

# Delårsrapport januari–juni 2020

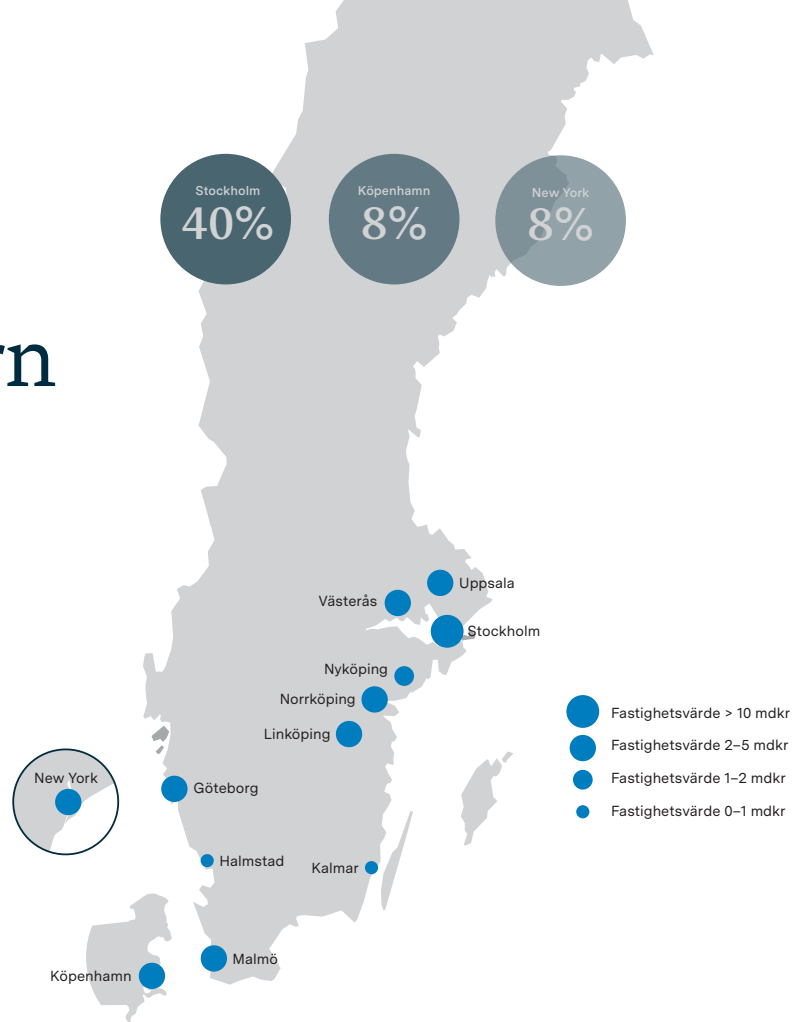


KLÖVERN

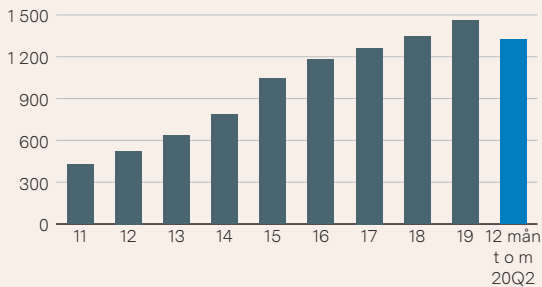
Fastighetsbolaget med  
närhet och engagemang

# Detta är Klöver

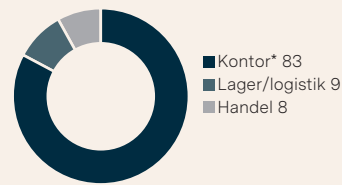
Klövern är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag med kommersiella lokaler som huvudinriktning.



FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr

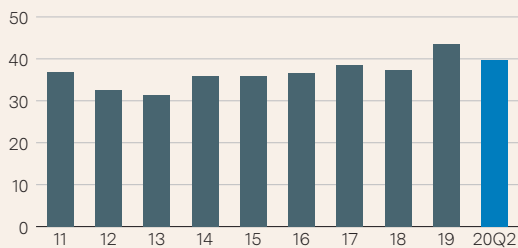


FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %

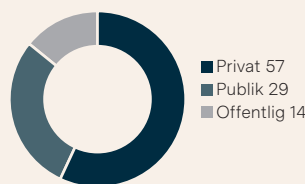


\*) Inklusive utbildning/vård/övrigt.

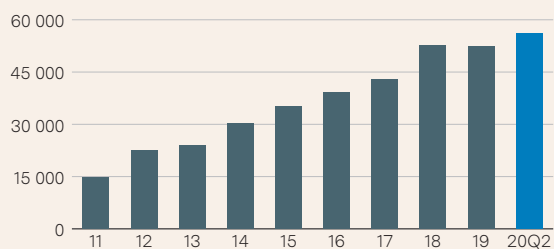
SOLIDITET, justerad, %



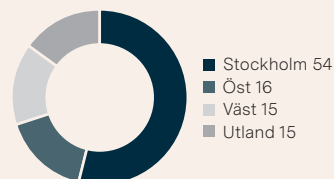
KONTRAKTSVÄRDE PER KUNDKATEGORI, %



FASTIGHETSVÄRDE, mkr



FASTIGHETSVÄRDE PER REGION, %



# Januari–juni 2020

- » Intäkterna uppgick till 1 649 mkr (1 817). Minskningen beror på 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 med 1 procent till 1 579 mkr (1 565).
- » Driftöverskottet uppgick till 1 084 mkr (1 243).
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 617 mkr (754).
- » Resultatet före skatt uppgick till 1 268 mkr (1 411) och resultatet efter skatt, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick till 993 mkr (1 082) motsvarande 0,95 kr (1,06) per stamaktie.
- » Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 785 mkr (770).
- » Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar på fastigheter om 205 mkr (194).
- » Efter tillträde av 5 fastigheter för 2 253 mkr, frånträde av 1 fastighet för 258 mkr och investeringar om 1 016 mkr uppgick värdet på fastighetsportföljen till 56 060 mkr.
- » Räntetäckningsgraden uppgick till 2,5 (2,7), belåningsgraden till 53 procent (50) och den justerade soliditeten till 39,6 procent (43,5).
- » Substansvärdet per stamaktie (NAV) uppgick till 21,80 kr (21,17).

348

Antal  
fastigheter

56,1

Fastigheternas  
värde, mdkr

3,8

Hyresvärde,  
mdkr

39,6

Soliditet  
justerad, %

# Tryggt positionerade trots ett första halvår präglat av osäkerhet

Den första halvan av 2020 har på alla sätt präglats av covid-19 och dess påverkan på samhälle och ekonomi. En begränsad del av Klöverns kundbas har haft en särskilt kämpig vår och vi har löpande en konstruktiv dialog med dessa hyresgäster. Vi kan trots detta konstatera att vi under rådande marknadsförutsättningar totalt sett har en stabil och långsiktig affär som levererar goda resultat.



## FORTSATT STABILT RESULTAT

Klövern redovisar ett stabilt och bra resultat för det första halvåret. Resultatet ligger i linje med våra förväntningar även om den pågående coronasituationen har haft en negativ påverkan på andra kvartalets intäkter i form av 9 mkr i hyresrabatter och 5 mkr lägre garage- och parkeringsintäkter. Under årets första sex månader uppgick förvaltningsresultatet till 617 mkr och efter positiva värdeförändringar på fastigheter om 785 mkr uppgick resultatet före skatt till 1 268 mkr. Avkastningen på eget kapital uppgick under de senaste 12 månaderna till 15 procent.

Intäktsutvecklingen i jämförbart bestånd var stabil med en ökning uppgående till 1 procent. I det rådande läget gynnas vi av våra avtalsbundna hyresintäkter men också av en hyresgästsammansättning där merparten av hyresgästerna klarat av att möta den pågående situationen utan alltför stor påverkan.

## OSÄKERT KONJUNKURLÄGE

Covid-19 pandemin har snabbt accelererat den avmattning i ekonomin som redan tidigare kunde konstateras och det lär få stora negativa effekter på såväl den globala som den svenska ekonomin. Redan nu kan man räkna med att i alla fall 2020 och sannolikt en stor del av 2021 kommer präglas av betydligt högre arbetslöshet än normalt och markant lägre aktivitet i ekonomin.

## NETTOINFLYTTNINGEN SPEGLAR RÅDANDE MARKNADSLÄGE

Nettoinflyttningen uppgick till -14 mkr under det andra kvartalet. Utöver tidigare kända avflyttningar ser vi nu också en viss effekt i form av en del konkurser relaterade till den rådande coronasituationen. Den goda nettoinflyttning som uppnåddes under 2019 och som vida översteg vår målsättning om minst 1 procent av hyresvärdet för dock fortsatt med sig en positiv resultateffekt under 2020.

## ”Klövern redovisar ett stabilt och bra resultat.”

### STÄRKT LÅNGSIKTIG FINANSIERING

Under maj månad gick vi i mål med en större finansiell manöver som innebär att Klövern har refinansierat 5 mdkr i befintliga banklån och säkerställda obligationer, samt erhållit nya lån och kreditbeslut avseende nya lån om över 4 mdkr. Det är glädjande att vi genom att jobba nära våra banker lyckats möjliggöra denna nya och betydande finansiering.

I juni erhöll Klövern en investment grade-rating (BBB-med stabila utsikter) från Scope Ratings vilket är positivt vid framtida finansiering.

Den sista juni 2020 uppgick den justerade soliditeten till 39,6 procent samtidigt som belåningsgraden var 53 procent. Den genomsnittliga finansieringsräntan uppgick till 2,6 procent och 91 procent av kreditvolymen var räntesäkrad. Räntetäckningsgraden är betryggande och uppgick till 2,5 under de senaste 12 månaderna.

### EN RENODLAD OCH STABIL FASTIGHETSPORTFÖLJ

Vi kan konstatera att det strävsamma arbete som pågått i flera år med att renodla fastighetsportföljen har gett oss en portfölj som är koncentrerad till de tillväxtorter och marknader där vi vill vara långsiktiga ägare och som därmed är i linje med vår strategi. Fastighetsportföljens värde summerade vid kvartalets utgång till 56 mdkr, utlandsportföljen utgjorde vid samma tidpunkt 15 procent av det totala fastighetsvärdet.

### PROJEKTUTVECKLING SKAPAR VÄRDEN FÖR FRAMTIDEN

Som en av grundbultarna i Klöverns affärsmodell syftar vår projektutveckling till att positionera Klövern som långsiktig stadsutvecklare både i Sverige och utomlands. Vi har en stor projektportfölj, både vad gäller bostäder och kommersiellt, och denna kommer att möjliggöra både tillväxt och värdeskapande över tid. På grund av konjunkturläget har vi tagit

beslut om att senarelägga byggstart av en del planerade projekt, men arbetet med att planera och skapa förutsättningar för framtida projekt fortgår som vanligt. Totalt sett bidrog projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, med värdeökningar på fastigheter om 205 mkr under de två första kvartalen av 2020.

### EN LÖPANDE DIALOG MED VÅRA HYRESGÄSTER

En begränsad del av Klöverns kundbas, inte minst inom sektorerna hotell och restaurang, har haft en särskilt kämpig vår. Vi gör individuella bedömningar utifrån varje hyresgästs behov och förutsättningar och i flera fall har hyreslättnader i form av rabatter och anstånd i kombination med statligt hyresstöd avtalats. En rad hyresgäster har övergått från att erlagga hyran kvartalsvis i förskott till att istället göra så månadsvis. Justerat för de hyresgäster som betalar månadsvis, uppgick Klöverns erhållna och bedömda säkra hyresinbetalningar per den 10 juli 2020 till totalt 96 procent av de fakturerade hyrorna avseende det tredje kvartalet. Vid motsvarande tidpunkt 2019 hade 97 procent av hyrorna erhållits.

Det är en stor förmån att dagligen se hur alla Klöverns drivna och engagerade medarbetare säkerställer att verksamheten rullar på som vanligt även om vi just nu kanske inte kan ses varje dag och möten ofta får ske digitalt.

Rutger Arnhult, VD Klövern

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

## INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna uppgick till 812 mkr (921) under årets andra kvartal. Intäkterna påverkades positivt av stigande hyresnivåer men negativt av 9 mkr i rabatter relaterade till covid-19, 5 mkr lägre garage- och parkeringsintäkter samt 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, uppgick intäkterna till 777 mkr (788) under kvartalet.

Fastighetskostnaderna uppgick till 286 mkr (277). Ökningen av kostnaderna beror på reserverade och konstaterade kundförluster om totalt 18 mkr i det andra kvartalet. För jämförbart bestånd uppgick fastighetskostnaderna till 263 mkr (241), där ökningen av kostnaderna främst beror på reserverade och konstaterade kundförluster om 17 mkr i kvartalet. Centrala administrationskostnader uppgick till 39 mkr (37).

## RESULTAT

Driftöverskottet uppgick till 526 mkr (644) under kvartalet. I jämförbart bestånd uppgick driftöverskottet till 514 mkr (547). Överskottsgraden uppgick till 65 procent (70). Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat exklusive bland annat värdeförändringar, resultat bostadsutveckling och skatt, uppgick till 294 mkr (391).

Resultatet före skatt uppgick till 386 mkr (562) och påverkades bland annat av 192 mkr (225) avseende värdeförändringar på fastigheter. Avkastningen på eget kapital under 12-månadersperioden till den 30 juni 2020 uppgick till 14,7 procent (18,6).

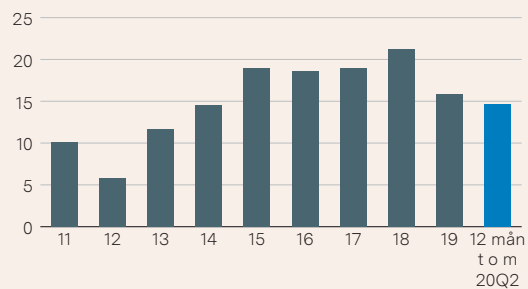
## NETTOINFLYTTNING OCH UTHYRNINGSGRAD

Nettoinflyttningen uppgick till -14 mkr (51) under det andra kvartalet och -23 mkr (138) under 12-månadersperioden till den 30 juni 2020.

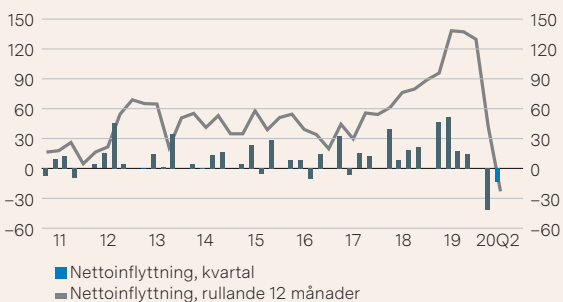
Några av de största inflyttningarna under kvartalet var Lärande i Sverige på 1 795 kvm i fastigheten Boländerna 33:2 i Uppsala och Strukton Rail på 3 003 kvm i fastigheten Gustavsvik 13 i Västerås.

En av de större avflyttningarna under kvartalet var Jysk på 1 475 kvm i fastigheten Traversförelaren 1 i Västerås.

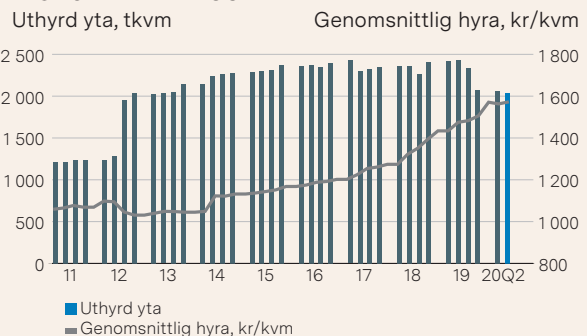
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %



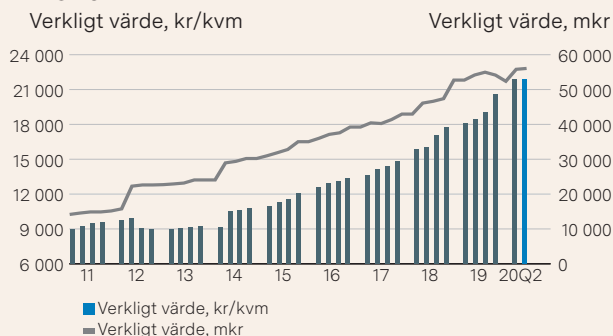
NETTOINFLYTTNING, mkr



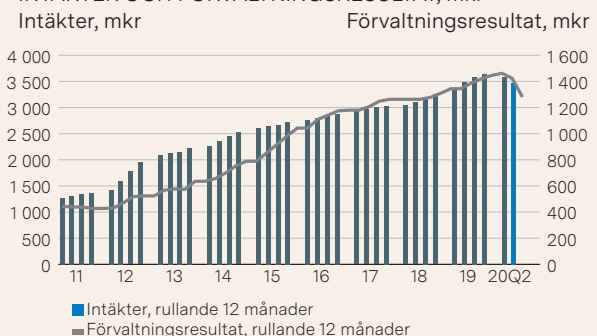
FASTIGHETER: YTA OCH HYRA



FASTIGHETER: VÄRDE



INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr



Bland större avtal som tecknades under det andra kvartalet, men ännu inte är inflyttade, ingår ett 5-årigt hyresavtal med Region Sörmland omfattande 954 kvm i fastigheten Fors 11 i Nyköping och ett 4-årigt avtal med Smartshake om 1 334 kvm i fastigheten Sjöhagen 12 i Västerås.

Den genomsnittliga återstående kontraktstiden per den 30 juni 2020 var 3,5 år (3,6). Den ekonomiska uthyrningsgraden för samtliga fastigheter uppgick till 88 procent (90) och 80 procent (81) mätt som yta. För förvaltningsfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 90 procent (92) och för förädlingsfastigheter till 68 procent (71).

## KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till 399 mkr (289). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto -579 mkr (-568), genom främst en kombination av fastighetstransaktioner och investeringar i befintliga fastigheter. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -173 mkr (701). Totalt uppgick kassaflödet till -353 mkr (422). Likvida medel vid kvartalets slut uppgick till 1 099 mkr jämfört med 698 mkr per sista juni 2019.

## FINANSIERING

Den 30 juni 2020 uppgick de räntebärande skulderna till 35 068 mkr (31 653). Periodiserade låneomkostnader uppgick till 130 mkr, vilket innebär att de redovisade räntebärande skulderna i balansräkningen uppgår till 34 938 mkr (31 538). Den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen var 2,6 procent (2,3). Finansnettot, inklusive bostadsutveckling, uppgick under kvartalet till -196 mkr (-219), varav finansiella intäkter utgjorde 4 mkr (5) och tomträttsavgäld utgjorde -11 mkr (-11). Räntetäckningsgraden under kvartalet uppgick till 2,4 (2,7) och till 2,5 (2,6) under 12-månadersperioden till den 30 juni 2020.

Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid kvartalets slut till 3,3 år (2,5). Kreditvolymen med swapavtal eller räntetak betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade Klövern ränteswappar om totalt 6 815 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 91 procent.

Den genomsnittliga kapitalbindningen var 4,1 år (4,1) per den sista juni. Outnyttjade kreditramar, inklusive outnyttjad checkkredit om 558 mkr (558), uppgick till 2 375 mkr (3 760).

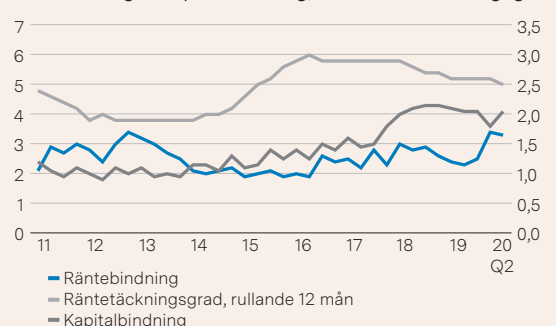
Klöverns räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter. Icke-säkerställda räntebärande skulder består av emitterade företagscertifikat och icke-säkerställda obligationer, 1 757 mkr (2 472) respektive 6 000 mkr (6 950) vid periodens slut, samt utnyttjad checkkredit om 0 mkr (0). Programmet för företagscertifikat har ett rambelopp om 4 000 mkr.

Klövern har ett säkerställt Medium Term Note-program (MTN) med en ram uppgående till 10 000 mkr, vilket är säkerställt med en fastighet som underliggande tillgång och full pantbrevstäckning. Per sista juni 2020 var 450 mkr emitterade inom ramen.

Derivat begränsar effektivt ränterisken. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet påverkar normalt Klöverns genomsnittliga upplåningsränta med 0,8 procentenheter. Effekten av större räntehöjningar begränsas markant genom räntetak. Värdeförändringar på derivat uppgick under kvartalet till -84 mkr (-21). Den sista juni var värdet -134 mkr (-65).

Orealiserad värdeförändring är inte kassaflödespåverkande, vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll. Samtliga derivat är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Inga

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



## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevoly, mkr	Avtalsvoly, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig*	27 279	—	—	—	—
2020	315	3 790	3 132	1 500	658
2021	51	8 169	7 529	1 750	640
2022	14	8 617	7 792	2 500	825
2023	—	6 489	6 289	700	200
2024	909	832	832	—	—
2025	—	5 194	5 142	—	52
Senare	6 500	4 352	4 352	—	—
<b>TOTALT</b>	<b>35 068</b>	<b>37 443</b>	<b>35 068</b>	<b>6 450</b>	<b>2 375</b>

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



derivat har ändrat klassificering under perioden. Klöverns 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 39,6 procent (43,5), negativt påverkad av omräknad uppskjuten skatt avseende USA samt att kommande utdelning på stam- och preferensaktier skuldförs efter årsstämman.

### TVÅNGSINLÖSEN I TOBIN PROPERTIES

Bostadsutvecklaren Tobin Properties konsolideras i Klöverns 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 Klöverns 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 Klöverns 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 Klöverns 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 bostadsordning 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 Klöverns 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 rösterna.

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

### TVÅNGSINLÖSEN I AGORA

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

Den 4 oktober 2018 lämnade Klöverns 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 motsvarade 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 Klöverns 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.

Skiljedom i tvångsinlösenprocessen meddelades den 29 april 2020. Processen är därmed avslutad och Klöverns ägande uppgick per den 30 juni 2020 till 100,0 procent av kapitalet och rösterna.

### NOTERADE AKTIEINNEHAV

Klöverns innehav av egna aktier uppgick den 30 juni 2020 till 90 956 740 stamaktier av serie B motsvarande 9,8 procent av totalt antal registrerade aktier. Aktierna har totalt förvärvats för netto 984 mkr, motsvarande 10,82 kr per aktie. Per den 30 juni 2020 var innehavet av egna aktier värt 1 340 mkr.

Den 30 juni 2020 uppgick Klöverns innehav i fastighetsbolaget SBB till 2 670 621 stamaktier av serie D. Innehavet redovisas som finansiell tillgång värderad till verkligt värde via resultaträkningen.

### PROJEKTUTVECKLING OCH BYGGRÄTTER

Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokaler och därmed öka hyresvärdet. Under perioden januari–juni investerades 1 016 mkr (629). Per den 30 juni 2020 pågick sammanlagt 374 projekt (332) med en återstående investering om 2 252 mkr (2 309). Total kalkylerad utgift för samma projekt uppgick till 4 695 mkr (4 074).

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

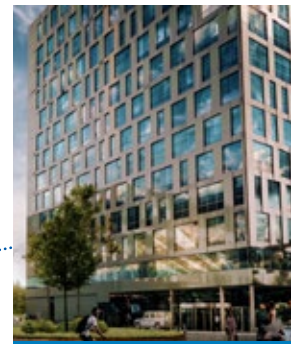
Bedömda och detaljplanelagda bygggrätter (exklusive Tobin Properties) uppgick vid periodens utgång till 1 922 tkvm (1 893) och är värderade till 1 720 mkr (1 592). Av bygggrätterna är 450 tkvm (439) detaljplanelagda och resterande klassas som bedömda. Bygggrätter för bostäder utgjorde 18 procent av de detaljplanelagda bygggrätterna. Inom byggriktssportföljen arbetar Klöverns med ett antal projekt av bostadsutvecklingskaraktär. Klöverns 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 bygggrätter, med värdeökningar på fastigheter om 108 mkr (72) under det andra kvartalet 2020, eller med 691 mkr (973) under de senaste fyra kvartalen.





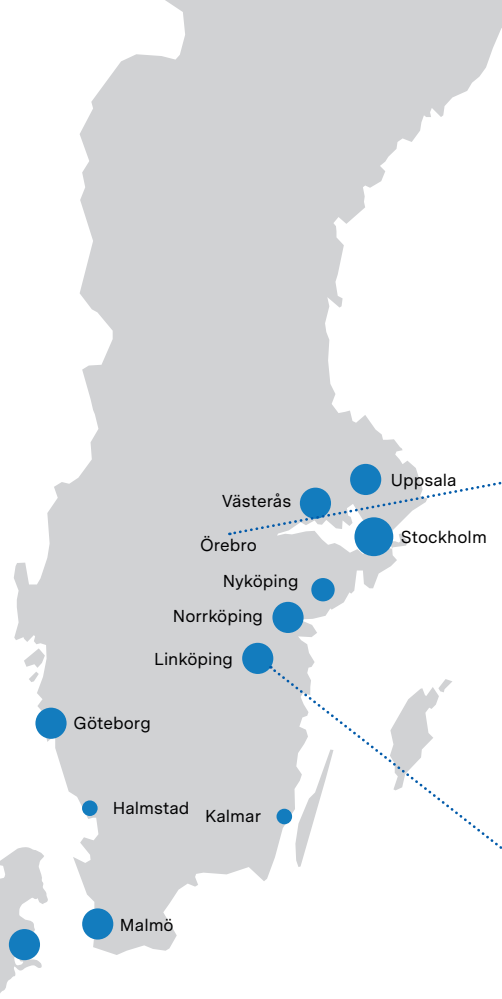
28&7, NEW YORK,  
(322-326 7TH AVE)  
KONTOR



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



New York

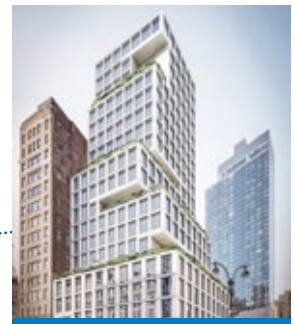
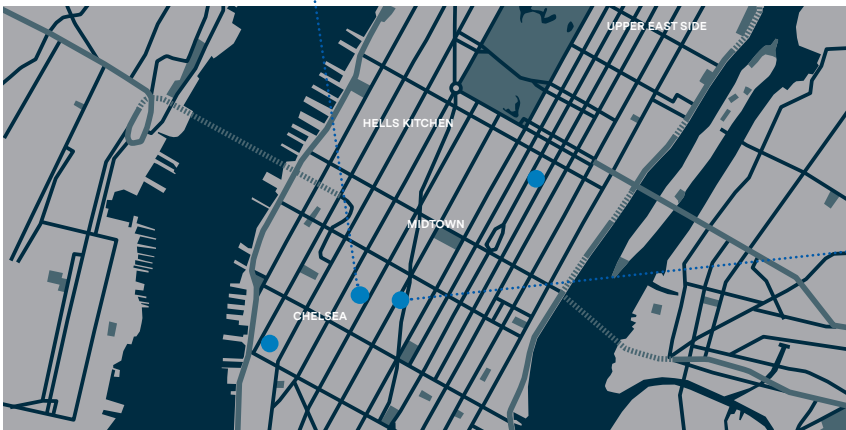


Västerås Uppsala  
Örebro Stockholm  
Nyköping  
Norrköping  
Linköping

Göteborg  
Halmstad Kalmar  
Malmö  
Köpenhamn



MORELLEN 1,  
LINKÖPING,  
KONTOR



1245 BROADWAY,  
NEW YORK  
KONTOR

KLÖVERN'S STÖRSTA PÅGÅENDE KOMMERSIELLA PROJEKT

Stad	Fastighet	Projekttyp	Entreprenör	Största hyresgäst, inflyttning år/kvartal	Projekt- yta, kvm	Verkligt värde, mkr	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning hyres- värde, mkr	Beräknat färdigt, år/kvartal
New York	1245 Broadway	Kontor	Triton Construction	—	16 700	993	1 194	701	177	21Q2
New York	322-326 7th Ave	Kontor	Triton Construction	—	7 800	649	605	379	77	22Q1
Örebro	Olaus Petri 3:234	Hotell/kontor	Peab	Scandic Hotels, 21Q4	8 638	87	274	223	22	22Q1
Linköping	Morellen 1	Kontor	Åhlin & Ekroth	Trafikverket, 21Q2	3 687	88	110	53	9	21Q2
<b>TOTALT</b>					<b>36 825</b>	<b>1 817</b>	<b>2 183</b>	<b>1 356</b>	<b>285</b>	

## 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	123	83	5 000	2017	2019
<b>TOTALT</b>					<b>417</b>	<b>329</b>	<b>79</b>	<b>21 200</b>		

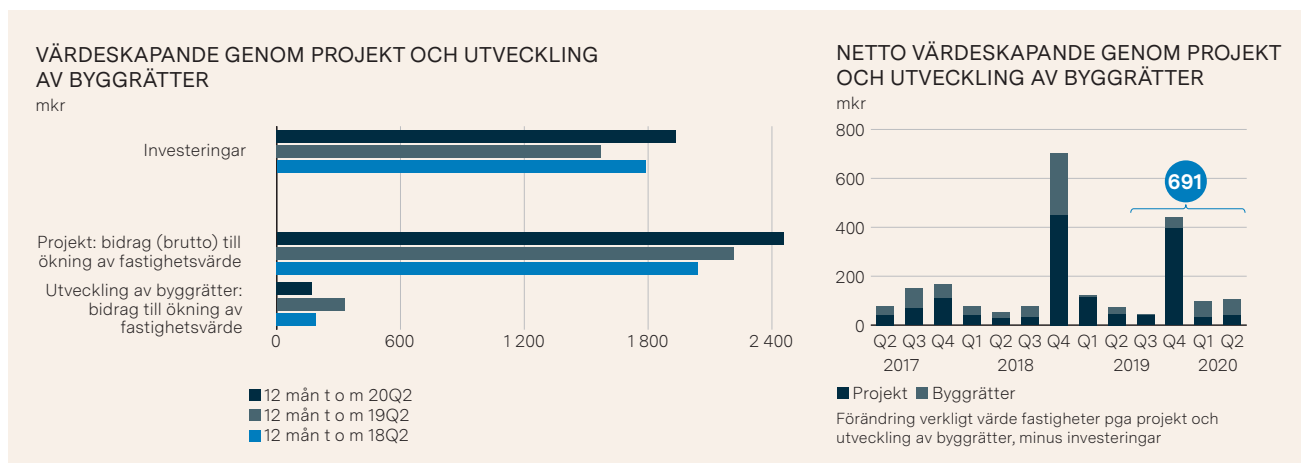
## TOBIN PROPERTIES OCH KLÖVERNS STÖRSTA PLANERADE BOSTADSPROJEKT

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

1) Inkluderar fastighet som gererar driftnetto under projektutveckling.

2) Markanvisning saknas.

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



#### FASTIGHETSFÖRÄRV, TILLTRÄDE JAN–JUN 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 <sup>1</sup>	Kontor	8 300	Q1
Möln dal	Väs kan 2	Kontor	2 280	Q2
<b>SUMMA</b>			<b>29 512</b>	

1) Projektfastighet.

#### FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR, FRÅNTRÄDE JAN–JUN 2020

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



Projektet Kopparhusen i Norrköping färdigställdes under andra kvartalet 2020. Kopparhusen är ett samarbete mellan Klöver och Hyresbostäder bestående av ett nytt kvarter med kontor, restauranger och caféer samt student- och forskarbostäder. Kopparhusen har en tydlig arkitektonisk koppling till områdets industriarv med metallklädda fasader i textilliknande mönster och trivsamma innergårdar i tegel. De första inflyttningarna skedde under det andra kvartalet 2020.

## FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden januari-juni tillträdde 5 fastigheter (2) för en total köpeskilling om 2 253 mkr (945) och 1 fastighet (12) frånträddes för totalt 258 mkr (222).

Den 17 januari frånträddes 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.

I juni tecknades avtal om att avyttra två fastigheter i Västerås för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 116 mkr med frånträde den 1 juli. I juni tecknades även avtal om att förvärva nästan 33 000 kvm mark i Fyrislund i Uppsala med planerat tillträde den 1 oktober.

## FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Den 30 juni 2020 omfattade Klöverns innehav 348 fastigheter (343). Hyresvärdet uppgick till 3 834 mkr (3 819) och fastigheternas verkliga värde var 56 060 mkr (52 377). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 558 tkvm (2 542).

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 785 mkr (770) under perioden januari-juni, motsvarande 1,5 procent av Klöverns fastighetsvärde vid inledningen av året. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 101 mkr (4) och orealiserade värdeförändringar om 684 mkr (766). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per den 30 juni 2020, värderats med ett avkastningskrav på 5,3 procent (5,4). Värdet på fastigheterna har ökat främst beroende på investeringar gjorda vid nyuthyrningar och omförhandlingar samt ökat driftnetto i ett antal kontorsfastigheter. Under perioden har värdet sänkts på en del fastigheter på grund av en svagare utveckling i restaurang- och handelssegmentet.

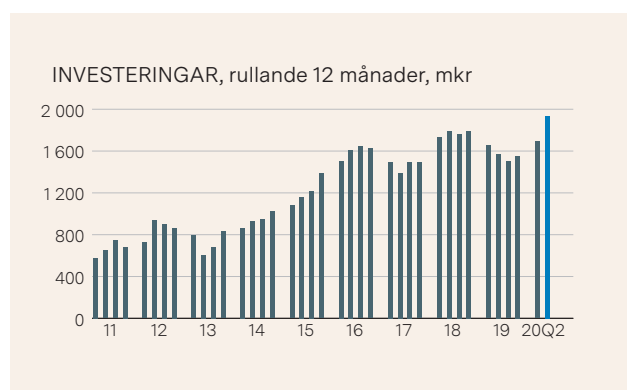
### FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE, MKR

mkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Verkligt värde per 1 januari	52 377	52 713	52 713
Förvärv	2 253	945	959
Investeringar	1 016	629	1 550
Försäljningar	-150	-211	-5 029
Orealiserade värdeförändringar	684	766	2 111
Valutakursomräkning	-120	133	73
<b>VERKLIGT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG</b>	<b>56 060</b>	<b>54 975</b>	<b>52 377</b>

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

## AKTIER

Det totala antalet registrerade aktier i Klöver uppgick per den 30 juni 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 tiondels röst. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm. Den 30 juni var stängningskursen 15,40 kr per stamaktie av serie A, 14,73 kr per stamaktie av serie B och 306,50 kr per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 18 579 mkr (27 177). Antalet aktieägare uppgick vid periodens utgång till cirka 59 300 (53 800). Av totalt antal aktier innehas 76 procent (78) av svenska ägare. Per den 30 juni 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.



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

mkr	20Q2	19Q2	2020 jan-jun	Rullande 12 mån t o m 20Q2
Driftöverskott och avkastningskrav	90	150	479	1 334
Utveckling av byggrätter	65	27	127	171
Projekt >25 mkr	207	87	424	1 213
Projekt <25 mkr	385	262	670	1 244
<b>TOTAL</b>	<b>747</b>	<b>526</b>	<b>1 700</b>	<b>3 962</b>



## SKATT

Under kvartalet uppgick uppskjuten skatt till -39 mkr (-95) och aktuell skatt till -11 mkr (-11).

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. Klöverns har inga pågående skattetvister.

## ORGANISATION

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

Den 30 juni 2020 uppgick antalet tillsvidareanställda i koncernen till 271 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 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.

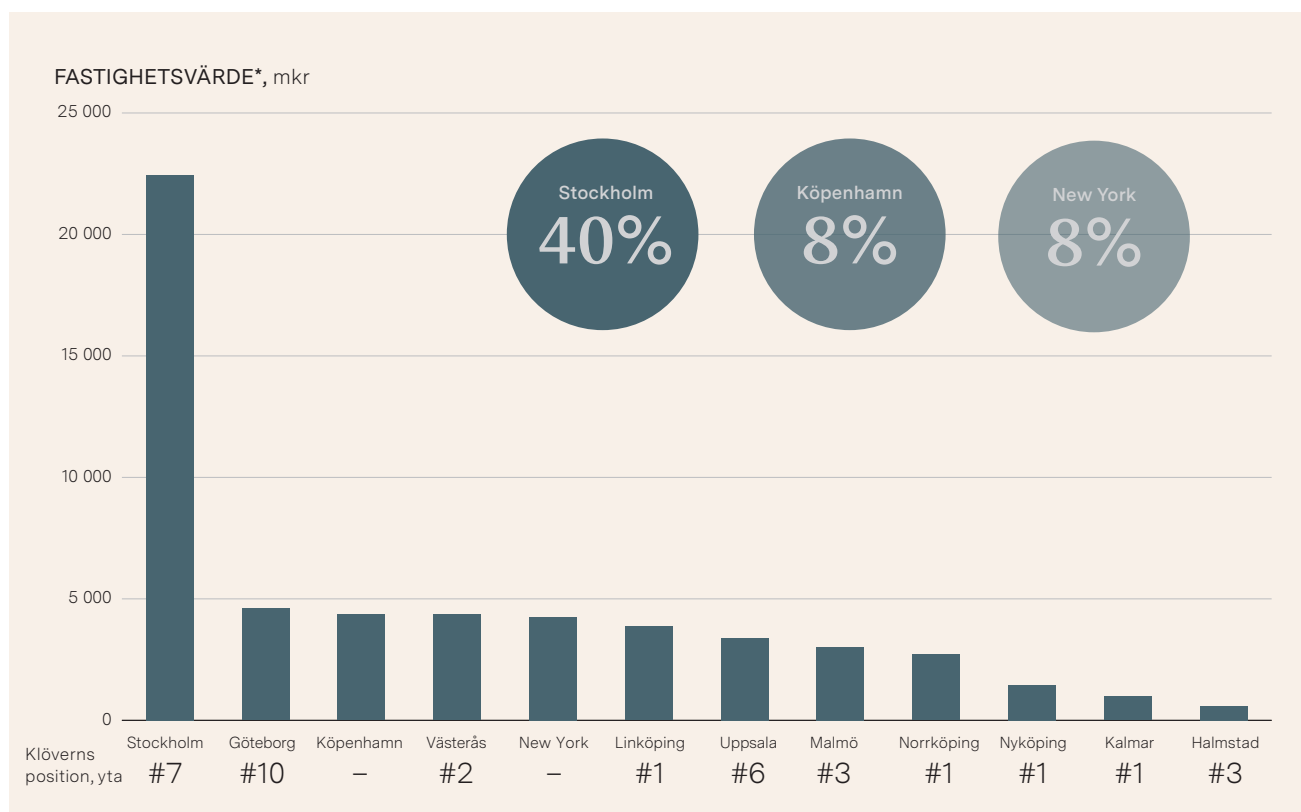
## TVISTER

Klöverns 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 Klöverns 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 Klöverns till att konsolidera projekt med bostadsrättsföreningar i koncernen och redovisar intäkter enligt färdigställandemetoden (completed contract) istället för successiv vinstavräkning. Ändringen är en följd av Finansinspektionens beslut avseende tillämpningen av IFRS 10 Koncernredovisning. Detta medför att tidpunkten förändras för när projektintäkter och projektkostnader ska



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

## STÖRSTA AKTIEÄGARE 2020-06 -30, SORTERAD PÅ ANDEL AV KAPITAL

Namn	Antal stamaktier A, tusental	Antal stamaktier B, tusental	Antal preferensaktier, tusental	Andel aktiekapital, %	Andel röster, % <sup>1</sup>
Rutger Arnhult via bolag	12 528	127 419	655	15,1	17,3
Corem Property Group	9 500	129 400	—	14,9	15,3
Gårdarike	31 550	61 375	50	10,0	25,7
Länsförsäkringar fondförvaltning	—	59 312	—	6,4	4,0
State Street Bank and Trust Co, W9	0	35 507	205	3,8	2,4
Handelsbanken fonder	—	35 019	—	3,8	2,4
CBNY-Norges Bank	423	18 254	170	2,0	1,5
Swedbank AS (Estonia)	2	18 563	58	2,0	1,3
Prior & Nilsson	—	14 230	—	1,5	1,0
UBS Switzerland AG	208	13 509	19	1,5	1,1
Alfred Berg	—	11 478	—	1,2	0,8
JPM Chase NA	1	10 806	199	1,2	0,8
Swedbank Robur Fonder	584	7 222	—	0,8	0,9
SEB Investment Management	—	6 481	14	0,7	0,4
JP Morgan Bank Luxembourg S.A.	—	6 483	—	0,7	0,4
<b>SUMMA STÖRSTA ÄGARE</b>	<b>54 796</b>	<b>555 058</b>	<b>1 370</b>	<b>65,6</b>	<b>75,3</b>
Övriga ägare	14 563	200 620	15 074	24,6	24,7
<b>SUMMA UTESTÅENDE AKTIER</b>	<b>69 359</b>	<b>755 678</b>	<b>16 444</b>	<b>90,2</b>	<b>100,0</b>
Återköpta egna aktier	—	90 957	—	9,8	—
<b>TOTALT ANTAL REGISTRERADE AKTIER</b>	<b>69 359</b>	<b>846 635</b>	<b>16 444</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

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

1) Återköpta aktier kan inte företrädas vid bolagsstämma.

avräknas. Intäkten för att upplåta och överlåta ett bostadsprojekt till en bostadsrättsförening redovisas vid den tidpunkt när kontroll överförs till den slutliga bostadsrättsköparen. Den förändrade redovisningsprincipen har inte medfört någon väsentlig påverkan på Klöverns resultat- och balansräkning. Den ändrade tillämpningen har i enlighet med IAS 8 justerats retroaktivt. I balansräkningen per den 31 december 2019 minskar de totala tillgångarna med 97 mkr (0,17 procent) och eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med 122 mkr (0,60 procent). Historiska nyckeltal har inte omräknats då skillnaden inte är väsentlig i koncernen. Klöverns riskbild och finansiella position ändras inte på grund av den förändrade redovisningen.

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

### UTDELNING

Under det första respektive andra kvartalet har utdelning om 0,12 kr per stamaktie och 5,00 kr per preferensaktie, totalt 362 mkr, utbetalats.

### HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Under juli 2020 har covid-19 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 tredje 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 10 juli 2020 till totalt 96 procent av de fakturerade hyrorna avseende det tredje kvartalet. Vid motsvarande tidpunkt 2019 hade 97 procent av hyrorna erhållits.

## RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR PER ORGANISATORISK ENHET OCH FASTIGHETSSEGMENT

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun
Region Stockholm	875	897	-319	-291	556	606	64	68	286	190
Region Väst	310	309	-111	-106	199	203	64	66	175	146
Region Öst	356	375	-118	-126	238	249	67	66	222	149
Utland	108	89	-17	-8	91	81	84	91	333	94
Avyttrad verksamhet <sup>1</sup>	—	147	—	-43	—	104	—	71	—	50
<i>varav</i>										
Förvaltning	1 529	1 731	-495	-520	1 034	1 211	68	70	539	450
Förädling	120	86	-70	-54	50	32	42	37	477	179
<b>TOTALT</b>	<b>1 649</b>	<b>1 817</b>	<b>-565</b>	<b>-574</b>	<b>1 084</b>	<b>1 243</b>	<b>66</b>	<b>68</b>	<b>1 016</b>	<b>629</b>

## NYCKELTAL PER ORGANISATORISK ENHET OCH FASTIGHETSSEGMENT

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav <sup>2</sup> , %		Yta, tkvm		Hyresvärde <sup>3</sup> , mkr		Ek.uthyrningsgrad, %	
	2020-06-30	2019-06-30	2020-06-30	2019-06-30	2020-06-30	2019-06-30	2020-06-30	2019-06-30	2020-06-30	2019-06-30
Region Stockholm	30 187	29 044	5,1	5,3	1 123	1 176	2 081	2 088	87	88
Region Väst	8 234	8 129	6,2	6,3	611	649	739	746	87	86
Region Öst	9 024	8 610	6,3	6,5	731	758	821	807	89	92
Utland	8 615	5 449	4,0	4,4	93	95	193	237	100	99
Avyttrad verksamhet <sup>1</sup>	—	3 743	—	6,4	—	299	—	352	—	92
<i>varav</i>										
Förvaltning	47 174	50 259	5,4	5,6	2 246	2 693	3 486	3 954	90	91
Förädling	8 886	4 716	4,7	5,7	312	284	348	276	68	67
<b>TOTALT</b>	<b>56 060</b>	<b>54 975</b>	<b>5,3</b>	<b>5,6</b>	<b>2 558</b>	<b>2 977</b>	<b>3 834</b>	<b>4 230</b>	<b>88</b>	<b>90</b>

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.

Undertecknade försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 14 juli 2020  
Styrelsen i Klöver AB (publ)

Pia Gideon  
Styrelseordförande

Rutger Arnhult  
VD

Johanna Fagrell Köhler  
Styrelseledamot

Ulf Ivarsson  
Styrelseledamot

Eva Landén  
Styrelseledamot

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



# Koncernens resultaträkning *i sammandrag*

Belopp i mkr	2020 3 mån apr-jun	2019 3 mån apr-jun	2020 6 mån jan-jun	2019 6 mån jan-jun	2019/2020 Rullande 12 mån jul-jun	2019 12 mån jan-dec
Intäkter	812	921	1 649	1 817	3 469	3 638
Fastighetskostnader	-286	-277	-565	-574	-1 164	-1 175
<b>Driftöverskott</b>	<b>526</b>	<b>644</b>	<b>1 084</b>	<b>1 243</b>	<b>2 305</b>	<b>2 463</b>
Central administration	-39	-37	-73	-77	-155	-159
Finansnetto	-193	-216	-394	-412	-823	-842
<b>Förvaltningsresultat fastigheter</b>	<b>294</b>	<b>391</b>	<b>617</b>	<b>754</b>	<b>1 327</b>	<b>1 462</b>
Intäkter bostadsutveckling	10	1	16	3	18	6
Kostnader bostadsutveckling	-31	-39	-54	-91	-145	-181
Finansnetto bostadsutveckling	-3	-3	-6	-2	5	9
<b>Resultat bostadsutveckling</b>	<b>-24</b>	<b>-41</b>	<b>-44</b>	<b>-90</b>	<b>-122</b>	<b>-166</b>
Resultatandelar i intresseföretag	-4	4	6	9	14	17
Värdeförändringar fastigheter	192	225	785	770	2 141	2 125
Värdeförändringar derivat	-84	-21	-80	-35	-59	-14
Värdeförändringar finansiella tillgångar	12	5	-16	7	-11	13
Nedskrivning goodwill	—	—	—	-4	-3	-6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>386</b>	<b>562</b>	<b>1 268</b>	<b>1 411</b>	<b>3 287</b>	<b>3 431</b>
Skatt	-49	-106	-273	-322	-360	-410
<b>Periodens resultat</b>	<b>337</b>	<b>456</b>	<b>995</b>	<b>1 088</b>	<b>2 927</b>	<b>3 021</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>						
Moderbolagets aktieägare	337	449	993	1 082	2 912	3 002
Innehav utan bestämmande inflytande	0	7	2	6	15	19
	<b>337</b>	<b>456</b>	<b>995</b>	<b>1 088</b>	<b>2 927</b>	<b>3 021</b>
<b>Övrigt totalresultat – poster som kan återföras i resultaträkningen</b>						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	-409	9	-111	71	-148	33
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-72</b>	<b>465</b>	<b>884</b>	<b>1 159</b>	<b>2 779</b>	<b>3 054</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>						
Moderbolagets aktieägare	-72	458	882	1 153	2 763	3 035
Innehav utan bestämmande inflytande	0	7	2	6	15	19
	<b>-72</b>	<b>465</b>	<b>884</b>	<b>1 159</b>	<b>2 779</b>	<b>3 054</b>
Resultat per stamaktie, kr	0,28	0,42	0,95	1,06	3,04	3,15
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	825,0	825,0	825,0	825,0	825,0	825,0
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, miljoner	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	825,0	825,0	825,0	824,7	825,0	824,9
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, miljoner	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4

Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

# Koncernens balansräkning *i sammandrag*

Belopp i mkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Goodwill	148	151	148
Förvaltningsfastigheter	56 060	54 975	52 377
Nyttjanderätter	733	698	733
Maskiner och inventarier	42	33	28
Andelar i intresseföretag	417	198	411
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	125	137	145
Omsättningsfastigheter	1 102	932	1 055
Övriga fordringar	1 872	1 999	2 268
Likvida medel	1 099	700	449
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>61 599</b>	<b>59 823</b>	<b>57 615</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	20 340	18 271	20 031
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	118	136	129
Övriga avsättningar	48	—	48
Uppskjuten skatteskuld	3 478	3 197	3 220
Räntebärande skulder	34 938	35 280	31 538
Derivat	134	94	65
Skulder avseende nyttjanderätter	733	698	733
Leverantörsskulder	148	85	247
Övriga skulder	759	1 019	634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	902	1 043	970
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>61 599</b>	<b>59 823</b>	<b>57 615</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 2018-12-31</b>	<b>17 972</b>	<b>172</b>	<b>18 144</b>
Effekt av ändrad redovisningsprincip	-119	-1	-120
<b>Justerat eget kapital 2019-01-01</b>	<b>17 853</b>	<b>171</b>	<b>18 024</b>
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
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>20 031</b>	<b>129</b>	<b>20 160</b>
Utdelning	-543	—	-543
Hybridobligation	-41	—	-41
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	12	-13	-1
Övrigt totalresultat	-111	—	-111
Periodens resultat	993	2	995
<b>Eget kapital 2020-06-30</b>	<b>20 340</b>	<b>118</b>	<b>20 458</b>

# Koncernens kassaflödesanalys

i sammandrag

Belopp i mkr	2020 3 mån apr-jun	2019 3 mån apr-jun	2020 6 mån jan-jun	2019 6 mån jan-jun	2019 12 mån jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Driftöverskott inklusive central administration och bostadsutveckling	463	570	967	1 082	2 140
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	10	3	15	6	15
Erhållen ränta	5	5	10	13	19
Erlagd ränta	-201	-223	-404	-428	-843
Betald inkomstskatt	—	-3	-44	-7	-3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>277</b>	<b>352</b>	<b>544</b>	<b>666</b>	<b>1 328</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Förändring omsättningsfastigheter	7	-104	-47	-111	-134
Förändring av rörelsefordringar	114	124	-3	-215	-52
Förändring av rörelseskulder	1	-83	-166	-334	-374
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>122</b>	<b>-63</b>	<b>-216</b>	<b>-660</b>	<b>-560</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>399</b>	<b>289</b>	<b>328</b>	<b>6</b>	<b>768</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Avyttring av fastigheter	-6	92	251	214	5 014
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-602	-611	-3 269	-1 569	-2 510
Förvärv av maskiner och inventarier	-17	0	-24	-12	-16
Förändring finansiella tillgångar	46	-49	398	-25	-723
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-579</b>	<b>-568</b>	<b>-2 644</b>	<b>-1 392</b>	<b>1 765</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Förändring av räntebärande skulder	64	899	3 411	1 920	-1 760
Förändring finansiella instrument	-35	—	-46	—	—
Återköp av egna aktier	—	—	—	-7	-7
Utdelning	-181	-173	-362	-346	-692
Hybridobligation	-21	-20	-41	-39	-78
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0	-5	-2	-20	-123
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-173</b>	<b>701</b>	<b>2 960</b>	<b>1 508</b>	<b>-2 660</b>
<b>Totalt kassaflöde</b>	<b>-353</b>	<b>422</b>	<b>644</b>	<b>122</b>	<b>-127</b>
<b>Ingående likvida medel</b>	<b>1 474</b>	<b>276</b>	<b>449</b>	<b>576</b>	<b>576</b>
Valutakursdifferens i likvida medel	-22	—	6	—	—
<b>Utgående likvida medel</b>	<b>1 099</b>	<b>698</b>	<b>1 099</b>	<b>698</b>	<b>449</b>

# Moderbolagets resultaträkning

i sammandrag

Belopp i mkr	2020 3 mån apr-jun	2019 3 mån apr-jun	2020 6 mån jan-jun	2019 6 mån jan-jun	2019 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	76	63	145	116	264
Kostnad sålda tjänster	-66	-58	-126	-97	-201
<b>Bruttoresultat</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>63</b>
Central administration	-39	-35	-73	-67	-137
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-29</b>	<b>-30</b>	<b>-54</b>	<b>-48</b>	<b>-74</b>
Värdeförändring derivat	-68	-8	-80	-2	24
Finansnetto	-35	-25	-120	-137	1 174
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-132</b>	<b>-63</b>	<b>-254</b>	<b>-187</b>	<b>1 124</b>
Skatt	8	1	-66	0	-87
<b>Periodens resultat</b>	<b>-124</b>	<b>-62</b>	<b>-320</b>	<b>-187</b>	<b>1 037</b>
Övrigt totalresultat	—	—	—	—	—
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-124</b>	<b>-62</b>	<b>-320</b>	<b>-187</b>	<b>1 037</b>

# Moderbolagets balansräkning

i sammandrag

Belopp i mkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Maskiner och inventarier	7	6	6
Andelar i koncernföretag	1 918	1 973	1 917
Fordringar på koncernföretag	31 823	27 366	30 626
Derivat	13	14	16
Uppskjuten skattefordran	234	372	300
Övriga fordringar	365	486	810
Likvida medel	1 238	110	309
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>35 598</b>	<b>30 327</b>	<b>33 984</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	7 072	6 792	7 976
Räntebärande skulder	22 652	20 724	19 356
Derivat	135	91	65
Skulder till koncernföretag	5 050	1 861	6 069
Leverantörsskulder	7	6	14
Övriga skulder	586	735	408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	96	118	96
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>35 598</b>	<b>30 327</b>	<b>33 984</b>

# Nyckeltal

	2020-06-30 3 mån apr-jun	2019-06-30 3 mån apr-jun	2020-06-30 6 mån jan-jun	2019-06-30 6 mån jan-jun	2020-06-30 Rullande 12 mån jul-jun	2019	2018	2017	2016
<b>Fastighet</b>									
Antal fastigheter	348	416	348	416	348	343	426	405	431
Uthyrningsbar area, tkvm	2 558	2 977	2 558	2 977	2 558	2 542	2 969	2 900	2 943
Hyresvärde, mkr	3 834	4 230	3 834	4 230	3 834	3 819	4 063	3 507	3 386
Hyresvärde per uthyrningsbar area, kr/kvm	1 499	1 421	1 499	1 421	1 499	1 502	1 368	1 209	1 151
Verkligt värde fastigheter, mkr	56 060	54 975	56 060	54 975	56 060	52 377	52 713	42 961	39 234
Direktavkastningskrav värdering, %	5,3	5,6	5,3	5,6	5,3	5,4	5,7	5,9	6,2
Överskottsgrad, %	65	70	66	68	66	68	67	66	66
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	88	90	88	90	88	90	89	89	89
Uthyrningsgrad ytmässig, %	80	82	80	82	80	81	81	81	82
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,5	3,6	3,5	3,6	3,5	3,6	3,5	3,6	3,7
<b>Finans</b>									
Avkastning på eget kapital, %	1,6	2,4	4,8	5,9	14,7	15,9	21,2	18,9	18,6
Soliditet, %	33,0	30,7	33,0	30,7	33,0	34,9	31,8	32,8	32,1
Soliditet, justerad, %	39,6	37,5	39,6	37,5	39,6	43,5	37,4	38,5	36,7
Belåningsgrad, %	53	56	53	56	53	50	56	57	58
Belåningsgrad säkerställd, %	40	39	40	39	40	34	42	40	42
Räntetäckningsgrad	2,4	2,7	2,5	2,7	2,5	2,6	2,7	2,9	2,9
Genomsnittlig ränta, %	2,6	2,4	2,6	2,4	2,6	2,3	2,3	2,5	2,5
Genomsnittlig räntebindning, år	3,3	2,4	3,3	2,4	3,3	2,5	2,9	2,8	2,6
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,1	4,2	4,1	4,2	4,1	4,1	4,3	3,0	3,0
Räntebärande skulder, mkr	35 068	35 392	35 068	35 392	35 068	31 653	33 688	25 529	23 869
<b>Aktie</b>									
Eget kapital per stamaktie, kr	17,42	15,06	17,42	15,06	17,42	17,19	14,54	11,22	9,09
NAV, kr	21,80	19,05	21,80	19,05	21,80	21,17	18,13	14,55	11,78
Eget kapital per preferensaktie, kr	283,92	283,92	283,92	283,92	283,92	283,92	283,92	283,92	283,92
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,23	0,35	0,50	0,67	1,11	1,28	1,16	1,03	0,93
Resultat per stamaktie, kr	0,28	0,42	0,95	1,06	3,04	3,15	3,50	2,53	2,11
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr	15,40	14,50	15,40	14,50	15,40	22,90	10,15	10,87	9,38
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr	14,73	14,60	14,73	14,60	14,73	22,98	10,28	10,72	9,55
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	306,50	339,00	306,50	339,00	306,50	373,00	307,00	309,60	288,50
Börsvärde, mkr	18 579	18 941	18 579	18 941	18 579	27 177	14 455	14 922	13 479
Antal registrerade stamaktier vid periodens utgång, milj	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, milj	825,0	825,0	825,0	825,0	825,0	825,0	825,8	876,6	916,0
Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4
Utdelning per stamaktie, kr		—	—	—	—	0,26	0,46	0,44	0,40
Utdelning per preferensaktie, kr		—	—	—	—	20,00	20,00	20,00	20,00
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %		—	—	—	—	37	53	57	59
Utdelning preferensaktier i förhållande till förvaltningsresultat, %		—	—	—	—	22	24	26	28

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





Kopparhusen i Norrköping.

# 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

Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, OREALISERADE

Förändring av verkligt värde exklusive förvärv, försäljningar, investeringar och valutakursomräkning.

### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, REALISERADE

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

### ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott i relation till intäkter.

56,1

Fastigheternas värde, mdkr

3,8

Hyresvärde, mdkr

2 558

Uthyrningsbar yta, tkvm



# Finans

## AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat (efter skatt) i relation till genomsnittligt eget kapital<sup>1</sup>.

## BELÅNINGSGRAD<sup>3</sup>

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 redovisade 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 redovisade totala tillgångar justerat för goodwill och nyttjanderätts-tillgångar.

# Aktie

## EGET KAPITAL PER PREFERENSAKTIE<sup>4</sup>

Preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs.

## EGET KAPITAL PER STAMAKTIE<sup>5</sup>

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

## FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE<sup>6</sup>

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

## NAV<sup>5</sup>

Eget kapital<sup>1</sup>, 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 STAMAKTIE<sup>6</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) 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.

6) Definitionen av nyckeltalet har ändrats i samband med denna delårsrapport. Historiska siffror har justerats i linje med den nya definitionen.

2,5

Räntetäcknings-  
grad, jan–jun

39,6

Soliditet,  
justerad, %

59 300

Antal  
aktieägare

## Kalendarium

Sista dag för handel inkl. rätt till utdelning till preferensaktieägare	28 september 2020
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 september 2020
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	5 oktober 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 och lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 14 juli 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](http://www.klovern.se) • [info@klovern.se](mailto:info@klovern.se)