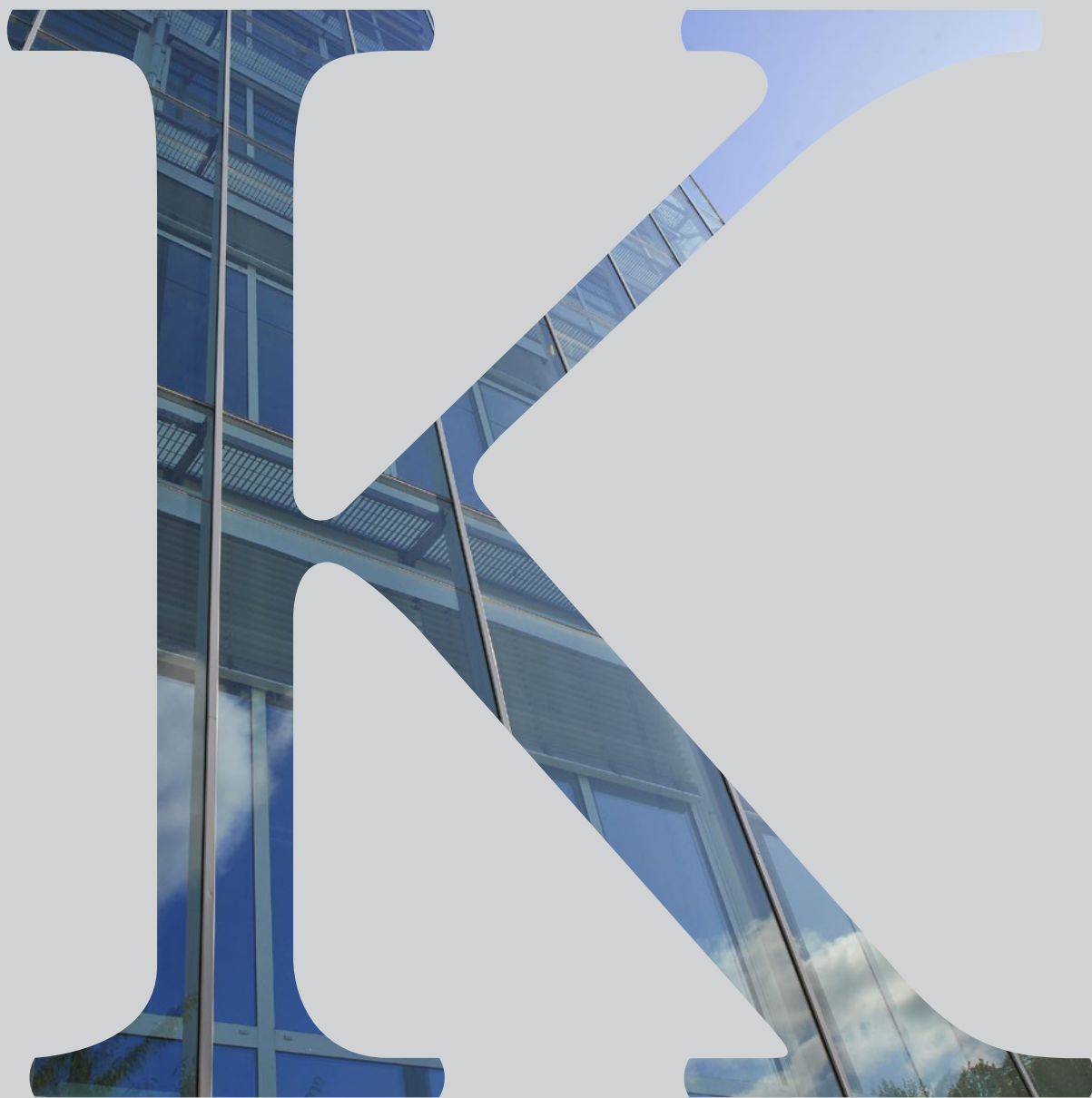


Delårsrapport januari–mars 2020

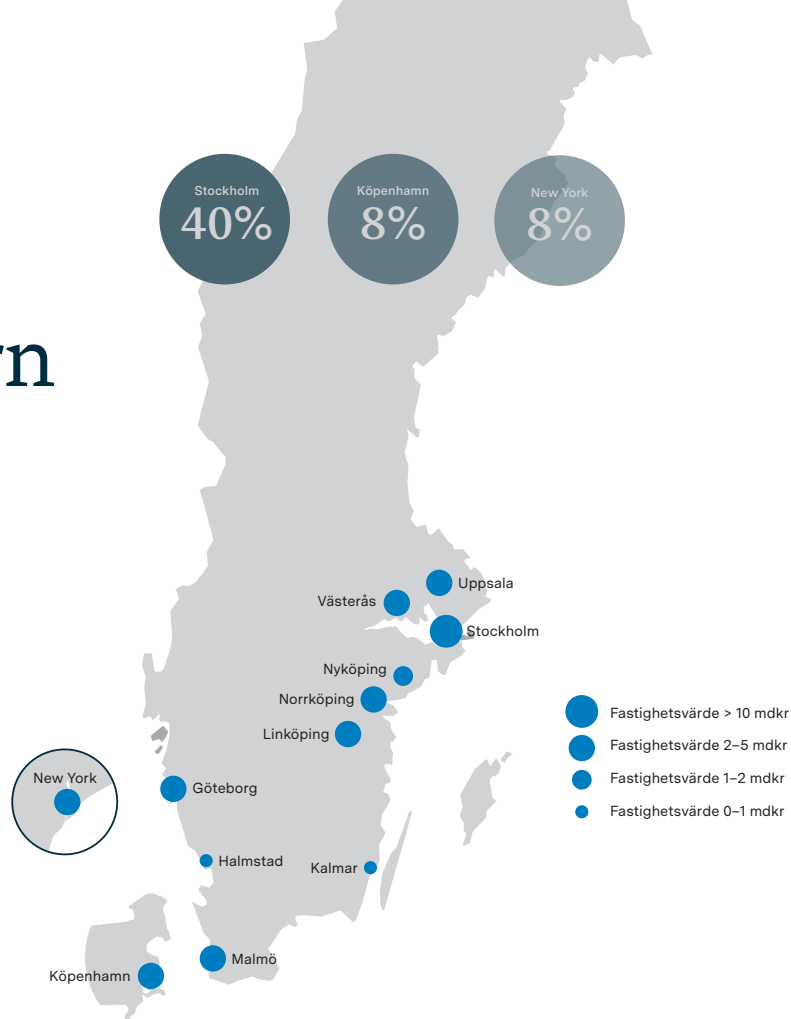


KLÖVERN

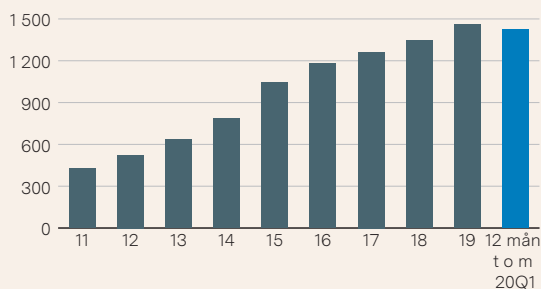
Fastighetsbolaget med
närhet och engagemang

Detta är Klöver

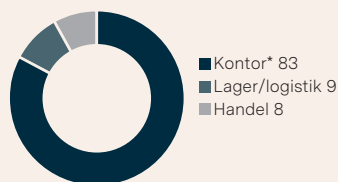
Klövern är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag med kommersiella lokaler som huvudinriktning.



FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr

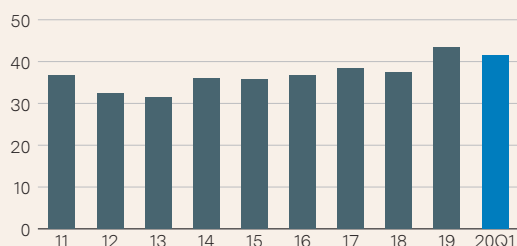


FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %

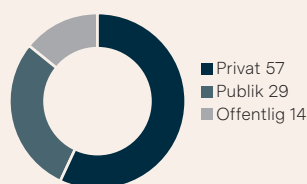


*) Inklusive utbildning/vård/övrigt.

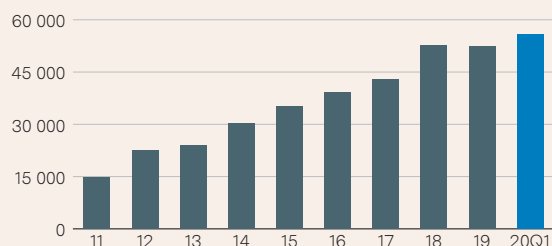
SOLIDITET, justerad, %



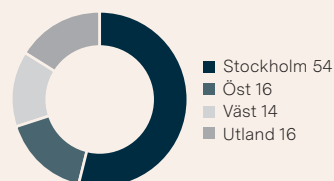
KONTRAKTSVÄRDE PER KUNDKATEGORI, %



FASTIGHETSVÄRDE, mkr



FASTIGHETSVÄRDE PER REGION, %



Januari–mars 2020

- » I jämförbart bestånd, dvs fastigheter som ägts under hela 2019 och 2020, ökade intäkterna med 4 procent till 805 mkr (773) medan driftöverskottet ökade med 8 procent till 539 mkr (501).
- » De redovisade intäkterna uppgick till 837 mkr (896) medan driftöverskottet uppgick till 558 mkr (599). Minskningen beror på nettoförsäljning av fastigheter under 2019, bland annat hela beståndet i Karlstad och samtliga förvaltningsfastigheter i Örebro.
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 324 mkr (362).
- » Resultatet före skatt uppgick till 882 mkr (847) och resultatet efter skatt, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick till 656 mkr (632) motsvarande 0,70 kr (0,67) per stamaktie.
- » Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 593 mkr (544).
- » Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar på fastigheter om 97 mkr (122).
- » Efter tillträde av 4 fastigheter för 2 201 mkr, frånträde av en del av 1 fastighet för 258 mkr och investeringar om 467 mkr uppgick värdet på fastighetsportföljen till 55 811 mkr.
- » Räntetäckningsgraden uppgick till 2,5 (2,6), belåningsgraden till 52 procent (50) och den justerade soliditeten till 41,4 procent (43,5).
- » Substansvärdet per stamaktie (NAV) uppgick till 22,44 kr (21,17).

347

Antal
fastigheter

55,8

Fastigheternas
värde, mdkr

3,8

Hyresvärde,
mdkr

41,4

Soliditet
justerad, %

Ett starkt första kvartal trots det rådande läget

Trots en turbulent början på 2020, som präglats av covid-19, kan vi konstatera att det första kvartalet var resultatmässigt starkt. Detta delvis tack vare en mild vinter men också genom en bra utveckling i jämförbart bestånd. Kvartalet ger oss ett tryggare utgångsläge inför resten av året. Från mitten av mars har fokus varit att parera effekterna av den nu rådande coronasituationen, bland annat genom en långsiktigt konstruktiv dialog med hyresgäster i särskilt drabbade branscher.



STABIL RESULTATUTVECKLING

Klövern redovisar ett stabilt och bra resultat för det första kvartalet. Förvaltningsresultatet uppgick till 324 mkr och efter positiva värdeförändringar på fastigheter om 593 mkr förbättrades resultatet före skatt till 882 mkr. Avkastningen på eget kapital uppgick under de senaste 12 månaderna till 16 procent.

OSÄKERT KONJUNKURLÄGE

Redan under 2019 indikerade makrostatistik en kommande avmattning i ekonomin. Vi har därmed under en längre tid kunnat förbereda bolaget på svagare efterfrågan. Men den negativa makroekonomiska utvecklingen har snabbt accelererats av coronasituationen. Hur länge detta exceptionella läge varar återstår att se, men med stor sannolikhet kommer vi i alla fall under 2020 få se betydligt högre arbetslöshet och markant lägre tillväxttakt i ekonomin. Som ett resultat av det osäkra konjunkturläget beslutade Klöverns styrelse i slutet av mars att justera förslaget till utdelning per stamaktie avseende räkenskapsåret 2019 från 0,50 kronor till 0,26 kronor.

BRA TILLVÄXT I JÄMFÖRBART BESTÅND

Utvecklingen i jämförbart bestånd var fortsatt mycket bra under kvartalet med en ökning av intäkterna med 4 procent och av driftöverskottet med 8 procent. Den milda vintern har bidragit till positiva effekter på kostnadssidan med lägre kostnader än normalt hänförligt till bland annat värme och snöröjning.

Nettoinflyttningen uppgick till -41 mkr under kvartalet men till 42 mkr under de senaste 12 månaderna. Flera av kvartalets avflyttningar har varit kända sedan länge och totalt sett ligger nettoinflyttningen i linje med vad vi förväntat oss. Vi gläds åt att vi under 2019, med god marginal, överträffade målsättningen för nettoinflyttning om minst 1 procent av hyresvärdet och därmed också åt den resultat-effekt som detta för med sig under 2020.

”Coronaviruset skapar osäkerhet kring konjunkturutvecklingen under 2020 men med en väldiversifierad kundbas är Klöver, jämfört med många andra företag, trots allt väl positionerat inför resten av året.”

EN RENODLAD PORTFÖLJ OCH EN FJÄRDE FASTIGHET I NEW YORK

Arbetet med att renodla vår fastighetsportfölj, både geografiskt och produktmässigt, har pågått under flera år. Vi är nu i det närmaste i mål med denna fokusering av beståndet.

Under kvartalet har Klöver förvärvat en 14 våningar hög bostadsfastighet i ett mycket attraktivt läge på Park Avenue i New York. Detta är den fjärde projektfastigheten vi förvärvat på Manhattan. Utlandsportföljen utgjorde vid kvartalets utgång 16 procent av det totala fastighetsvärdet.

FOKUSERAD PROJEKTUTVECKLING

Projektutveckling är en viktig del i Klövers affärsmodell. På grund av konjunkturläget har vi tagit beslut om att senarelägga flera planerade projekt. Exempelvis har byggstarten för Klövers projekt på 118 10th Avenue i New York flyttats från det andra kvartalet 2020 till preliminärt första halvåret 2021.

Totalt sett bidrog projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, med värdeökningar på fastigheter om 97 mkr under det första kvartalet.

STABIL FINANSIELL STÄLLNING

Klövers finansiella position stärktes ytterligare under 2019, både genom bra resultatutveckling och strategisk nettoförsäljning av fastigheter. Den sista mars 2020 uppgick den justerade soliditeten till 41,4 procent, vilket är över målsättningen om 40 procent, samtidigt som belåningsgraden var 52 procent. Den genomsnittliga finansieringsräntan uppgick till 2,4 procent och 92 procent av kreditvolymen var räntesäkrad. Räntetäckningsgraden är betryggande och uppgick till 2,6 under de senaste 12 månaderna. Vi har en positiv dialog med våra banker i syfte att säkerställa en fortsatt bra och stabil, långsiktig finansiering i en tid där den tidigare stabila och likvida kapitalmarknaden snabbt har förändrats.

BRA POSITIONERADE

Coronaviruset skapar osäkerhet kring konjunkturutvecklingen under 2020. Men med en väldiversifierad kundbas med över 4 000 hyresgäster i ett brett spektrum av branscher är Klöver, jämfört med många andra företag, trots allt väl positionerat inför resten av året.

Vi har en långsiktigt konstruktiv dialog med hyresgäster i särskilt drabbade branscher. I en del fall, bland annat vad gäller hyresgäster inom sektorerna hotell och restaurang, vilka utgör en högst begränsad del av Klövers kundbas, har det resulterat i att hyresinbetalningar avseende det andra kvartalet 2020 sker i förskott månadsvis istället för kvartalsvis. Justerat för de hyresgäster som betalar månadsvis, uppgick Klövers erhållna och bedömda säkra hyresinbetalningar per den 22 april 2020 till totalt 92 procent av de fakturerade hyrorna avseende det andra kvartalet. Vid motsvarande tidpunkt 2019 hade 95 procent av hyrorna erhållits.

Avslutningsvis vill jag lyfta fram alla Klövers medarbetare som just nu gör en fantastisk insats för att säkerställa att våra kunder fortsätter att få den närhet och det engagemang de är vana vid trots att vi i dagsläget lever i en värld där mötet ofta blir digitalt.

Rutger Arnhult, VD Klöver

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

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna uppgick till 837 mkr (896) under årets första kvartal. Intäkterna påverkades positivt av nettoinflyttning och stigande hyresnivåer men negativt av nettoförsäljning 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, ökade intäkterna till 805 mkr (773) under kvartalet.

Fastighetskostnaderna uppgick till 279 mkr (297). För jämförbart bestånd uppgick fastighetskostnaderna till 266 mkr (272). Centrala administrationskostnader uppgick till 34 mkr (40).

RESULTAT

Driftöverskottet uppgick till 558 mkr (599). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet till 539 mkr (501). Överskottsgraden uppgick till 67 procent (67). Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat exklusive bland annat värdeförändringar, resultat bostadsutveckling och skatt, uppgick till 324 mkr (362).

Resultatet före skatt uppgick till 882 mkr (847) och påverkades bland annat av 593 mkr (544) avseende värdeförändringar på fastigheter. Avkastningen på eget kapital under 12-månadersperioden till den 31 mars 2020 uppgick till 15,5 procent (20,4).

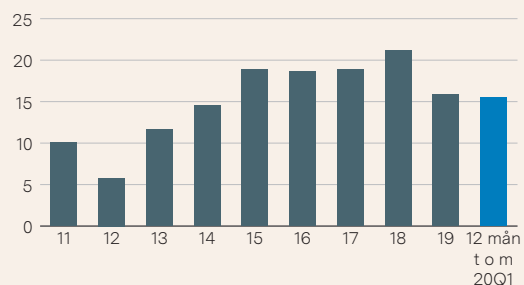
NETTOINFLYTTNING OCH UTHYRINGSGRAD

Nettoinflyttningen uppgick till –41 mkr (47) under det första kvartalet och till 42 mkr (96) under 12-månadersperioden till den 31 mars 2020.

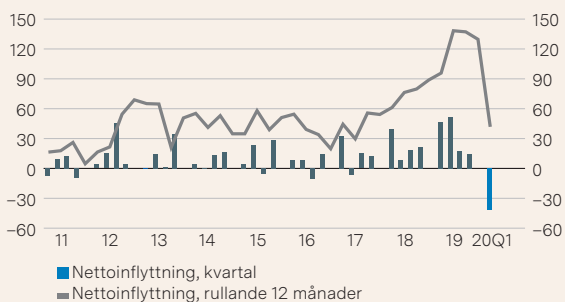
Några av de största inflyttningarna under kvartalet var Ahlsell på 5 104 kvm i fastigheten Kondensatorn 1 i Norrköping och Creative Industries på 3 108 kvm i fastigheten Stålet 3 i Norrköping.

Bland större avtal som tecknades under det första kvartalet, men ännu inte är inflyttade, ingår ett 3-årigt hyresavtal med utbildningsföretaget Iris omfattande 545 kvm i fastigheten Stjärnan 15,16 i Norrköping och ett 5-årigt avtal med Täby kommun om 472 kvm i fastigheten Mätstången 2 i Täby.

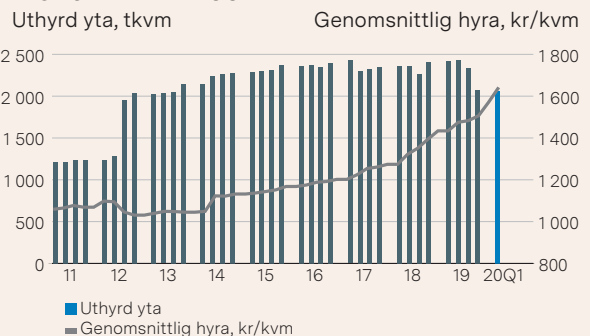
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %



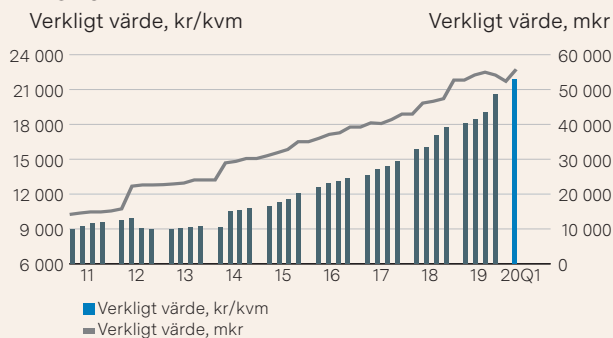
NETTOINFLYTTNING, mkr



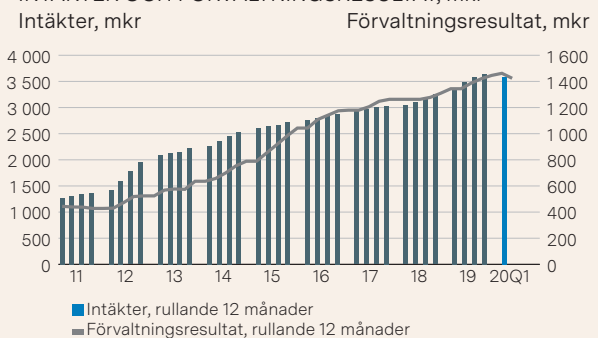
FASTIGHETER: YTA OCH HYRA



FASTIGHETER: VÄRDE



INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr



Den genomsnittliga återstående kontraktstiden per den 31 mars 2020 var 3,6 år (3,6). Den ekonomiska uthyrningsgraden för samtliga fastigheter uppgick till 89 procent (90) och 81 procent (81) mätt som yta. För förvaltningsfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 91 procent (92) och för förädlingsfastigheter till 70 procent (71).

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till -71 mkr (-283). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto -2 065 mkr (-824), genom främst en kombination av fastighetstransaktioner och investeringar i befintliga fastigheter. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 3 133 mkr (807). Totalt uppgick kassaflödet till 997 mkr (-300). Likvida medel vid kvartalets slut uppgick till 1 474 mkr jämfört med 276 mkr per sista mars 2019.

FINANSIERING

Den 31 mars 2020 uppgick de räntebärande skulderna till 35 138 mkr (31 653). Periodiserade låneomkostnader uppgick till 104 mkr, vilket innebär att de redovisade räntebärande skulderna i balansräkningen uppgår till 35 034 mkr (31 538). Den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen var 2,4 procent (2,3). Finansnettot, inklusive bostadsutveckling, uppgick under kvartalet till -203 mkr (-196), varav finansiella intäkter utgjorde 13 mkr (8) och tomträttsavgäld utgjorde -11 mkr (-11). Räntetäckningsgraden under kvartalet uppgick till 2,5 (2,6) och till 2,6 under 12-månadersperioden till den 31 mars 2020.

Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid kvartalets slut till 3,4 år (2,5). Kreditvolymen med swapavtal eller räntetak betraktas som räntebundna. Vid kvartalets slut hade Klöver ränteswappar om totalt 7 315 mkr (4 415) och räntetak om totalt 24 000 mkr (24 000). Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 3,5 år. Andelen räntesäkrad kreditvolym var 92 procent.

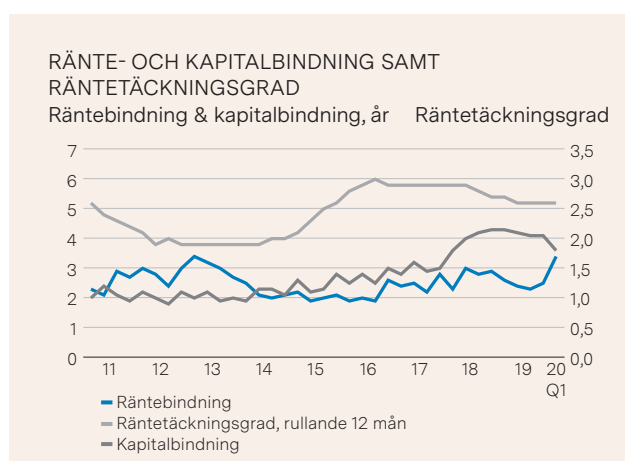
Den genomsnittliga kapitalbindningen var 3,6 år (4,1) per den sista mars. Outnyttjade kreditramar, inklusive outnyttjad checkkredit om 558 mkr (558), uppgick till 1 525 mkr (3 760).

Klöverns räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter. Icke-säkerställda räntebärande skulder består av emitterade företagscertifikat, icke-säkerställda obligationer samt icke-säkerställd kredit i bank, 2 406 mkr (2 472), 6 950 mkr (6 950) respektive 1 108 mkr (-) vid kvartalets slut, samt utnyttjad checkkredit om 0 mkr (0). Programmet för företagscertifikat har ett rambelopp om 4 000 mkr.

Klöver har ett säkerställt Medium Term Note-program (MTN) med en ram uppgående till 10 000 mkr, vilket är säkerställt med en pool av fastigheter som underliggande tillgångar och full pantbrevstäckning. Per sista mars 2020 var 850 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 4 mkr (-14). Den sista mars var värdet -66 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.



RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig*	26 843	—	—	—	—
2020	1 396	6 797	6 639	2 250	158
2021	52	11 288	10 421	2 350	867
2022	15	6 373	5 873	2 500	500
2023	—	5 294	5 294	700	—
2024	832	832	832	—	—
2025	—	2 355	2 355	—	—
Senare	6 000	3 724	3 724	—	—
TOTALT	35 138	36 663	35 138	7 800	1 525

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

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 41,4 procent (43,5).

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 i Tobin Properties. Ägandet uppgick per den 31 december 2019 till 114 739 749 stamaktier, motsvarande 93,5 procent av kapitalet och 93,5 procent av rösterna.

Under det första kvartalet 2020 förvärvade Klövern ytterligare 242 715 stamaktier i Tobin Properties. Ägandet uppgick per den 31 mars 2020 till 114 982 464 stamaktier, motsvarande 93,7 procent av kapitalet och 93,7 procent av rösterna.

TVÅNGSINLÖSEN I AGORA

Fastighetsbolaget A Group Of Retail Assets Sweden (Agora) konsolideras i Klövern fr o m 9 november 2018.

Den 4 oktober 2018 lämnade Klövern ett kontant offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Agora. Efter erbjudandets förlängda acceptperiod uppgick Klöverns innehav per den 27 november 2018 till 4 689 062 stamaktier av serie A, 26 007 189 stamaktier av serie B och 295 827 preferensaktier, vilket motsvarar 99,5 procent av utestående aktier och 99,8 procent av utestående röster i Agora. I syfte att förvärva de aktier som inte lämnades in i erbjudandet påkallade Klövern tvångsinlösen. I december 2018 avnoterades Agora från Nasdaq First North.

Särskild skiljedom i tvångsinlösenprocessen meddelades den 11 oktober 2019. Per den 31 december 2019 uppgick Klöverns ägandet i Agora till 4 689 062 stamaktier av serie A, 26 094 011 stamaktier av serie B och 362 750 preferensaktier, motsvarande 99,997 procent av kapitalet och 99,999 procent av rösterna.

Under det första kvartalet 2020 förvärvade Klövern ytterligare 890 preferensaktier i Agora vilket gör att innehavet per den 31 mars 2020 uppgick till 4 689 062 stamaktier av serie A, 26 094 011 stamaktier av serie B och 363 640 preferensaktier, motsvarande 100,0 procent av kapitalet och 100,0 procent av rösterna.

NOTERADE AKTIEINNEHAV

I april 2019 erhöll Klövern 2 741 936 nyemitterade stamaktier av serie D i fastighetsbolaget SBB. Aktierna tecknades för totalt 85 mkr. Innehavet i SBB redovisas som finansiell tillgång värderad till verkligt värde via resultaträkningen.

Klöverns innehav av egna aktier uppgick den 31 mars 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 31 mars 2020 var innehavet av egna aktier värt 1 344 mkr.

PROJEKTUTVECKLING OCH BYGGGRÄTTER

Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokaler och därmed öka hyresvärdet. Under kvartalet investerades 467 mkr (326). Per den 31 mars 2020 pågick sammanlagt 363 projekt (332) med en återstående investering om 2 262 mkr (2 309). Total kalkylerad utgift för samma projekt uppgick till 4 464 mkr (4 074).

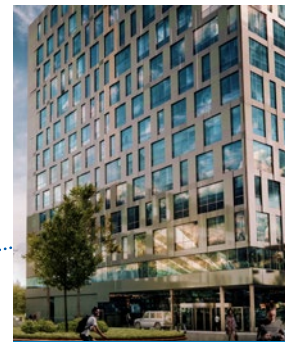
Alla stora pågående kommersiella projekt i Sverige, exempelvis Kopparhusen i Norrköping, fortskrider enligt plan. De två pågående projekten i New York, 1245 Broadway och 28&7 (322–326 7th Ave), ser i dagsläget ut att slutföras ett kvartal senare än tidigare beräknat.

Bedömda och detaljplanelagda byggrätter (exklusive Tobin Properties) uppgick per den 31 mars 2020 till 1 905 tkvm (1 893) och är värderade till 1 654 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 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 11 000 bostäder, bland annat i Stockholm, Uppsala, Västerås och Nyköping. Därutöver tillkommer cirka 1 400 ej byggstartade bostäder inom Tobin Properties, som även har cirka 400 bostäder i tre pågående projekt.

Totalt bidrog Klöverns projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, med värdeökningar på fastigheter om 97 mkr (122) under första kvartalet 2020, eller med 655 mkr (953) under de senaste fyra kvartalen.



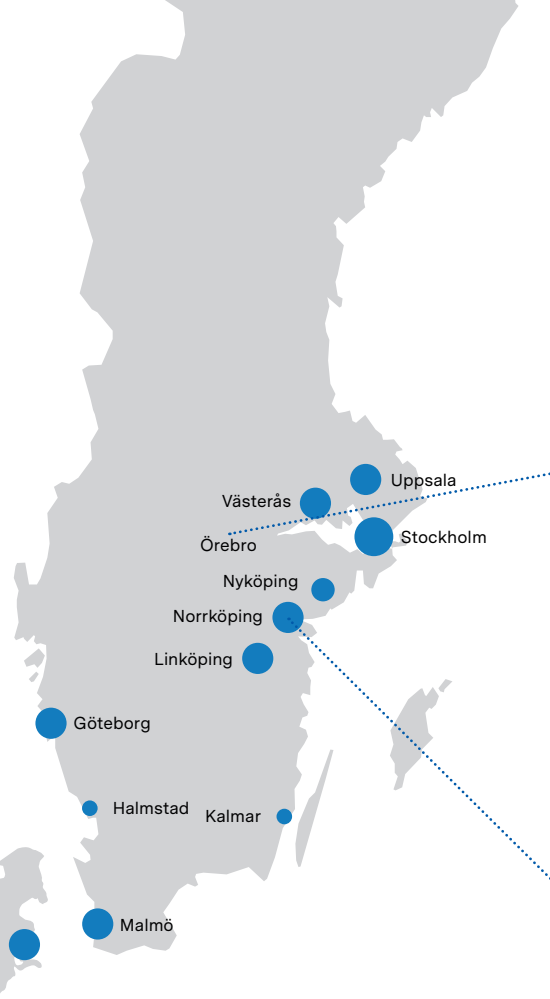
28&7, NEW YORK,
(322-326 7TH AVE)
KONTOR



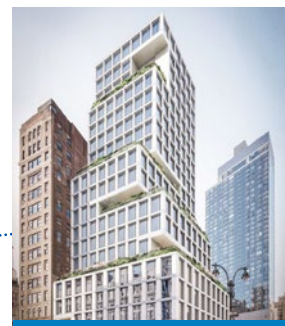
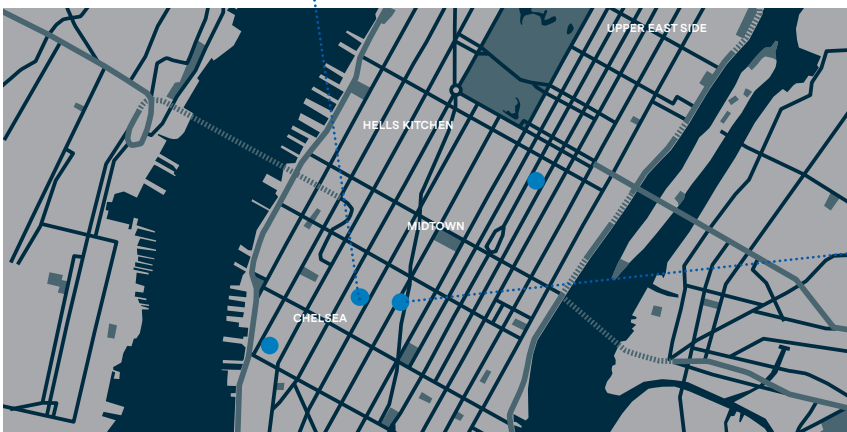
ÖREBRO ENTRÉ, ÖREBRO
(OLAUS PETRI 3:234)
HOTELL/KONTOR



New York



KOPPARHUSEN,
NORRKÖPING,
(KOPPARHAMMAREN 2),
KONTOR



1245 BROADWAY,
NEW YORK
KONTOR

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 hyres- värde, mkr	Beräknat färdigt, år/kvartal
New York	1245 Broadway	Kontor	Triton Construction	—	16 700	1 002	1 287	831	204	21Q2
New York	322-326 7th Ave	Kontor	Triton Construction	—	7 800	650	652	466	77	22Q1
Örebro	Olaus Petri 3:234	Hotell/kontor	Peab AB	Scandic hotels, 21Q4	8 638	54	274	252	22	22Q1
Norrköping	Kopparhammaren 2	Kontor	SEFAB	Gaia, 20Q2	4 750	155	153	19	10	20Q2
Linköping	Morellen 1	Kontor	Åhlin & Ekroth	Trafikverket, 21Q2	3 687	58	110	81	9	21Q2
Kalmar	Guldfisken 2	Bibliotek	Entreprenad AB Stele	Kalmar kommun, 20Q2	3 848	98	55	7	5	20Q2
TOTALT					45 423	2 017	2 531	1 656	327	

TOBIN PROPERTIES STÖRSTA PÅGÅENDE BOSTADSPROJEKT

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	153	88	8 700	2017	2020
Stockholm	Nacka	Vyn	100,0	Detaljplan	96	53	55	7 500	2016	2020
Stockholm	Roslags-Näsby	Unum	30,0	Detaljplan	148	113	76	5 000	2017	2019
TOTALT					417	319	76	21 200		

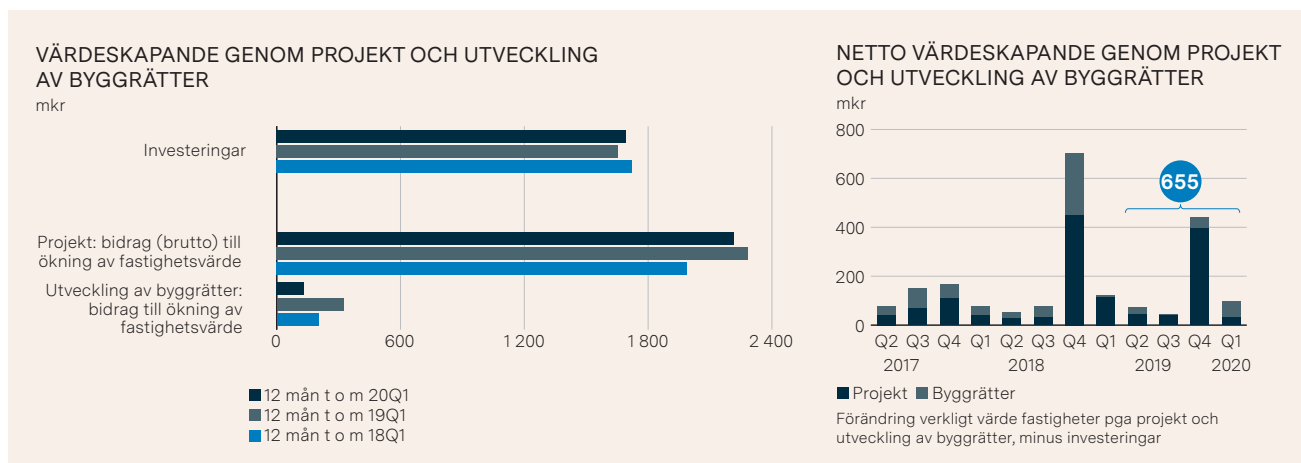
TOBIN PROPERTIES OCH KLÖVERNS STÖRSTA PLANERADE BOSTADSPROJEKT

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	2020/2022	2021/2024
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		
Klövern										
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 projektutveckling.

2) Markanvisning saknas.

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



FASTIGHETSFÖRÄRV, TILLTRÄDE Q1 2020

Stad	Fastighet	Fastighets- kategori	Uthyrbar yta, kvm	Tillträde kvartal
Linköping	Morellen 1	Kontor	18 817	Q1
Linköping	Mekanikern 18	Tomt	0	Q1
Visby	Gotland Visby S:ta Maria 37	Övrigt	115	Q1
New York	417 Park Avenue ¹	Kontor	8 300	Q1
SUMMA			27 232	

1) Projektfastighet.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR, FRÅNTRÄDE Q1 2020

Stad	Fastighet	Fastighets- kategori	Uthyrbar yta, kvm	Frånträde kvartal
Uppsala	Del av Fyrislund 6:6	Övrigt	9 518	Q1
SUMMA			9 518	



I mars invigdes Klöver Padelcenter i Kista, en toppmodern anläggning med sju banor. Klöver har startat padelverksamhet för att möta hyresgästernas önskemål om närliggande service och upplevelser.
Foto: sthlmeventfoto.se

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden januari–mars tillträdde 4 fastigheter (1) för en total köpeskilling om 2 201 mkr (632) och en del av 1 fastighet (5) frånträdde för totalt 258 mkr (129).

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 Klöver 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.

FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Den 31 mars 2020 omfattade Klöverns innehav 347 fastigheter (343). Hyresvärdet uppgick till 3 822 mkr (3 819) och fastigheternas verkliga värde var 55 811 mkr (52 377). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 549 tkvm (2 542).

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 593 mkr (544) under kvartalet, motsvarande 1,1 procent av Klöverns fastighetsvärde vid inledningen av året. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 107 mkr (–3) och orealiserade värdeförändringar om 486 mkr (547). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per den 31 mars 2020, värderats med ett avkastningskrav på 5,3 procent (5,4). Värdet på fastigheterna har ökat, främst beroende på investeringar gjorda vid nyuthyrning, valutakursomräkning samt ett fortsatt starkt intresse bland investerare.

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.

FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE, MKR

mkr	2020 jan–mars	2019 jan–mars	2019 jan–dec
Verkligt värde per 1 januari	52 377	52 713	52 713
Förvärv	2 201	632	959
Investeringar	467	326	1 550
Försäljningar	–150	–125	–5 029
Orealiserade värdeförändringar	486	547	2 111
Valutakursomräkning	430	87	73
VERKLIGT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG	55 811	54 180	52 377

AKTIER

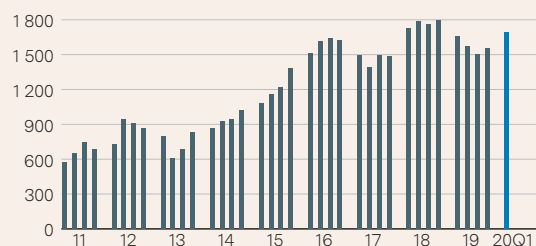
Det totala antalet registrerade aktier i Klöver uppgick per den 31 mars till 932 437 980, varav 69 358 703 stamaktier av serie A, 846 635 277 stamaktier av serie B och 16 444 000 preferensaktier. En stamaktie av serie A berättigar till en röst medan en stamaktie av serie B, liksom en preferensaktie, berättigar till en tiondel röst. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm. Den 31 mars var stängningskursen 15,00 kr per stamaktie av serie A, 14,78 kr per stamaktie av serie B och 282,00 kr per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 18 191 mkr (27 177). Antalet aktieägare uppgick vid periodens utgång till cirka 55 700 (53 800). Av totalt antal aktier innehas 76 procent (78) av svenska ägare. Per den 31 mars 2020 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 det första kvartalet uppgick uppskjuten skatt till –219 mkr (–212) och aktuell skatt till –5 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.

INVESTERINGAR, rullande 12 månader, mkr



FÖRÄNDRING AV VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER, EXKLUSIVE TRANSAKTIONER OCH VALUTAKURSOMRÄKNING

mkr	20Q1	19Q1	Rullande 12 mån t o m 20Q1
Driftöverskott och avkastningskrav	389	425	1 394
Utveckling av byggrätter	62	7	133
Projekt >25 mkr	217	204	1 093
Projekt <25 mkr	285	237	1 121
TOTAL	953	873	3 741

ORGANISATION

Klöverns affärsmodell innebär närhet till kunden genom att ha lokalt baserad personal på alla 12 affärsenheter, per 31 mars 2020 fördelat på tre geografiska regioner i Sverige och en utlandsverksamhet i Köpenhamn (som är en egen affärsenhet) och New York.

Den 31 mars 2020 uppgick antalet tillsvidareanställda i koncernen till 267 personer (267). Medelåldern var 43 år (42) och andelen kvinnor uppgick till 44 procent (43).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

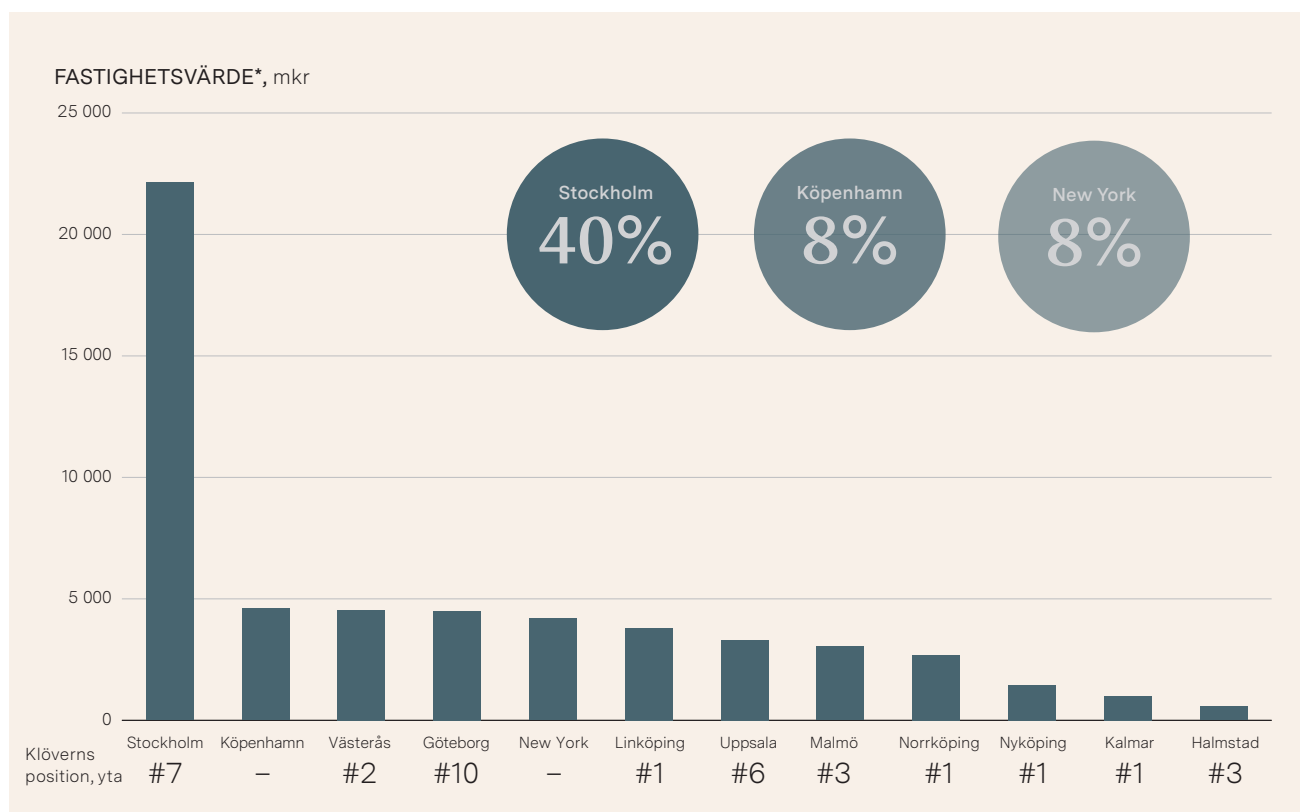
TVISTER

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 Klövern 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 Klövern till att konsolidera projekt med bostadsrättsföreningar i koncernen och redovisar intäkter enligt färdigställandemetoden (completed contract) istället för succesiv vinstavräkning. Ändringen är en följd av den kommunikation Finansinspektionen har fört med börsnoterade bostadsutvecklare 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 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



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

STÖRSTA AKTIEÄGARE 2020-03 -31, SORTERAD PÅ ANDEL AV KAPITAL

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	60 825	50	9,9	25,7
Länsförsäkringar fondförvaltning	—	63 919	—	6,9	4,4
State Street Bank and Trust Co, W9	—	32 038	213	3,5	2,2
CBNY-Norges Bank	488	19 332	175	2,1	1,7
Handelsbanken fonder	—	18 625	—	2,0	1,3
Swedbank AS (Estonia)	2	18 563	58	2,0	1,3
Prior & Nilsson	—	14 308	—	1,5	1,0
Swedbank Robur Fonder	584	13 629	—	1,5	1,3
UBS Switzerland AG	208	13 722	21	1,5	1,1
Alfred Berg	—	11 128	—	1,2	0,8
JPM Chase NA	1	7 078	199	0,8	0,5
SEB Investment Management	—	6 608	14	0,7	0,5
JP Morgan Bank Luxembourg S.A.	—	6 183	—	0,7	0,4
SUMMA STÖRSTA ÄGARE	54 861	542 777	1 385	64,2	74,6
Övriga ägare	14 498	212 901	15 059	26,0	25,4
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 Klövernaktier. Klövern bedömer att ovanstående tabell ger en korrekt bild av bolagets 15 största ägare.

1) Återköpta aktier kan inte företrädas vid bolagsstämma.



Skiss av fastigheten på Kalvebod Brygge i Köpenhamn som Klövern kommer att tillträda efter genomförd ombyggnation vilket är beräknat till april 2021.

RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR PER ORGANISATORISK ENHET OCH FASTIGHETSSEGMENT

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2020 jan-mar	2019 jan-mar
Region Stockholm	446	444	-154	-149	292	295	65	66	137	105
Region Väst	158	149	-52	-53	106	96	67	64	88	77
Region Öst	177	181	-62	-64	115	117	65	65	96	85
Utland	56	42	-9	-4	47	38	84	90	146	34
Avyttrad verksamhet ¹	—	80	-2	-27	-2	53	—	66	—	25
<i>varav</i>										
Förvaltning	774	848	-242	-267	532	581	69	69	252	209
Förädling	63	48	-37	-30	26	18	41	38	215	117
TOTALT	837	896	-279	-297	558	599	67	67	467	326

NYCKELTAL PER ORGANISATORISK ENHET OCH FASTIGHETSSEGMENT

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav ² , %		Yta, tkvm		Hyresvärde ³ , mkr		Ek.uthyrningsgrad, %	
	2020-03-31	2019-03-31	2020-03-31	2019-03-31	2020-03-31	2019-03-31	2020-03-31	2019-03-31	2020-03-31	2019-03-31
Region Stockholm	29 991	28 815	5,1	5,4	1 122	1 191	2 085	2 082	87	88
Region Väst	8 105	8 142	6,2	6,3	609	648	736	746	87	86
Region Öst	8 911	8 566	6,3	6,4	725	763	808	804	91	92
Utland	8 804	4 934	4,0	4,4	93	96	193	236	100	90
Avyttrad verksamhet ¹	—	3 723	—	6,4	—	299	—	347	—	91
<i>varav</i>										
Förvaltning	46 894	48 870	5,4	5,6	2 231	2 707	3 465	3 916	91	91
Förädling	8 917	5 310	4,7	5,7	318	290	357	299	70	63
TOTALT	55 811	54 180	5,3	5,6	2 549	2 997	3 822	4 215	89	89

1) Avser avyttrade fastigheter i Karlstad och Örebro.

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.

koncernen. Klöverns riskbild och finansiella position ändras inte på grund av den förändrade redovisningen.

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

UTDELNING

Styrelsen föreslår till årsstämman, för räkenskapsåret 2019, en utdelning om totalt 0,26 kr (0,46) per stamaktie att utbetalas vid två tillfällen om vardera 0,13 kr och en utdelning om totalt 20,00 kr (20,00) per preferensaktie att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 5,00 kr. Avstämningsdagar för utdelning på stamaktier föreslås vara 30 december 2020 och 31 mars 2021. Avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier föreslås vara 30 juni 2020, 30 september 2020, 30 december 2020 och 31 mars 2021.

Under det första kvartalet 2020 har utdelning om 0,12 kr per stamaktie och 5,00 kr per preferensaktie, totalt 181 mkr, utbetalats.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Under april 2020 har spridningen av coronaviruset fortsatt att skapa osäkerhet kring konjunkturutvecklingen. Klövern 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 andra 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 22 april 2020 till totalt 92 procent av de fakturerade hyrorna avseende det andra kvartalet. Vid motsvarande tidpunkt 2019 hade 95 procent av hyrorna erhållits.

Stockholm den 24 april 2020
Styrelsen i Klöver AB (publ)

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

Koncernens resultaträkning *i sammandrag*

Belopp i mkr	2020 3 mån jan-mar	2019 3 mån jan-mar	2019/2020 Rullande 12 mån apr-mar	2019 12 mån jan-dec
Intäkter	837	896	3 579	3 638
Fastighetskostnader	-279	-297	-1 156	-1 175
Driftöverskott	558	599	2 423	2 463
Central administration	-34	-40	-153	-159
Finansnetto	-200	-197	-846	-842
Förvaltningsresultat fastigheter	324	362	1 424	1 462
Intäkter bostadsutveckling	6	3	9	6
Kostnader bostadsutveckling	-23	-52	-152	-181
Finansnetto bostadsutveckling	-3	1	5	9
Resultat bostadsutveckling	-20	-48	-138	-166
Resultatandelar i intresseföretag	10	5	21	17
Värdeförändringar fastigheter	593	544	2 174	2 125
Värdeförändringar derivat	4	-14	4	-14
Värdeförändringar finansiella tillgångar	-29	2	-19	13
Nedskrivning goodwill	—	-4	-3	-6
Resultat före skatt	882	847	3 463	3 431
Skatt	-224	-216	-417	-410
Periodens resultat	658	631	3 046	3 021
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	656	632	3 023	3 002
Innehav utan bestämmande inflytande	2	-1	23	19
	658	631	3 046	3 021
Övrigt totalresultat – poster som kan återföras i resultaträkningen				
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	298	62	270	33
Periodens totalresultat	956	693	3 316	3 054
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	954	694	3 293	3 035
Innehav utan bestämmande inflytande	2	-1	23	19
	956	693	3 316	3 054
Resultat per stamaktie, kr	0,70	0,67	3,27	3,24
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	825,0	825,0	825,0	825,0
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, miljoner	16,4	16,4	16,4	16,4
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	825,0	824,4	825,0	824,9
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, miljoner	16,4	16,4	16,4	16,4

Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

Koncernens balansräkning *i sammandrag*

Belopp i mkr	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Goodwill	148	151	148
Förvaltningsfastigheter	55 811	54 180	52 377
Nyttjanderätter	734	698	733
Maskiner och inventarier	31	36	28
Andelar i intresseföretag	421	194	411
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	112	32	145
Omsättningsfastigheter	1 109	847	1 055
Övriga fordringar	2 036	2 162	2 268
Likvida medel	1 474	277	449
SUMMA TILLGÅNGAR	61 875	58 576	57 615
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	20 977	18 522	20 031
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	118	154	129
Övriga avsättningar	48	—	48
Uppskjuten skatteskuld	3 441	3 093	3 220
Räntebärande skulder	35 034	34 344	31 538
Derivat	66	84	65
Skulder avseende nyttjanderätter	734	698	733
Leverantörsskulder	148	194	247
Övriga skulder	488	416	634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	821	1 071	970
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	61 875	58 576	57 615

Koncernens förändring av eget kapital *i sammandrag*

Belopp i mkr	Eget kapital hänförligt till		Totalt eget kapital
	Moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	
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
Hybridobligation	-20	—	-20
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	12	-13	-1
Övrigt totalresultat	298	—	298
Periodens resultat	656	2	658
Eget kapital 2020-03-31	20 977	118	21 095

Koncernens kassaflödesanalys

i sammandrag

Belopp i mkr	2020 3 mån jan-mar	2019 3 mån jan-mar	2019 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott inklusive central administration och bostadsutveckling	504	512	2 140
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	5	3	15
Erhållen ränta	5	8	19
Erlagd ränta	-203	-205	-843
Betald inkomstskatt	-44	-4	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	267	314	1 328
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring omsättningsfastigheter	-54	-7	-134
Förändring av rörelsefordringar	-117	-339	-52
Förändring av rörelseskulder	-167	-251	-374
Summa förändring av rörelsekapital	-338	-597	-560
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-71	-283	768
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	257	122	5 014
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-2 667	-958	-2 510
Förvärv av maskiner och inventarier	-6	-12	-16
Förändring finansiella tillgångar	352	24	-723
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 065	-824	1 765
Finansieringsverksamheten			
Förändring av räntebärande skulder	3 347	1 021	-1 760
Förändring finansiella instrument	-11	—	—
Återköp av egna aktier	—	-7	-7
Utdelning	-181	-173	-692
Hybridobligation	-20	-19	-78
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-2	-15	-123
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 133	807	-2 660
Totalt kassaflöde	997	-300	-127
Ingående likvida medel	449	576	576
Valutakursdifferens i likvida medel	28	—	—
Utgående likvida medel	1 474	276	449

Moderbolagets resultaträkning

i sammandrag

Belopp i mkr	2020 3 mån jan-mar	2019 3 mån jan-mar	2019 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	69	53	264
Kostnad sålda tjänster	-59	-39	-201
Bruttoresultat	10	14	63
Central administration	-34	-32	-137
Rörelseresultat	-24	-18	-74
Värdetförändring derivat	-13	6	24
Finansnetto	-86	-112	1 174
Resultat före skatt	-123	-124	1 124
Skatt	-74	-1	-87
Periodens resultat	-197	-125	1 037
Övrigt totalresultat	—	—	—
Periodens totalresultat	-197	-125	1 037

Moderbolagets balansräkning

i sammandrag

Belopp i mkr	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	7	6	6
Andelar i koncernföretag	1 917	1 973	1 917
Fordringar på koncernföretag	30 596	25 870	30 626
Derivat	14	16	16
Uppskjuten skattefordran	226	370	300
Övriga fordringar	377	1 358	810
Likvida medel	1 514	281	309
SUMMA TILLGÅNGAR	34 651	29 874	33 984
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 760	7 582	7 976
Räntebärande skulder	22 576	20 109	19 356
Derivat	67	83	65
Skulder till koncernföretag	3 908	1 773	6 069
Leverantörsskulder	11	7	14
Övriga skulder	224	200	408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	105	120	96
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	34 651	29 874	33 984

Nyckeltal

	2020-03-31 3 mån jan-mar	2019-03-31 3 mån jan-mar	2020-03-31 Rullande 12 mån apr-mar	2019	2018	2017	2016	2015
Fastighet								
Antal fastigheter	347	422	347	343	426	405	431	415
Uthyrningsbar area, tkvm	2 549	2 997	2 549	2 542	2 969	2 900	2 943	2 872
Hyresvärde, mkr	3 822	4 215	3 822	3 819	4 063	3 507	3 386	3 182
Hyresvärde per uthyrningsbar area, kr/kvm	1 499	1 406	1 499	1 502	1 368	1 209	1 151	1 108
Verkligt värde fastigheter, mkr	55 811	54 180	55 811	52 377	52 713	42 961	39 234	35 032
Direktavkastningskrav värdering, %	5,3	5,6	5,3	5,4	5,7	5,9	6,2	6,5
Överskottsgrad, %	67	67	68	68	67	66	66	65
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	89	89	89	90	89	89	89	91
Uthyrningsgrad ytmässig, %	81	81	81	81	81	81	82	83
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,6	3,7	3,6	3,6	3,5	3,6	3,7	3,5
Finans								
Avkastning på eget kapital, %	3,2	3,5	15,5	15,9	21,2	18,9	18,6	18,9
Soliditet, %	33,9	31,8	33,9	34,9	31,8	32,8	32,1	31,7
Soliditet, justerad, %	41,4	38,2	41,4	43,5	37,4	38,5	36,7	35,8
Belåningsgrad, %	52	56	52	50	56	57	58	60
Belåningsgrad säkerställd, %	35	41	35	34	42	40	42	46
Räntetäckningsgrad	2,5	2,6	2,6	2,6	2,7	2,9	2,9	2,6
Genomsnittlig ränta, %	2,4	2,4	2,4	2,3	2,3	2,5	2,5	2,7
Genomsnittlig räntebindning, år	3,4	2,6	3,4	2,5	2,9	2,8	2,6	2,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,6	4,3	3,6	4,1	4,3	3,0	3,0	2,8
Räntebärande skulder, mkr	35 138	34 344	35 138	31 653	33 688	25 529	23 869	21 486
Aktie								
Eget kapital per stamaktie, kr	18,19	15,36	18,19	17,19	14,54	11,22	9,09	7,34
NAV, kr	22,44	19,21	22,44	21,17	18,13	14,55	11,78	9,49
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	0,29	0,34	1,33	1,37	1,19	1,03	0,93	0,78
Resultat per stamaktie, kr	0,70	0,67	3,27	3,24	3,54	2,53	2,11	1,83
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr	15,00	12,75	15,00	22,90	10,15	10,87	9,38	9,45
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr	14,78	12,75	14,78	22,98	10,28	10,72	9,55	9,50
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	282,00	337,00	282,00	373,00	307,00	309,60	288,50	281,50
Börsvärde, mkr	18 191	17 221	18 191	27 177	14 455	14 922	13 479	13 327
Antal registrerade stamaktier vid periodens utgång, milj	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, milj	825,0	825,0	825,0	825,0	825,8	876,6	916,0	916,0
Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4
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 ¹	0,46	0,44	0,40	0,35
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	—	20,00 ¹	20,00	20,00	20,00	20,00
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	—	37 ¹	53	57	59	62
Utdelning preferensaktier i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	—	22 ¹	24	26	28	32

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

1) Föreslagen utdelning.



FAIRWAY

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

Kontraktswärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

KONTRAKTSVÄRDE

Lokalhyra, index och hyrestillägg enligt hyresavtal.

NETTOINFLYTTNING

Inflyttade hyresgästers kontraktswärde minus avflyttade hyresgästers kontraktswärde.

UTHYRNINGSGRAD, EKONOMISK

Kontraktswärde i relation till hyresvärde.

UTHYRNINGSGRAD, YTA

Uthyr 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 redovisade totala tillgångar.

SOLIDITET, JUSTERAD

Eget kapital¹ justerat för värdet på derivat, goodwill, återköpta aktier (baserat på aktiekursen vid respektive tidsperiods slut) samt uppskjuten skatteskuld överstigande 5 procent av skillnaden mellan skattemässigt värde och verkligt värde på fastigheterna i relation till redovisade totala tillgångar justerat för goodwill och nyttjanderätts-tillgångar.

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 förhållande till antalet utestående stamaktier.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

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

NAV⁵

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

RESULTAT PER PREFERENSAKTIE

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

RESULTAT PER STAMAKTIE

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

1) Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2) Exklusive tomträttsavgäld.

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) 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.

2,5

Räntetäcknings-
grad, jan–mar

41,4

Soliditet,
justerad, %

55 700

Antal
aktieägare

Kalendarium

Årsstämma 2020	24 april 2020
Sista dag för handel inkl. rätt till utdelning till preferensaktieägare	26 juni 2020
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 juni 2020
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	3 juli 2020
Delårsrapport januari–juni 2020	14 juli 2020
Delårsrapport januari–september 2020	21 oktober 2020
Bokslutskommuniké 2020	17 februari 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 24 april 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