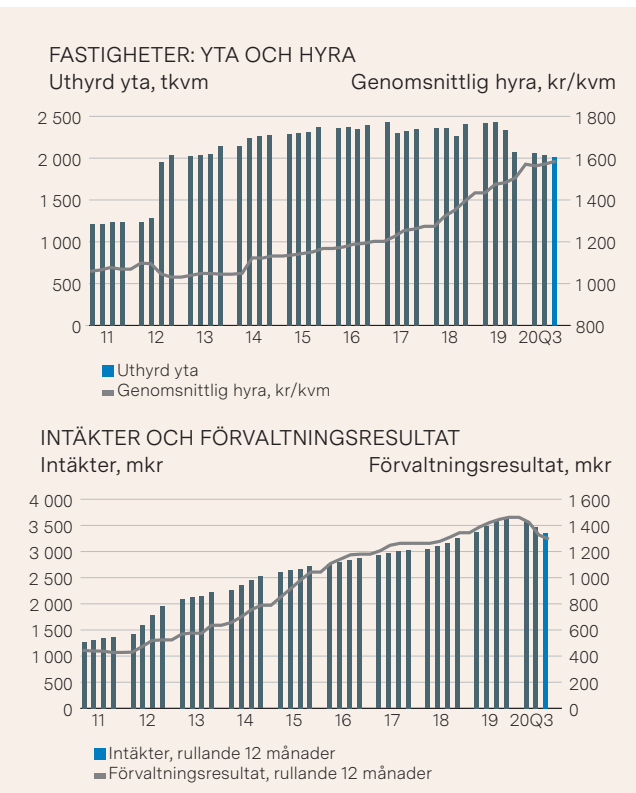
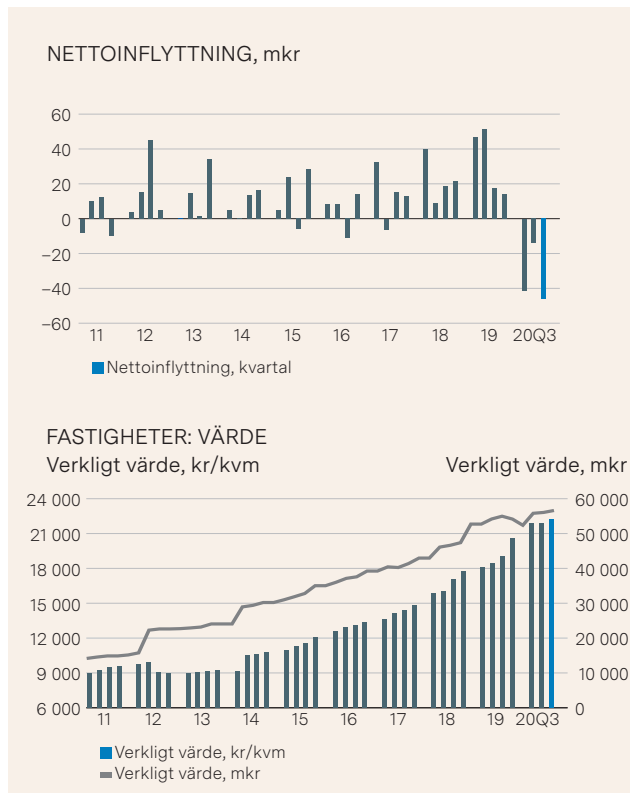
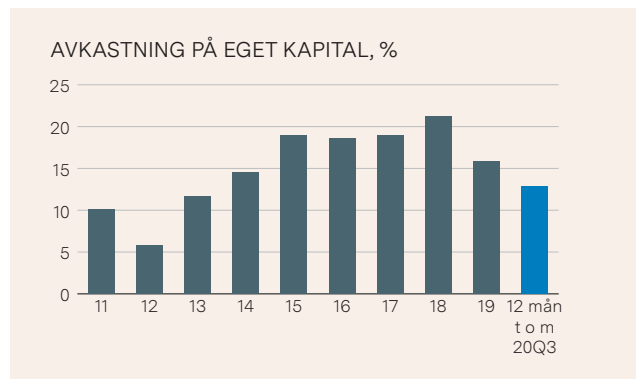
Den externa nettoinflyttningen uppgick till –46 mkr (17) under det tredje kvartalet.

Några av de största inflyttningarna under kvartalet var Kalmar kommun på 3 029 kvm i Kalmar och Svenska Handelsbanken på 1 082 kvm i Västerås.

Två av de största avflyttningarna under kvartalet var Fairway Center på 2 639 kvm och Sund og Bælt Holding på 973 kvm, båda i Köpenhamn.

Bland större avtal som tecknades under det tredje kvartalet, men ännu inte är inflyttade, ingår ett 5-årigt hyresavtal med NetOnNet omfattande 2 878 kvm i Norrköping och ett 5-årigt avtal med Increment Security Group Gothia om 889 kvm i Göteborg.

Den genomsnittliga återstående kontraktstiden per den 30 september var 3,5 år (3,6). Den ekonomiska uthyrningsgraden för samtliga fastigheter uppgick till 88 procent (90) och 79 procent (81) mätt som yta. För förvaltningsfastig-



heter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 90 procent (92) och för förädlingsfastigheter till 67 procent (71).

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till 393 mkr (424). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto -642 mkr (1 145), genom främst en kombination av fastighetstransaktioner och investeringar i befintliga fastigheter. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -198 mkr (-1 842). Totalt uppgick kassaflödet till -447 mkr (-273). Likvida medel vid kvartalets slut uppgick till 649 mkr jämfört med 425 mkr per sista september 2019.

FINANSIERING

Den 30 september 2020 uppgick de räntebärande skulderna till 34 955 mkr (31 653). Periodiserade låneomkostnader uppgick till 119 mkr, vilket innebär att de redovisade räntebärande skulderna i balansräkningen uppgår till 34 836 mkr (31 538). Den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen var 2,4 procent (2,3). Finansnettot, inklusive bostadsutveckling, uppgick under kvartalet till -196 mkr (-216), varav finansiella intäkter utgjorde 0 mkr (2) och tomträttsavgäld utgjorde -12 mkr (-11). Räntetäckningsgraden under kvartalet uppgick till 2,9 (2,9) och till 2,5 (2,6) under 12-månadersperioden till och med den 30 september 2020.

Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid kvartalets slut till 3,1 år (2,5). Kreditvolymen med swapavtal eller räntetak betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade Klövern ränteswappar om totalt 6 500 mkr (4 415) och räntetak om totalt 24 000 mkr (24 000). Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 3,3 år. Andelen räntesäkrad kreditvolym var 90 procent.

Den genomsnittliga kapitalbindningen var 4,1 år (4,1) per den sista september. Outnyttjade kreditramar, inklusive outnyttjad checkkredit om 558 mkr (558), uppgick till 2 159 mkr (3 760).

Klöverns räntebärande skulder är huvudsakligen säkertställda med pantbrev i fastigheter. Icke-säkerställda räntebärande skulder består av emitterade företagscertifikat och

icke-säkerställda obligationer, 1 840 mkr (2 472) respektive 6 000 mkr (6 950) vid periodens slut, samt utnyttjad checkkredit om 0 mkr (0). Programmet för företagscertifikat har ett rambelopp om 4 000 mkr.

Klövern har ett säkerställt Medium Term Note-program (MTN) med en ram uppgående till 10 000 mkr, vilket är säkerställt med en fastighet som underliggande tillgång och full pantbrevstäckning. Den sista september var 450 mkr emitterade inom ramen.

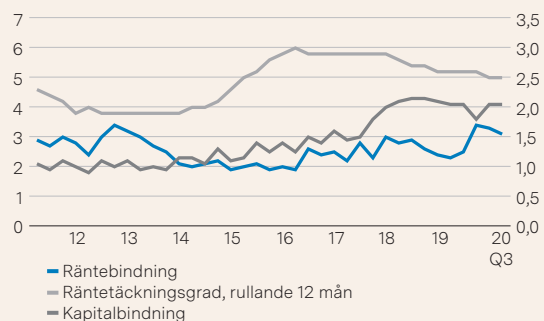
Derivat begränsar effektivt ränterisken. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet påverkar normalt Klöverns genomsnittliga upplåningsränta med 0,8 procentenheter. Effekten av större räntehöjningar begränsas markant genom räntetak. Värdeförändringar på derivat uppgick under kvartalet till -1 mkr (6). Den sista september var värdet -135 mkr (-65).

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

Vid kvartalets slut uppgick den justerade soliditeten till 40,2 procent (43,5).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING SAMT RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Räntebindning & kapitalbindning, år Räntetäckningsgrad



RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig ¹	27 481	—	—	—	—
2020	—	2 998 ²	2 990	1 500	8
2021	51	8 920	7 595	1 750	1 325
2022	14	8 540	7 714	2 500	826
2023	—	6 315	6 315	700	—
2024	909	832	832	—	—
2025	—	5 150	5 150	—	—
Senare	6 500	4 359	4 359	—	—
TOTALT	34 955	37 114	34 955	6 450	2 159

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

2) Justerat för refinansiering av en obligation i oktober, samt certifikat med back-up faciliteter, kvarstår 75 mkr.

TVÅNGSINLÖSEN I TOBIN PROPERTIES

Bostadsutvecklaren Tobin Properties konsolideras i Klövern fr o m 4 april 2018.

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

I februari 2019 förvärvade Klövern 1 423 260 stamaktier. Ägandet uppgick därmed till 35 441 851 stamaktier och 18 378 preferensaktier av serie A, motsvarande 84,6 procent av kapitalet och 86,4 procent av rösterna.

I maj 2019 förvärvade Klövern 869 374 stamaktier och tecknade därefter 77 974 320 stamaktier genom en företrädesemission. Ägandet uppgick efter registrering av företrädesemissionen till 114 285 545 stamaktier och 18 378 preferensaktier av serie A, motsvarande 92,4 procent av kapitalet och 93,0 procent av rösterna. I juni 2019 påkallade Klövern tvångsinlösen av resterande aktier i Tobin Properties. I slutet av samma månad avnoterades Tobin Properties från Nasdaq First North.

I enlighet med inlösenförbehållet i Tobin Properties bologsordning beslutade Tobin Properties i november 2019 om obligatorisk inlösen av samtliga 1 000 242 preferensaktier av serie A för 110 kr per aktie. Inlösen av preferensaktierna slutfördes i december 2019.

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

Under det första och andra kvartalet 2020 förvärvade Klövern ytterligare 242 715, respektive 8 622, stamaktier. Ägandet uppgick per den 30 september 2020 till 114 991 086 stamaktier, motsvarande 93,7 procent av kapitalet och rösterna.

NOTERADE AKTIEINNEHAV

Klöverns innehav av egna aktier uppgick den 30 september 2020 till 90 956 740 stamaktier av serie B motsvarande 9,8 procent av totalt antal registrerade aktier. Aktierna har totalt förvärvats för netto 984 mkr, motsvarande 10,82 kr per aktie. Per den 30 september var innehavet av egna aktier värt 1 504 mkr.

Den 30 september uppgick Klöverns innehav i fastighetsbolaget SBB till 2 670 621 stamaktier av serie D. Innehavet redovisas som finansiell tillgång värderad till verkligt värde via resultaträkningen.

PROJEKTUTVECKLING OCH BYGGRÄTTER

Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokaler och därmed öka hyresvärdet. Under perioden januari–september investerades 1 710 mkr (958). Per den 30 september 2020 pågick sammanlagt 372 projekt (332) med en återstående investering om 2 040 mkr (2 309). Total kalkylerad utgift för samma projekt uppgick till 4 806 mkr (4 074).

Samtliga stora pågående kommersiella projekt fortskrider enligt plan. De två pågående projekten i New York, 1245 Broadway och 28&7 (322–326 7th Ave), planeras oförändrat att slutföras under det andra kvartalet 2021 respektive det första kvartalet 2022. Fr o m det andra kvartalet 2020 aktiveras räntekostnader hänförliga till projekt i New York.

Bedömda och detaljplanelagda byggrätter (exklusive Tobin Properties) uppgick vid periodens utgång till 1 922 tkvm (1 893) och är värderade till 1 735 mkr (1 592). Av byggrätterna är 450 tkvm (439) detaljplanelagda och resterande klassas som bedömda. Byggrätter för bostäder utgjorde 18 procent av de detaljplanelagda byggrätterna.

Inom byggrättsporföljen arbetar Klövern med ett antal projekt av bostadsutvecklingskaraktär. Klövern bedömer att det inom befintligt bestånd, främst genom nya eller förändrade detaljplaner, kan finnas utrymme för så mycket som 11 000 bostäder, bland annat i Stockholm, Uppsala, Västerås och Nyköping. Därutöver tillkommer cirka 1 400 ej byggstartade bostäder inom Tobin Properties, som även per den 30 september hade cirka 400 bostäder i tre pågående projekt.

Under det tredje kvartalet såldes 14 lägenheter vilket innebär att det hittills i år sålts 44 lägenheter. I oktober byggstartades den första etappen, omfattande 60 lägenheter, av projektet Nacka Strand 1. Ett entreprenadavtal avseende projektet, uppgående till 115 mkr, har tecknats med Wästbygg.

Totalt bidrog Klöverns projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, med värdeökningar på fastigheter om 41 mkr (45) under det tredje kvartalet 2020, eller med 686 mkr (942) under de senaste fyra kvartalen.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden januari–september tillträdde 6 fastigheter (3) för en total köpeskilling om 2 334 mkr (959) och 3 fastigheter (34) frånträdde för totalt 379 mkr (1 867).

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

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

I februari tillkännagav Klövern att alla andelarna i en bostadsrättsförening (English: co-op), som äger en 14 våningar hög bostadsbyggnad på Manhattan, hade förvärvats. Den totala köpeskillingen summerade till 184 miljoner USD. Byggnaden, som omfattar cirka 8 300 kvm, har adressen 417 Park Avenue.

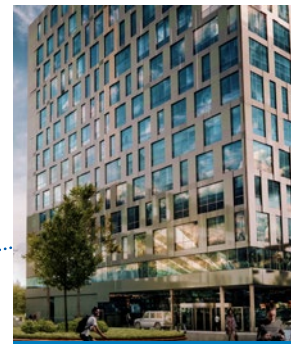
Den 1 juli frånträdde två fastigheter i Västerås för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 116 mkr.

I september tillträdde en liten kompletterande fastighet i New York, belägen vägg-i-vägg med Klöverns projektfastighet på 118 10th Avenue, i syfte att förbättra utvecklingsmöjligheterna för det projektet ytterligare.

Den 1 oktober tillträdde tomträtten till en fastighet i Göteborg med en uthyrningsbar yta om 1 745 kvm. Samma dag tillträdde även nästan 33 000 kvm mark i Fyrislund i Uppsala som ett led i den framtida utvecklingen av Uppsala Business Park.



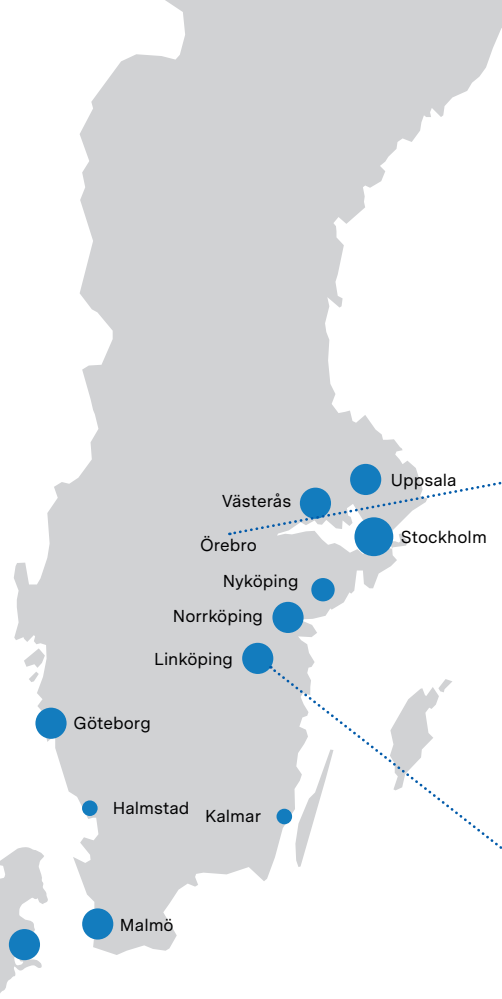
28&7, NEW YORK,
(322-326 7TH AVE)
KONTOR



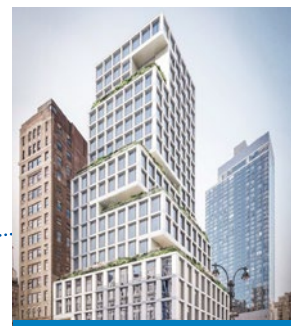
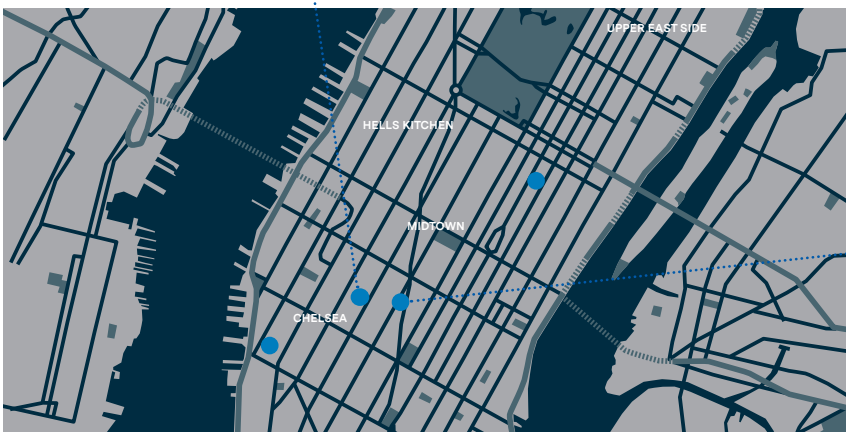
ÖREBRO ENTRÉ, ÖREBRO
(OLAUS PETRI 3:234)
HOTELL/KONTOR



New York



MORELLEN 1,
LINKÖPING,
KONTOR



1245 BROADWAY,
NEW YORK
KONTOR

KLÖVERN'S STÖRSTA PÅGÅENDE KOMMERSIELLA PROJEKT

Stad	Fastighet	Projekttyp	Entreprenör	Största hyresgäst, inflyttning år/kvartal	Projekt-yta, kvm	Verkligt värde, mkr	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning hyres-värde, mkr	Beräknat färdigt, år/kvartal
New York	1245 Broadway	Kontor	Triton Construction	—	16 700	1 054	1 148	573	170	21Q2
New York	322-326 7th Ave	Kontor	Triton Construction	—	7 800	710	582	278	74	22Q1
Örebro	Olaus Petri 3:234	Hotell/kontor	Peab	Scandic Hotels, 21Q4	8 638	110	274	200	22	22Q1
Linköping	Morellen 1	Kontor	Åhlin & Ekroth	Trafikverket, 21Q2	3 687	108	110	35	9	21Q2
TOTALT					36 825	1 982	2 114	1 086	275	

TOBIN PROPERTIES STÖRSTA PÅGÅENDE BOSTADSPROJEKT PER 30 SEPTEMBER 2020

Stad	Plats	Projektnamn	Ägarandel, %	Detaljplan/ ej detaljplan	Antal bostäder	Sålda bostäder	Andel sålda, %	BOA, kvm	Säljstart, år	Beräknat färdigt, år
Stockholm	Sundbyberg	Rio	100,0	Detaljplan	173	156	90	8 700	2017	2020
Stockholm	Nacka	Vyn	100,0	Detaljplan	96	61	64	7 500	2016	2021
Stockholm	Roslags-Näsby	Unum	30,0	Detaljplan	148	126	85	5 000	2017	2019
TOTALT					417	343	82	21 200		

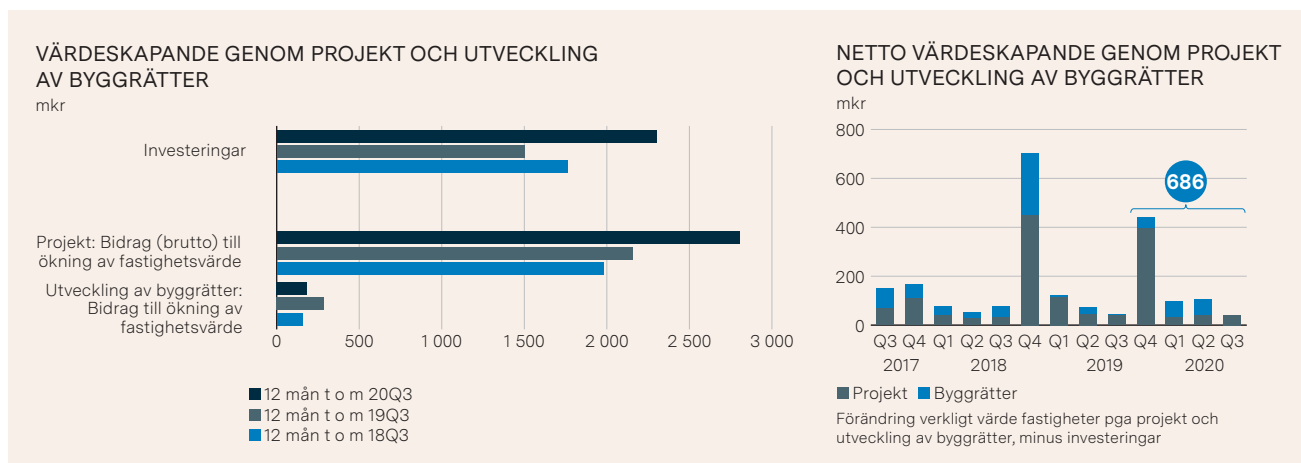
TOBIN PROPERTIES OCH KLÖVERNS STÖRSTA PLANERADE BOSTADSPROJEKT PER 30 SEPTEMBER 2020

Stad	Plats	Projektnamn	Ägarandel, %	Detaljplan/ ej detaljplan	Antal bostäder	Sålda bostäder	Andel sålda, %	BOA, kvm	Säljstart, år	Beräknat färdigt, år
Tobin Properties										
Stockholm	Tyresö	Golfbäcken 1	44,4	Ej detaljplan	167	—	—	10 300	2021	2024
Stockholm	Tyresö	Golfbäcken 2	44,4	Ej detaljplan	150	—	—	9 700	2022	2025
Stockholm	Nacka	Nacka Strand 1	100,0	Detaljplan	240	—	—	15 100	2021/2022	2022/2024
Stockholm	Nacka	Nacka Strand 2 ¹	100,0	Detaljplan	160	—	—	11 500	2025	2028/2029
Stockholm	Nacka	Nacka Strand 3	100,0	Detaljplan	160	—	—	11 600	2024	2028
Stockholm	Sundbyberg	Slaktaren 1 ¹	100,0	Ej detaljplan	60	—	—	3 200	2022	2024
Stockholm	Sundbyberg	Slaktaren 2 ²	100,0	—	—	—	—	—	—	—
Stockholm	Lidingö	Torsvik ¹	75,0	Detaljplan	46	—	—	3 700	2021	2023
Stockholm	Liljeholmen	Marievik ¹	100,0	Ej detaljplan	300	—	—	17 000	2022	2024/2026
Stockholm	Nacka	Orminge ¹	100,0	Ej detaljplan	150	—	—	10 000	—	—
SUMMA					1 433			92 100		
Klöverns										
Västerås	Västerås	Öster Mälarstrand ¹	100,0	Ej detaljplan	1 150	—	—	74 100	2022	2034
Stockholm	Kista	Kista Square ¹	49,9	Ej detaljplan	1 000	—	—	20 500	2021	2027
Stockholm	Kista	Myvatten/Dalvik ¹	100,0	Detaljplan	700	—	—	39 800	2021	2031
Nyköping	Nyköping	Spelhagen ^{1,3}	100,0	Ej detaljplan	470	—	—	34 900	2021	2033
Uppsala	Uppsala	Kungstorget ¹	100,0	Ej detaljplan	450	—	—	31 200	2023	2027
Västerås	Västerås	Mälarporten ¹	100,0	Ej detaljplan	420	—	—	28 900	2021	2036
Stockholm	Danderyd	Timmerhuggaren ¹	100,0	Ej detaljplan	300	—	—	19 000	2022	2029
Västerås	Västerås	Kopparlunden Syd ¹	100,0	Ej detaljplan	150	—	—	13 300	2021	2028
SUMMA					4 640			261 700		
TOTALT					6 073			353 800		

1) Inkluderar fastighet som gererar driftnetto under bostadstutveckling.

2) Markanvisning saknas.

3) Detaljplan inkluderar bland annat fastigheten Spelhagen 1:7.



FASTIGHETSFÖRVARV, TILLTRÄDE JAN-SEP 2020

Stad	Fastighet	Fastighets- kategori	Uthyrbar yta, kvm	Tillträde kvartal
Linköping	Morellen 1	Kontor	18 817	Q1
Linköping	Mekanikern 18	Tomt	0	Q1
Visby	S:ta Maria 37	Övrigt	115	Q1
New York	417 Park Avenue ¹	Kontor	8 300	Q1
Göteborg	Väskan 2	Kontor	2 280	Q2
New York	116 10th Avenue ¹	Övrigt	225	Q3
SUMMA			29 737	

1) Projektfastighet.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR, FRÅNTRÄDE JAN-SEP 2020

Stad	Fastighet	Fastighets- kategori	Uthyrbar yta, kvm	Frånträde kvartal
Uppsala	Del av Fyrislund 6:6	Övrigt	9 518	Q1
Västerås	Manfred 6	Övrigt	4 275	Q3
Västerås	Ringborren 13	Kontor	1 627	Q3
SUMMA			15 420	



Codanhuset, Köpenhamn

FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Den 30 september 2020 omfattade Klöverns innehav 347 fastigheter (343) exklusive de fastigheter som ingår i Tobin Properties bestånd, vilka samtliga klassificeras som omsättningsfastigheter. Hyresvärdet uppgick till 3 822 mkr (3 819) och fastigheternas verkliga värde var 56 619 mkr (52 377). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 550 tkvm (2 542).

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 818 mkr (1 097) under perioden januari-september, motsvarande 1,6 procent av Klöverns fastighetsvärde vid inledningen av året. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 109 mkr (-34) och orealiserade värdeförändringar om 709 mkr (1 131). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per den 30 september 2020, värderats med ett avkastningskrav på 5,3 procent (5,4). Värdet på fastigheterna har ökat främst beroende på investeringar gjorda vid nyutnyttningar och omförhandlingar samt ökat driftnetto i ett antal kontorsfastigheter. Under perioden har värdet sänkts på en del fastigheter, främst på grund av en svagare utveckling i restaurang- och handelssegmentet.

Klöver värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet, varav normalt 20 till 30 procent externt. Externvärderingarna genomförs av Cushman & Wakefield, Savills och Newsec. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13. Inga fastigheter har ändrat klassificering under perioden. För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Klöverns årsredovisning för 2019.

AKTIER

Det totala antalet registrerade aktier i Klöver uppgick per den 30 september 2020 till 932 437 980, varav 69 358 703 stamaktier av serie A, 846 635 277 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 tiondel röst. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm. Den sista september var stängningskursen 16,50 kr per stamaktie av serie A, 16,54 kr

per stamaktie av serie B och 338,00 kr per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 20 706 mkr (27 177). Antalet aktieägare uppgick vid periodens utgång till cirka 60 900 (53 800). Av totalt antal aktier innehas 77 procent (78) av svenska ägare. Per den 30 september 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 -87 mkr (-115) och aktuell skatt till 0 mkr (-4).

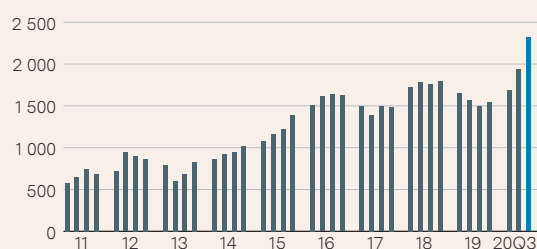
Aktuell skatt är för 2020 beräknad till 21,4 procent medan den uppskjutna skatten har beräknats till skattesatsen 20,6 procent, vilken gäller från och med 2021. Klöver har inga pågående skattetvister.

ORGANISATION

Klöverns affärsmodell innebär närhet till kunden genom att ha lokalt baserad personal på 12 geografiska affärsenheter, per den 30 september 2020 fördelat på tre geografiska regioner i Sverige och en utlandsverksamhet i Köpenhamn (som är en egen affärsenhet) och New York.

Den 30 september uppgick antalet tillsvidareanställda i koncernen till 272 personer (267). Medelåldern var 44 år (42) och andelen kvinnor uppgick till 45 procent (43).

INVESTERINGAR, rullande 12 månader, mkr



FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE

mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
Verkligt värde per 1 januari	52 377	52 713	52 713
Förvärv	2 334	959	959
Investeringar	1 710	958	1 550
Försäljningar	-262	-1 879	-5 029
Orealiserade värdeförändringar	709	1 131	2 111
Valutakursomräkning	-249	271	73
VERKLIGT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG	56 619	54 153	52 377

FÖRÄNDRING AV VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER, EXKLUSIVE TRANSAKTIONER OCH VALUTAKURS-OMRÄKNING

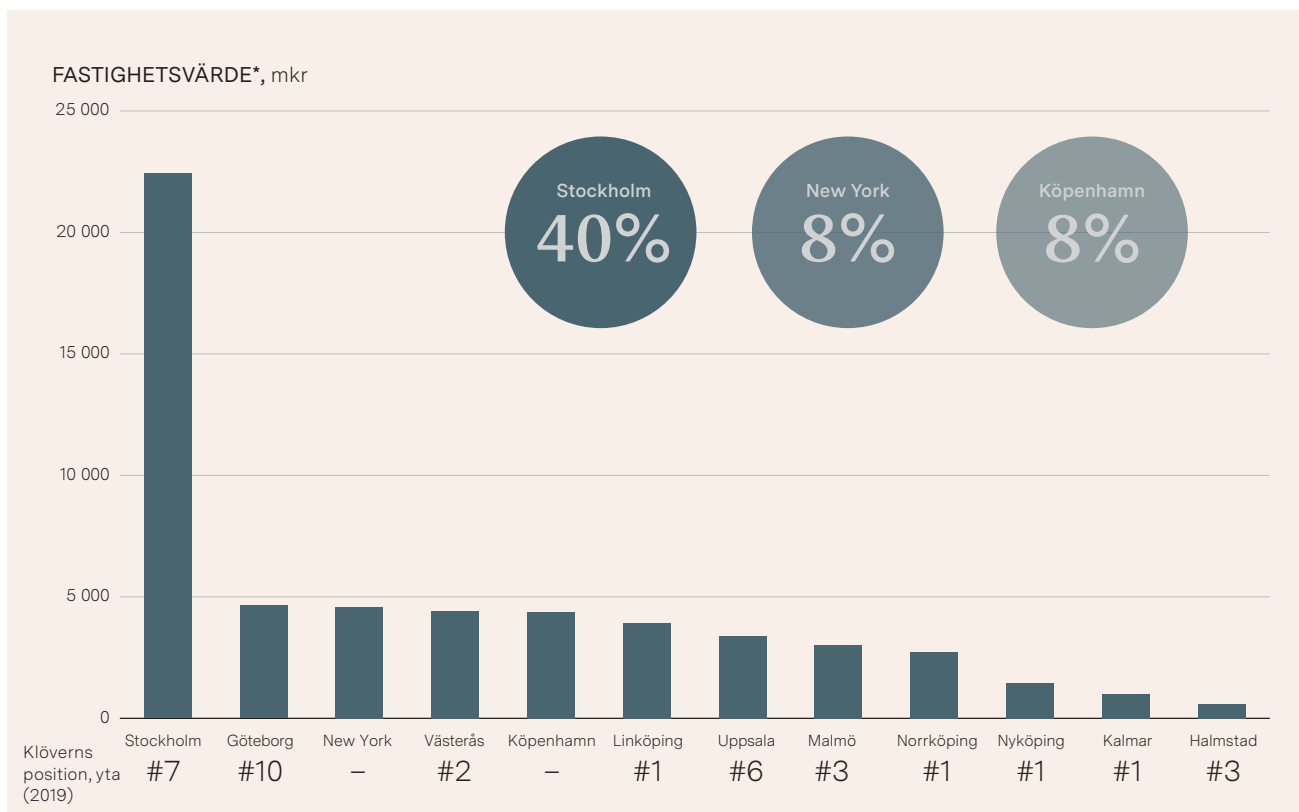
mkr	20Q3	19Q3	2020 jan-sep	Rullande 12 mån t o m 20Q3
Driftöverskott och avkastningskrav	-16	319	463	999
Utveckling av byggrätter	16	3	143	184
Projekt >25 mkr	261	166	685	1 308
Projekt <25 mkr	458	206	1 128	1 496
TOTAL	719	694	2 419	3 987

STÖRSTA AKTIEÄGARE, SORTERAD PÅ ANDEL AV KAPITAL – 30 SEPTEMBER 2020

Namn	Antal stamaktier A, tusental	Antal stamaktier B, tusental	Antal preferensaktier, tusental	Andel aktiekapital, %	Andel röster, % ¹
Rutger Arnhult via bolag	12 528	127 419	655	15,1	17,3
Corem Property Group	9 500	129 400	—	14,9	15,3
Gårdarike	31 550	61 475	50	10,0	25,7
Länsförsäkringar Fondförvaltning	—	58 977	—	6,3	4,0
Handelsbanken Fonder	—	49 730	—	5,3	3,4
State Street Bank and Trust Co, W9	0	31 951	201	3,4	2,2
Swedbank AS (Estonia)	2	18 573	58	2,0	1,3
CBNY-Norges Bank	499	14 100	174	1,6	1,3
UBS Switzerland AG	208	13 509	14	1,5	1,1
Alfred Berg	—	12 678	—	1,4	0,9
JPM Chase NA	1	10 784	197	1,2	0,7
JP Morgan Bank Luxembourg S.A.	—	8 702	—	0,9	0,6
Avanza Pension	577	5 798	724	0,8	0,8
Swedbank Robur Fonder	584	6 491	—	0,8	0,8
SEB Investment Management	—	6 558	14	0,7	0,4
SUMMA STÖRSTA ÄGARE	55 449	556 145	2 087	65,8	75,9
Övriga ägare	13 910	199 533	14 357	24,4	24,1
SUMMA UTESTÅENDE AKTIER	69 359	755 678	16 444	90,2	100,0
Återköpta egna aktier	—	90 957	—	9,8	—
TOTALT ANTAL REGISTRERADE AKTIER	69 359	846 635	16 444	100,0	100,0

Till följd av rutiner hos Ålandsbanken och Banque Internationale à Luxembourg har bankerna registrerats i Euroclears aktiebok som ägare till en del av sina kunders Klöveraktier. Klövern bedömer att ovanstående tabell ger en korrekt bild av bolagets 15 största ägare.

1) Återköpta aktier kan inte företrädas vid bolagsstämma.



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

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker i sin verksamhet. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policyer. Klöverns väsentliga risker samt exponering och hantering av desamma beskrivs i 2019 års årsredovisning på sidorna 66–69.

TVISTER

Klövern har inga pågående tvister som kan ge väsentlig resultatpåverkan. En tvist, dock ej med väsentlig resultatpåverkan, pågår då Region Uppsala har framställt krav på ersättning med anledning av hävning av fastighetsöverlåtelseavtal. Under det fjärde kvartalet 2019 gjorde Klöveren en reservering uppgående till 24 mkr med anledning av kravet, vilket redovisningsmässigt belastade resultaträkningens rad *Kostnader bostadsutveckling*.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34, Delårsrapportering, och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Klöverns årsredovisning för 2019.

Från och med 2020 övergår Klöveren till att konsolidera projekt med bostadsrättsföreningar i koncernen och redovisar intäkter enligt färdigställandemetoden istället för successiv vinstavräkning. Ändringen är en följd av Finansinspektionens beslut avseende tillämpningen av IFRS 10 Koncernredovisning. Detta medför att tidpunkten förändras för när projektintäkter och projektkostnader ska avräknas. Intäkten för att upplåta och överlåta ett bostadsprojekt till en bostadsrättsförening redovisas vid den tidpunkt när kontroll överförs till den slutliga bostadsrättsköparen. Den förändrade redovisningsprincipen har inte medfört någon väsentlig påverkan på Klöverns resultat- och balansräkning. Den ändrade tillämpningen har i enlighet med IAS 8 justerats retroaktivt. I balansräkningen per den 31 december 2019 minskar de totala tillgångarna med 97 mkr (0,17 procent) och eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med 122 mkr (0,60 procent). Historiska nyckeltal har inte omräknats då skillnaden inte är väsentlig i koncernen. Klöverns riskbild och finansiella position ändras inte på grund av den förändrade redovisningen.

IAS 20 Redovisning av statliga bidrag och upplysningar om statliga stöd har tillämpats avseende statligt stöd i form av ersättning för nedsatta hyror som förväntas erhållas. Statligt stöd redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att företaget kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidragen och bidragen med rimlig säkerhet kommer att erhållas. Stöden redovisas inom Intäkter i Förvaltningsresultatet i samma period som den minskade hyresintäkten. Under perioden januari–september 2020 har 10 mkr i form av statligt stöd redovisats.

I övrigt är koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper oförändrade jämfört med årsredovisningen 2019.

UTDELNING

Under niomånadersperioden har utdelning om totalt 198 mkr utbetalats till stamaktieägarna. Under samma period har ägarna till preferensaktier erhållit totalt 247 mkr.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 6 oktober beslutade Klöverns styrelse om en fullt garanterad nyemission om cirka 2 miljarder kronor med företrädesrätt för befintliga stamaktieägare, under förutsättning av godkännande vid en extra bolagsstämma. Kallelse till den extra bolagsstämman, som kommer att hållas den 13 november, har publicerats.

Den 9 oktober kommunicerades att Klöveren emitterat gröna obligationer om 2 miljarder kronor med en löptid om 3,5 år, samtidigt som ett frivilligt återköpserbjudande av utestående obligationer med förfall i november genomförs.

Under oktober månad har covid-19 fortsatt att skapa osäkerhet kring konjunkturutvecklingen. Klöveren följer situationen noga och för en långsiktigt konstruktiv dialog med hyresgäster i särskilt drabbade branscher. I en del fall, bland annat vad gäller hyresgäster inom sektorerna hotell och restaurang, har det resulterat i att hyresinbetalningar avseende det fjärde kvartalet 2020 sker i förskott månadsvis istället för kvartalsvis. Justerat för de hyresgäster som betalar månadsvis, uppgick Klöverns erhållna och bedömda säkra hyresinbetalningar per den 19 oktober 2020 till totalt 98 procent av de fakturerade hyrorna avseende det fjärde kvartalet. Vid motsvarande tidpunkt 2019 hade 99 procent av hyrorna erhållits.

Stockholm den 21 oktober 2020
Styrelsen i Klöveren AB (publ)

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

RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR PER ORGANISATORISK ENHET OCH FASTIGHETSSEGMENT

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep
Region Stockholm	1 306	1 359	-449	-437	857	922	66	68	413	276
Region Öst	534	550	-163	-177	371	373	69	68	330	214
Region Väst	462	455	-154	-145	308	310	67	68	222	193
Utland	155	139	-27	-16	128	123	83	88	745	196
Avyttrad verksamhet ¹	—	235	—	-69	—	166	—	71	—	79
<i>varav</i>										
Förvaltning	2 277	2 590	-693	-761	1 584	1 829	70	71	757	619
Förädling	180	148	-100	-83	80	65	44	44	953	339
TOTALT	2 457	2 738	-793	-844	1 664	1 894	68	69	1 710	958

NYCKELTAL PER ORGANISATORISK ENHET OCH FASTIGHETSSEGMENT

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav ² , %		Yta, tkvm		Hyresvärde ³ , mkr		Ek.uthyrningsgrad, %	
	2020-09-30	2019-09-30	2020-09-30	2019-09-30	2020-09-30	2019-09-30	2020-09-30	2019-09-30	2020-09-30	2019-09-30
Region Stockholm	30 244	29 264	5,1	5,3	1 118	1 150	2 067	2 091	87	88
Region Öst	9 128	8 444	6,3	6,4	728	743	820	785	89	92
Region Väst	8 273	7 959	6,2	6,3	611	627	739	739	87	87
Utland	8 974	5 686	4,0	4,4	93	96	196	239	96	100
Avyttrad verksamhet ¹	—	2 800	—	6,4	—	232	—	262	—	93
<i>varav</i>										
Förvaltning	47 424	48 690	5,4	5,6	2 242	2 559	3 480	3 805	90	91
Förädling	9 195	5 463	4,6	5,4	308	289	342	311	67	72
TOTALT	56 619	54 153	5,3	5,6	2 550	2 848	3 822	4 116	88	90

1) Avser avyttrade fastigheter i Karlstad och Örebro. 2019 års siffror för Region Väst och Region Öst har justerats för detta.

2) Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter.

3) Fr o m Q1 2020 redovisas hyresvärdet för de danska fastigheterna enligt danska redovisningsprinciper.

Region Stockholm består av affärsenheterna Stockholm Norra, Stockholm Södra, Västerås och Uppsala.

Region Väst består av affärsenheterna Göteborg, Malmö och Halmstad.

Region Öst består av affärsenheterna Linköping, Norrköping, Nyköping och Kalmar.



Koncernens resultaträkning *i sammandrag*

Belopp i mkr	2020 3 mån jul-sep	2019 3 mån jul-sep	2020 9 mån jan-sep	2019 9 mån jan-sep	2019/2020 Rullande 12 mån okt-sep	2019 12 mån jan-dec
Intäkter	808	921	2 457	2 738	3 357	3 638
Fastighetskostnader	-228	-270	-793	-844	-1 123	-1 175
Driftöverskott	580	651	1 664	1 894	2 234	2 463
Central administration	-30	-29	-103	-106	-157	-159
Finansnetto	-185	-227	-579	-639	-782	-842
Förvaltningsresultat fastigheter	365	395	982	1 149	1 295	1 462
Intäkter bostadsutveckling	6	7	22	10	18	6
Kostnader bostadsutveckling	-12	-24	-66	-115	-133	-181
Finansnetto bostadsutveckling	-11	11	-17	10	-17	9
Resultat bostadsutveckling	-17	-6	-61	-95	-132	-166
Resultatandelar i intresseföretag	6	-1	11	8	21	17
Värdeförändringar fastigheter	33	327	818	1 097	1 846	2 125
Värdeförändringar derivat	-1	6	-80	-29	-65	-14
Värdeförändringar finansiella tillgångar	7	7	-9	14	-11	13
Nedskrivning goodwill	—	—	—	-4	-3	-6
Resultat före skatt	393	728	1 661	2 140	2 951	3 431
Skatt	-87	-119	-360	-441	-329	-410
Periodens resultat	306	609	1 301	1 699	2 622	3 021
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	306	605	1 299	1 688	2 611	3 002
Innehav utan bestämmande inflytande	0	5	2	11	11	19
	306	609	1 301	1 699	2 622	3 021
Övrigt totalresultat – poster som kan återföras i resultaträkningen						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	-122	109	-233	180	-379	33
Periodens totalresultat	184	718	1 068	1 879	2 243	3 054
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	184	713	1 066	1 868	2 232	3 035
Innehav utan bestämmande inflytande	0	5	2	11	11	19
	184	718	1 068	1 879	2 243	3 054
Resultat per stamaktie, kr	0,25	0,61	1,20	1,68	2,67	3,15
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	825,0	825,0	825,0	825,0	825,0	825,0
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, miljoner	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	825,0	825,0	825,0	824,8	825,0	824,9
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, miljoner	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4

Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler som kan ge upphov till utspädning.

Koncernens balansräkning *i sammandrag*

Belopp i mkr	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Goodwill	148	151	148
Förvaltningsfastigheter	56 619	54 153	52 377
Nyttjanderätter	732	691	733
Maskiner och inventarier	53	39	28
Andelar i intresseföretag	424	66	411
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	128	144	145
Omsättningsfastigheter	1 112	953	1 055
Övriga fordringar	1 750	2 916	2 268
Likvida medel	649	427	449
SUMMA TILLGÅNGAR	61 615	59 540	57 615
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	20 504	18 936	20 031
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	118	136	129
Övriga avsättningar	48	—	48
Uppskjuten skatteskuld	3 565	3 306	3 220
Räntebärande skulder	34 836	33 657	31 538
Derivat	135	86	65
Skulder avseende nyttjanderätter	732	691	733
Leverantörsskulder	114	88	247
Övriga skulder	617	1 706	634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	946	935	970
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	61 615	59 540	57 615

Koncernens förändring av eget kapital *i sammandrag*

Belopp i mkr	Eget kapital hänförligt till		
	Moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2018-12-31	17 972	172	18 144
Effekt av ändrad redovisningsprincip	-119	-1	-120
Justerat eget kapital 2019-01-01	17 853	171	18 024
Återköp av egna aktier	-7	—	-7
Utdelning	-709	-8	-717
Hybridobligation	-78	—	-78
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-62	23	-39
Inlösen preferensaktier	—	-76	-76
Övrigt totalresultat	33	—	33
Periodens resultat	3 002	19	3 021
Eget kapital 2019-12-31	20 031	129	20 160
Utdelning	-543	—	-543
Hybridobligation	-61	—	-61
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	12	-13	-1
Övrigt totalresultat	-233	—	-233
Periodens resultat	1 299	2	1 301
Eget kapital 2020-09-30	20 504	118	20 622

Koncernens kassaflödesanalys

i sammandrag

Belopp i mkr	2020 3 mån jul-sep	2019 3 mån jul-sep	2020 9 mån jan-sep	2019 9 mån jan-sep	2019 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Driftöverskott inklusive central administration och bostadsutveckling	533	616	1 500	1 693	2 140
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	8	4	22	10	15
Erhållen ränta	1	2	12	15	19
Erlagd ränta	-193	-266	-598	-694	-843
Betald inkomstskatt	—	-2	-44	-9	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	349	354	892	1 015	1 328
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring omsättningsfastigheter	-10	-21	-56	-132	-134
Förändring av rörelsefordringar	96	-623	93	-833	-52
Förändring av rörelseskulder	-42	714	-209	380	-374
Summa förändring av rörelsekapital	44	70	-172	-585	-560
Kassaflöde från den löpande verksamheten	393	424	720	430	768
Investeringsverksamheten					
Avyttring av fastigheter	120	1 631	372	1 845	5 014
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-775	-348	-4 044	-1 917	-2 510
Förvärv av maskiner och inventarier	-17	-10	-41	-22	-16
Förändring finansiella tillgångar	30	-128	428	-153	-723
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-642	1 145	-3 285	-247	1 765
Finansieringsverksamheten					
Förändring av räntebärande skulder	-96	-1 616	3 315	304	-1 760
Förändring finansiella instrument	—	—	-46	—	—
Återköp av egna aktier	—	—	—	-7	-7
Utdelning	-82	-173	-445	-519	-692
Hybridobligation	-20	-20	-61	-59	-78
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	—	-33	-1	-53	-123
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-198	-1 842	2 762	-334	-2 660
Totalt kassaflöde	-447	-273	197	-151	-127
Ingående likvida medel	1 099	698	449	576	576
Valutakursdifferens i likvida medel	-3	—	3	—	—
Utgående likvida medel	649	425	649	425	449

Moderbolagets resultaträkning

i sammandrag

Belopp i mkr	2020 3 mån jul-sep	2019 3 mån jul-sep	2020 9 mån jan-sep	2019 9 mån jan-sep	2019 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	82	63	227	179	264
Kostnad sålda tjänster	-63	-50	-189	-147	-201
Bruttoresultat	19	13	38	32	63
Central administration	-30	-25	-103	-92	-137
Rörelseresultat	-11	-12	-65	-60	-74
Värdeförändring derivat	-1	7	-81	5	24
Finansnetto	24	55	-97	-82	1 174
Resultat före skatt	12	50	-243	-137	1 124
Skatt	-35	-1	-100	-1	-87
Periodens resultat	-23	49	-343	-138	1 037
Övrigt totalresultat	—	—	—	—	—
Periodens totalresultat	-23	49	-343	-138	1 037

Moderbolagets balansräkning

i sammandrag

Belopp i mkr	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	8	6	6
Andelar i koncernföretag	1 766	1 973	1 917
Fordringar på koncernföretag	32 055	27 422	30 626
Derivat	11	13	16
Uppskjuten skattefordran	199	370	300
Övriga fordringar	344	699	810
Likvida medel	88	303	309
SUMMA TILLGÅNGAR	34 471	30 786	33 984
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 029	6 821	7 976
Räntebärande skulder	22 152	20 597	19 356
Derivat	135	84	65
Skulder till koncernföretag	4 558	2 472	6 069
Leverantörsskulder	7	6	14
Övriga skulder	501	704	408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89	102	96
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	34 471	30 786	33 984

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 2020 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört

med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Stockholm den 21 oktober 2020

Ernst & Young AB
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Solceller på taket på fastigheten
Kopparhammaren 2 i Norrköping.

Nyckeltal

	2020-09-30 3 mån jul-sep	2019-09-30 3 mån jul-sep	2020-09-30 9 mån jan-sep	2019-09-30 9 mån jan-sep	2020-09-30 Rullande 12 mån okt-sep	2019	2018	2017	2016
Fastighet									
Antal fastigheter	347	395	347	395	347	343	426	405	431
Uthyrningsbar area, tkvm	2 550	2 848	2 550	2 848	2 550	2 542	2 969	2 900	2 943
Hysesvärde, mkr	3 822	4 116	3 822	4 116	3 822	3 819	4 063	3 507	3 386
Hysesvärde per uthyrningsbar area, kr/kvm	1 499	1 445	1 499	1 445	1 499	1 502	1 368	1 209	1 151
Verkligt värde fastigheter, mkr	56 619	54 153	56 619	54 153	56 619	52 377	52 713	42 961	39 234
Direktavkastningskrav värdering, %	5,3	5,6	5,3	5,6	5,3	5,4	5,7	5,9	6,2
Överskottsgrad, %	72	71	68	69	67	68	67	66	66
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	88	90	88	90	88	90	89	89	89
Uthyrningsgrad ytmässig, %	79	82	79	82	79	81	81	81	82
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,5	3,6	3,5	3,6	3,5	3,6	3,5	3,6	3,7
Finans									
Avkastning på eget kapital, %	1,5	3,2	6,3	9,1	12,9	15,9	21,2	18,9	18,6
Soliditet, %	33,3	32,0	33,3	32,0	33,3	34,9	31,8	32,8	32,1
Soliditet, justerad, %	40,2	39,6	40,2	39,6	40,2	43,5	37,4	38,5	36,7
Belåningsgrad, %	53	53	53	53	53	50	56	57	58
Belåningsgrad säkerställd, %	40	36	40	36	40	34	42	40	42
Räntetäckningsgrad	2,9	2,9	2,6	2,7	2,5	2,6	2,7	2,9	2,9
Genomsnittlig ränta, %	2,4	2,2	2,4	2,2	2,4	2,3	2,3	2,5	2,5
Genomsnittlig räntebindning, år	3,1	2,3	3,1	2,3	3,1	2,5	2,9	2,8	2,6
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,3	3,0	3,0
Räntebärande skulder, mkr	34 955	33 757	34 955	33 757	34 955	31 653	33 688	25 529	23 869
Aktie									
Eget kapital per stamaktie, kr	17,62	15,86	17,62	15,86	17,62	17,19	14,54	11,22	9,09
NRV, kr	22,10	19,98	22,10	19,98	22,10	21,17	18,13	14,55	11,78
Eget kapital per preferensaktie, kr	283,92	283,92	283,92	283,92	283,92	283,92	283,92	283,92	283,92
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,32	0,36	0,82	1,02	1,07	1,28	1,16	1,03	0,93
Resultat per stamaktie, kr	0,25	0,61	1,20	1,68	2,67	3,15	3,50	2,53	2,11
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr	16,50	18,05	16,50	18,05	16,50	22,90	10,15	10,87	9,38
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr	16,54	18,37	16,54	18,37	16,54	22,98	10,28	10,72	9,55
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	338,00	361,50	338,00	361,50	338,00	373,00	307,00	309,60	288,50
Börsvärde, mkr	20 706	22 748	20 706	22 748	20 706	27 177	14 455	14 922	13 479
Antal registrerade stamaktier vid periodens utgång, milj	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, milj	825,0	825,0	825,0	825,0	825,0	825,0	825,8	876,6	916,0
Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4
Utdelning per stamaktie, kr	—	—	—	—	—	0,26	0,46	0,44	0,40
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	—	—	—	20,00	20,00	20,00	20,00
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	—	—	—	37	53	57	59
Utdelning preferensaktier i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	—	—	—	22	24	26	28

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 Klövern's webbplats under fliken Finansiell statistik.

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.

BELÅNINGSGRAD³

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

BELÅNINGSGRAD SÄKERSTÄLLD

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat fastigheter plus resultat bostadsutveckling exklusive finansiella kostnader² i relation till finansiella kostnader².

SOLIDITET

Eget kapital¹ i relation till 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 totala tillgångar justerat för goodwill och nyttjanderättstillgångar.

Aktie

EGET KAPITAL PER PREFERENSAKTIE⁴

Preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs.

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE⁵

Eget kapital¹, efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktier och hybridobligationer i relation till antal utestående stamaktier.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE⁶

Förvaltningsresultat fastigheter, efter avdrag för utdelning på preferensaktier och ränta på hybridobligationer, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

NRV⁵

Eget kapital¹, efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktier och hybridobligationer med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld, i relation till antal utestående stamaktier.

RESULTAT PER STAMAKTIE⁶

Resultat (efter skatt), efter avdrag för utdelning på preferensaktier och ränta på hybridobligationer, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

1) Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2) Exklusive tomträttsavgäld.

3) Definitionen av nyckeltalet ändrades i samband med bokslutskommunikén 2019. Tidigare har nämnaren i beräkningen utgjorts av fastigheternas verkliga värde. Historiska siffror har justerats i linje med den nya definitionen.

4) Definitionen av nyckeltalet ändrades i samband med bokslutskommunikén 2019. Tidigare har nyckeltalet baserats på aktiekursen för preferensaktien vid respektive tidsperiods slut. Historiska siffror har justerats i linje med den nya definitionen.

5) Namnet på nyckeltalet NAV har ändrats till NRV i samband med denna delårsrapport. Den 30 september 2020 uppgick eget kapital hänförligt till preferensaktier till 4 669 mkr och utestående hybridobligationer till 1 300 mkr. Beräkningen av nyckeltalet justerades i samband med bokslutskommunikén 2019 på grund av att definitionen av eget kapital per preferensaktie ändrades. Historiska siffror har justerats i linje med den nya definitionen.

6) Definitionen av nyckeltalet ändrades i samband med delårsrapporten avseende januari-juni 2020. Historiska siffror har justerats i linje med den nya definitionen.

2,6

Räntetäcknings-
grad, jan-sep

40,2

Soliditet,
justerad, %

60 900

Antal
aktieägare

Kalendarium

Extra bolagsstämma	13 november 2020
Sista dag för handel inkl. rätt till utdelning till stam- och preferensaktieägare	28 december 2020
Avstämningsdag för utdelning till stam- och preferensaktieägare	30 december 2020
Förväntad dag för utdelning till stam- och preferensaktieägare	7 januari 2021
Bokslutskommuniké 2020	17 februari 2021
Årsredovisning 2020	mars 2021
Delårsrapport januari–mars 2021	28 april 2021
Årsstämma 2021	28 april 2021

Kontaktpersoner

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

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

Denna information är sådan information som Klöver AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 21 oktober 2020 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

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