

# Delårsrapport januari–mars 2021

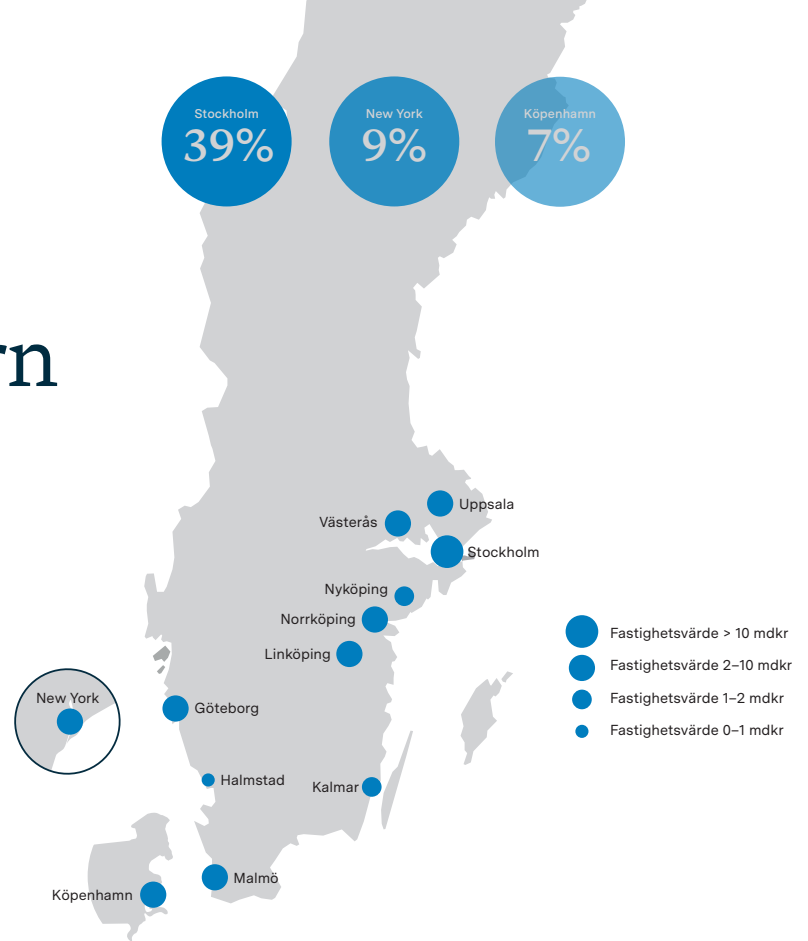


KLÖVERN

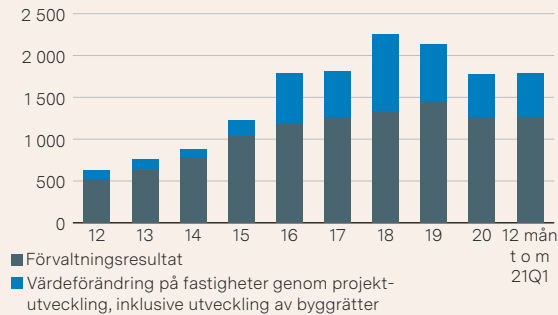
Fastighetsbolaget med  
närhet och engagemang

# Detta är Klöver

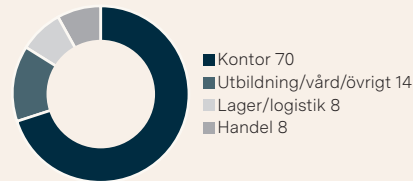
Klövern är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag med kommersiella lokaler som huvudinriktning.



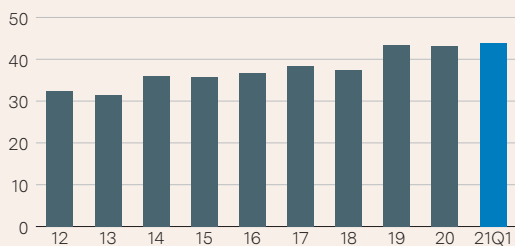
FÖRVALTNINGSRESULTAT OCH VÄRDEFÖRÄNDRING GENOM PROJEKTUTVECKLING/BYGGGRÄTTER, mkr



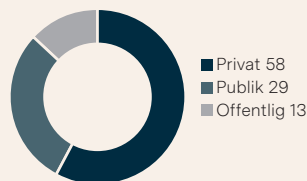
FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %



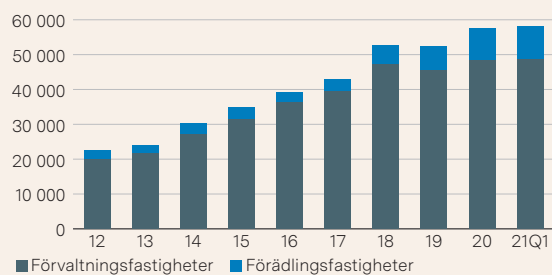
SOLIDITET, justerad, %



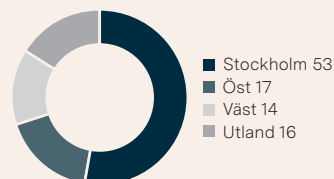
KONTRAKTSVÄRDE PER KUNDKATEGORI, %



FASTIGHETSVÄRDE, mkr



FASTIGHETSVÄRDE PER REGION, %



# Januari–mars 2021

- » Intäkterna uppgick till 807 mkr (837).
- » Driftöverskottet uppgick till 524 mkr (558).
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 309 mkr (324).
- » Resultatet före skatt uppgick till 909 mkr (882) och resultatet efter skatt, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick till 796 mkr (656) motsvarande 0,67 kr (0,62) per stamaktie.
- » Investeringarna uppgick till 490 mkr. Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar på fastigheter om 122 mkr (97). Totalt uppgick värdeförändringar på fastigheter till 406 mkr (593).
- » Under kvartalet tillträdde 3 fastigheter för 152 mkr och 13 fastigheter frånträdde för 700 mkr. Den 31 mars 2021 uppgick det verkliga värdet på Klöverns 341 fastigheter, exklusive omsättningsfastigheter, till 58 289 mkr. Därutöver innehas 9 omsättningsfastigheter vilka är bokförda till ett värde av 1 014 mkr och har ett bedömt verkligt värde uppgående till 1 742 mkr.
- » Räntetäckningsgraden uppgick till 2,7 (2,5), belåningsgraden till 50 procent (50) och den justerade soliditeten till 43,9 procent (43,2).
- » Substansvärdet per stamaktie (NRV) uppgick till 20,78 kr.
- » Den 25 mars 2021 lämnade Rutger Arnhult Klöverns styrelse och sin befattning som VD. Som tillförordnad VD för Klövern har styrelsen utsett bolagets transaktionschef Peeter Kinnunen.
- » Den 29 mars 2021 offentliggjorde Corem Property Group AB (publ) ett offentligt uppköps-erbjudande med vederlag i form av nyemitterade aktier i Corem till aktieägarna i Klövern AB (publ). Budgivaren förväntas offentliggöra en erbjudandehandling omkring den 10 maj 2021. Acceptfristen för erbjudandet förväntas avslutas den 8 juni 2021. Klöverns styrelse kommer tillsammans med sina rådgivare att utvärdera erbjudandet och offentliggöra sitt uttalande om erbjudandet senast två veckor före utgången av acceptfristen.

341

Antal  
fastigheter

58,3

Fastigheternas  
värde, mdkr

3,8

Hysesvärde,  
mdkr

43,9

Soliditet  
justerad, %

# Ett stabilt resultat i en marknad under återhämtning

Liksom föregående år kommer 2021 vara fortsatt präglad av den pågående pandemin och återhämtningen från densamma. Men jag kan konstatera att både de pågående vaccinationerna och det, jämfört med många andra länder, bättre utgångsläget som svensk ekonomi uppvisar bidrar till gott hopp om en successiv normalisering. För Klöverns del har det första kvartalet varit händelserikt på flera sätt. Efter att ha varit verksam som transaktionschef i bolaget i snart ett decennium har jag även med glädje åtagit mig rollen som tillförordnad VD. Under kvartalet har Corem Property Group också offentliggjort ett uppköpserbjudande till aktieägarna i Klöver.



## ETT STABILT RESULTAT

Klöver levererar ett stabilt resultat för det första kvartalet som är helt i linje med våra förväntningar med hänsyn taget till en kall och snörik vinter samt fortsatt lägre parkeringsintäkter än normalt. Vi kan återigen konstatera att fastighetsportföljens sammansättning och den diversifierade kundbasen har givit stabilitet under pandemin. Förvaltningsresultatet uppgick till 309 mkr och efter positiva värdeförändringar på fastigheter om 406 mkr blev resultatet före skatt 909 mkr.

## BUD FRÅN COREM

I slutet av mars offentliggjorde Corem ett uppköpserbjudande till aktieägarna i Klöver. Processen styrs helt av budgivaren varför budet inte påverkar det löpande arbetet i Klöver. Det är *business as usual*. Acceptfristen för erbjudandet förväntas avslutas den 8 juni. Klöverns styrelse kommer att offentliggöra sitt uttalande om erbjudandet senast två veckor före utgången av acceptfristen.

## POSITIVA SIGNALER OM EKONOMISK ÅTERHÄMTNING

Den snabba nedgången i såväl svensk som global ekonomi under 2020 är historisk. Konsekvenserna visar sig bland annat i ökad arbetslöshet. Successivt utmålans nu dock en alltmer positiv bild av ekonomin i omvärlden. I USA har till exempel omfattande stimulanspaket och den effektiva vaccineringen bidragit till positiva makrosignaler. Den svenska ekonomins motståndskraft förefaller imponerande ur ett europeiskt perspektiv och det finns därför all anledning att se optimistiskt på den fortsatta återhämtningen under 2021. Transaktionsmarknaden har under inledningen av året varit mycket stark med fortsatt fallande avkastningskrav medan hyresmarknaden är mer avvaktande.

”Jag ser framför mig ett händelserikt år präglat av en successiv normalisering där vi återigen kan mötas fysiskt, inte minst på kontoret.”

#### NETTOINFLYTTNINGEN ÅTERSPEGLAR EN AVVAKTANDE MARKNAD

Under det första kvartalet uppgick nettoinflyttningen till –16 mkr och nettouthyrningen till –17 mkr. Det första kvartalet brukar kunna präglas av såväl fler avflyttningar som uppsägningar än övriga kvartal och utfallet var väntat givet att uthyrningsklimatet är fortsatt avvaktande på vissa orter. Under kvartalet har vi emellertid även välkomnat en rad nya hyresgäster, bland annat Eurofins som förhyr drygt 900 kvm i Uppsala och flera nya hyresgäster i fastigheten Solna Gate i Stockholm som sammanlagt förhyr drygt 1 800 kvm. Under kvartalet har det även tecknats avtal med Matthew Kenney avseende cirka 730 kvm restaurangyta i New York, med Pharmadanmark om cirka 1 000 kvm i Köpenhamn och med Servistore om cirka 1 600 kvm i Nyköping. Klöverns befinner sig i en mycket projektintensiv fas vilket förväntas ge en stor positiv effekt på nettouthyrningen under de kommande två åren.

#### EN FOKUSERAD FASTIGHETSPORTFÖLJ

Vi har utifrån vår strategi en tydlig bild av till vilka tillväxtorter och segment vi vill fokusera Klöverns långsiktiga ägande. Under kvartalet frånträdde 12 fastigheter, huvudsakligen med lokaler för lager/logistik, till Mileway i en transaktion som gjordes till en premie om 21 procent mot bokfört värde. Vi har också tillträtt tre fastigheter vilka kompletterar de befintliga bestånden i Lund och Uppsala samt i det spännande stadsutvecklingsområdet Söderstaden i Stockholm.

Ett relativt litet men strategiskt viktigt tilläggsförvärv som effektiviserar det framtida projektet på Park Avenue i New York planeras att tillträdas under det andra kvartalet.

Fastighetsportföljens värde, exklusive omsättningsfastigheter inom Tobin Properties, summerade vid kvartalets utgång till 58 miljarder kronor varav utlandsportföljen i Köpenhamn och New York svarade för 16 procent.

#### INTENSIV PROJEKTUTVECKLING

Klöverns projekt- och stadsutvecklingsverksamhet är omfattande med flera stora pågående projekt och en mycket intressant *pipeline*. Per den sista mars utgjorde förädlingsfastigheter 16 procent av det totala fastighetsvärdet. Under de senaste fyra kvartalen uppgick investeringarna till totalt 2 399 mkr och därutöver bidrog under samma period Klöverns projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, med värdeökningar på fastigheter om 538 mkr.

Klöverns två största pågående nyproduktionsprojekt är två kontorsbyggnader av högsta kvalitet i attraktiva lägen på Manhattan. I New York har uthyrningsmarknaden, liksom i övriga världen, visat på en lägre aktivitet som följd av pandemin och därför kommer det att ta något längre tid

att fullfölja uthyrningarna kopplat till dessa projekt. Vad som är glädjande är dock att återhämtningen börjar skönjas. Alla över 16 års ålder är nu berättigade till vaccin i New York och i maj planeras att alla offentligt anställda återgår till sina arbetsplatser.

I Uppsala Business Park pågår ett spännande arbete med fokus på utveckling av en levande stadsdel och en plats för innovation inom life science. Intresset för området är stort och våra projektplaner under de närmaste åren är omfattande. Redan idag erbjuder Uppsala Business Park unika lokaler med laboratorier och anläggningar för läkemedelstillverkning.

#### LÅNGSIKTIG OCH HÅLLBAR FINANSIERING

Vi arbetar löpande med att säkra en långsiktig och hållbar finansiering. Under kvartalet har vi emitterat gröna obligationer om 2 500 mkr under Klöverns MTN-program. Klöverns har idag gröna obligationer uppgående till totalt 6 850 mkr. Inom hållbarhetsområdet kan även nämnas att den över 30 000 kvm stora, fullt uthyrda, fastigheten på Kalvebod Brygge i centrala Köpenhamn som kommer att tillträdas i början av maj nyligen erhållit energiklassificering A.

#### EKONOMISK ÅTERHÄMTNING I FOKUS

Vi gick in i det andra kvartalet med ett stabilt resultat i ryggen och med fullt fokus på den löpande verksamheten samtidigt som vi följer utvecklingen kopplat till Corems uppköpserbudande. Jag ser framför mig ett händelserikt år präglat av en successiv normalisering där vi återigen kan mötas fysiskt, inte minst på kontoret, för att skapa nya affärer i ett klimat av ekonomisk återhämtning. Även om både vår och andras verksamheter rullat på bra med många digitala möten kan det fysiska mötet aldrig ersättas fullt ut. Människan är en social varelse och det fysiska mötet behövs för att bygga relationer, utveckla företagskultur och skapa nya affärer.

Peeter Kinnunen, tillförordnad VD Klöverns

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

### INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna minskade till 807 mkr (837) under årets första kvartal, bland annat på grund av avyttringen av en portfölj bestående av 12 fastigheter som frånträdde den 15 januari 2021 samt 6 mkr lägre parkeringsintäkter än i det första kvartalet 2020. I jämförbart bestånd, dvs fastigheter som ägts under hela 2020 och 2021 exklusive fastigheter med omfattande nyproduktion- eller ombyggnadsprojekt, uppgick intäkterna till 786 mkr (802).

Fastighetskostnaderna ökade till 283 mkr (279) på grund av högre kostnader för värme och snöröjning. I jämförbart bestånd uppgick fastighetskostnaderna till 268 mkr (257). Centrala administrationskostnader uppgick till 36 mkr (34).

### RESULTAT

Driftöverskottet uppgick till 524 mkr (558). I jämförbart bestånd uppgick driftöverskottet till 518 mkr (545). Överskottsgraden uppgick till 65 procent (67). Förvaltningsresultatet uppgick till 309 mkr (324).

Resultatet före skatt uppgick till 909 mkr (882) och påverkades bland annat av 406 mkr (593) avseende värdeförändringar på fastigheter. Avkastningen på eget kapital under 12-månadersperioden till den 31 mars 2021 uppgick till 9,5 procent (15,5).

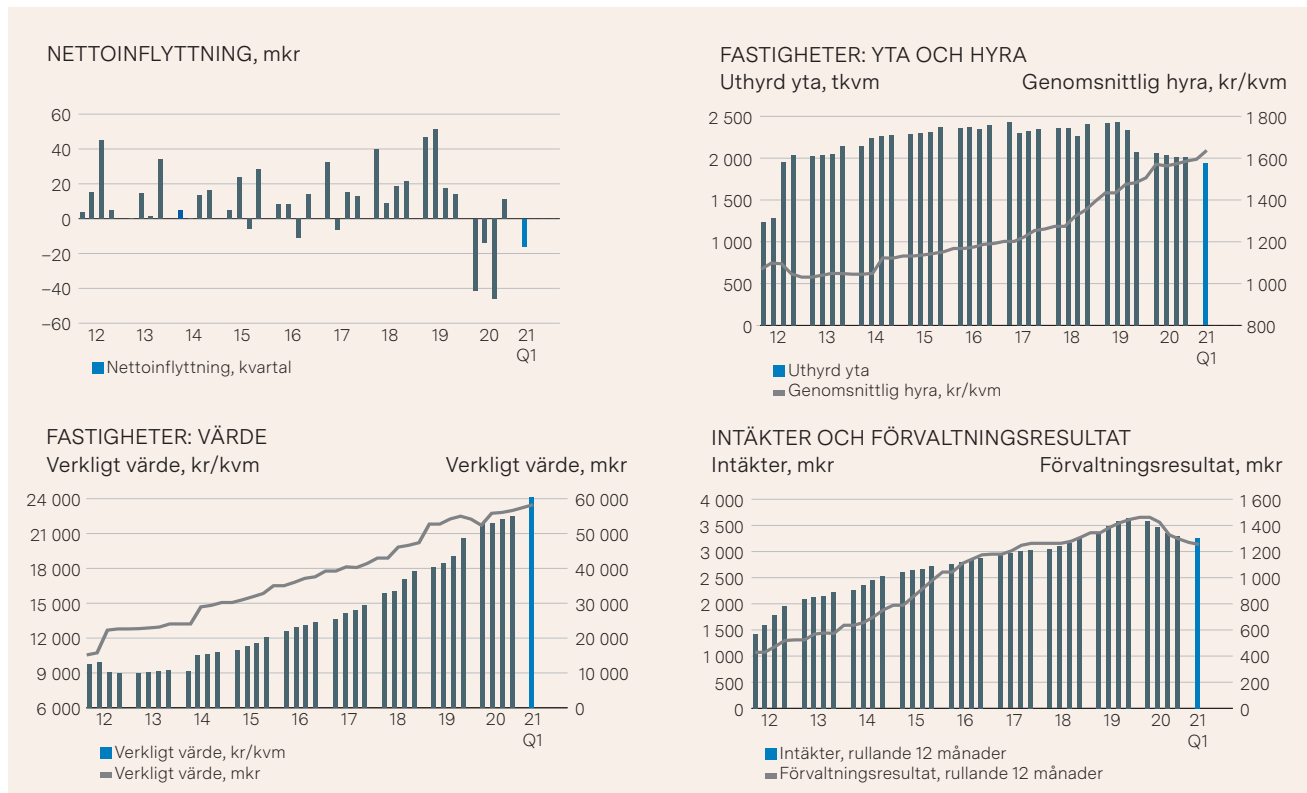
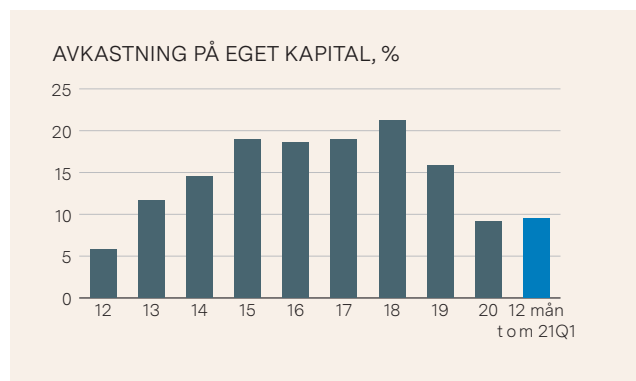
### NETTOINFLYTTNING OCH NETTOUTHYRNING

Nettoinflyttningen uppgick till -16 mkr (-41) under det första kvartalet, under samma period uppgick nettouthyrning- en till -17 mkr.

Några av de största inflyttningarna under kvartalet var Eurofins Food & Feed Testing Sweden på 931 kvm i Uppsala och Region Sörmland på 1 370 kvm i Nyköping.

Den största avflyttningen under kvartalet var Åhléns på 2 510 kvm i Västerås.

Bland större avtal som tecknades under det första kvartalet, men med senare inflyttning, ingår ett 10-årigt hyresavtal med kocken Matthew Kenney avseende cirka 730 kvm restaurangyta i projektfastigheten 1245 Broadway i New York, ett 6-årigt avtal med Pharmadanmark omfattande 973 kvm i Köpenhamn och ett 15-årigt avtal om 1 595 kvm med Servistore i Nyköping.



## UTHYRNINGSGRAD

Den genomsnittliga återstående kontraktstiden per den 31 mars 2021 var 3,5 år (3,5). Den ekonomiska uthyrningsgraden för samtliga fastigheter uppgick till 88 procent (87) och 80 procent (79) mätt som yta. För förvaltningsfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 89 procent (90) och för förädlingsfastigheter till 70 procent (66).

## KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till 179 mkr (-71). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto -89 mkr (-2 065), genom främst en kombination av fastighetstransaktioner och investeringar i befintliga fastigheter. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -114 mkr (3 133). Totalt uppgick kassaflödet till -24 mkr (997). Likvida medel vid kvartalets slut uppgick till 553 mkr jämfört med 1 474 mkr per sista mars 2020.

## FINANSIERING

Den 31 mars 2021 uppgick de räntebärande skulderna till 33 439 mkr (33 165). Periodiserade låneomkostnader uppgick till 152 mkr, vilket innebär att de redovisade räntebärande skulderna i balansräkningen uppgår till 33 287 mkr (33 036). Den genomsnittliga finansieringsräntan för hela den finansiella portföljen var 2,5 procent (2,4). Finansnettot, inklusive bostadsutveckling, uppgick under kvartalet till -185 mkr (-203), varav finansiella intäkter utgjorde 3 mkr (13) och tomträttsavgäld utgjorde -11 mkr (-11). Räntetäckningsgraden under kvartalet uppgick till 2,7 (2,5) och till 2,6 (2,6) under 12-månadersperioden till den 31 mars 2021.

Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid kvartalets slut till 2,8 år (3,0). Kreditvolymen med swapavtal eller räntetak betraktas som räntebundna. Vid kvartalets slut hade Klöver ränteswappar om totalt 6 500 mkr (6 500) och räntetak om totalt 21 500 mkr (21 500). Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 3,1 år. Andelen räntesäkrad kreditvolym var 87 procent.

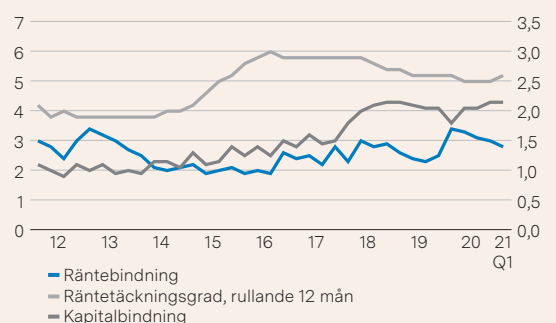
Den genomsnittliga kapitalbindningen var 4,3 år (4,3) per den sista mars. Outnyttjade kreditramar, inklusive outnyttjad checkkredit om 558 mkr (558), uppgick till 5 475 mkr (4 274).

Klöverns räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter. Icke-säkerställda räntebärande skulder består av företagscertifikat och icke-säkerställda obligationer, 2 232 mkr (2 220) respektive 8 350 mkr (6 500) vid kvartalets slut, samt utnyttjad checkkredit om 0 mkr (0).

Klöver har ett icke-säkerställt Medium Term Note-program (MTN) med en ram uppgående till 10 000 mkr. Den 31 mars 2021 var 5 300 mkr emitterade inom ramen. Klöver har även ett säkerställt MTN-program med en ram uppgående till 10 000 mkr, vilket är säkerställt med en fastighet som underliggande tillgång och full pantbrevstäckning. Vid kvartalets slut var 450 mkr emitterade inom detta program.

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 207 mkr (4). Den sista mars var värdet 121 mkr (-86).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING SAMT RÄNTETÄCKNINGSGRAD  
Räntebindning & kapitalbindning, år    Räntetäckningsgrad



## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolymer, mkr	Avtalsvolymer, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig*	25 984	—	—	—	—
2021	50	6 286	3 493	450	2 793
2022	14	7 596	7 096	2 350	500
2023	—	6 852	6 170	1 300	682
2024	891	3 807	3 807	2 000	—
2025	—	8 597	8 597	2 700	—
2026	—	1 570	70	—	1 500
Senare	6 500	4 206	4 206	—	—
<b>TOTALT</b>	<b>33 439</b>	<b>38 914</b>	<b>33 439</b>	<b>8 800</b>	<b>5 475</b>

\* Av här redovisad Rörlig volym täcks 21 500 mkr av räntetak.

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 43,9 procent (43,2).

## TVÅNGSINLÖSEN I TOBIN PROPERTIES

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

I juni 2019 påkallade Klövern tvångsinlösen i Tobin Properties. I slutet av samma månad avnoterades Tobin Properties från Nasdaq First North. Inlösenprocessen pågår fortfarande.

Efter att Klövern förvärvat 372 stamaktier i Tobin Properties under det första kvartalet 2021 uppgick ägandet per den 31 mars till 115 128 943 stamaktier, motsvarande 93,8 procent av kapitalet och rösterna.

## NOTERADE AKTIEINNEHAV

Klöverns innehav av egna aktier uppgick den 31 mars 2021 till 90 956 740 stamaktier av serie B motsvarande 8,0 procent av totalt antal registrerade aktier. Aktierna har totalt förvärvats för netto 984 mkr, motsvarande 10,82 kr per aktie. Per den 31 mars var innehavet av egna aktier värt 1 385 mkr.

Vid slutet av kvartalet uppgick Klöverns innehav i fastighetsbolaget SBB till 2 670 621 stamaktier av serie D, vilka vid samma tidpunkt var värda 79 mkr. 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 kvartalet investerades 490 mkr (467). Per den 31 mars 2021 pågick sammanlagt 398 projekt (377) med en återstående investering om 1 829 mkr (1 827). Total kalkylerad utgift för samma projekt uppgick till 4 794 mkr (4 465).

De två pågående projekten i New York, 1245 Broadway och 28&7 (322–326 7th Ave), planeras att stå färdiga under det fjärde kvartalet 2021 respektive det första kvartalet 2022. Därefter kommer dock ytterligare hyresgästanspassningar att ske. Fr o m det andra kvartalet 2020 aktiveras räntekostnader hänförliga till projekt i New York.

Bedömda och detaljplanelagda byggrätter (exklusive 166 tkvm inom Tobin Properties) uppgick vid periodens utgång till 1 891 tkvm (1 880) och är värderade till 1 981 mkr (1 894). Av byggrätterna är 428 tkvm (427) detaljplanelagda och resterande klassas som bedömda. Byggrätter för bostäder utgjorde 15 procent av de detaljplanelagda byggrätterna i Klövern och 30 procent inkluderat Tobin Properties detaljplanelagda byggrätter.

Inom byggrättsportföljen arbetar Klövern med ett antal projekt av bostadsutvecklingskaraktär. Klövern bedömer att det inom befintligt bestånd, främst genom nya eller förändrade detaljplaner, kan finnas utrymme för så mycket som 10 000 bostäder, bland annat i Stockholm, Uppsala, Västerås och Nyköping.

Därutöver tillkommer cirka 2 550 ej byggstartade bostäder inom Tobin Properties, som även per den 31 mars hade 477 bostäder i pågående projekt, bland annat 60 lägenheter i den första etappen av projektet Nacka Strand 1 som byggstartades i det fjärde kvartalet 2020. Under det första kvartalet 2021 såldes 36 lägenheter.

Totalt bidrog Klöverns projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, med värdeökningar på fastigheter om 122 mkr (97) under det första kvartalet, eller med 538 mkr (655) under de senaste fyra kvartalen.

## FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden januari–mars tillträdde 3 fastigheter (4) för en total köpeskilling om 152 mkr (2 201) och 13 fastigheter (1) frånträdde för totalt 700 mkr (258) varav 90 mkr utgjordes av försäljningen av en omsättningsfastighet inom Tobin Properties.

I januari frånträdde 12 fastigheter, huvudsakligen bestående av lokaler för lager/logistik, i en transaktion med Mileway. Transaktionens underliggande fastighetsvärde uppgick till 610 mkr och gjordes till en premie om 21 procent mot bokfört värde.

## KLÖVERNS 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 hyresvärde, mkr	Beräknat färdigt, år/kvartal
New York	1245 Broadway	Kontor	Triton Construction	—	16 700	1 213	1 195	483	166	21Q4
New York	28&7	Kontor	Triton Construction	—	9 100	862	667	231	80	22Q1
Örebro	Olaus Petri 3:234 – Etapp 1	Hotell/kontor	Peab	Scandic Hotels, 22Q1	8 638	234	274	94	22	22Q2
Linköping	Morellen 1	Kontor	Åhlin & Ekroth	Trafikverket, 21Q2	3 687	143	110	2	9	21Q2
Halmstad	Halmstad 2:28	Kontor	NCC Sverige	Försäkringskassan, 22Q2	2 790	5	84	72	7	22Q3
Göteborg	Mejramen 1	Kontor	WH Fastighets- och Byggservice	Kollmorgen Automation, 21Q4	3 519	28	82	57	7	22Q1
<b>TOTALT</b>					<b>44 434</b>	<b>2 485</b>	<b>2 412</b>	<b>939</b>	<b>291</b>	



## KLÖVERNS STÖRSTA PLANERADE KOMMERSIELLA PROJEKT

Stad	Fastighet	Projekttyp	Projektyta, kvm	Beräknad investering, mkr	Beräknad projektstart, år
New York	417 Park Avenue	Kontor	33 000	2 593	2022/2023
New York	118 10th Avenue	Kontor	13 200	1 073	2022/2023
Stockholm	Orgelpipan 4	Kontor	4 240	252	2021
Örebro	Olaus Petri 3:234 – Etapp 2	Kontor	8 320	177	2021
Uppsala	Fyrislund 6:6	Industri	6 240	175	2022
Uppsala	Fyrislund 6:6 – Etapp 1	Laboratorium	3 097	155	2021
Uppsala	Fyrislund 6:6 – Etapp 2	Laboratorium	3 097	155	2022
Norrköping	Kondensatorn 1	Motion	3 794	55	2021
<b>TOTALT</b>			<b>74 988</b>	<b>4 635</b>	

## TOBIN PROPERTIES STÖRSTA PÅGÅENDE BOSTADSPROJEKT

Stad	Plats	Projektname	Ägarandel, %	Detaljplan/ ej detaljplan	Antal bostäder	Sålda bostäder	Andel sålda, %	BTA, kvm	BOA, kvm	Säljstart, år	Beräknat färdigt, år
Stockholm	Sundbyberg	Rio	100	Detaljplan	173	169	98	11 700	8 700	2017	2021
Stockholm	Nacka	Vyn	100	Detaljplan	96	85	89	9 600	7 500	2016	2021
Stockholm	Roslags-Näsby	Unum	30	Detaljplan	148	147	99	6 900	5 000	2017	2021
Stockholm	Nacka	Nacka Strand 1A	100	Detaljplan	60	0	0	5 000	3 700	2021	2022
<b>TOTALT</b>					<b>477</b>	<b>401</b>	<b>84</b>	<b>33 200</b>	<b>24 900</b>		

## TOBIN PROPERTIES OCH KLÖVERNS STÖRSTA PLANERADE BOSTADSPROJEKT

Stad	Plats	Projektname	Ägarandel, %	Detaljplan/ ej detaljplan	Antal bostäder	BTA, kvm	BOA, kvm	Projektstart, år	Beräknat färdigt, år
<b>Tobin Properties</b>									
Stockholm	Tyresö	Golfbäcken 1	44,4	Ej detaljplan	180	14 500	10 900	2022	2024
Stockholm	Tyresö	Golfbäcken 2	44,4	Ej detaljplan	200	14 900	11 400	2023	2025
Stockholm	Nacka	Nacka Strand 1	100	Detaljplan	180	15 300	11 600	2023	2025
Stockholm	Nacka	Nacka Strand 2 <sup>1</sup>	100	Detaljplan	160	15 400	11 200	2025	2028
Stockholm	Nacka	Nacka Strand 3	100	Detaljplan	160	14 000	11 300	2024	2027
Stockholm	Sundbyberg	Slaktaren 1 <sup>1</sup>	100	Ej detaljplan	70	5 600	4 200	—	—
Stockholm	N:a Djurgårdsstaden	Kolkajen <sup>2</sup>	100	Ej detaljplan	150	13 250	9 000	2029	2032
Stockholm	Liljeholmen	Marievik <sup>1</sup>	100	Ej detaljplan	300	24 500	17 000	2023	2027
Stockholm	Kista	Kista Square <sup>1</sup>	49,9	Detaljplan	1 000	48 600	27 900	2021	2027
Stockholm	Nacka	Orminge <sup>1</sup>	100	Ej detaljplan	150	13 300	10 000	—	—
<b>TOTALT</b>					<b>2 550</b>	<b>179 350</b>	<b>124 500</b>		
<b>Klövern</b>									
Västerås	Västerås	Öster Mälarstrand <sup>1</sup>	100	Ej detaljplan	865	80 700	62 900	2022	2034
Stockholm	Kista	Myvatten/Dalvik <sup>1</sup>	100	Ej detaljplan	460	51 000	32 900	2022	2032
Nyköping	Nyköping	Spelhagen <sup>1,2</sup>	100	Ej detaljplan	495	44 700	34 900	2022	2034
Uppsala	Uppsala	Kungstorget <sup>1</sup>	100	Ej detaljplan	470	40 000	30 000	2024	2028
Västerås	Västerås	Mälarporten <sup>1</sup>	100	Ej detaljplan	400	35 000	27 300	2022	2037
Västerås	Västerås	Kopparlunden <sup>1</sup>	100	Ej detaljplan	700	64 820	13 000	2022	2029
Stockholm	Slakthusområdet	Söderstaden, etapp 3 <sup>2</sup>	100	Ej detaljplan	90	9 000	6 750	2023	2025
Stockholm	Slakthusområdet	Hjälpslaktaren 4 <sup>2</sup>	100	Ej detaljplan	130	11 550	9 000	2024	2027
Göteborg	Askim	Askim <sup>2</sup>	100	Ej detaljplan	300	25 000	19 500	2025	2029
<b>TOTALT</b>					<b>3 910</b>	<b>361 770</b>	<b>236 250</b>		

1) Inkluderar fastighet som gererar driftnetto under utvecklingstiden.

2) Köpeavtal/markanvisning. Tillträde sker vid lagakraftvunnen detaljplan.

## PÅGÅENDE PROJEKT



1245 BROADWAY,  
NEW YORK  
KONTOR



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



ÖREBRO ENTRÉ - ETAPP 1,  
(OLAUS PETRI 3:234)  
HOTELL/KONTOR



MORELLEN 1,  
LINKÖPING,  
KONTOR

## PLANERADE PROJEKT



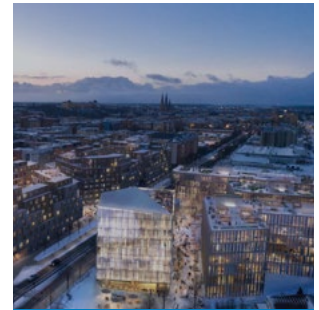
PARK VIEW (118 10TH AVE),  
NEW YORK,  
KONTOR



417 PARK AVENUE,  
NEW YORK  
KONTOR



MYVATTEN, KISTA,  
STOCKHOLM  
BOSTÄDER



KUNGSTORGET,  
UPPSALA  
KONTOR/BOSTÄDER



ÖSTER MÅLARSTRAND,  
VÄSTERÅS  
BOSTÄDER



MÅLARPORTEN,  
VÄSTERÅS  
KONTOR/BOSTÄDER



VÄSTRA HAMNEN,  
NYKÖPING  
BOSTÄDER



SANDHAGEN 8,  
STOCKHOLM  
KONTOR



ÖREBRO ENTRÉ - ETAPP 2,  
(OLAUS PETRI 3:234)  
KONTOR



KLARABERGSGATAN, (ORGEL-  
PIPAN 4), STOCKHOLM  
KONTOR

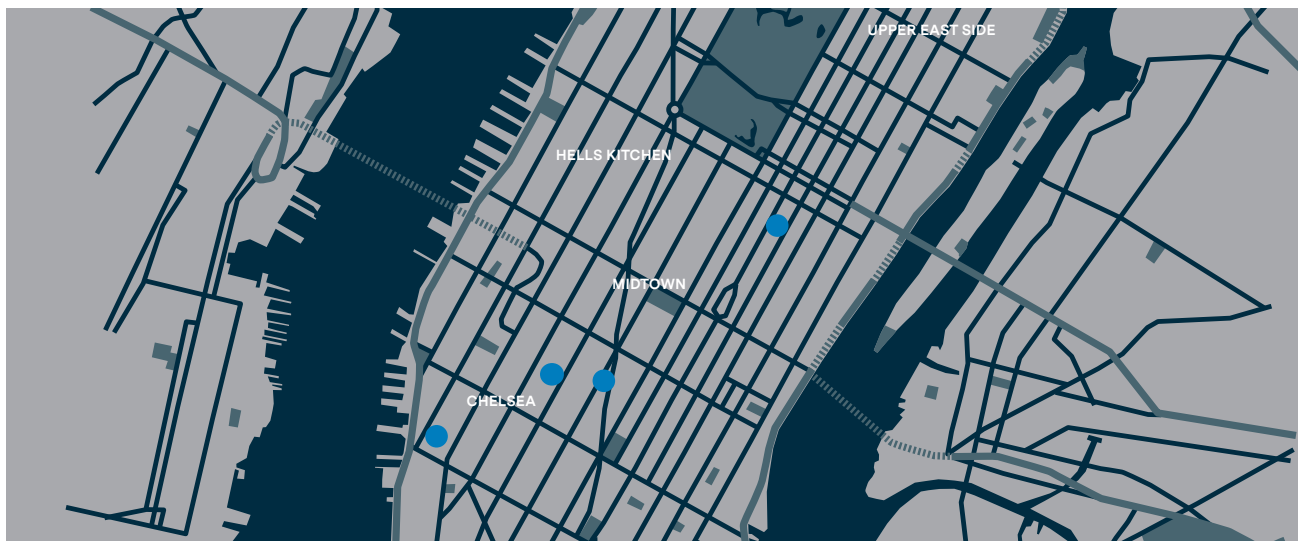


KISTA SQUARE GARDEN,  
STOCKHOLM  
BOSTÄDER



FYRISLUND 6:6,  
UPPSALA  
LABORATORIUM

## KLÖVERNENS PÅGÅENDE OCH PLANERADE PROJEKT I NEW YORK



### FASTIGHETSFÖRVÄRV, TILLTRÄDE JAN-MAR 2021

Stad	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Tillträde kvartal
Lund	Harven 2	Kontor	3 200	Q1
Uppsala	Fyrislund 13:6	Tomt	0	Q1
Stockholm	Sandhagen 8	Lager/Logistik	1 610	Q1
<b>TOTALT</b>			<b>4 810</b>	

### FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR, FRÅNTRÄDE JAN-MAR 2021

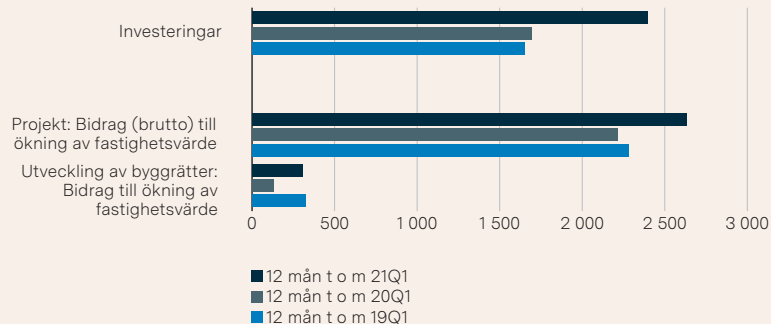
Stad	Fastighet	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm	Frånträde kvartal
Lidingö	Torselden 8 <sup>1</sup>	Kontor/Butik/ Utbildning	1 410	Q1
Lund	Annedal 9 <sup>2</sup>	Lager/Logistik	1 296	Q1
Lund	Trumlan 1 <sup>2</sup>	Lager/Logistik	2 525	Q1
Malmö	Stiglädret 10 <sup>2</sup>	Lager/Logistik	2 985	Q1
Lund	Kvartsen 6 <sup>2</sup>	Lager/Logistik	5 010	Q1
Malmö	Kullen 1 <sup>2</sup>	Lager/Logistik	85 251	Q1
Norrköping	Slakthuset 14 <sup>2</sup>	Lager/Logistik	2 805	Q1
Västerås	Friledningen 18 <sup>2</sup>	Lager/Logistik	940	Q1
Malmö	Fältsippan 8 <sup>2</sup>	Lager/Logistik	3 975	Q1
Malmö	Ventilen 4 <sup>2</sup>	Lager/Logistik	2 392	Q1
Malmö	Krukskärvan 9 <sup>2</sup>	Lager/Logistik	2 680	Q1
Norrköping	Malmen 5 <sup>2</sup>	Lager/Logistik	3 988	Q1
Norrköping	Silvret 2 <sup>2</sup>	Lager/Logistik	6 866	Q1
<b>TOTALT</b>			<b>122 123</b>	

1) Omsättningsfastighet i Tobin Properties.

2) Fastigheten ingick i en portfölj som avyttrats till Mileway.

### VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKT OCH UTVECKLING AV BYGGRÄTTER

mkr



### NETTO VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKT OCH UTVECKLING AV BYGGRÄTTER

mkr



I januari tecknades avtal om att förvärva två kontorsfastigheter i Lund och Malmö för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 113 mkr. Den 15 januari tillträdde den ena fastigheten, Harven 2 i Lund. I januari tecknades även avtal om nybyggnation på den andra fastigheten, Grävstekeln 2 i Malmö, vilken planeras att tillträdas under det första kvartalet 2022.

#### FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Den 31 mars 2021 omfattade Klöverns innehav 341 fastigheter (350) exklusive de 9 helägda fastigheter som ingår i Tobin Properties bestånd, vilka samtliga klassificeras som omsättningsfastigheter. Hyresvärdet uppgick till 3 781 mkr (3 846) och fastigheternas verkliga värde var 58 289 mkr (57 448). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 420 tkvm (2 551).

Enligt externvärdering uppgick det verkliga värdet på de 9 omsättningsfastigheterna till 1 742 mkr. Den 31 mars 2021 uppgick det bokförda värdet på dessa fastigheter till 1 014 mkr.

Värdeförändringarna för Klöverns fastigheter, exklusive omsättningsfastigheter, uppgick till 406 mkr (593) under kvartalet, motsvarande 0,7 procent av fastighetsvärdet vid inledningen av året. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 1 mkr (107) och orealiserade värdeförändringar om 405 mkr (486). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per den 31 mars 2021, värderats med ett avkastningskrav på 5,3 procent (5,3). Värdet på fastigheterna har ökat främst beroende på investeringar gjorda vid nyuthyrningar och ökat driftöverskott i ett antal kontorsfastigheter. Under kvartalet har värdet sänkts på en del fastigheter, främst på grund av en svagare utveckling i restaurang-, hotell- och handelssegmentet.

Klövern 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 2020.

#### FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE

mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Verkligt värde per 1 januari	57 448	52 377	52 377
Förvärv	152	2 201	2 613
Investeringar	490	467	2 376
Försäljningar	-580	-150	-275
Orealiserade värdeförändringar	405	486	1 206
Valutakursomräkning	374	430	-849
<b>VERKLIGT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG</b>	<b>58 289</b>	<b>55 811</b>	<b>57 448</b>

#### AKTIER

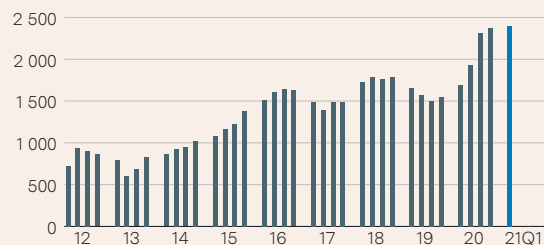
Det totala antalet registrerade aktier i Klöver uppgick per den 31 mars 2021 till 1 138 697 289, varav 85 471 753 stamaktier av serie A, 1 036 781 536 stamaktier av serie B och 16 444 000 preferensaktier. En stamaktie av serie A berättigar till en röst medan en stamaktie av serie B, liksom en preferensaktie, berättigar till en tiondel röst. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm. Den 31 mars var stängningskursen 15,25 kr per stamaktie av serie A, 15,23 kr per stamaktie av serie B och 317,50 kr per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 22 315 mkr (22 703). Antalet aktieägare uppgick till cirka 61 600 (61 200). Av totalt antal aktier innehas 76 procent (76) av svenska ägare. Den 31 mars uppgick bolagets innehav av egna aktier till totalt 90 956 740 stamaktier av serie B motsvarande 8,0 procent av totalt antal registrerade aktier. Återköpta aktier kan ej företrädas på bolagsstämma.

#### SKATT

Under det första kvartalet uppgick uppskjuten skatt till -122 mkr (-219) och aktuell skatt till -2 mkr (-5).

Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats till skattesatsen 20,6 procent. Klöver har inga pågående skattetvister.

INVESTERINGAR, rullande 12 månader, mkr



#### FÖRÄNDRING AV VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER, EXKLUSIVE TRANSAKTIONER OCH VALUTAKURSOMRÄKNING

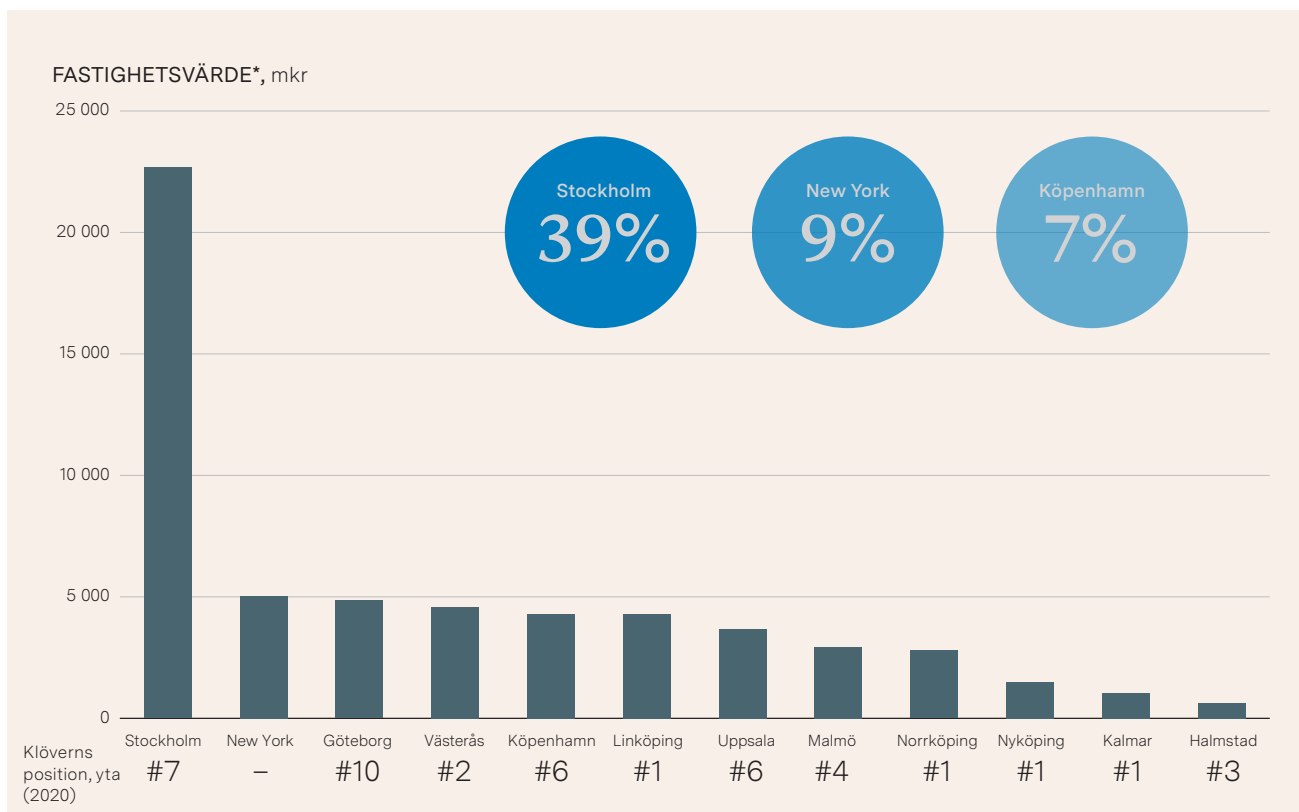
mkr	21Q1	20Q1	Rullande 12 mån to m 21Q1
Driftöverskott och avkastningskrav	283	389	587
Utveckling av byggrätter	73	62	305
Projekt >25 mkr	244	217	1 122
Projekt <25 mkr	295	285	1 510
<b>TOTALT</b>	<b>895</b>	<b>953</b>	<b>3 524</b>

## STÖRSTA AKTIEÄGARE, SORTERAD PÅ ANDEL AV KAPITAL – 31 MARS 2021

Namn	Antal stamaktier A, tusental	Antal stamaktier B, tusental	Antal preferensaktier, tusental	Andel aktiekapital, %	Andel röster, % <sup>1</sup>
Corem Property Group	11 875	161 750	—	15,2	15,4
Rutger Arnhult via bolag	12 661	154 274	655	14,7	15,5
Gårdarike	39 475	77 785	50	10,3	26,0
Länsförsäkringar fondförvaltning	—	76 903	—	6,8	4,2
Handelsbanken fonder	—	55 609	—	4,9	3,1
State Street Bank and Trust Co, W9	0	47 668	192	4,2	2,6
Swedbank AS (Estonia)	2	23 154	58	2,0	1,3
CBNY-Norges Bank	717	18 659	105	1,7	1,4
Alfred Berg	—	15 447	—	1,4	0,9
JPM Chase NA	1	13 274	197	1,2	0,7
Avanza Pension	647	10 126	740	1,0	1,0
Prior & Nilsson	—	10 051	—	0,9	0,6
SEB Investment Management	—	9 380	—	0,8	0,5
JP Morgan Bank Luxembourg S.A.	—	8 602	—	0,8	0,5
Swedbank Robur Fonder	730	7 512	—	0,7	0,8
<b>SUMMA STÖRSTA ÄGARE</b>	<b>66 108</b>	<b>690 194</b>	<b>1 997</b>	<b>66,6</b>	<b>74,5</b>
Övriga ägare	19 364	255 631	14 447	25,4	25,5
<b>SUMMA UTESTÅENDE AKTIER</b>	<b>85 472</b>	<b>945 825</b>	<b>16 444</b>	<b>92,0</b>	<b>100,0</b>
Återköpta egna aktier	—	90 957	—	8,0	—
<b>TOTALT ANTAL REGISTRERADE AKTIER</b>	<b>85 472</b>	<b>1 036 782</b>	<b>16 444</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Till följd av rutiner hos Ålandsbanken, Banque Internationale à Luxembourg och Union Bancaire Privée 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.

## RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR PER ORGANISATORISK ENHET OCH FASTIGHETSSEGMENT

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2021 jan-mar	2020 jan-mar
Region Stockholm	430	446	-162	-154	268	292	62	65	100	137
Region Öst	180	177	-65	-62	115	115	64	65	101	96
Region Väst	148	158	-53	-54	95	104	64	66	99	88
Utland – Köpenhamn	49	50	-3	-6	46	44	94	88	8	—
Utland – New York	—	6	—	-3	—	3	—	50	182	146
<i>varav</i>										
Förvaltning	754	774	-247	-242	507	532	67	69	218	252
Förädling	53	63	-36	-37	17	26	32	41	272	215
<b>TOTALT</b>	<b>807</b>	<b>837</b>	<b>-283</b>	<b>-279</b>	<b>524</b>	<b>558</b>	<b>65</b>	<b>67</b>	<b>490</b>	<b>467</b>

## NYCKELTAL PER ORGANISATORISK ENHET OCH FASTIGHETSSEGMENT

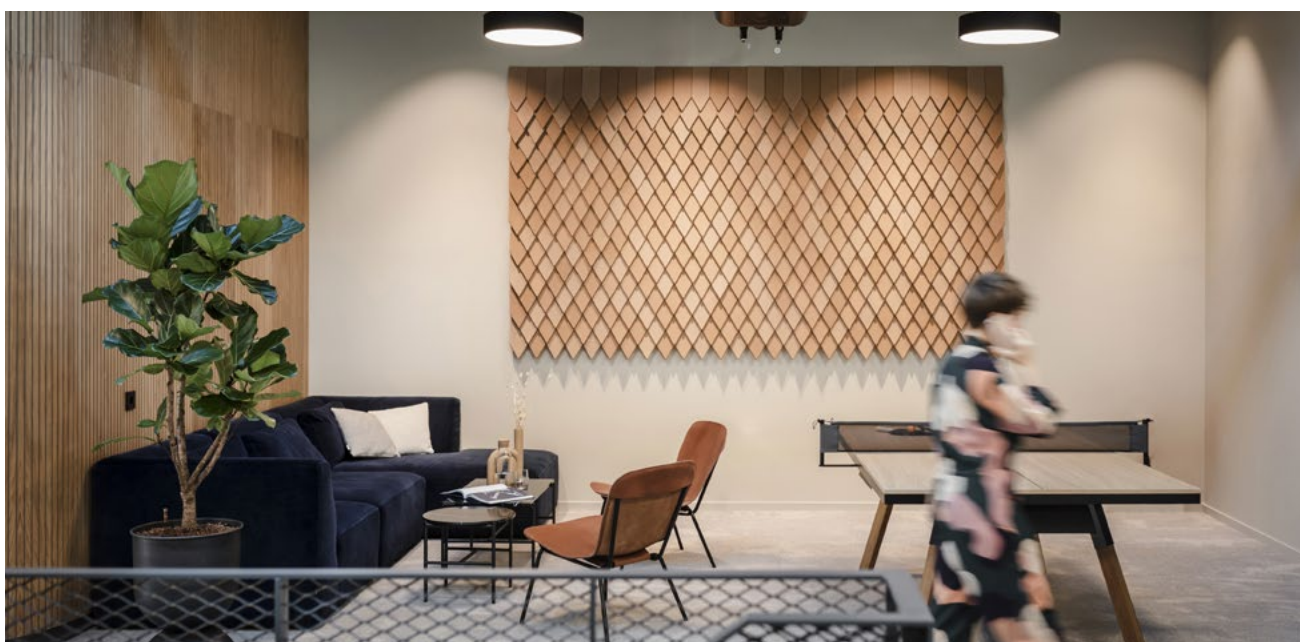
	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav <sup>1</sup> , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek.uthyrningsgrad, %	
	2021-03-31	2020-03-31	2021-03-31	2020-03-31	2021-03-31	2020-03-31	2021-03-31	2020-03-31	2021-03-31	2020-03-31
Region Stockholm	30 950	29 991	5,1	5,1	1 112	1 122	2 074	2 085	86	87
Region Öst	9 617	8 911	6,1	6,3	700	725	811	808	90	91
Region Väst	8 402	8 105	6,0	6,2	515	609	706	736	87	87
Utland – Köpenhamn	4 295	4 610	4,2	4,2	93	93	190	193	97	100
Utland – New York	5 025	4 194	4,3	3,8	—	—	—	—	—	—
<i>varav</i>										
Förvaltning	48 914	46 894	5,3	5,4	2 214	2 231	3 488	3 465	89	91
Förädling	9 375	8 917	4,8	4,7	206	318	293	357	70	70
<b>TOTALT</b>	<b>58 289</b>	<b>55 811</b>	<b>5,3</b>	<b>5,3</b>	<b>2 420</b>	<b>2 549</b>	<b>3 781</b>	<b>3 822</b>	<b>88</b>	<b>89</b>

1) Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter.

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.



Klöveren var under första kvartalet i final i tävlingen "Sveriges snyggaste kontor" med Klöverns egna affärsenhetskontor i Göteborg.

## ORGANISATION

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

Den 31 mars 2021 uppgick antalet tillsvidareanställda i koncernen till 282 personer (276). Medelåldern var 45 år (44) och andelen kvinnor uppgick till 45 procent (45).

## 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 2020 års årsredovisning på sidorna 74–77.

## 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 Klöver en reservering uppgående till 24 mkr med anledning av kravet, vilket redovisningsmässigt belastade resultaträkningens rad *Kostnader bostadsutveckling*.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Klövern upprättar sin koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten 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 2020.

## UTDELNING

Styrelsen föreslår till årsstämman, för räkenskapsåret 2020, en utdelning om totalt 0,26 kr (0,26) per stamaktie att utbetalas vid två tillfällen om 0,13 kr och en utdelning om totalt 20,00 kr (20,00) per preferensaktie att utbetalas vid fyra tillfällen om 5,00 kr. Avstämningsdagar för utdelning på stamaktier föreslås vara 30 september 2021 och 31 mars 2022. Avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier föreslås vara 30 juni 2021, 30 september 2021, 30 december 2021 och 31 mars 2022.

Under det första kvartalet 2021 har utdelning om 0,13 kr per stamaktie och 5,00 kr per preferensaktie, totalt 216 mkr, utbetalats.

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Per den 26 april 2021 uppgick Klöverns erhållna och bedömda säkra hyresinbetalningar till totalt 99 procent av de fakturerade hyrorna avseende det andra kvartalet.

Stockholm den 28 april 2021  
Styrelsen i Klöver AB (publ)

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

# Koncernens resultaträkning *i sammandrag*

Belopp i mkr	2021 3 mån jan-mar	2020 3 mån jan-mar	2020/2021 Rullande 12 mån apr-mar	2020 12 mån jan-dec
Intäkter	807	837	3 265	3 294
Fastighetskostnader	-283	-279	-1 105	-1 100
<b>Driftöverskott</b>	<b>524</b>	<b>558</b>	<b>2 160</b>	<b>2 194</b>
Central administration	-36	-34	-158	-157
Finansnetto	-179	-200	-747	-768
<b>Förvaltningsresultat fastigheter</b>	<b>309</b>	<b>324</b>	<b>1 255</b>	<b>1 269</b>
Intäkter bostadsutveckling	52	6	81	35
Kostnader bostadsutveckling	-60	-23	-132	-95
Finansnetto bostadsutveckling	-6	-3	-30	-26
<b>Resultat bostadsutveckling</b>	<b>-14</b>	<b>-20</b>	<b>-81</b>	<b>-86</b>
Resultatandelar i intresseföretag	4	10	2	7
Värdeförändringar fastigheter	406	593	1 134	1 322
Värdeförändringar derivat	207	4	171	-32
Värdeförändringar finansiella tillgångar	-1	-29	15	-13
Nedskrivning goodwill	-2	—	-2	—
<b>Resultat före skatt</b>	<b>909</b>	<b>882</b>	<b>2 494</b>	<b>2 467</b>
Skatt	-124	-224	-465	-565
<b>Periodens resultat</b>	<b>785</b>	<b>658</b>	<b>2 029</b>	<b>1 902</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>				
Moderbolagets aktieägare	796	656	2 048	1 908
Innehav utan bestämmande inflytande	-11	2	-19	-6
	<b>785</b>	<b>658</b>	<b>2 029</b>	<b>1 902</b>
<b>Övrigt totalresultat – poster som kan återföras i resultaträkningen</b>				
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	269	298	-680	-651
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1 054</b>	<b>956</b>	<b>1 349</b>	<b>1 251</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>				
Moderbolagets aktieägare	1 065	954	1 368	1 257
Innehav utan bestämmande inflytande	-11	2	-19	-6
	<b>1 054</b>	<b>956</b>	<b>1 349</b>	<b>1 251</b>
Resultat per stamaktie, kr <sup>1</sup>	0,67	0,62	1,76	1,67
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	1 031,3	825,0	1 031,3	1 031,3
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, miljoner	16,4	16,4	16,4	16,4
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	1 031,3	825,0	932,8 <sup>1</sup>	897,5 <sup>1</sup>
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, miljoner	16,4	16,4	16,4	16,4

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

1) Justerat för rabatten (fondemissionselementet) i företrädesemission genomförd Q4 2020, vägd genomsnittlig korrigeringsfaktor stamaktie A/B: 0,929.



# Koncernens balansräkning *i sammandrag*

Belopp i mkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Goodwill	146	148	148
Förvaltningsfastigheter	58 289	55 811	57 448
Nyttjanderättstillgångar	726	734	730
Maskiner och inventarier	63	31	61
Andelar i intresseföretag	437	421	437
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	159	112	160
Derivat	121	—	—
Omsättningsfastigheter	1 014	1 109	1 107
Övriga fordringar	1 917	2 036	1 733
Likvida medel	553	1 474	571
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>63 425</b>	<b>61 875</b>	<b>62 395</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	23 677	20 977	22 649
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	97	118	108
Övriga avsättningar	24	48	24
Uppskjuten skatteskuld	3 842	3 441	3 722
Räntebärande skulder	33 287	35 034	33 036
Derivat	—	66	86
Leasingskulder	726	734	730
Leverantörsskulder	208	148	279
Övriga skulder	593	488	776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	971	821	986
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>63 425</b>	<b>61 875</b>	<b>62 395</b>

# Koncernens förändring av eget kapital *i sammandrag*

Belopp i mkr	Eget kapital hänförligt till		Totalt eget kapital
	Moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>20 031</b>	<b>129</b>	<b>20 160</b>
Nyemission	2 028	—	2 028
Utdelning	-597	—	-597
Hybridobligation	-80	—	-80
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	10	-15	-4
Övrigt totalresultat	-651	—	-651
Periodens resultat	1 908	-6	1 902
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>22 649</b>	<b>108</b>	<b>22 757</b>
Hybridobligation	-19	—	-19
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-17	0	-17
Övrigt totalresultat	269	—	269
Periodens resultat	796	-11	785
<b>Eget kapital 2021-03-31</b>	<b>23 677</b>	<b>97</b>	<b>23 775</b>

# Koncernens kassaflödesanalys

i sammandrag

Belopp i mkr	2021 3 mån jan-mar	2020 3 mån jan-mar	2020 12 mån jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Driftöverskott inklusive central administration och bostadsutveckling	474	504	1 951
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	4	5	32
Erhållen ränta	5	5	15
Erlagd ränta	-183	-203	-787
Betald inkomstskatt	-21	-44	-44
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>279</b>	<b>267</b>	<b>1 167</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring omsättningsfastigheter	93	-54	-52
Förändring av rörelsefordringar	-161	-117	50
Förändring av rörelseskulder	-32	-167	113
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-100</b>	<b>-338</b>	<b>111</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>179</b>	<b>-71</b>	<b>1 278</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Avyttring av fastigheter	581	257	391
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-642	-2 667	-4 989
Förvärv av maskiner och inventarier	-8	-6	-54
Förändring finansiella tillgångar	-20	352	431
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-89</b>	<b>-2 065</b>	<b>-4 221</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av räntebärande skulder	138	3 347	1 708
Förändring finansiella instrument	—	-11	-46
Nyemission	—	—	2 028
Utdelning	-216	-181	-527
Hybridobligation	-19	-20	-80
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-17	-2	-5
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-114</b>	<b>3 133</b>	<b>3 078</b>
<b>Totalt kassaflöde</b>	<b>-24</b>	<b>997</b>	<b>134</b>
<b>Ingående likvida medel</b>	<b>571</b>	<b>449</b>	<b>449</b>
Valutakursdifferens i likvida medel	6	28	-12
<b>Utgående likvida medel</b>	<b>553</b>	<b>1 474</b>	<b>571</b>

# Moderbolagets resultaträkning

i sammandrag

Belopp i mkr	2021 3 mån jan-mar	2020 3 mån jan-mar	2020 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	84	69	307
Kostnad sålda tjänster	-70	-59	-248
<b>Bruttoresultat</b>	<b>14</b>	<b>10</b>	<b>59</b>
Central administration	-36	-34	-156
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-22</b>	<b>-24</b>	<b>-97</b>
Värdeförändring derivat	36	-13	-32
Finansnetto	-101	-86	1 150
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-87</b>	<b>-123</b>	<b>1 021</b>
Skatt	-24	-74	-75
<b>Periodens resultat</b>	<b>-111</b>	<b>-197</b>	<b>946</b>
Övrigt totalresultat	—	—	—
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-111</b>	<b>-197</b>	<b>946</b>

# Moderbolagets balansräkning

i sammandrag

Belopp i mkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Maskiner och inventarier	9	7	10
Andelar i koncernföretag	1 765	1 917	1 766
Fordringar på koncernföretag	29 944	30 596	30 676
Derivat	8	14	9
Uppskjuten skattefordran	203	226	227
Övriga fordringar	1 103	377	341
Likvida medel	72	1 514	59
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>33 104</b>	<b>34 651</b>	<b>33 088</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	10 144	7 760	10 273
Räntebärande skulder	20 726	22 576	20 409
Derivat	50	67	86
Skulder till koncernföretag	1 815	3 908	1 711
Leverantörsskulder	6	11	14
Övriga skulder	243	224	477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120	105	118
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>33 104</b>	<b>34 651</b>	<b>33 088</b>

Klöverns pågående projekt 28&7 i New York  
beräknas vara klart under det första kvartalet 2022.



# Nyckeltal

	2021-03-31 3 mån jan-mar	2020-03-31 3 mån jan-mar	2021-03-31 Rullande 12 mån apr-mar	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Fastighet</b>								
Antal fastigheter	341	347	341	350	343	426	405	431
Uthyrningsbar area, tkvm	2 420	2 549	2 420	2 551	2 542	2 969	2 900	2 943
Hysesvärde, mkr	3 781	3 822	3 781	3 846	3 819	4 063	3 507	3 386
Hysesvärde per uthyrningsbar area, kr/kvm	1 562	1 499	1 562	1 508	1 502	1 368	1 209	1 151
Verkligt värde fastigheter, mkr	58 289	55 811	58 289	57 448	52 377	52 713	42 961	39 234
Direktavkastningskrav värdering, %	5,3	5,3	5,3	5,3	5,4	5,7	5,9	6,2
Överskottsgrad, %	65	67	66	67	68	67	66	66
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	88	89	88	87	90	89	89	89
Uthyrningsgrad ytmässig, %	80	81	80	79	81	81	81	82
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,5	3,6	3,5	3,5	3,6	3,5	3,6	3,7
<b>Finans</b>								
Avkastning på eget kapital, %	3,4	3,2	9,5	9,1	15,9	21,2	18,9	18,6
Soliditet, %	37,3	33,9	37,3	36,3	34,9	31,8	32,8	32,1
Soliditet, justerad, %	43,9	41,4	43,9	43,2	43,5	37,4	38,5	36,7
Belåningsgrad, %	50	52	50	50	50	56	57	58
Belåningsgrad säkerställd, %	33	35	33	36	34	42	40	42
Räntetäckningsgrad	2,7	2,5	2,6	2,5	2,6	2,7	2,9	2,9
Genomsnittlig ränta, %	2,5	2,4	2,5	2,4	2,3	2,3	2,5	2,5
Genomsnittlig räntebindning, år	2,8	3,4	2,8	3,0	2,5	2,9	2,8	2,6
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,3	3,6	4,3	4,3	4,1	4,3	3,0	3,0
Räntebärande skulder, mkr	33 439	35 138	33 439	33 165	31 653	33 688	25 529	23 869
<b>Aktie</b>								
Eget kapital per stamaktie, kr <sup>1</sup>	17,17	16,90	17,17	16,17	15,97	13,50	10,42	8,45
NRV per stamaktie, kr <sup>1</sup>	20,78	20,85	20,78	19,87	19,67	16,84	13,52	10,94
Eget kapital per preferensaktie, kr	283,92	283,92	283,92	283,92	283,92	283,92	283,92	283,92
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr <sup>1</sup>	0,20	0,25	0,91	0,96	1,19	1,07	0,96	0,86
Resultat per stamaktie, kr <sup>1</sup>	0,67	0,62	1,76	1,67	2,92	3,26	2,35	1,96
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr <sup>1</sup>	15,25	13,95	15,25	15,55	21,29	9,44	10,11	8,72
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr <sup>1</sup>	15,23	13,73	15,23	15,54	21,35	9,55	9,96	8,87
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	317,50	282,00	317,50	320,00	373,00	307,00	309,60	288,50
Börsvärde, mkr	22 315	18 191	22 315	22 703	27 177	14 455	14 922	13 479
Antal registrerade stamaktier vid periodens utgång, milj	1 122,3	916,0	1 122,3	1 122,3	916,0	916,0	916,0	916,0
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, milj	1 031,3	825,0	1 031,3	1 031,3	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
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4
Utdelning per stamaktie, kr	—	—	—	0,26 <sup>2</sup>	0,26	0,46	0,44	0,40
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	—	20,00 <sup>2</sup>	20,00	20,00	20,00	20,00
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	—	47 <sup>2</sup>	37	53	57	59
Utdelning preferensaktier i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	—	26 <sup>2</sup>	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.

1) Justerat för rabatten (fondemissionselementet) i företrädesemission genomförd Q4 2020, vägd genomsnittlig korrigeringsfaktor stamaktie A/B: 0,929.

2) Föreslagen utdelning.

# Definitioner

## Fastighet

### DIREKTAVKASTNINGSKRAV, VÄRDERING

Fastighetsvärderingarnas avkastningskrav på restvärdet.

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning. Redovisningsmässigt i balansräkningen innefattar Förvaltningsfastigheter även Förädlingsfastigheter.

### 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.

### JÄMFÖRBART BESTÅND

Fastigheter som ägts under hela innevarande år och hela föregående år, exklusive fastigheter med omfattande nyproduktion- eller ombyggnadsprojekt.

### KONTRAKTSVÄRDE

Lokalhyra, index och hyrestillägg enligt hyresavtal.

### NETTOINFLYTTNING

Inflyttade hyresgästers kontraktsvärde minus avflyttade hyresgästers kontraktsvärde.

### NETTOUTHYRNING

Nytecknade hyresavtals kontraktsvärde minus uppsagda hyresavtals kontraktsvärde samt nettot av omförhandlade hyresavtals kontraktsvärde.

### OMSÄTTNINGSFÄSTIGHETER

Fastigheter inom Tobin Properties med pågående bostadsrättsproduktion alternativt som är avsedda för framtida bostadsrättsproduktion.

### UTHYRNINGSGRAD, EKONOMISK

Kontraktsvärde i relation till hyresvärde.

### UTHYRNINGSGRAD, YTMÄSSIG

Uthyrd yta i relation till total uthyrbars 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 kapital<sup>1</sup>.

### BELÅNINGSGRAD

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 kostnader<sup>2</sup> i relation till finansiella kostnader<sup>2</sup>.

### SOLIDITET

Eget kapital<sup>1</sup> i relation till totala tillgångar.

### SOLIDITET, JUSTERAD

Eget kapital<sup>1</sup> 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 PREFERENSAKTIE

Preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs.

### EGET KAPITAL PER STAMAKTIE

Eget kapital<sup>1</sup>, efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktier och hybridobligationer, i relation till antal utestående stamaktier.

### FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE<sup>4</sup>

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

### NRV PER STAMAKTIE<sup>3</sup>

Eget kapital<sup>1</sup>, 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 STAMAKTIE<sup>4</sup>

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) Den 31 mars 2021 uppgick eget kapital hänförligt till preferensaktier till 4 669 mkr och utestående hybridobligationer till 1 300 mkr.

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

2,7

Räntetäcknings-  
grad, jan-mar

43,9

Soliditet,  
justerad, %

61 600

Antal  
aktieägare

## Kalendarium

Årsstämma	28 april 2021
Sista dag för handel inkl. rätt till utdelning till preferensaktieägare	28 juni 2021
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 juni 2021
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	5 juli 2021
Delårsrapport januari–juni 2021	14 juli 2021
Delårsrapport januari–september 2021	22 oktober 2021
Bokslutskommuniké 2021	11 februari 2022

## Kontaktpersoner

Peeter Kinnunen, tf. VD  
076-855 67 03  
peeter.kinnunen@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 28 april 2021 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](http://www.klovern.se) • [info@klovern.se](mailto:info@klovern.se)