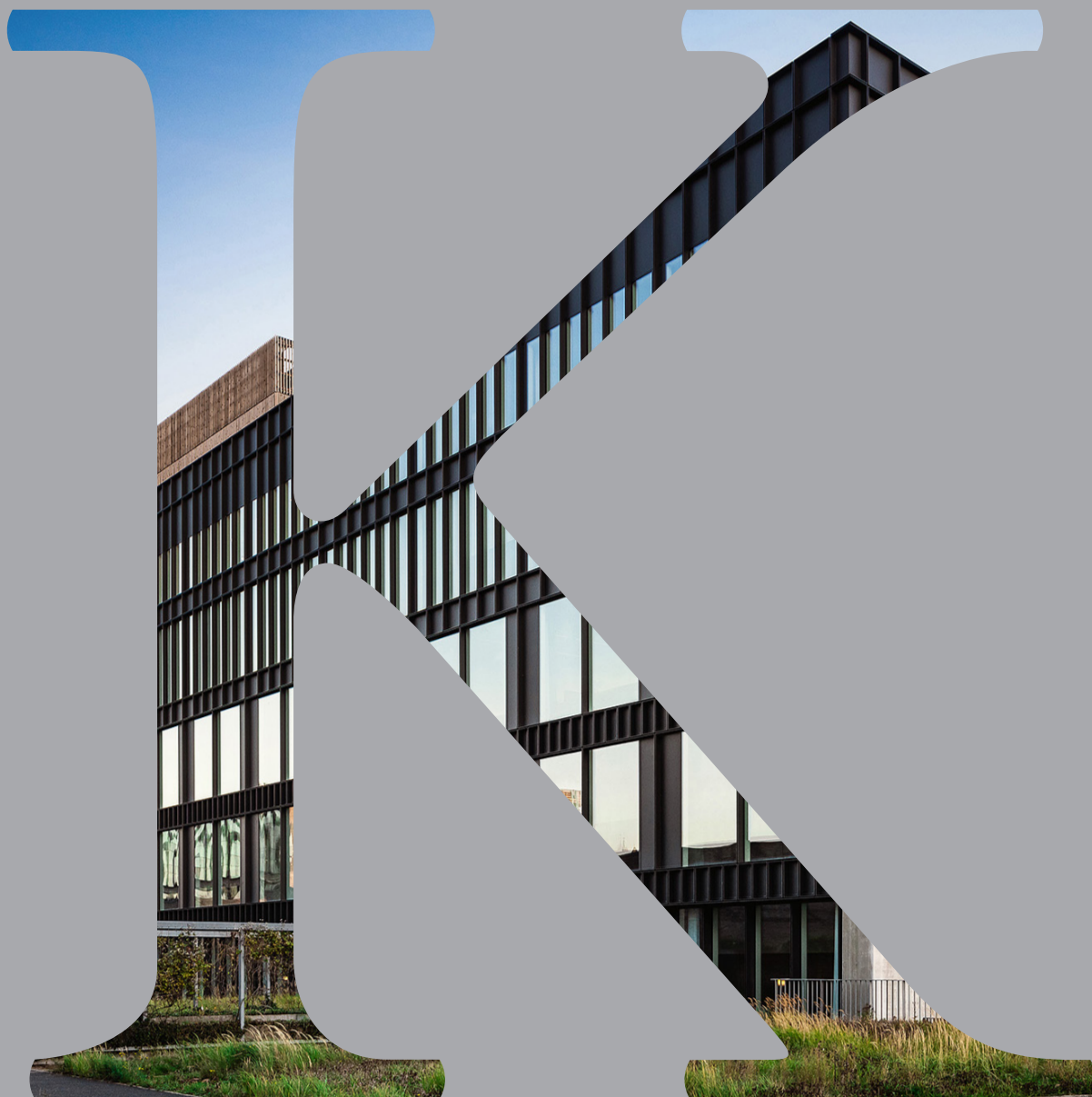


Bokslutskommuniké januari – december 2021



KLÖVERN  
EN DEL AV corem )

Corem Property Group AB (publ) offentliggjorde den 29 mars 2021 ett offentligt uppköpserbjudande 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.

## JANUARI-DECEMBER 2021

- Intäkterna uppgick till 3 274 mkr (3 294).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 245 mkr (1 269).
- Resultatet före skatt uppgick till 5 194 mkr (2 467) och resultatet efter skatt, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick till 3 934 mkr (1 908).
- Investeringarna uppgick till 2 450 mkr (2 376 mkr).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 3 685 mkr (1 322).
- Räntetäckningsgraden uppgick till 2,6 (2,5), belåningsgraden till 51 procent (50) och soliditeten till 37,2 procent (36,3).

## HÄNDELSER UNDER DET FJÄRDE KVARTALET

- Corem och ALM Equity har tecknat en avsiktsförklaring för att utreda förutsättningarna att skapa ett gemensamt bolag, vars syfte är att utveckla yteffektiva och klimatsmarta hyresbostäder för egen förvaltning. Det gemensamma bolaget planeras omfatta dels befintliga förvaltningsfastigheter och dels byggrätter för framtida utveckling av uppskattningsvis cirka 24 000 bostäder.
- Per den 31 december 2021 har 9 omsättningsfastigheter redovisningsmässigt omklassificerats till förvaltningsfastigheter.

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

## INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Intäkterna uppgick till 842 mkr (837) under det fjärde kvartalet och 3 274 mkr (3 294) under året. Fastighetskostnaderna uppgick till 355 mkr (308) under kvartalet och 1 154 mkr (1 100) under året. Driftöverskottet uppgick till 488 mkr (529) under kvartalet och 2 120 mkr (2 194) under året. Överskottsgraden uppgick till 58 procent (63) under kvartalet och 65 procent (67) under året. Förvaltningsresultatet uppgick till 278 mkr (288) under kvartalet och 1 245 mkr (1 269) under året. Resultatet före skatt uppgick till 2 588 mkr (806) under kvartalet och 5 194 mkr (2 467) under året.

## SKATT

Under året uppgick uppskjuten skatt till –1 179 mkr (–506) och aktuell skatt till –44 mkr (–59).

## KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under året till 1 034 mkr (1 278). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto –3 630 mkr (–4 221), genom främst en kombination av fastighetstransaktioner och investeringar i befintliga fastigheter. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 2 569 mkr (3 078). Totalt uppgick kassaflödet

till -27 mkr (134). Likvida medel vid årets slut uppgick till 555 mkr jämfört med 571 mkr per sista december 2020.

## FINANSIERING

Den 31 december 2021 uppgick de räntebärande skulderna till 36 741 mkr (33 165). Periodiserade låneomkostnader uppgick till 144 mkr, vilket innebär att de redovisade räntebärande skulderna i balansräkningen uppgår till 36 597 mkr (33 036). Finansnettot, inklusive bostadsutveckling, uppgick under kvartalet till -174 mkr (-197), varav finansiella intäkter utgjorde 8 mkr (4) och tomträttsavgäld utgjorde -14 mkr (-10).

Klöverns räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter. Icke-säkerställda räntebärande skulder består av företagscertifikat och icke-säkerställda obligationer, 2 322 mkr (2 220) respektive 8 600 mkr (6 500) vid kvartalets slut.

Derivat begränsar effektivt ränterisken. Effekten av större räntehöjningar begränsas markant genom räntetak. Värdeförändringar på derivat uppgick under året till 301 mkr (-32). Den sista december var värdet 220 mkr (-86). 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.

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig *	29 461	—	—	—	—
2022	14	10 626	9 568	2 350	1 058
2023	—	7 948	7 266	1 550	682
2024	766	4 357	3 657	2 000	700
2025	—	8 570	8 570	2 700	—
2026	—	1 570	520	—	1 050
Senare	6 500	7 160	7 160	—	—
<b>TOTALT</b>	<b>36 741</b>	<b>40 231</b>	<b>36 741</b>	<b>8 600</b>	<b>3 490</b>

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

## KOMMERSIELLA PROJEKT

Per den 31 december 2021 uppgick den återstående investeringsvolymen hänförlig till pågående projekt till 2 248 mkr.

Vid utgången av 2021 pågick totalt 10 projekt med en beräknad investering överstigande 50 mkr vardera. Dessa projekt omfattar totalt 65 491 kvm och har en sammanlagd beräknad investering om 3 318 mkr. De två största enskilda pågående projekten avser nyproduktion av två högkvalitativa kontorsbyggnader på Manhattan i New York. Projekten benämns 1245 Broadway och 28&7 och båda byggnaderna närmar sig exteriört färdigställande. Uthyrningsarbete pågår och interiöra hyresgästanpassningar kommer löpa vidare under hela 2022.

## KLÖVERNS STÖRSTA PÅGÅENDE KOMMERSIELLA PROJEKT

Stad	Fastighet	Beskrivning	Projektyta kvm	Beräknad investering, mkr	Upp- arbetad investering, mkr	Ökning hyresvärde, mkr	Färdig- ställande, år/kvartal
New York	1245 Broadway	Nybyggnation kontorslokaler	16 700	1 417	1 023	181	22Q4
New York	28&7	Nybyggnation kontorslokaler	9 100	770	561	87	22Q4
Örebro	Olaus Petri 3:234	Nybyggnation för Scandic Hotels samt kontorslokaler	8 638	292	249	22	22Q2
Stockholm	Orgelpipan 4	Ombyggnation kontorslokaler	4 240	256	99	17	23Q2
Uppsala	Fyrislund 6:6	Nybyggnation kontor och laboratorium, etapp 1	3 097	159	37	11	22Q4
Örebro	Olaus Petri 3:234	Om-/påbyggnation samt kontorslokaler för Trafikverket	10 318	128	8	6	24Q4
Göteborg	Mejramen 1	Nybyggnation för Kollmorgen Automation	3 519	85	79	7	22Q1
Halmstad	Halmstad 2:28	Nybyggnation för Försäkringskassan	2 790	84	51	7	22Q2
Norrköping	Stålet 3	Nybyggnation för Bravida	3 295	72	38	5	23Q1
Norrköping	Kondensatorn 1	Ombyggnation för Every Padel	3 794	55	45	5	22Q1
<b>TOTALT</b>			<b>65 491</b>	<b>3 318</b>	<b>2 190</b>	<b>348</b>	

## FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Klöverns fastighetsbestånd bestod per den 31 december 2021 av 350 förvaltningsfastigheter (350) med en total uthyrningsbar yta om 2 477 tkvm (2 551), ett verkligt värde om 67 140 mkr (57 448) och ett hyresvärde som uppgick till 3 891 mkr (3 846) samt en fastighet som klassificeras som omsättningsfastighet.

Värdeförändringarna för Klöverns förvaltningsfastigheter uppgick till 3 685 mkr (1 322) under perioden januari-december, motsvarande 6,4 procent av fastighetsvärdet vid inledningen av året. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 7 mkr (116) och orealiserade värdeförändringar om 3 678 mkr (1 206). I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per den 31 december 2021, värderats med ett avkastningskrav på 5,1 procent (5,3).

Klövern värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet, varav normalt 20 till 30 procent externt. Externvärderingarna genomförs av CBRE, Cushman & Wakefield, Newmark Knight Frank, Newsec och Savills. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13. För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Klöverns årsredovisning för 2020.

## FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE

mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Verkligt värde per 1 januari	57 448	52 377
Förvärv	2 363	2 613
Investeringar	2 450	2 376
Försäljningar	-603	-275
Omklassificering av omsättningsfastigheter	1 203	—
Orealiserade värdeförändringar	3 678	1 206
Valutakursomräkning	601	-849
<b>VERKLIGT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG</b>	<b>67 140</b>	<b>57 448</b>

## RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR PER ORGANISATORISK ENHET

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Region Stockholm	1 709	1 760	-674	-617	1036	1 143	61	65	676	570
Region Öst	728	711	-250	-226	478	485	66	68	377	471
Region Väst	605	614	-226	-206	379	408	63	66	400	318
Utland – Köpenhamn	231	189	-5	-13	226	176	98	93	77	8
Utland – New York	0	20	1	-38	1	-18	—	—	920	1 009
<b>TOTALT</b>	<b>3 274</b>	<b>3 294</b>	<b>-1 154</b>	<b>-1 100</b>	<b>2 120</b>	<b>2 194</b>	<b>65</b>	<b>67</b>	<b>2 450</b>	<b>2 376</b>

## NYCKELTAL PER ORGANISATORISK ENHET

	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekuthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Region Stockholm	127	120	34 821	30 663	2 106	2 077	85	86	1 127	1 118
Region Öst	112	115	10 417	9 355	814	821	90	89	698	722
Region Väst	98	103	9 048	8 675	720	752	88	87	528	618
Utland – Köpenhamn	8	7	6 830	4 201	251	196	97	96	124	93
Utland – New York	5	5	6 024	4 554	—	—	—	—	—	—
<b>TOTALT</b>	<b>350</b>	<b>350</b>	<b>67 140</b>	<b>57 448</b>	<b>3 891</b>	<b>3 846</b>	<b>88</b>	<b>87</b>	<b>2 477</b>	<b>2 551</b>

## 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.

## TVISTER

Klövern har inga pågående tvister som kan ge väsentlig resultatpåverkan.

## REDOVISINGSPRINCIPER

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

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

I januari 2022 emitterade Corem icke-säkerställda gröna obligationer om 2 350 mkr med en rörlig ränta om 3 månaders STIBOR plus 275 baspunkter och förfall i oktober 2024. Samtidigt återköptes icke-säkerställda obligationer (emitterade av Klöverns) till ett nominellt belopp om 1 898 mkr med rörlig ränta om 3 månaders STIBOR plus 400 baspunkter och förfall i april 2022.

Stockholm den 24 februari 2022

Styrelsen i Klöver AB (publ)

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

# Koncernens resultaträkning *i sammandrag*

	2021 3 mån okt-dec	2020 3 mån okt-dec	2021 12 mån jan-dec	2020 12 mån jan-dec
<b>Belopp i mkr</b>				
Intäkter	842	837	3 274	3 294
Fastighetskostnader	-355	-308	-1 154	-1 100
<b>Driftöverskott</b>	<b>488</b>	<b>529</b>	<b>2 120</b>	<b>2 194</b>
Central administration	-37	-53	-160	-157
Finansnetto	-173	-188	-715	-768
<b>Förvaltningsresultat fastigheter</b>	<b>278</b>	<b>288</b>	<b>1 245</b>	<b>1 269</b>
Intäkter bostadsutveckling	64	13	190	35
Kostnader bostadsutveckling	-62	-29	-241	-95
Finansnetto bostadsutveckling	-1	-9	-24	-26
<b>Resultat bostadsutveckling</b>	<b>2</b>	<b>-25</b>	<b>-74</b>	<b>-86</b>
Resultatandelar i intresseföretag	0	-6	11	7
Värdeförändringar fastigheter	2 252	504	3 685	1 322
Värdeförändringar derivat	52	49	301	-32
Värdeförändringar finansiella tillgångar	5	-4	29	-13
Nedskrivning goodwill	—	—	-2	—
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 588</b>	<b>806</b>	<b>5 194</b>	<b>2 467</b>
Skatt	-698	-205	-1 224	-565
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 890</b>	<b>601</b>	<b>3 970</b>	<b>1 902</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>				
Moderbolagets aktieägare	1 842	609	3 934	1 908
Innehav utan bestämmande inflytande	48	-8	36	-6
	1 890	601	3 970	1 902
<b>Övrigt totalresultat – poster som kan återföras i resultaträkningen</b>				
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	139	-419	444	-651
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>2 029</b>	<b>182</b>	<b>4 414</b>	<b>1 251</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>				
Moderbolagets aktieägare	1 981	190	4 378	1 257
Innehav utan bestämmande inflytande	48	-8	36	-6
	<b>2 029</b>	<b>182</b>	<b>4 414</b>	<b>1 251</b>

## Koncernens balansräkning *i sammandrag*

Belopp i mkr	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Goodwill	146	148
Förvaltningsfastigheter	67 140	57 448
Nyttjanderättstillgångar	773	730
Maskiner och inventarier	68	61
Andelar i intresseföretag	472	437
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	98	160
Derivat	251	—
Omsättningsfastigheter	63	1 107
Övriga fordringar	1 289	1 733
Likvida medel	555	571
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>70 855</b>	<b>62 395</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	26 336	22 649
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	143	108
Övriga avsättningar	—	24
Uppskjuten skatteskuld	4 903	3 722
Räntebärande skulder	36 597	33 036
Derivat	31	86
Leasingskulder	773	730
Leverantörsskulder	358	279
Övriga skulder	463	776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 251	986
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>70 855</b>	<b>62 395</b>

## Koncernens förändring av eget kapital *i sammandrag*

Belopp i mkr	Eget kapital hänförligt till		Totalt eget kapital
	Moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>20 031</b>	<b>129</b>	<b>20 160</b>
Nyemission	2 028	—	2 028
Utdelning	-597	—	-597
Hybridobligation	-80	—	-80
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	10	-15	-4
Övrigt totalresultat	-651	—	-651
Periodens resultat	1 908	-6	1 902
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>22 649</b>	<b>108</b>	<b>22 757</b>
Utdelning	-597	—	-597
Hybridobligation	-78	—	-78
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-16	-2	-18
Övrigt totalresultat	444	—	444
Periodens resultat	3 934	36	3 970
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>26 336</b>	<b>143</b>	<b>26 479</b>

# Koncernens kassaflödesanalys

## i sammandrag

Belopp i mkr	2021 3 mån okt-dec	2020 3 mån okt-dec	2021 12 mån jan-dec	2020 12 mån jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Driftöverskott inklusive central administration och bostadsutveckling	453	451	1 885	1 951
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-18	10	22	32
Erhållen ränta	0	3	10	15
Erlagd ränta	-183	-189	-738	-787
Betald inkomstskatt	—	—	-21	-44
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>252</b>	<b>275</b>	<b>1 158</b>	<b>1 167</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändring omsättningsfastigheter	-179	4	-99	-52
Förändring av rörelsefordringar	-82	-43	-92	50
Förändring av rörelseskulder	360	322	67	113
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>99</b>	<b>283</b>	<b>-124</b>	<b>111</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>351</b>	<b>558</b>	<b>1 034</b>	<b>1 278</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Avyttring av fastigheter	34	20	610	391
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-858	-945	-4 814	-4 989
Förvärv av maskiner och inventarier	-4	-13	-31	-54
Förändring finansiella tillgångar	223	2	605	431
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-604</b>	<b>-936</b>	<b>-3 630</b>	<b>-4 221</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Förändring av räntebärande skulder	480	-1 607	3 396	1 708
Förändring finansiella instrument	—	—	—	-46
Nyemission	—	2 028	—	2 028
Utdelning	-216	-82	-731	-527
Hybridobligation	-20	-20	-78	-80
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0	-4	-17	-5
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>244</b>	<b>315</b>	<b>2 569</b>	<b>3 078</b>
<b>Totalt kassaflöde</b>	<b>-9</b>	<b>-63</b>	<b>-27</b>	<b>134</b>
<b>Ingående likvida medel</b>	<b>569</b>	<b>649</b>	571	449
Valutakursdifferens i likvida medel	-5	-15	10	-12
<b>Utgående likvida medel</b>	<b>555</b>	<b>571</b>	<b>555</b>	<b>571</b>



# Moderbolagets resultaträkning

i sammandrag

Belopp i mkr	2021 3 mån okt-dec	2020 3 mån okt-dec	2021 12 mån jan-dec	2020 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	104	80	358	307
Kostnad sålda tjänster	-87	-59	-286	-248
<b>Bruttoresultat</b>	<b>17</b>	<b>21</b>	<b>72</b>	<b>59</b>
Central administration	-37	-53	-160	-156
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-20</b>	<b>-32</b>	<b>-88</b>	<b>-97</b>
Värdeförändring derivat	9	49	56	-32
Finansnetto	319	1 247	306	1 150
<b>Resultat före skatt</b>	<b>308</b>	<b>1 264</b>	<b>274</b>	<b>1 021</b>
Skatt	24	26	-71	-75
<b>Periodens resultat</b>	<b>332</b>	<b>1 290</b>	<b>203</b>	<b>946</b>
Övrigt totalresultat	—	—	—	—
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>332</b>	<b>1 290</b>	<b>203</b>	<b>946</b>

# Moderbolagets balansräkning

i sammandrag

Belopp i mkr	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Maskiner och inventarier	8	10
Andelar i koncernföretag	1 780	1 766
Fordringar på koncernföretag	31 093	30 676
Derivat	10	9
Uppskjuten skattefordran	156	227
Övriga fordringar	254	341
Likvida medel	1 290	59
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>34 591</b>	<b>33 088</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	9 801	10 273
Räntebärande skulder	22 438	20 409
Derivat	31	86
Skulder till koncernföretag	1 891	1 711
Leverantörsskulder	11	14
Övriga skulder	316	477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	103	118
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>34 591</b>	<b>33 088</b>

# Nyckeltal

	2021-12-31 3 mån okt-dec	2020-12-31 3 mån okt-dec	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Fastighet</b>							
Antal förvaltningsfastigheter	350	350	350	350	343	426	405
Uthyrningsbar area, tkvm	2 477	2 551	2 477	2 551	2 542	2 969	2 900
Hysesvärde, mkr	3 891	3 846	3 891	3 846	3 819	4 063	3 507
Hysesvärde per uthyrningsbar area, kr/kvm	1 571	1 508	1 571	1 508	1 502	1 368	1 209
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	67 140	57 448	67 140	57 448	52 377	52 713	42 961
Direktavkastningskrav värdering, %	5,1	5,3	5,1	5,3	5,4	5,7	5,9
Överskottsgrad, %	58	63	65	67	68	67	66
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	88	87	88	87	90	89	89
Uthyrningsgrad ytmässig, %	80	79	80	79	81	81	81
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,5	3,5	3,5	3,5	3,6	3,5	3,6
<b>Finans</b>							
Soliditet, %	37,2	36,3	37,2	36,3	34,9	31,8	32,8
Belåningsgrad	51	50	51	50	50	56	57
Räntetäckningsgrad	2,7	2,4	2,6	2,5	2,6	2,7	2,9
Räntebärande skulder, mkr	36 741	33 165	36 741	33 165	31 653	33 688	25 529

# Definitioner

## Fastighet

### DIREKTAVKASTNINGSKRAV, VÄRDERING

Fastighetsvärderingarnas avkastningskrav på restvärdet.

### FÖRVALTNINGSBESTÅND

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

### FÖRÄDLINGSBESTÅND

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

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Begreppet förvaltningsfastigheter i balansräkningen innefattar både förvaltningsbeståndet och förädlingsbeståndet.

### HYRESVÄRDE

Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

### OMSÄTTNINGSFASTIGHETER

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.

## Finans

### BELÅNINGSGRAD

Räntebärande skulder 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>1</sup> i relation till finansiella kostnader<sup>1</sup>.

### SOLIDITET

Eget kapital<sup>2</sup> i relation till totala tillgångar.

1) Exklusive tomträttsavgäld.

2) Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## Kalender

Årsredovisning 2021, <a href="http://www.klovern.se">www.klovern.se</a>	Vecka 14, 2022
Delårsinformation januari-mars 2022	27 april 2022
Delårsrapport januari-juni 2022	13 juli 2022
Delårsinformation januari-september 2022	25 oktober 2022

## Kontaktpersoner

Eva Landén, VD  
08-503 853 33  
[eva.landen@corem.se](mailto:eva.landen@corem.se)

Lars Norrby, IR  
076-777 38 00  
[lars.norrby@corem.se](mailto: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 24 februari 2022 kl. 08:00 CET.

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

# KLÖVERN

Klövern AB (publ)

Org.nr 556482-5833 • Styrelsens säte: Stockholm • [www.klovern.se](http://www.klovern.se) • [info@klovern.se](mailto:info@klovern.se)