

Delårsrapport januari–juni 2021

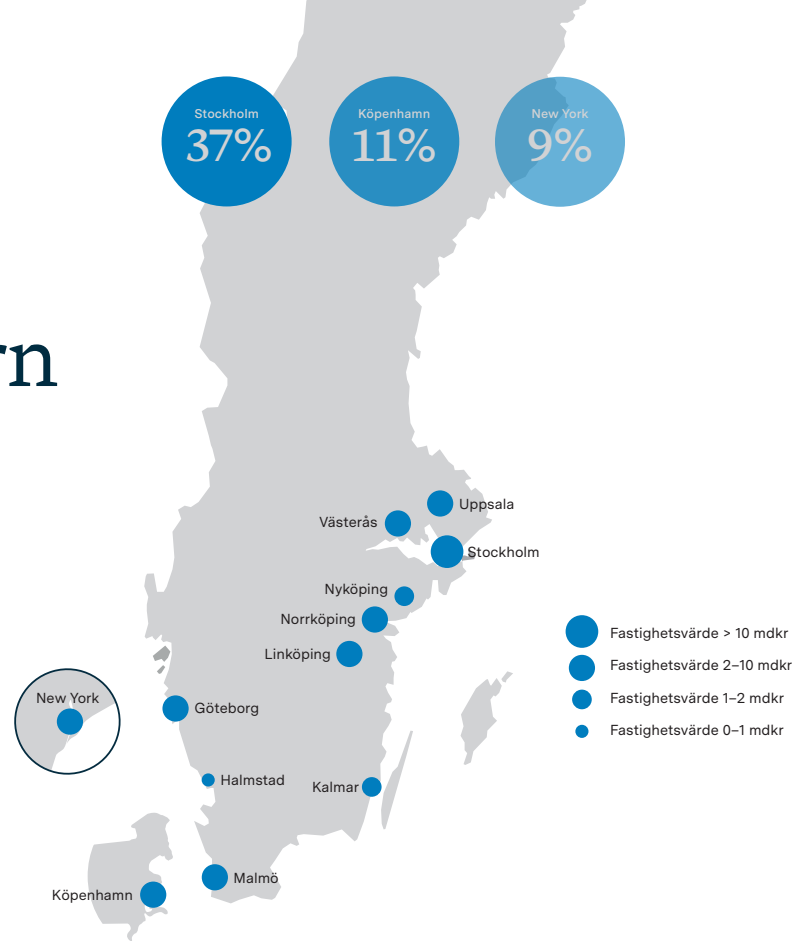


KLÖVERN

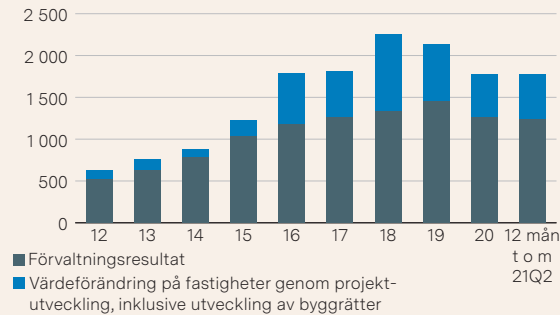
Fastighetsbolaget med
närhet och engagemang

Detta är Klöver

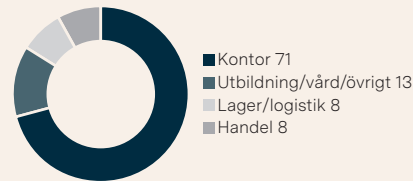
Klövern är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag med kommersiella lokaler som huvudinriktning.



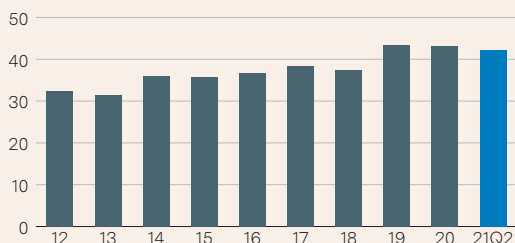
FÖRVALTNINGSRESULTAT OCH VÄRDEFÖRÄNDRING GENOM PROJEKTUTVECKLING/BYGGRÄTTER, mkr



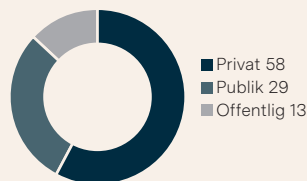
FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %



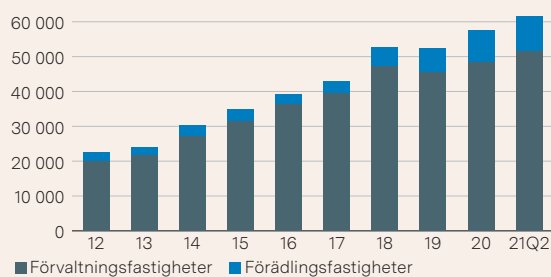
SOLIDITET, justerad, %



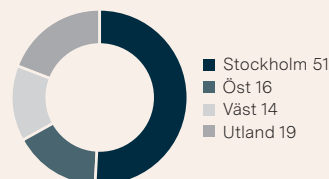
KONTRAKTSVÄRDE PER KUNDKATEGORI, %



FASTIGHETSVÄRDE, mkr



FASTIGHETSVÄRDE PER REGION, %



Omslag: Klöverns projekt 28&7 i New York.

Januari–juni 2021

- » Intäkterna uppgick till 1 609 mkr (1 649).
- » Driftöverskottet uppgick till 1 058 mkr (1 084).
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 600 mkr (617).
- » Resultatet före skatt uppgick till 1 850 mkr (1 268) och resultatet efter skatt, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick till 1 588 mkr (993) motsvarande 1,34 kr (0,89) per stamaktie.
- » Investeringarna uppgick till 1 060 mkr. Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar på fastigheter om 219 mkr (205). Totalt uppgick värdeförändringar på fastigheter till 1 094 mkr (785).
- » 6 fastigheter tillträdde för 2 333 mkr och 13 fastigheter frånträdde för 700 mkr. Den 30 juni 2021 uppgick det verkliga värdet på Klöverns 342 fastigheter, exklusive omsättningsfastigheter, till 61 557 mkr. Därutöver innehas 9 omsättningsfastigheter vilka är bokförda till ett värde av 1 018 mkr och har ett bedömt verkligt värde uppgående till 1 746 mkr.
- » Räntetäckningsgraden uppgick till 2,5 (2,5), belåningsgraden till 51 procent (50) och den justerade soliditeten till 42,2 procent (43,2).
- » Substansvärdet per stamaktie (NRV) uppgick till 20,99 kr.
- » Corem Property Group AB (publ) ("Corem") lämnade den 29 mars 2021 ett offentligt uppköps-erbjudande till aktieägarna i Klöver. Den 24 juni 2021 kontrollerade Corem 95,0 procent av de utestående aktierna i Klöver och meddelade att man avser att påkalla tvångsinlösen av resterande aktier. Samma dag beslutade Klöverns styrelse att ansöka om avnotering av bolagets aktier från Nasdaq Stockholm och utsåg Eva Landén, som är VD för Corem, till ny VD för Klöver. Vid en extra bolagsstämma i Klöver den 9 juli 2021 valdes en ny styrelse, vilken har samma sammansättning som Corems styrelse. Nasdaq Stockholm har beslutat att sista dag för handel i Klöverns aktier är den 20 juli 2021. Därutöver har Corem förlängt acceptperioden för erbjudandet till och med den 18 augusti 2021.

342

Antal
fastigheter

61,6

Fastigheternas
värde, mdkr

3,9

Hysesvärde,
mdkr

42,2

Soliditet
justerad, %

Ett stabilt resultat och en stundande sammanslagning med Corem

Det första halvåret 2021 har varit fortsatt präglad av pandemin och därtill av hoppet om en successiv återgång till en mer normal tillvaro. Men det har också varit en mycket händelserik period för Klöverns del. Efter ett framgångsrikt uppköps-erbjudande till Klöverns aktieägare från Corem Property Group står det nu klart att Klövern och Corem tillsammans skapar ett ledande kommersiellt nordiskt fastighetsbolag med fokus på tillväxtregioner. Jag har efter många år i Klöverns styrelse nu tagit steget in i det operativa arbetet i egenskap av VD även i Klövern och ser fram emot en spännande resa när vi nu ska kombinera alla de styrkor och kompetenser som finns i såväl Klövern som Corem och i de båda fastighetsbestånden när två bolag ska bli ett.



ETT STABILT RESULTAT I LINJE MED FÖRVÄNTNINGARNA

Klöverns resultat för det första halvåret är stabilt och helt i linje med våra förväntningar. Fastighetsportföljens sammansättning och den diversifierade kundbasen har givit bolaget en stabilitet under pandemin som varit trygg att luta sig mot. Förvaltningsresultatet uppgick till 600 mkr och efter positiva värdeförändringar på fastigheter om 1 094 mkr blev resultatet före skatt 1 850 mkr.

SAMMANSLAGNING MED COREM

I slutet på mars lämnade Corem ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Klövern. Corem förklarade erbjudandet ovillkorat i mitten av juni och kontrollerar 95 procent av de utestående aktierna vilket gör Klövern till ett dotterbolag. Corem har påkallat tvångsinlösen av Klöverns resterande aktier och förlängt acceptperioden för erbjudandet till och med den 18 augusti 2021. Klöverns styrelse har mot bakgrund av detta beslutat att ansöka om avnotering av bolagets aktier från Nasdaq Stockholm och vid en extra bolagsstämma den 9 juli valdes en helt ny styrelse i Klövern vilken har samma sammansättning som Corems styrelse.

EN MARKNAD UNDER ÅTERHÄMTNING

Efter att i ett drygt år ha levat med en pandemi och dess effekter utmålas nu successivt en alltmer positiv bild av ekonomin i Sverige men också i omvärlden. Omfattande stimulanspaket och pågående massvaccinering runtom i världen bidrar till att vi nu ser alltfler starka makrosignaler, dock med reservation för att nya varianter av viruset som orsakar covid-19 skapar en viss osäkerhet. Korta och långa räntor är fortsatt på historiskt mycket låga nivåer och totalt sett råder gynnsamma förutsättningar för den svenska fastighetsmarknaden. Transaktionsmarknaden har under inledningen av

”Tillsammans skapar Klöver och Corem ett ledande kommersiellt nordiskt fastighetsbolag med fokus på tillväxtregioner.”

året varit mycket stark med fortsatt fallande avkastningskrav medan hyresmarknaden är fortsatt något avvaktande men med en ökande aktivitet under det andra kvartalet.

NETTOUTHYRNINGEN VISAR PÅ NYA AFFÄRER

Under det andra kvartalet uppgick nettouthyrningen till 4 mkr. Nettouthyrningen visar bilden av de affärer som görs idag och som får resultatpåverkan längre fram. Det är glädjande att se att nettouthyrningen visar på en positiv inflyttning framöver. Vi kan också notera att de som flyttar in betalar högre hyra per kvm än de som flyttar ut, en positiv trend som vi tror kan förstärkas under det andra halvåret när allt fler återgår till att arbeta från sina arbetsplatser.

Under det gångna kvartalet har vi välkomnat en rad nya hyresgäster, bland annat Trafikverket som förhyr drygt 3 100 kvm i Linköping och Smartoptics som förhyr cirka 1 400 kvm i Kista. Under kvartalet har det också tecknats avtal för framtida inflyttning med bland annat Dynamic Code om cirka 3 300 kvm i Linköping och med Praktikertjänst om cirka 2 400 kvm i Nyköping. Vi har många stora pågående och planerade projekt som förväntas ge en stor positiv effekt på hyresintäkter och lönsamhet under de kommande åren.

EN FOKUSERAD FASTIGHETSPORTFÖLJ

Klövern har under flera år arbetat aktivt med att renodla sitt bestånd till de tillväxtorter och segment som man valt att fokusera sitt långsiktiga ägande till. Klöver och Corems fastighetsbestånd korrelerar mycket väl. Under det första halvåret tillträdde Klöver 6 fastigheter och frånträdde 13 fastigheter. Samtliga förvärv kompletterar det befintliga beståndet väl. En av fastigheterna som tillträdde under kvartalet är Kalvebod Brygge 32, en modern kontorsfastighet i centrala Köpenhamn med Kammeradvokaten som största hyresgäst. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om drygt 30 000 kvm. Uthyrningsgraden uppgår till 95 procent men från och med november i år kommer fastigheten att vara fullt uthyrd.

Klöverns fastighetsportföljs värde, exklusive omsättningsfastigheter inom Tobin Properties, summerade vid kvartalets utgång till 61,6 miljarder kronor varav utlandsportföljen i Köpenhamn och New York svarade för 19,5 procent.

HÅLLBAR PROJEKTUTVECKLING FÖR FRAMTIDEN

Klöverns projekt- och stadsutvecklingsverksamhet är omfattande med flera stora pågående projekt, av såväl kommersiell som bostadskaraktär, och därtill en mycket intressant *pipeline* för framtiden. Per den sista juni utgjorde förädlingsfastigheter 16 procent av det totala fastighetsvärdet. Under de senaste fyra kvartalen uppgick investeringarna till totalt 2 420 mkr och därutöver bidrog under samma period Klöverns projektutveckling, inklusive utveckling av bygg-

rätter, med värdeökningar på fastigheter om 527 mkr. Klöverns två största pågående nyproduktionsprojekt är två kontorsbyggnader i attraktiva lägen på Manhattan. Båda projekten har projekterats för att uppnå miljöcertifiering LEED Silver men förväntas nu överträffa detta genom att uppnå Gold-klassificering. Detta är bara ett av många glädjande exempel på att Klöverns stora fokus på hållbarhet, i New York såväl som i Sverige och Köpenhamn, ger resultat. I New York har vaccinationerna rullats ut på ett mycket effektivt sätt och folk har börjat återgå till sina arbetsplatser. Detta gör också att vi nu ser en helt annan aktivitet på uthyrningsmarknaden än för bara några månader sedan. I februari tecknades det första hyreskontraktet i New York och häromdagen hade vi nöjet att meddela att vi signat det andra i ordningen, ett 5-årigt hyreskontrakt med Avalanche Studios Group avseende cirka 1 370 kvm kontorsyta. Båda kontrakten avser projektet 1245 Broadway och inflyttning är planerad till det första respektive andra kvartalet 2022.

LÅNGSIKTIG OCH HÅLLBAR FINANSIERING

Vi arbetar löpande med att säkra en långsiktig och hållbar finansiering. I det sammanslagna bolaget skapas därtill ytterligare förutsättningar för en förbättrad kreditprofil och målsättningen är att erhålla en rating motsvarande investment grade.

SAMMANSLAGNINGEN I FOKUS

Vi tar ett stabilt resultat för Klöver under det första halvåret med oss in i den integrationsresa som nu startar tillsammans med Corems medarbetare. Jag ser framför mig en händelserik avslutning på året där vi nu på allvar kan börja arbeta tillsammans i ett av Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag med fokus på tillväxtregioner. Jag ser stora möjligheter med att kunna utveckla Corems och Klöverns fastighetsbestånd genom fortsatta förvärv och investeringar. Detta tillsammans med en solid balansräkning är viktiga faktorer för ett fortsatt långsiktigt värdeskapande.

Eva Landén, VD Klöver

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 801 mkr (812) under årets andra kvartal. Skillnaden jämfört med samma kvartal 2020 beror bland annat på avyttringen av en portfölj bestående av 12 fastigheter som frånträddes den 15 januari 2021. I jämförbart bestånd, dvs fastigheter som ägts under hela 2020 och 2021 exklusive fastigheter med omfattande nyproduktion- eller ombyggnadsprojekt, var intäkterna oförändrade och uppgick till 775 mkr (778).

Fastighetskostnaderna minskade till 267 mkr (286), bland annat på grund av att det andra kvartalet 2020 belastades med kundförluster om totalt 18 mkr. I jämförbart bestånd uppgick fastighetskostnaderna till 251 mkr (251). Centrala administrationskostnader ökade till 62 mkr (39), främst beroende på engångskostnader uppgående till 21 mkr i samband med Corems offentliga uppköpserbjudande till aktieägarna i Klövern.

RESULTAT

Driftöverskottet uppgick till 534 mkr (526) under kvartalet. I jämförbart bestånd uppgick driftöverskottet till 524 mkr (527). Överskottsgraden uppgick till 67 procent (65). Förvaltningsresultatet uppgick till 291 mkr (294).

Resultatet före skatt uppgick till 941 mkr (386) och påverkades bland annat av 688 mkr (192) avseende värdeförändringar på fastigheter. Avkastningen på eget kapital

under 12-månadersperioden till den 30 juni 2021 uppgick till 11,3 procent (14,7).

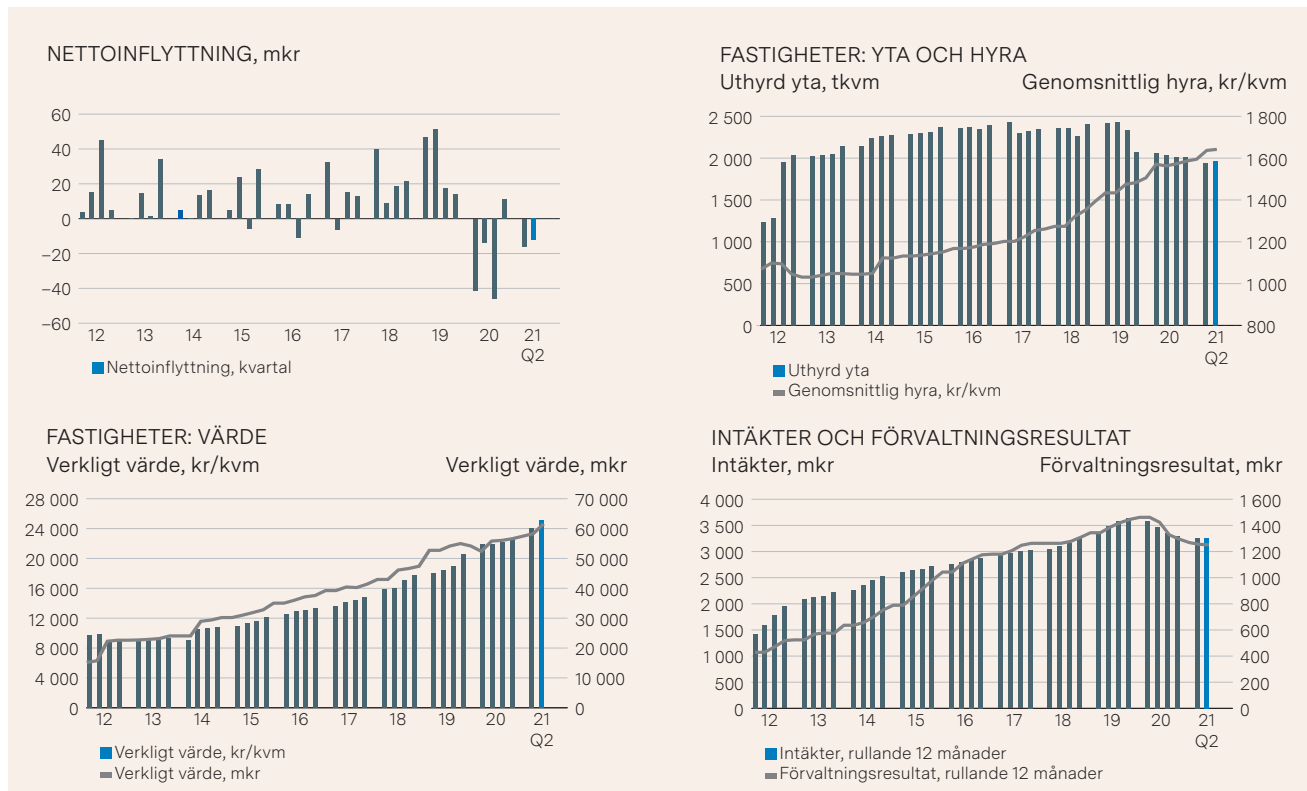
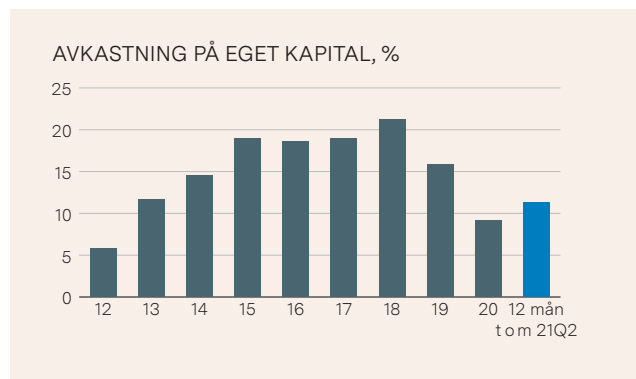
NETTOUTHYRNING OCH NETTOINFLYTTNING

Nettouthyrningen uppgick till 4 mkr under det andra kvartalet medan nettoinflyttningen uppgick till -12 mkr (-14).

Några av de största inflyttningarna under kvartalet var Trafikverket på 3 154 kvm i Linköping och Smartoptics på 1 435 kvm i Kista.

Den största avflyttningen under kvartalet var Nordic Choice Commercial Services på 2 192 kvm i Kista.

Bland större avtal som tecknades under det andra kvartalet, men med senare inflyttning, ingår ett 5-årigt hyresavtal med Dynamic Code avseende cirka 3 300 kvm i Linköping, ett 10-årigt avtal med Praktikertjänst omfattande 2 384 kvm i Nyköping och ett 12-årigt avtal om 2 000 kvm med Region Västmanland i Västerås.



UTHYRNINGSGRAD

Den genomsnittliga återstående kontraktstiden per den 30 juni 2021 var 3,5 år (3,5). Den ekonomiska uthyrningsgraden för samtliga fastigheter uppgick till 87 procent (87) och 80 procent (79) mätt som yta. För förvaltningsfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 89 procent (90) och för förädlingsfastigheter till 69 procent (66).

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till 239 mkr (399). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto -2 402 mkr (-579), genom främst en kombination av fastighetstransaktioner och investeringar i befintliga fastigheter. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 2 522 mkr (-173). Totalt uppgick kassaflödet till 358 mkr (-353). Likvida medel vid kvartalets slut uppgick till 914 mkr jämfört med 1 099 mkr per sista juni 2020.

FINANSIERING

Den 30 juni 2021 uppgick de räntebärande skulderna till 36 150 mkr (33 165). Periodiserade låneomkostnader uppgick till 161 mkr, vilket innebär att de redovisade räntebärande skulderna i balansräkningen uppgår till 35 989 mkr (33 036). Den genomsnittliga finansieringsräntan för hela den finansiella portföljen var 2,4 procent (2,4). Finansnettot, inklusive bostadsutveckling, uppgick under kvartalet till -190 mkr (-196), varav finansiella intäkter utgjorde 5 mkr (4) och tomträttsavgäld utgjorde -12 mkr (-11). Räntetäckningsgraden under kvartalet uppgick till 2,4 (2,4) och till 2,6 (2,5) under 12-månadersperioden till den 30 juni 2021.

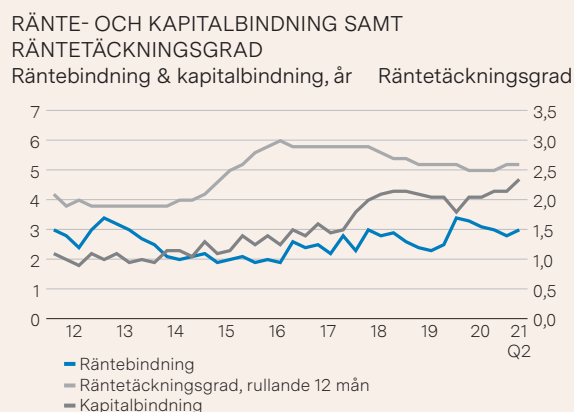
Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid kvartalets slut till 3,0 år (3,0). Kreditvolymen med swapavtal eller räntetak betraktas som räntebundna. Vid kvartalets slut hade Klövern ränteswappar om totalt 6 500 mkr (6 500) och räntetak om totalt 20 500 mkr (21 500). Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 3,7 år. Andelen räntesäkrad kreditvolym var 77 procent.

Den genomsnittliga kapitalbindningen var 4,6 år (4,3) per den sista juni. Outnyttjade kreditramar, inklusive outnyttjad checkkredit om 558 mkr (558), uppgick till 4 138 mkr (4 274).

Klöverns räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter. Icke-säkerställda räntebärande skulder består av företagscertifikat och icke-säkerställda obligationer, 1 780 mkr (2 220) respektive 8 600 mkr (6 500) vid kvartalets slut, samt utnyttjad checkkredit om 0 mkr (0).

Klövern har ett icke-säkerställt Medium Term Note-program (MTN) med en ram uppgående till 10 000 mkr. Den 30 juni 2021 var 5 550 mkr emitterade inom ramen. Klövern har även ett säkerställt MTN-program med en ram uppgående till 10 000 mkr, vilket är säkerställt med en fastighet som underliggande tillgång och full pantbrevstäckning. Vid kvartalets slut var 450 mkr emitterade inom detta program.

Derivat begränsar effektivt ränterisken. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet påverkar normalt Klöverns genomsnittliga upplåningsränta med 0,8 procentenheter. Effekten av större räntehöjningar begränsas markant genom räntetak. Värdeförändringar på derivat uppgick under kvartalet till -14 mkr (-84). Den sista juni var värdet 110 mkr (-86).



RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig *	28 705	—	—	—	—
2021	50	4 211	2 455	450	1 756
2022	14	7 944	7 044	2 350	900
2023	—	7 934	7 252	1 550	682
2024	881	3 795	3 795	2 000	—
2025	—	8 594	8 594	2 700	—
2026	—	1 570	770	—	800
Senare	6 500	6 240	6 240	—	—
TOTALT	36 150	40 288	36 150	9 050	4 138

* Av här redovisad Rörlig volym täcks 20 500 mkr av räntetak.

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

Vid kvartalets slut uppgick den justerade soliditeten till 42,2 procent (43,2).

TVÅNGSINLÖSEN I TOBIN PROPERTIES

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

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

Den 30 juni 2021 uppgick Klöverns ägande till 115 128 943 stamaktier, motsvarande 93,8 procent av kapitalet och rösterna.

NOTERADE AKTIEINNEHAV

Klöverns innehav av egna aktier uppgick den 30 juni 2021 till 90 956 740 stamaktier av serie B motsvarande 8,0 procent av totalt antal registrerade aktier. Aktierna har totalt förvärvats för netto 984 mkr, motsvarande 10,82 kr per aktie. Per den 30 juni var innehavet av egna aktier värt 1 557 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 januari-juni investerades 1 060 mkr (1 016). Per den 30 juni 2021 pågick sammanlagt 452 projekt (377) med en återstående investering om 2 052 mkr (1 827). Total kalkylerad utgift för samma projekt uppgick till 5 328 mkr (4 465).

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

Bedömda och detaljplanelagda bygggrätter (exklusive 166 tkvm inom Tobin Properties) uppgick vid periodens utgång till 1 899 tkvm (1 880) och är värderade till 2 024 mkr (1 894). Av bygggrätterna är 428 tkvm (427) detaljplanelagda och resterande klassas som bedömda. Bygggrätter för bostäder utgjorde 15 procent av de detaljplanelagda bygggrätterna i Klövern och 30 procent inkluderat Tobin Properties detaljplanelagda bygggrätter.

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

Därutöver tillkommer cirka 2 550 ej byggstartade bostäder inom Tobin Properties, som även per den 30 juni hade 329 bostäder i pågående projekt, bland annat 60 lägenheter i den första etappen av projektet Nacka Strand 1 som byggstartades i det fjärde kvartalet 2020. Under det andra kvartalet 2021 såldes 9 lägenheter.

Totalt bidrog Klöverns projektutveckling, inklusive utveckling av bygggrätter, med värdeökningar på fastigheter om 97 mkr (108) under det andra kvartalet, eller med 527 mkr (691) under de senaste fyra kvartalen.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden januari-juni tillträdde 6 fastigheter (5) för en total köpeskilling om 2 333 mkr (2 253) och 13 fastigheter (1) frånträdde för totalt 700 mkr (258) varav 90 mkr utgjordes av försäljningen av en omsättningsfastighet inom Tobin Properties.

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

I januari tecknades avtal om att förvärva två kontorsfastigheter i Lund och Malmö för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 113 mkr. Den 15 januari tillträdde den ena fastigheten, Harven 2 i Lund. I januari tecknades även avtal om nybyggnation på den andra fastigheten,

KLÖVERNS STÖRSTA PÅGÅENDE KOMMERSIELLA PROJEKT

Stad	Fastighet	Projekttyp	Entreprenör	Största hyresgäst, inflyttning år/kvartal	Projektyta, kvvm	Verkligt värde, mkr	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning hyresvärde, mkr	Beräknat färdigt, år/kvartal
New York	1245 Broadway	Kontor	Triton Construction	—	16 700	1 245	1 166	418	162	21Q4
New York	28&7	Kontor	Triton Construction	—	9 100	894	650	181	78	22Q1
Örebro	Olaus Petri 3:234	Hotell/kontor	Peab	Scandic Hotels, 22Q1	8 638	269	286	78	22	22Q2
Stockholm	Orgelpipan 4	Kontor	Zengun	—	4 240	385	254	214	17	23Q1
Uppsala	Fyrislund 6:6 – Etapp 1	Laboratorium	NCC	—	3 097	7	155	154	11	22Q4
Halmstad	Halmstad 2:28	Kontor	NCC Sverige	Försäkringskassan, 22Q2	2 790	14	84	65	7	22Q3
Göteborg	Mejramen 1	Kontor	WH Fastighets- och Byggservice	Kollmorgen Automation, 21Q4	3 519	41	83	45	7	22Q1
Norrköping	Stålet 3	Kontor	Exclusive construction Sweden	Bravida, 22Q4	2 616	5	56	54	4	22Q4
TOTALT					50 700	2 860	2 734	1 209	308	

KLÖVERNS STÖRSTA PLANERADE KOMMERSIELLA PROJEKT

Stad	Fastighet	Projekttyp	Projektyta, kvm	Beräknad investering, mkr	Beräknad projektstart, år
New York	417 Park Avenue	Kontor	33 000	2 529	2022/2023
New York	118 10th Avenue	Kontor	13 200	1 047	2022/2023
Örebro	Olaus Petri 3:234	Kontor	8 320	177	2021
Uppsala	Fyrislund 6:6	Kontor/produktion	6 240	175	2022
Uppsala	Fyrislund 6:6 – Etapp 2	Laboratorium	3 097	155	2022
Norrköping	Kondensatorn 1	Motion	3 794	55	2021
TOTALT			67 651	4 138	

TOBIN PROPERTIES STÖRSTA PÅGÅENDE BOSTADSPROJEKT

Stad	Plats	Projektnamn	Ägarandel, %	Detaljplan/ ej detaljplan	Antal bostäder	Sålda bostäder	Andel sålda, %	BTA, kvm	BOA, kvm	Säljstart, år	Beräknat färdigt, år
Stockholm	Sundbyberg	Rio	100	Detaljplan	173	169	98	11 700	8 700	2017	2021
Stockholm	Nacka	Vyn	100	Detaljplan	96	93	97	9 600	7 500	2016	2021
Stockholm	Nacka	Nacka Strand 1A	100	Detaljplan	60	0	0	5 000	3 700	2021	2022
TOTALT					329	262	80	26 300	19 900		

TOBIN PROPERTIES OCH KLÖVERNS STÖRSTA PLANERADE BOSTADSPROJEKT

Stad	Plats	Projektnamn	Ägarandel, %	Detaljplan/ ej detaljplan	Antal bostäder	BTA, kvm	BOA, kvm	Projektstart, år	Beräknat färdigt, år
Tobin Properties									
Stockholm	Tyresö	Golfbäcken 1	44,4	Ej detaljplan	180	14 500	10 900	2022	2024
Stockholm	Tyresö	Golfbäcken 2	44,4	Ej detaljplan	200	14 900	11 400	2023	2025
Stockholm	Nacka	Nacka Strand 1	100	Detaljplan	180	15 300	11 600	2023	2025
Stockholm	Nacka	Nacka Strand 2 ¹	100	Detaljplan	160	15 400	11 200	2025	2028
Stockholm	Nacka	Nacka Strand 3	100	Detaljplan	160	14 000	11 300	2024	2027
Stockholm	Sundbyberg	Slaktaren 1 ¹	100	Ej detaljplan	70	5 600	4 200	—	—
Stockholm	Norra Djurgårdstaden	Kolkajen ²	100	Ej detaljplan	150	13 250	9 000	2029	2032
Stockholm	Liljeholmen	Marievik ¹	100	Ej detaljplan	300	24 500	17 000	2023	2027
Stockholm	Kista	Kista Square ¹	49,9	Detaljplan	1 000	48 600	27 900	2021	2027
Stockholm	Nacka	Orminge1	100	Ej detaljplan	150	13 300	10 000	—	—
TOTALT					2 550	179 350	124 500		
Klövern									
Västerås	Västerås	Öster Mälarstrand ¹	100	Ej detaljplan	865	80 700	62 900	2022	2034
Stockholm	Kista	Myvatten/Dalvik ¹	100	Ej detaljplan	460	51 000	32 900	2022	2032
Nyköping	Nyköping	Spelhagen ^{1,2}	100	Ej detaljplan	495	44 700	34 900	2022	2034
Uppsala	Uppsala	Kungstorget ¹	100	Ej detaljplan	470	40 000	30 000	2024	2028
Västerås	Västerås	Mälarporten ¹	100	Ej detaljplan	400	35 000	27 300	2022	2037
Västerås	Västerås	Kopparlunden ¹	100	Ej detaljplan	700	64 820	13 000	2022	2029
Stockholm	Slakthusområdet	Söderstaden, etapp 3 ²	100	Ej detaljplan	90	9 000	6 750	2023	2025
Stockholm	Slakthusområdet	Hjälpslaktaren 4 ²	100	Ej detaljplan	130	11 550	9 000	2024	2027
Göteborg	Askim	Askim ²	100	Ej detaljplan	300	25 000	19 500	2025	2029
TOTALT					3 910	361 770	236 250		

1) Inkluderar fastighet som gererar driftnetto under utvecklingstiden.

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

PÅGÅENDE PROJEKT



1245 BROADWAY,
NEW YORK
KONTOR



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



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



FYRISLUND 6:6,
UPPSALA
LABORATORIUM

PLANERADE PROJEKT



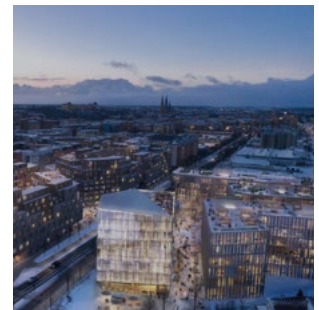
PARK VIEW (118 10TH AVE),
NEW YORK
KONTOR



417 PARK AVENUE,
NEW YORK
KONTOR



MYVATTEN, KISTA,
STOCKHOLM
BOSTÄDER



KUNGSTORGET,
UPPSALA
KONTOR/BOSTÄDER



ÖSTER MÅLARSTRAND,
VÄSTERÅS
BOSTÄDER



MÅLARPORTEN,
VÄSTERÅS
KONTOR/BOSTÄDER



VÄSTRA HAMNEN,
NYKÖPING
BOSTÄDER



SANDHAGEN 8,
STOCKHOLM
KONTOR



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



FACTORY,
UPPSALA
KONTOR/PRODUKTION



KISTA SQUARE GARDEN,
STOCKHOLM
BOSTÄDER



LOKE 24,
VÄSTERÅS
KONTOR/BOSTÄDER/SERVICE

KLÖVERNENS PÅGÅENDE OCH PLANERADE PROJEKT I NEW YORK



FASTIGHETSFÖRÄRV, TILLTRÄDE JAN-JUN 2021

Stad	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Tillträde kvartal
Lund	Harven 2	Kontor	3 200	Q1
Uppsala	Fyrislund 13:6	Tomt	0	Q1
Stockholm	Sandhagen 8	Lager/Logistik	1 610	Q1
Köpenhamn	Kalvebod Brygge 32	Kontor	31 300	Q2
New York	407 Park Avenue ¹	Övrigt	0	Q2
Göteborg	Solsten 1:117	Lager/Logistik	1 821	Q2
TOTALT			37 931	

1) Projektfastighet.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR, FRÅNTRÄDE JAN-JUN 2021

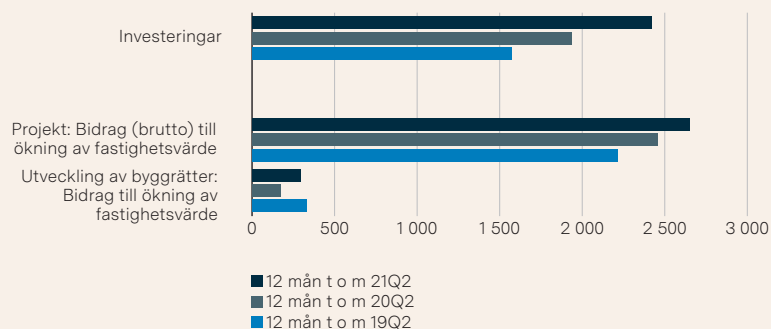
Stad	Fastighet	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm	Frånträde kvartal
Lidingö	Torselden 8 ¹	Kontor/Butik/ Utbildning	1 410	Q1
Lund	Annedalsvägen 9 ²	Lager/Logistik	1 296	Q1
Lund	Trumlan 1 ²	Lager/Logistik	2 525	Q1
Malmö	Stiglädret 10 ²	Lager/Logistik	2 985	Q1
Lund	Kvartsen 6 ²	Lager/Logistik	5 010	Q1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

1) Omsättningsfastighet i Tobin Properties.

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

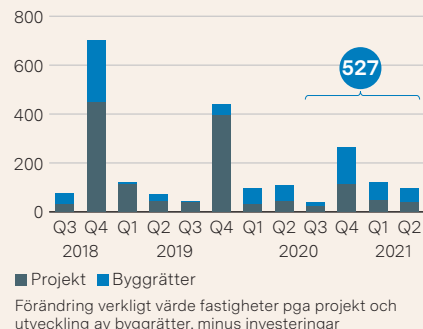
VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKT OCH UTVECKLING AV BYGGRÄTTER

mkr



NETTO VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKT OCH UTVECKLING AV BYGGRÄTTER

mkr



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

Grävstekeln 2 i Malmö, vilken planeras att tillträdas under det första kvartalet 2022.

I april tillträdde en fastighet på Manhattan i New York med adressen 407 Park Avenue. Transaktionen underliggande fastighetsvärde uppgick till 30 miljoner USD. Den förvärvade fastigheten ligger bredvid Klöverns planerade framtida projekt på 417 Park Avenue.

I maj tillträdde fastigheten Kalvebod Brygge 32 i Köpenhamn. Fastighetens yta uppgår till cirka 31 300 kvm. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 95 procent och det underliggande fastighetsvärdet uppgick vid transaktionen till 1 420 miljoner DKK, motsvarande cirka 1 941 mkr.

I juni tillträdde fastigheten Härryda Solsten 1:117 i Göteborg vilken förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 106 mkr.

FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Den 30 juni 2021 omfattade Klöverns innehav 342 fastigheter (350) exklusive de 9 helägda fastigheter som ingår i Tobin Properties bestånd, vilka samtliga klassificeras som omsättningsfastigheter. Hyresvärdet uppgick till 3 855 mkr (3 846) och fastigheternas verkliga värde var 61 557 mkr (57 448). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 458 tkvm (2 551). Vid samma tidpunkt uppgick det bokförda värdet på de 9 omsättningsfastigheterna till 1 018 mkr medan det bedömda verkliga värdet för dessa uppgick till 1 746 mkr.

Värdeförändringarna för Klöverns fastigheter, exklusive omsättningsfastigheter, uppgick till 1 094 mkr (785) under perioden januari-juni, motsvarande 1,9 procent av fastighetsvärdet vid inledningen av året. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 0 mkr (101) och orealiserade värdeförändringar om 1 094 mkr (684). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per den 30 juni 2021, värderats med ett avkastningskrav på 5,1 procent (5,3). Värdet på fastigheterna har ökat främst beroende på investeringar gjorda vid nyuthyrningar, ökat driftöverskott i ett antal kontorsfastigheter och sänkta avkastningskrav. Värdet har sänkts på en del fastigheter, främst på grund av en svagare utveckling i restaurang-, hotell- och handelssegmentet.

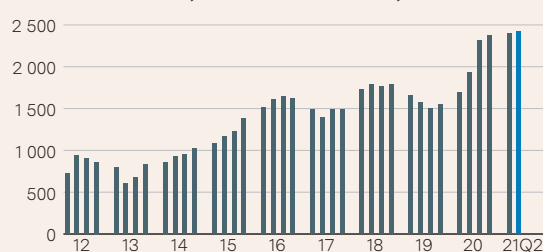
Klövern värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet, varav normalt 20 till 30 procent externt. Extern-

värderingarna genomförs av Cushman & Wakefield, Savills och Newsec. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13. Inga fastigheter har ändrat klassificering under perioden. För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Klöverns årsredovisning för 2020.

AKTIER

Det totala antalet registrerade aktier i Klövern uppgick per den 30 juni 2021 till 1 138 697 289, varav 85 471 753 stamaktier av serie A, 1 036 781 536 stamaktier av serie B och 16 444 000 preferensaktier. En stamaktie av serie A berättigar till en röst medan en stamaktie av serie B, liksom en preferensaktie, berättigar till en tiondels röst. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm men kommer att avnoteras som en konsekvens av Corems offentliga uppköpserbjudande. Nasdaq Stockholm har beslutat att sista dag för handel i Klöverns aktier är den 20 juli. Den 30 juni var stängningskursen 17,50 kr per stamaktie av serie A, 17,12 kr per stamaktie av serie B och 315,00 kr per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 24 425 mkr (22 703). Den 30 juni uppgick Klöverns innehav av egna aktier till totalt 90 956 740 stamaktier av serie B motsvarande 8,0 procent av totalt antal registrerade aktier. Återköpta aktier kan ej företrädas på bolagsstämma.

INVESTERINGAR, rullande 12 månader, mkr



FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE

mkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec
Verkligt värde per 1 januari	57 448	52 377	52 377
Förvärv	2 333	2 253	2 613
Investeringar	1 060	1 016	2 376
Försäljningar	-580	-150	-275
Orealiserade värdeförändringar	1 094	684	1 206
Valutakursomräkning	202	-120	-849
VERKLIGT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG	61 557	56 060	57 448

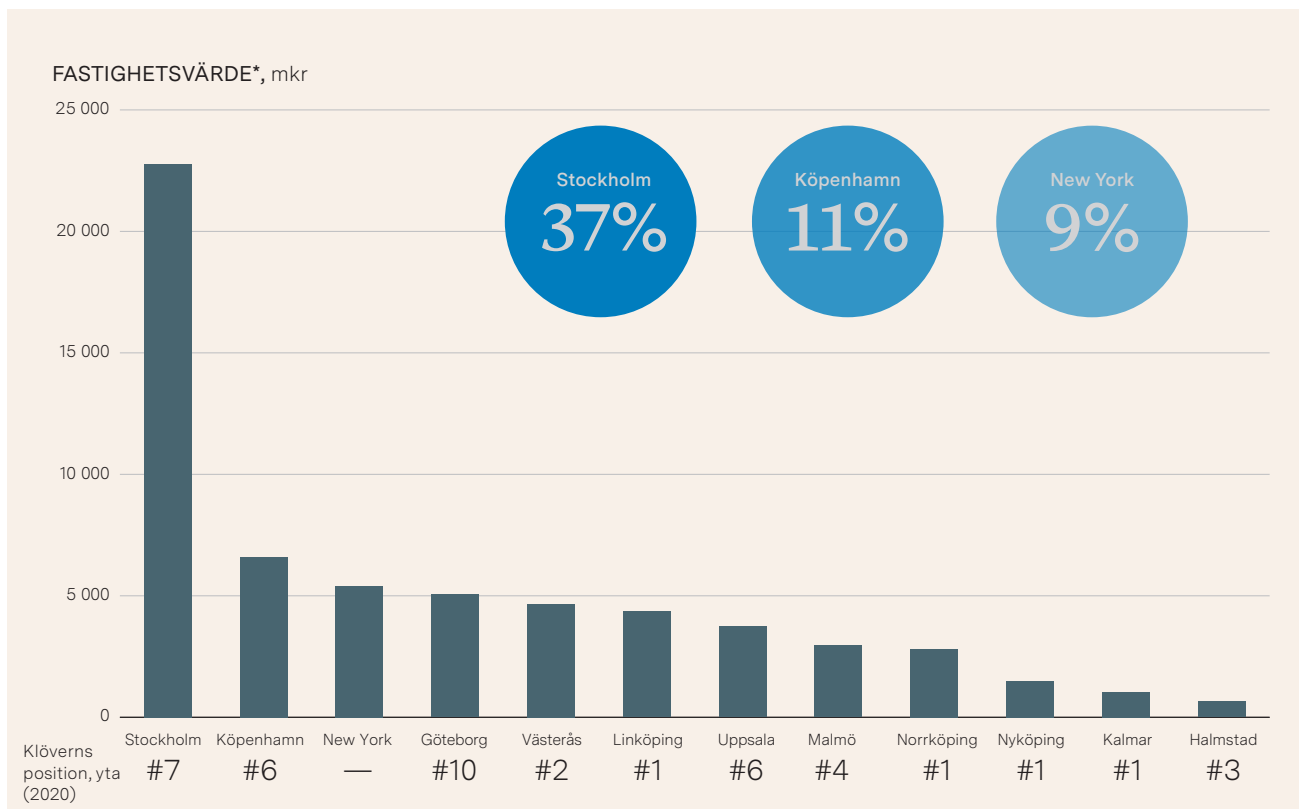
FÖRÄNDRING AV VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER, EXKLUSIVE TRANSAKTIONER OCH VALUTAKURSORMRÄKNING

mkr	21Q2	20Q2	2021 jan-jun	Rullande 12 mån t o m 21Q2
Driftöverskott och avkastningskrav	592	90	875	1 089
Utveckling av byggrätter	56	65	129	296
Projekt >25 mkr	192	207	436	1 107
Projekt <25 mkr	419	385	714	1 544
TOTALT	1 259	747	2 154	4 036

STÖRSTA AKTIEÄGARE – 30 JUNI 2021

Namn	Antal stamaktier A, tusental	Antal stamaktier B, tusental	Antal preferensaktier, tusental	Andel aktiekapital, %	Andel röster, % ¹
Corem Property Group	80 171	900 476	14 850	87,4	94,5
Övriga ägare	5 301	45 349	1 594	4,6	5,5
SUMMA UTESTÅENDE AKTIER	85 472	945 825	16 444	92,0	100,0
Återköpta egna aktier	—	90 957	—	8,0	—
TOTALT ANTAL REGISTRERADE AKTIER	85 472	1 036 782	16 444	100,0	100,0

1) Återköpta aktier kan inte företrädas vid bolagsstämma.



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



Skiss över Klöverns pågående projekt Klarabergsgatan i närheten av centralstationen i Stockholm. Klarabergsgatan kommer att ha fem våningar med moderna och flexibla kontor och planeras att miljöcertifieras enligt BREAAAM.

RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR PER ORGANISATORISK ENHET OCH FASTIGHETSSEGMENT

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun
Region Stockholm	854	875	-309	-319	545	556	64	64	243	286
Region Öst	362	356	-129	-118	233	238	64	67	177	222
Region Väst	290	310	-108	-111	182	199	63	64	187	175
Utland – Köpenhamn	103	99	-5	-7	98	92	95	93	32	5
Utland – New York	—	9	—	-10	—	-1	—	neg	421	328
<i>varav</i>										
Förvaltning	1 505	1 529	-485	-495	1 020	1 034	68	68	489	539
Förädling	104	120	-66	-70	38	50	37	42	571	477
TOTALT	1 609	1 649	-551	-565	1 058	1 084	66	66	1 060	1 016

NYCKELTAL PER ORGANISATORISK ENHET OCH FASTIGHETSSEGMENT

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav ¹ , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek.uthyrningsgrad, %	
	2021-06-30	2020-06-30	2021-06-30	2020-06-30	2021-06-30	2020-06-30	2021-06-30	2020-06-30	2021-06-30	2020-06-30
Region Stockholm	31 188	30 187	5,1	5,1	1 111	1 123	2 071	2 081	85	87
Region Öst	9 699	9 024	6,1	6,3	701	731	819	821	90	89
Region Väst	8 658	8 234	5,9	6,2	522	611	714	739	88	87
Utland – Köpenhamn	6 609	4 355	3,7	4,2	124	93	251	193	96	100
Utland – New York	5 403	4 260	4,3	3,8	—	—	—	—	—	—
<i>varav</i>										
Förvaltning	51 792	47 174	5,2	5,4	2 258	2 246	3 564	3 486	89	90
Förädling	9 765	8 886	4,7	4,7	200	312	291	348	69	68
TOTALT	61 557	56 060	5,1	5,3	2 458	2 558	3 855	3 834	87	88

1) Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter.

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

Region Väst består av affärsenheterna Göteborg, Malmö och Halmstad.

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



I juni togs det första spadtaget för Research Hub, ett nytt avancerat labbhus i världsklass, med representanter från Klöver, Uppsala kommun, Länsstyrelsen och NCC. Uppsala Business Park tar med detta spadtag sitt första steg från en framgångsrik företagspark till en levande och tillgänglig stadsdel för innovation och tillväxt. Uppsala Business Park kommer att erbjuda allt från enskilda rum till stora lokaler med kontor och labb på 3 500 kvadratmeter. Totalt skapas 350 000 nya kvadratmeter i området. Fotograf: Jonas Böttiger

SKATT

Under kvartalet uppgick uppskjuten skatt till -146 mkr (-39) och aktuell skatt till -4 mkr (-11).

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

ORGANISATION

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

Den 30 juni 2021 uppgick antalet tillsvidareanställda i koncernen till 293 personer (276). Medelåldern var 44 år (44) och andelen kvinnor uppgick till 46 procent (45).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker i sin verksamhet. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policyer. Klöverns väsentliga risker samt exponering och hantering av desamma beskrivs i 2020 års årsredovisning på sidorna 74–77.

TVISTER

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

Klöverns upprättar sin koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34, Delårsrapportering, och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Klöverns årsredovisning för 2020.

UTDELNING

Under det första respektive andra kvartalet har utdelning om 0,13 kr per stamaktie och 5,00 kr per preferensaktie, totalt 433 mkr, utbetalats.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Vid en extra bolagsstämma i Klöverns den 9 juli 2021 valdes en ny styrelse, vilken har samma sammansättning som Corems styrelse.

I juli tecknade Klöverns ett 5-årigt hyreskontrakt med Avalanche Studios Group avseende cirka 1 370 kvm kontorsyta i projektfastigheten 1245 Broadway i New York.

Per den 12 juli 2021 uppgick Klöverns erhållna och bedömda säkra hyresinbetalningar till totalt 98 procent av de fakturerade hyrorna avseende det tredje kvartalet.

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 den 14 juli 2021

Patrik Essehorn
Styrelseordförande

Katarina Klingspor
Styrelseledamot

Fredrik Rapp
Styrelseledamot

Christina Tillman
Styrelseledamot

Magnus Ugglå
Styrelseledamot

Eva Landén
Verkställande Direktör

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

Koncernens resultaträkning *i sammandrag*

Belopp i mkr	2021 3 mån apr-jun	2020 3 mån apr-jun	2021 6 mån jan-jun	2020 6 mån jan-jun	2020/2021 Rullande 12 mån jul-jun	2020 12 mån jan-dec
Intäkter	801	812	1 609	1 649	3 254	3 294
Fastighetskostnader	-267	-286	-551	-565	-1 086	-1 100
Driftöverskott	534	526	1 058	1 084	2 168	2 194
Central administration	-62	-39	-98	-73	-182	-157
Finansnetto	-181	-193	-360	-394	-734	-768
Förvaltningsresultat fastigheter	291	294	600	617	1 252	1 269
Intäkter bostadsutveckling	37	10	89	16	108	35
Kostnader bostadsutveckling	-57	-31	-117	-54	-158	-95
Finansnetto bostadsutveckling	-9	-3	-15	-6	-36	-26
Resultat bostadsutveckling	-29	-24	-43	-44	-86	-86
Resultatandelar i intresseföretag	4	-4	8	6	9	7
Värdeförändringar fastigheter	688	192	1 094	785	1 632	1 322
Värdeförändringar derivat	-14	-84	193	-80	241	-32
Värdeförändringar finansiella tillgångar	1	12	0	-16	3	-13
Nedskrivning goodwill	—	—	-2	—	-2	—
Resultat före skatt	941	386	1 850	1 268	3 049	2 467
Skatt	-150	-49	-274	-273	-565	-565
Periodens resultat	791	337	1 576	995	2 484	1 902
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	792	337	1 588	993	2 504	1 908
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	0	-12	2	-20	-6
	791	337	1 576	995	2 484	1 902
Övrigt totalresultat – poster som kan återföras i resultaträkningen						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	-115	-409	154	-111	-387	-651
Periodens totalresultat	676	-72	1 730	884	2 097	1 251
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	677	-72	1 742	882	2 117	1 257
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	—	-12	2	-20	-6
	676	-72	1 730	884	2 097	1 251
Resultat per stamaktie, kr ¹	0,67	0,26	1,34	0,89	2,16	1,67
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	1 031,3	825,0	1 031,3	825,0	1 031,3	1 031,3
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, miljoner	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	1 031,3	825,0	1 031,3	825,0	968,5 ¹	897,5 ¹
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, miljoner	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4

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

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

Koncernens balansräkning *i sammandrag*

Belopp i mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Goodwill	146	148	148
Förvaltningsfastigheter	61 557	56 060	57 448
Nyttjanderättstillgångar	730	733	730
Maskiner och inventarier	60	42	61
Andelar i intresseföretag	469	417	437
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	79	125	160
Derivat	110	—	—
Omsättningsfastigheter	1 018	1 102	1 107
Övriga fordringar	1 495	1 872	1 733
Likvida medel	914	1 099	571
SUMMA TILLGÅNGAR	66 577	61 599	62 395
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	23 738	20 340	22 649
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	96	118	108
Övriga avsättningar	24	48	24
Uppskjuten skatteskuld	3 987	3 478	3 722
Räntebärande skulder	35 989	34 938	33 036
Derivat	—	134	86
Leasingskulder	730	733	730
Leverantörsskulder	154	148	279
Övriga skulder	864	759	776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	995	902	986
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	66 577	61 599	62 395

Koncernens förändring av eget kapital *i sammandrag*

Belopp i mkr	Eget kapital hänförligt till		
	Moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2019-12-31	20 031	129	20 160
Nyemission	2 028	—	2 028
Utdelning	-597	—	-597
Hybridobligation	-80	—	-80
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	10	-15	-4
Övrigt totalresultat	-651	—	-651
Periodens resultat	1 908	-6	1 902
Eget kapital 2020-12-31	22 649	108	22 757
Utdelning	-597	—	-597
Hybridobligation	-39	—	-39
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-17	0	-17
Övrigt totalresultat	154	—	154
Periodens resultat	1 588	-12	1 576
Eget kapital 2021-06-30	23 738	96	23 834

Koncernens kassaflödesanalys

i sammandrag

Belopp i mkr	2021 3 mån apr-jun	2020 3 mån apr-jun	2021 6 mån jan-jun	2020 6 mån jan-jun	2020 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Driftöverskott inklusive central administration och bostadsutveckling	443	463	917	967	1 951
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	20	10	24	15	32
Erhållen ränta	3	5	8	10	15
Erlagd ränta	-185	-201	-368	-404	-787
Betald inkomstskatt	0	—	-21	-44	-44
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	281	277	560	544	1 167
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring omsättningsfastigheter	-4	7	89	-47	-52
Förändring av rörelsefordringar	109	114	-52	-3	50
Förändring av rörelseskulder	-147	1	-179	-166	113
Summa förändring av rörelsekapital	-42	122	-142	-216	111
Kassaflöde från den löpande verksamheten	239	399	418	328	1 278
Investeringsverksamheten					
Avyttring av fastigheter	-2	-6	579	251	391
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-2 751	-602	-3 393	-3 269	-4 989
Förvärv av maskiner och inventarier	-3	-17	-11	-24	-54
Förändring finansiella tillgångar	354	46	334	398	431
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 402	-579	-2 491	-2 644	-4 221
Finansieringsverksamheten					
Förändring av räntebärande skulder	2 762	64	2 900	3 411	1 708
Förändring finansiella instrument	-3	-35	-3	-46	-46
Nyemission	—	—	—	—	2 028
Utdelning	-217	-181	-433	-362	-527
Hybridobligation	-20	-21	-39	-41	-80
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0	0	-17	-2	-5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 522	-173	2 408	2 960	3 078
Totalt kassaflöde	358	-353	335	644	134
Ingående likvida medel	553	1 474	571	449	449
Valutakursdifferens i likvida medel	2	-22	8	6	-12
Utgående likvida medel	914	1 099	914	1 099	571

Moderbolagets resultaträkning

i sammandrag

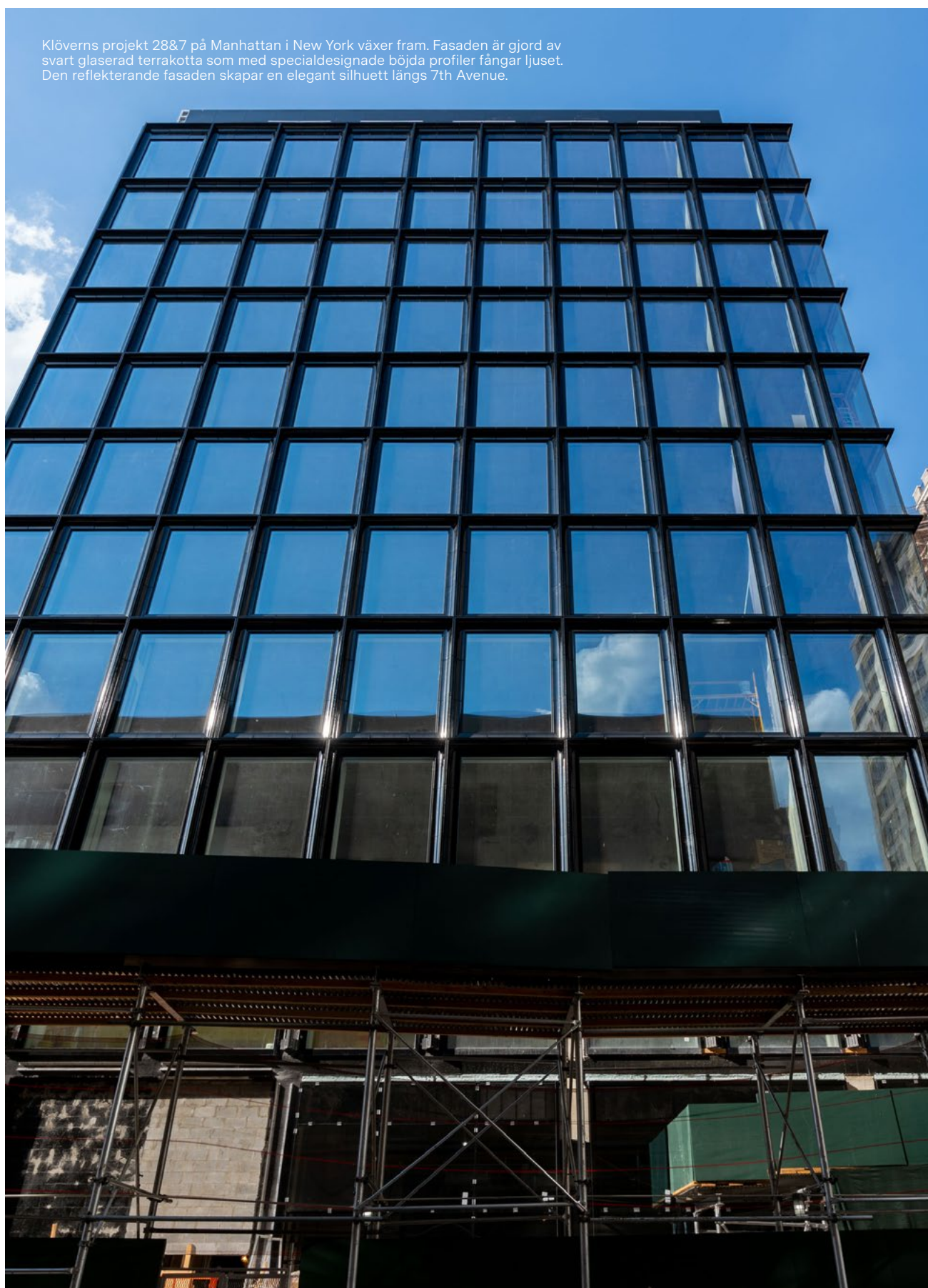
Belopp i mkr	2021 3 mån apr-jun	2020 3 mån apr-jun	2021 6 mån jan-jun	2020 6 mån jan-jun	2020 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	88	76	172	145	307
Kostnad sålda tjänster	-75	-66	-146	-126	-248
Bruttoresultat	13	10	26	19	59
Central administration	-62	-39	-98	-73	-156
Rörelseresultat	-49	-29	-72	-54	-97
Värdeförändring derivat	0	-68	37	-80	-32
Finansnetto	155	-35	54	-120	1 150
Resultat före skatt	106	-132	19	-254	1 021
Skatt	-15	8	-38	-66	-75
Periodens resultat	91	-124	-19	-320	946
Övrigt totalresultat	—	—	—	—	—
Periodens totalresultat	91	-124	-19	-320	946

Moderbolagets balansräkning

i sammandrag

Belopp i mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	9	7	10
Andelar i koncernföretag	1 765	1 918	1 766
Fordringar på koncernföretag	31 354	31 823	30 676
Derivat	10	13	9
Uppskjuten skattefordran	189	234	227
Övriga fordringar	249	365	341
Likvida medel	351	1 238	59
SUMMA TILLGÅNGAR	33 927	35 598	33 088
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 618	7 072	10 273
Räntebärande skulder	21 610	22 652	20 409
Derivat	50	135	86
Skulder till koncernföretag	1 890	5 050	1 711
Leverantörsskulder	9	7	14
Övriga skulder	622	586	477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	128	96	118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 927	35 598	33 088

Klöverns projekt 28&7 på Manhattan i New York växer fram. Fasaden är gjord av svart glaserad terrakotta som med specialdesignade böjda profiler fångar ljuset. Den reflekterande fasaden skapar en elegant silhuett längs 7th Avenue.



Nyckeltal

	2021-06-30 3 mån apr-jun	2020-06-30 3 mån apr-jun	2021-06-30 6 mån jan-jun	2020-06-30 6 mån jan-jun	2021-06-30 Rullande 12 mån juli-jun	2020	2019	2018	2017
Fastighet									
Antal fastigheter	342	348	342	348	342	350	343	426	405
Uthyrningsbar area, tkvm	2 458	2 558	2 458	2 558	2 458	2 551	2 542	2 969	2 900
Hysesvärde, mkr	3 855	3 834	3 855	3 834	3 855	3 846	3 819	4 063	3 507
Hysesvärde per uthyrningsbar area, kr/kvm	1 569	1 499	1 569	1 499	1 569	1 508	1 502	1 368	1 209
Verkligt värde fastigheter, mkr	61 557	56 060	61 557	56 060	61 557	57 448	52 377	52 713	42 961
Direktavkastningskrav värdering, %	5,1	5,3	5,1	5,3	5,1	5,3	5,4	5,7	5,9
Överskottsgrad, %	67	65	66	66	67	67	68	67	66
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	87	88	87	88	87	87	90	89	89
Uthyrningsgrad ytmässig, %	80	80	80	80	80	79	81	81	81
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,6	3,5	3,6
Finans									
Avkastning på eget kapital, %	3,3	1,6	6,8	4,8	11,3	9,1	15,9	21,2	18,9
Soliditet, %	35,7	33,0	35,7	33,0	35,7	36,3	34,9	31,8	32,8
Soliditet, justerad, %	42,2	39,6	42,2	39,6	42,2	43,2	43,5	37,4	38,5
Belåningsgrad, %	51	53	51	53	51	50	50	56	57
Belåningsgrad säkerställd, %	35	40	35	40	35	36	34	42	40
Räntetäckningsgrad	2,4	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,6	2,7	2,9
Genomsnittlig ränta, %	2,4	2,6	2,4	2,6	2,4	2,4	2,3	2,3	2,5
Genomsnittlig räntebindning, år	3,0	3,3	3,0	3,3	3,0	3,0	2,5	2,9	2,8
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,6	4,1	4,6	4,1	4,6	4,3	4,1	4,3	3,0
Räntebärande skulder, mkr	36 150	35 068	36 150	35 068	36 150	33 165	31 653	33 688	25 529
Aktie									
Eget kapital per stamaktie, kr ¹	17,23	16,18	17,23	16,18	17,23	16,17	15,97	13,50	10,42
NRV per stamaktie, kr ¹	20,99	20,25	20,99	20,25	20,99	19,87	19,67	16,84	13,52
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 ¹	0,18	0,21	0,38	0,46	0,87	0,96	1,19	1,07	0,96
Resultat per stamaktie, kr ¹	0,67	0,26	1,34	0,89	2,16	1,67	2,92	3,26	2,35
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr ¹	17,50	14,32	17,50	14,32	17,50	15,55	21,29	9,44	10,11
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr ¹	17,12	13,68	17,12	13,68	17,12	15,54	21,35	9,55	9,96
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	315,00	306,50	315,00	306,50	315,00	320,00	373,00	307,00	309,60
Börsvärde, mkr	24 425	18 579	24 425	18 579	24 425	22 703	27 177	14 455	14 922
Antal registrerade stamaktier vid periodens utgång, milj	1 122,3	916,0	1 122,3	916,0	1 122,3	1 122,3	916,0	916,0	916,0
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, milj	1 031,3	825,0	1 031,3	825,0	1 031,3	1 031,3	825,0	825,8	876,6
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	0,26	0,46	0,44
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	—	—	—	20,00	20,00	20,00	20,00
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	—	—	—	47	37	53	57
Utdelning preferensaktier i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	—	—	—	26	22	24	26

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

Definitioner

Fastighet

DIREKTAVKASTNINGSKRAV, VÄRDERING

Fastighetsvärderingarnas avkastningskrav på restvärdet.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

FÖRÄDLINGSFASTIGHETER

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

HYRESVÄRDE

Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

JÄMFÖRBART BESTÅND

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

KONTRAKTSVÄRDE

Lokalhyra, index och hyrestillägg enligt hyresavtal.

NETTOINFLYTTNING

Inflyttade hyresgästers kontraktsvärde minus avflyttade hyresgästers kontraktsvärde.

NETTOUTHYRNING

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

OMSÄTTNINGSFÄSTIGHETER

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

UTHYRNINGSGRAD, EKONOMISK

Kontraktsvärde i relation till hyresvärde.

UTHYRNINGSGRAD, YTMÄSSIG

Uthyrd yta i relation till total 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.

61,6

Fastigheternas värde, mdkr

3,9

Hyresvärde, mdkr

2 458

Uthyrningsbar yta, tkvm

Finans

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat (efter skatt) i relation till genomsnittligt eget kapital¹.

BELÅNINGSGRAD

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

BELÅNINGSGRAD SÄKERSTÄLLD

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SOLIDITET

Eget kapital¹ i relation till totala tillgångar.

SOLIDITET, JUSTERAD

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

Aktie

EGET KAPITAL PER PREFERENSAKTIE

Preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs.

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE³

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE⁴

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

NRV PER STAMAKTIE³

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

RESULTAT PER STAMAKTIE⁴

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

1) Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2) Exklusive tomträttsavgäld.

3) Den 30 juni 2021 uppgick eget kapital hänförligt till preferensaktier till 4 669 mkr och utestående hybridobligationer till 1 300 mkr.

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

2,5

Räntetäcknings-
grad, jan-juni

42,2

Soliditet,
justerad, %

51

Belåningsgrad, %

Kalender

Avstämningsdag för utdelning på preferensaktier och stamaktier	30 september 2021
Förväntad dag för utdelning på preferensaktier och stamaktier	5 oktober 2021
Delårsrapport januari–september 2021	27 oktober 2021 ¹
Bokslutskommuniké 2021	24 februari 2022 ²

1) Datumet har ändrats i samband med denna delårsrapport, från 22 oktober 2021.

2) Datumet har ändrats i samband med denna delårsrapport, från 11 februari 2022.

Kontaktpersoner

Eva Landén, VD
08-503 853 33
eva.landen@corem.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 2021 kl. 07:30 CEST.

Denna delårsrapport har offentliggjorts på svenska och engelska. Vid en eventuell avvikelse mellan språkversionerna ska den svenskspråkiga versionen ha företräde.

KLÖVERN

Klöver 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