

Delårsinformation januari – september 2021



KLÖVERN

Fastighetsbolaget med
närhet och engagemang

Denna delårsinformation avseende perioden januari – september 2021 är upprättad i syfte att efterleva villkoren i Klöver AB:s (publ) obligations- och låneavtal. Corem Property Group AB (publ) offentliggjorde den 29 mars 2021 ett offentligt uppköpserbudande till aktieägarna i Klöver AB (publ). I juni 2021 förklarades erbjudandet ovillkorat varefter Klöverns aktier avnoterades från Nasdaq Stockholm i juli 2021. Klöver är sedan den 15 juni 2021 ett dotterbolag till Corem Property Group.

- Intäkterna uppgick till 2 431 mkr (2 457).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 967 mkr (982).
- Resultatet före skatt uppgick till 2 605 mkr (1 661).

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2021 3 mån jul–sep	2020 3 mån jul–sep	2021 9 mån jan–sep	2020 9 mån jan–sep	2020/2021 Rullande 12 mån okt–sep	2020 12 mån jan–dec
Intäkter	823	808	2 431	2 457	3 268	3 294
Fastighetskostnader	–249	–228	–799	–793	–1 107	–1 100
Driftöverskott	574	580	1 632	1 664	2 161	2 194
Central administration	–26	–30	–124	–103	–176	–157
Finansnetto	–181	–185	–541	–579	–730	–768
Förvaltningsresultat fastigheter	367	365	967	982	1 255	1 269
Intäkter bostadsutveckling	37	6	126	22	139	35
Kostnader bostadsutveckling	–62	–12	–179	–66	–208	–95
Finansnetto bostadsutveckling	–8	–11	–23	–17	–32	–26
Resultat bostadsutveckling	–33	–17	–76	–61	–101	–86
Resultatandelar i intresseföretag	3	6	11	11	7	7
Värdeförändringar fastigheter	339	33	1 433	818	1 936	1 322
Värdeförändringar derivat	56	–1	248	–80	297	–32
Värdeförändringar finansiella tillgångar	24	7	24	–9	20	–13
Nedskrivning goodwill	—	—	–2	—	–2	—
Resultat före skatt	756	393	2 605	1 661	3 412	2 467
Skatt	–251	–87	–525	–360	–730	–565
Periodens resultat	504	306	2 080	1 301	2 682	1 902
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	504	306	2 092	1 299	2 702	1 908
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	–12	2	–20	–6
	504	306	2 080	1 301	2 682	1 902
Övrigt totalresultat – poster som kan återföras i resultaträkningen						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	152	–122	306	–233	–113	–651
Periodens totalresultat	656	184	2 386	1 068	2 569	1 251
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	656	184	2 398	1 066	2 589	1 257
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	–12	2	–20	–6
	656	184	2 386	1 068	2 569	1 251

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Goodwill	146	148	148
Förvaltningsfastigheter	62 681	56 619	57 448
Nyttjanderättstillgångar	731	732	730
Maskiner och inventarier	69	53	61
Andelar i intresseföretag	472	424	437
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	91	128	160
Derivat	205	—	—
Omsättningsfastigheter	1 028	1 112	1 107
Övriga fordringar	1 407	1 750	1 733
Likvida medel	569	649	571
SUMMA TILLGÅNGAR	67 400	61 615	62 395
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	24 374	20 504	22 649
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	96	118	108
Övriga avsättningar	—	48	24
Uppskjuten skatteskuld	4 237	3 565	3 722
Räntebärande skulder	36 074	34 836	33 036
Derivat	39	135	86
Leasingskulder	731	732	730
Leverantörsskulder	169	114	279
Övriga skulder	698	617	776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	982	946	986
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	67 400	61 615	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	-59	—	-59
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-17	0	-17
Övrigt totalresultat	306	—	306
Periodens resultat	2 092	-12	2 080
Eget kapital 2021-09-30	24 374	96	24 470

Koncernens kassaflödesanalys

i sammandrag

Belopp i mkr	2021 3 mån jul-sep	2020 3 mån jul-sep	2021 9 mån jan-sep	2020 9 mån jan-sep	2020 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Driftöverskott inklusive central administration och bostadsutveckling	515	533	1 432	1 500	1 951
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	16	8	40	22	32
Erhållen ränta	1	1	9	12	15
Erlagd ränta	-182	-193	-550	-598	-787
Betald inkomstskatt	—	—	-21	-44	-44
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	350	349	910	892	1 167
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring omsättningsfastigheter	-10	-10	79	-56	-52
Förändring av rörelsefordringar	42	96	-10	93	50
Förändring av rörelseskulder	-113	-42	-292	-209	113
Summa förändring av rörelsekapital	-81	44	-223	-172	111
Kassaflöde från den löpande verksamheten	269	393	687	720	1 278
Investeringsverksamheten					
Avyttring av fastigheter	-3	120	577	372	391
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-564	-775	-3 956	-4 044	-4 989
Förvärv av maskiner och inventarier	-16	-17	-27	-41	-54
Förändring finansiella tillgångar	47	30	381	428	431
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-535	-642	-3 026	-3 285	-4 221
Finansieringsverksamheten					
Förändring av räntebärande skulder	16	-96	2 916	3 315	1 708
Förändring finansiella instrument	—	—	-3	-46	-46
Nyemission	—	—	—	—	2 028
Utdelning	-82	-82	-515	-445	-527
Hybridobligation	-20	-20	-59	-61	-80
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0	—	-17	-1	-5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-86	-198	2 321	2 762	3 078
Totalt kassaflöde	-352	-447	-17	197	134
Ingående likvida medel	914	1 099	571	449	449
Valutakursdifferens i likvida medel	7	-3	15	3	-12
Utgående likvida medel	569	649	569	649	571

Moderbolagets resultaträkning

i sammandrag

Belopp i mkr	2021 3 mån jul-sep	2020 3 mån jul-sep	2021 9 mån jan-sep	2020 9 mån jan-sep	2020 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	82	82	254	227	307
Kostnad sålda tjänster	-53	-63	-199	-189	-248
Bruttoresultat	29	19	55	38	59
Central administration	-26	-30	-124	-103	-156
Rörelseresultat	3	-11	-69	-65	-97
Värdeförändring derivat	10	-1	47	-81	-32
Finansnetto	-67	24	-13	-97	1 150
Resultat före skatt	-54	12	-35	-243	1 021
Skatt	-56	-35	-94	-100	-75
Periodens resultat	-110	-23	-129	-343	946
Övrigt totalresultat	—	—	—	—	—
Periodens totalresultat	-110	-23	-129	-343	946

Moderbolagets balansräkning

i sammandrag

Belopp i mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	10	8	10
Andelar i koncernföretag	1 765	1 766	1 766
Fordringar på koncernföretag	31 553	32 055	30 676
Derivat	8	11	9
Uppskjuten skattefordran	132	199	227
Övriga fordringar	251	344	341
Likvida medel	382	88	59
SUMMA TILLGÅNGAR	34 101	34 471	33 088
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 488	7 029	10 273
Räntebärande skulder	21 871	22 152	20 409
Derivat	39	135	86
Skulder till koncernföretag	2 050	4 558	1 711
Leverantörsskulder	8	7	14
Övriga skulder	534	501	477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	111	89	118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	34 101	34 471	33 088

FINANSIERING

Den 30 september 2021 uppgick de räntebärande skulderna till 36 227 mkr (33 165). Periodiserade låneomkostnader uppgick till 153 mkr, vilket innebär att de redovisade räntebärande skulderna i balansräkningen uppgår till 36 074 mkr (33 036). Finansnettot, inklusive bostadsutveckling, uppgick under kvartalet till –189 mkr (–196), varav finansiella intäkter utgjorde 6 mkr (0) och tomträttsavgäld utgjorde –11 mkr (–12).

Klöverns räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter. Icke-säkerställda räntebärande skulder består av företagscertifikat och icke-säkerställda obligationer, 2 200 mkr (2 220) respektive 8 600 mkr (6 500) vid kvartalets slut.

REDOVISNINGSPRINCIPER

De finansiella rapporterna är upprättade i syfte att efterleva villkoren i bolagets obligations- och låneavtal.

Stockholm den 27 oktober 2021
Styrelsen i Klöver AB (publ)

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

Nyckeltal

	2021-09-30 3 mån jul–sep	2020-09-30 3 mån jul–sep	2021-09-30 9 mån jan–sep	2020-09-30 9 mån jan–sep	2021-09-30 Rullande 12 mån okt–sep	2020	2019	2018	2017
Räntetäckningsgrad	2,8	2,9	2,6	2,6	2,5	2,5	2,6	2,7	2,9
Soliditet, %	36,2	33,3	36,2	33,3	36,2	36,3	34,9	31,8	32,8

Definitioner

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat fastigheter plus resultat bostadsutveckling exklusive finansiella kostnader¹ i relation till finansiella kostnader¹.

SOLIDITET

Eget kapital² i relation till totala tillgångar.

1) Exklusive tomträttsavgäld.

2) Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Kalender

Bokslutskommuniké 2021

24 februari 2022

Kontaktpersoner

Eva Landén, VD
08-503 853 33
eva.landen@corem.se

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

Denna information är sådan information som Klöver AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 27 oktober 2021 kl. 08:00 CEST.

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

KLÖVERN

Klövern AB (publ), Bredgränd 4, 111 30 Stockholm • Tel 010-482 70 00

Org.nr 556482-5833 • Styrelsens säte: Stockholm • www.klovern.se • info@klovern.se