

Bokslutskommuniké januari–december 2020

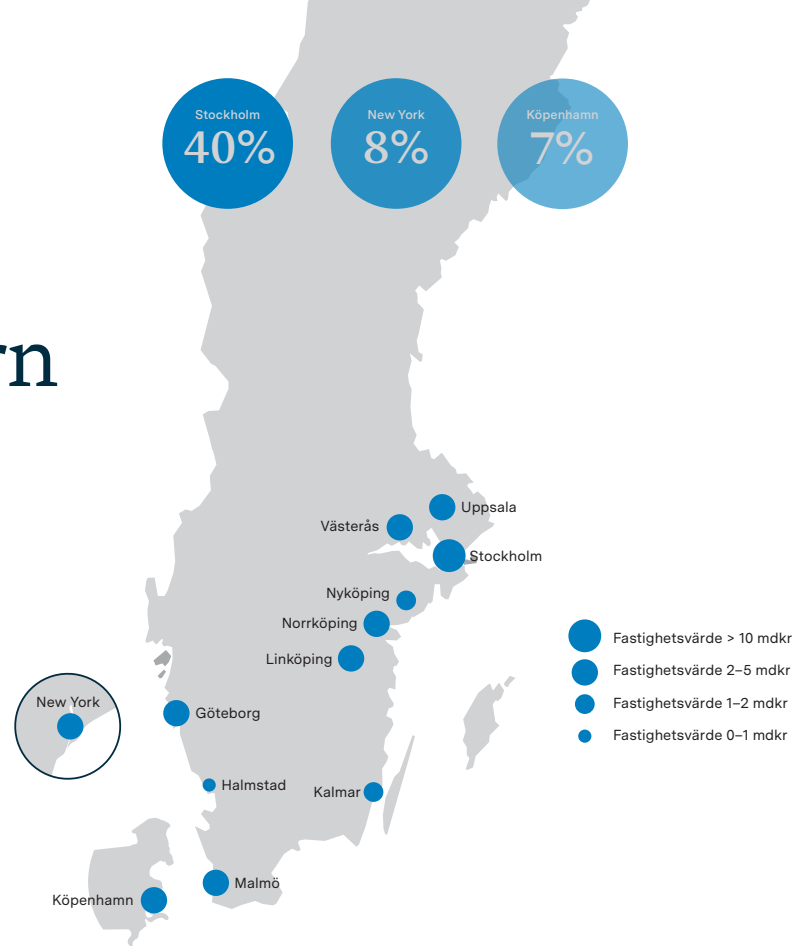


KLÖVERN

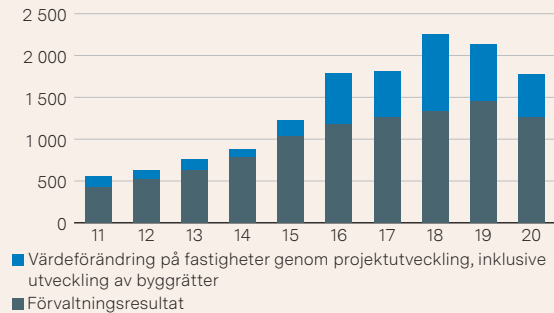
Fastighetsbolaget med
närhet och engagemang

Detta är Klöver

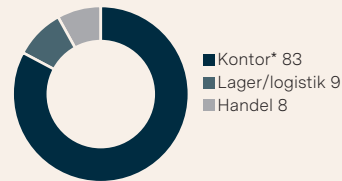
Klövern är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag med kommersiella lokaler som huvudinriktning.



FÖRVALTNINGSRESULTAT OCH VÄRDEFÖRÄNDRING GENOM PROJEKTUTVECKLING/BYGGGRÄTTER, mkr

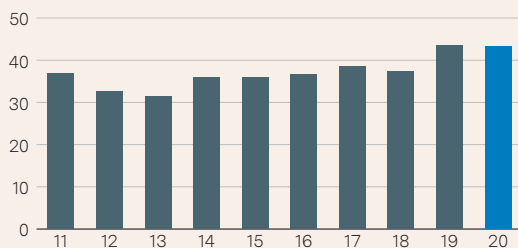


FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %

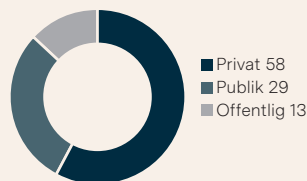


*) Inklusive utbildning/vård/övrigt.

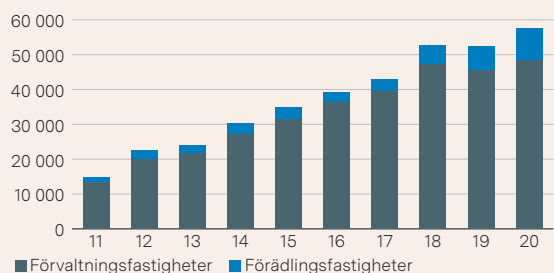
SOLIDITET, justerad, %



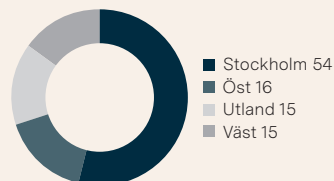
KONTRAKTSVÄRDE PER KUNDKATEGORI, %



FASTIGHETSVÄRDE, mkr



FASTIGHETSVÄRDE PER REGION, %



Januari–december 2020

- » Intäkterna uppgick till 3 294 mkr (3 638). Minskningen beror på försäljning av fastigheter under 2019, bland annat hela beståndet i Karlstad och samtliga förvaltningsfastigheter i Örebro vilka tillsammans svarade för 278 mkr av intäkterna 2019. I jämförbart bestånd, dvs fastigheter som ägts under hela 2019 och 2020, var intäkterna stabila och uppgick till 3 128 mkr (3 150).
- » Driftöverskottet uppgick till 2 194 mkr (2 463). I jämförbart bestånd uppgick driftöverskottet till 2 113 mkr (2 121).
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 1 269 mkr (1 462).
- » Resultatet före skatt uppgick till 2 467 mkr (3 431) och resultatet efter skatt, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick till 1 908 mkr (3 002) motsvarande 1,67 kr (2,92) per stamaktie.
- » År 2020 präglades av fortsatt stort fokus på projektutveckling. Investeringarna uppgick till 2 376 mkr. Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar på fastigheter om 513 mkr (681). Totalt uppgick värdeförändringar på fastigheter till 1 322 mkr (2 125).
- » Efter tillträde av 9 fastigheter för 2 613 mkr och frånträde av 5 fastigheter för 387 mkr uppgick värdet på fastighetsportföljen till 57 448 mkr.
- » Räntetäckningsgraden uppgick till 2,5 (2,6), belåningsgraden till 50 procent (50) och den justerade soliditeten till 43,2 procent (43,5).
- » Substansvärdet per stamaktie (NRV) uppgick till 19,87 kr.
- » För räkenskapsåret 2020 föreslår styrelsen en utdelning om totalt 0,26 kr (0,26) per stamaktie att utbetalas vid två tillfällen och en utdelning om totalt 20,00 kr (20,00) per preferensaktie att utbetalas vid fyra tillfällen.

350

Antal
fastigheter

57,4

Fastigheternas
värde, mdkr

3,8

Hysesvärde,
mdkr

43,2

Soliditet
justerad, %

Ett bra resultat som avslutning på året och för mig som VD

Klövern avslutar detta annorlunda, pandemipräglade år med ett fint resultat och med en stärkt finansiell ställning. Efter nio år som bolagets verkställande direktör lämnar jag ett helt annat bolag än det jag mötte år 2012. Det totala fastighetsvärdet uppgick då till 15 miljarder kronor, motsvarande siffra är idag 57 miljarder kronor. Under samma period har den genomsnittliga hyran/kvm ökat med 49 procent, vilket avspeglar den uppgradering av beståndet som genomförts. Det har varit en fantastisk resa att göra tillsammans med Klöverns alla engagerade medarbetare.



ETT BRA RESULTAT

Klövern resultat för 2020 är bra och har, bland annat tack vare effektiv fastighetsförvaltning, utvecklats stabilt trots ett visst intäktsbortfall kopplat till de utmanande förutsättningarna i omvärlden. En del hyresgäster har så klart haft det tufft men totalt sett har vår diversifierade portföljsammansättning givit stabilitet. Av de aviserade hyrorna avseende 2020 har Klöver erhållit 99 procent.

I jämförbart bestånd var både intäkterna och driftöverskottet på samma nivå som 2019. Förvaltningsresultatet uppgick till 1 269 mkr och efter positiva värdeförändringar på fastigheter om 1 322 mkr blev resultatet före skatt 2 467 mkr.

EN MARKNAD I ÅTERHÄMTNING

Såväl global som svensk ekonomi har påverkats kraftigt negativt av pandemin. Konsekvenserna visar sig bland annat i minskad BNP-tillväxt och ökad arbetslöshet. I det fjärde kvartalet kan dock konstateras att en del makroprognoser justerats upp, och den pågående vaccineringen ger hopp om en bra återhämtning under 2021. Vi ser själva tydliga tecken på att marknaden återhämtar sig successivt genom en allt högre efterfrågan i hyres- och transaktionsmarknaden samt genom allt bättre finansieringsförutsättningar i kapitalmarknaden.

NETTOINFLYTTNINGEN ÅTER POSITIV

Under det fjärde kvartalet uppgick den externa nettoinflyttningen till 11 mkr. Därmed är de tre första kvartalens serie av negativ nettoinflyttning bruten. Under årets sista kvartal har vi välkomnat en rad nya hyresgäster, bland annat Volvo Cars och NetOnNet, och i Köpenhamn tecknades två hyresavtal om totalt cirka 2 900 kvm med Dior och Politiforbundet.

I december/januari har vi även förlängt tre stora hyresavtal om totalt cirka 52 600 kvm i Kista. Det sammanlagda kontraktsvärdet avseende förlängningsperioderna, som är mellan 3 och 5 år, uppgår till 430 mkr.

”Vår diversifierade portföljsammansättning har gett stabilitet. Av de aviserade hyrorna avseende 2020 har 99 procent betalats.”

FORTSATT RENODLING

Strategin att fokusera fastighetsportföljen till de tillväxtorter och marknader där vi vill vara långsiktiga ägare samt till primärt kontorsfastigheter har vi arbetat utifrån i många år. Under det fjärde kvartalet tog vi ytterligare ett stort steg i linje med strategin genom att i en transaktion med Mileway avyttra 12 fastigheter, huvudsakligen bestående av lokaler för lager/logistik. Transaktionen gjordes till en premie om 21 procent mot bokfört värde. Totalt sett har de avtal om avyttringar som tecknats under 2020 överstigit bokförda värden med 20 procent.

Utöver förvärvet av en stor projektfastighet på Park Avenue i New York som genomfördes under inledningen av 2020 har vi endast gjort mindre, men strategiskt viktiga, tilläggsförvärv. Genom dessa har vi kompletterat bestånden i bland annat Linköping, Göteborg och Lund. Fastighetsportföljens värde summerade vid årets utgång till 57 miljarder kronor, varav utlandsportföljen i Köpenhamn och New York svarade för 15 procent.

TILLVÄXT GENOM PROJEKTUTVECKLING

Klövern arbetar med projektutveckling på alla prioriterade orter och bidrar därmed aktivt till stadsutvecklingen. Vid årsskiftet utgjorde förädlingsfastigheter 16 procent av det totala fastighetsvärdet och investeringarna uppgick under året till 2 376 mkr. Totalt sett bidrog projektutveckling, inklusive utveckling av bygggrätter, med värdeökningar på fastigheter om 513 mkr under 2020.

De två största pågående projekten, båda i New York, väntas stå färdiga under det tredje kvartalet 2021 respektive inledningen av 2022 varefter ytterligare hyresgäst Anpassningar kommer att ske. Uthyrningsarbetet pågår och i förra veckan tecknades det första hyreskontraktet i projektet 1245 Broadway. Totalt sett förväntas de pågående projekten i New York, Sverige och Köpenhamn ha en stor positiv effekt på nettoinflyttningen under de kommande två åren.

STÄRKT FINANSIELL STÄLLNING

Under 2020 har vi lagt ett särskilt fokus på att säkra en god och långsiktig finansiering samt att öka vår finansiella styrka ytterligare.

Under det andra kvartalet refinansierades 5 miljarder kronor i befintliga banklån och säkerställda obligationer. Vi erhöll också nya lån och kreditbeslut avseende nya lån om över 4 miljarder kronor. I juni erhöll Klövern en investment grade-rating (BBB- med stabila utsikter) från Scope Ratings och i oktober emitterades gröna obligationer till ett värde av 2 miljarder kronor.

Under slutet av året genomfördes även en fullt garanterad företrädesemission om cirka 2 miljarder kronor vilket ger

oss ännu större möjligheter att skapa värde genom effektivt finansierad projektutveckling av kommersiella lokaler och bostäder.

HÅLLBAR UTVECKLING OCH KLIMATSMARTA VAL

På Klövern handlar hållbar utveckling om att göra våra fastigheter bättre både för miljön och för våra hyresgäster samtidigt som de också blir mer lönsamma. Vi har satt upp mål där vi ställer höga krav på oss själva och jag kan konstatera att vi redan är en god bit på väg att uppnå dem. Ett av målen, att minst hälften av våra fastigheter ska ha en energi-användning lägre än 100 kWh/kvm, uppnåddes långt före plan vilket ledde till att vi höjde den ambitionen ytterligare en nivå.

Under 2020 har vi byggt ytterligare 6 nya solcellsanläggningar. Vår totala solcellskapacitet uppgår nu till 1,5 GWh/år, vilket motsvarar knappt 2 procent av bolagets totala elanvändning.

POSITIONERADE FÖR FORTSATT ÅTERHÄMTNING

Under det gångna året har en del av våra hyresgäster i särskilt drabbade branscher haft det tufft, dessa utgör dock en begränsad del av den totala kundbasen. Genom en nära dialog har vi gjort en rad bedömningar om förutsättningarna för exempelvis rabatter och anstånd i kombination med det statliga hyresstödet.

Min förhoppning är att vi nu, i och med att vaccinationerna kan ske på bredare front, kommer se en successiv återgång till den tillvaro vi alla är vana vid. Det är svårt att uttala sig om vad som blir de långsiktiga effekterna av pandemin men Klövern har visat sig stå på stabil grund under det gångna året och vi är nu positionerade för en fortsatt återhämtning i ekonomin.

Avslutningsvis vill jag framhålla det fina, engagerade arbete som alla Klöverns medarbetare utfört under mina nio år som VD. Jag är också glad att få avsluta detta VD-ord med goda förhoppningar om ett för samhället i stort stabilt år 2021.

Rutger Arnhult, VD Klövern

Den 29 december 2020 meddelade Rutger Arnhult Klöverns styrelse att han kommer att lämna sin befattning som VD. Detta som en följd av att han ställer sig positiv till Castellums valberednings förslag att utse honom till ordförande i bolaget. Rutger Arnhult kommer att lämna sin befattning som VD senast den 25 mars 2021. Se separat pressmeddelande.

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 OCH KOSTNADER

Intäkterna uppgick till 837 mkr (900) under det fjärde kvartalet och 3 294 mkr (3 638) under året. Intäkterna påverkades positivt av stigande hyresnivåer och en engångspost om 17 mkr (18) i det fjärde kvartalet för försäkringsersättning men negativt av nettoförsäljning av fastigheter under 2019, bland annat hela beståndet i Karlstad och samtliga förvaltningsfastigheter i Örebro. Rabatter relaterade till covid-19 hade en negativ effekt uppgående till 1 mkr under kvartalet och 11 mkr under året. I jämförbart bestånd, dvs fastigheter som ägts under hela 2019 och 2020, uppgick intäkterna till 774 mkr (794) under kvartalet och 3 128 mkr (3 150) under året.

Fastighetskostnaderna uppgick till 308 mkr (330) under kvartalet och 1 100 mkr (1 175) under året. Reserverade och konstaterade kundförluster uppgick till 4 mkr i det fjärde kvartalet och 26 mkr under året. För jämförbart bestånd uppgick fastighetskostnaderna till 280 mkr (296) under kvartalet och 1 015 mkr (1 029) under året. Centrala administrationskostnader uppgick till 53 mkr (53) under kvartalet och 157 mkr (159) under året.

RESULTAT

Driftöverskottet uppgick till 529 mkr (570) under det fjärde kvartalet och 2 194 mkr (2 463) under året. För jämförbart bestånd uppgick driftöverskottet till 494 mkr (498) under kvartalet och 2 113 mkr (2 121) under året. Överskottsgraden

uppgick till 63 procent (63) under kvartalet och 67 procent (68) under året. Förvaltningsresultatet uppgick till 288 mkr (313) under kvartalet och 1 269 mkr (1 462) under året.

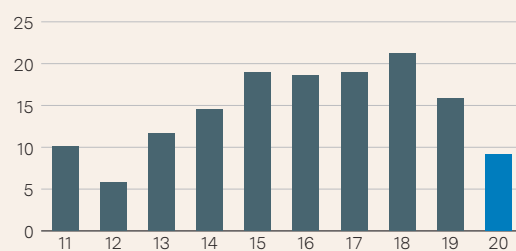
Resultatet före skatt uppgick till 806 mkr (1 289) under kvartalet och påverkades bland annat av 504 mkr (1 028) avseende värdeförändringar på fastigheter. Under året uppgick resultatet före skatt till 2 467 mkr (3 431). Avkastningen på eget kapital under 2020 uppgick till 9,1 procent (15,9).

NETTOINFLYTTNING OCH UTHYRNINGSGRAD

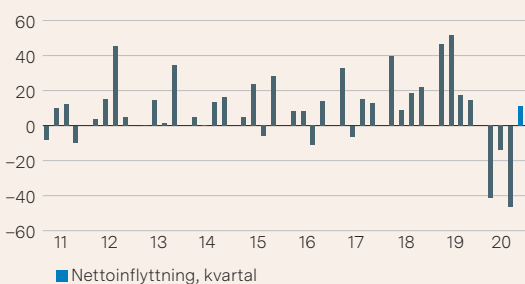
Den externa nettoinflyttningen uppgick till 11 mkr (14) under det fjärde kvartalet och –90 mkr (130) under året. Inklusive interna hyresavtal uppgick nettoflyttningen under året till –67 mkr.

Några av de största inflyttningarna under kvartalet var Volvo Cars på 1 346 kvm i Stockholm och NetOnNet på 2 878 kvm i Norrköping.

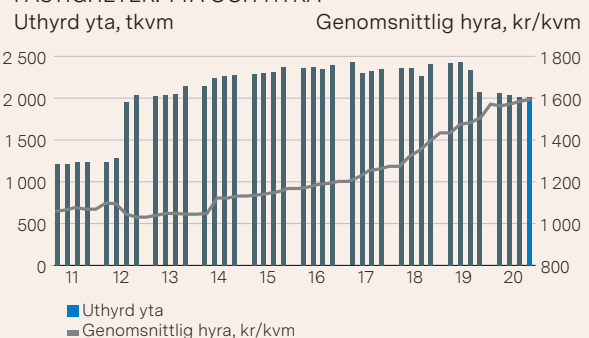
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %



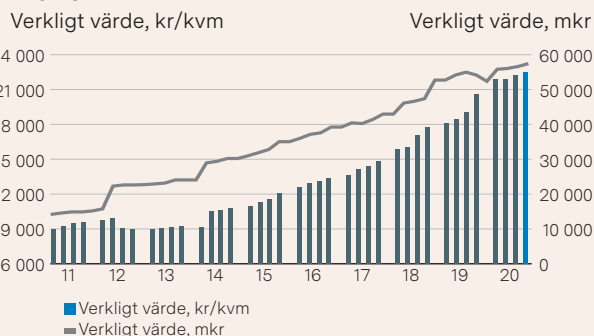
NETTOINFLYTTNING, mkr



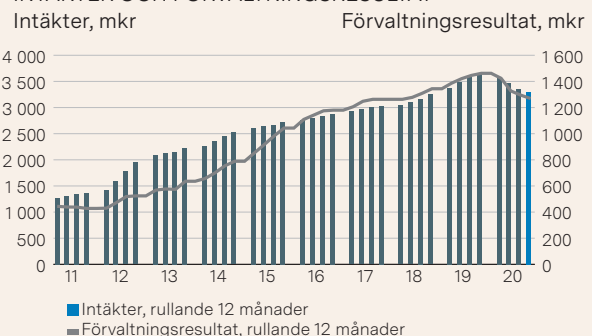
FASTIGHETER: YTA OCH HYRA



FASTIGHETER: VÄRDE



INTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



En av de största avflyttningarna under kvartalet var ÅbyMässan på 14 819 kvm. I mässans tidigare lokaler har avtal tecknats för att bedriva padelverksamhet, tillträde skedde under kvartalet.

Den genomsnittliga återstående kontraktstiden per den 31 december var 3,5 år (3,6). Den ekonomiska uthyrningsgraden för samtliga fastigheter uppgick till 87 procent (90) och 79 procent (81) mätt som yta. För förvaltningsfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 90 procent (92) och för förädlingsfastigheter till 66 procent (71).

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till 558 mkr (338). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto -936 mkr (2 012), genom främst en kombination av fastighetstransaktioner och investeringar i befintliga fastigheter. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 315 mkr (-2 326). Totalt uppgick kassaflödet till -63 mkr (24). Likvida medel vid årets slut uppgick till 571 mkr jämfört med 449 mkr per sista december 2019.

FINANSIERING

Den 31 december 2020 uppgick de räntebärande skulderna till 33 165 mkr (31 653). Periodiserade låneomkostnader uppgick till 129 mkr, vilket innebär att de redovisade räntebärande skulderna i balansräkningen uppgår till 33 036 mkr (31 538). Den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen var 2,4 procent (2,3). Finansnettot, inklusive bostadsutveckling, uppgick under kvartalet till -197 mkr (-204), varav finansiella intäkter utgjorde 4 mkr (4) och tomträttsavgäld utgjorde -10 mkr (-12). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,4 (2,3) under kvartalet och 2,5 (2,6) under året.

Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid kvartalets slut till 3,0 år (2,5). Kreditvolymen med swapavtal eller räntetak betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade Klöver ränteswappar om totalt 6 500 mkr (4 415) och räntetak om totalt 21 500 mkr (24 000). Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 3,3 år. Andelen räntesäkrad kreditvolym var 87 procent.

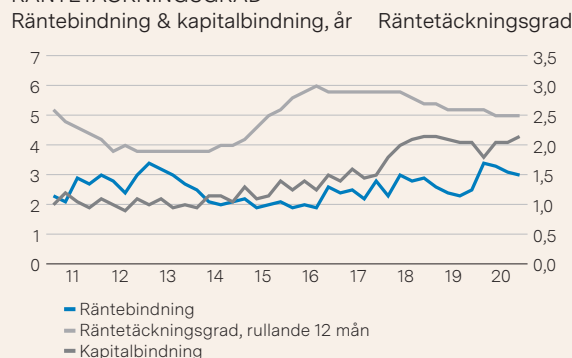
Den genomsnittliga kapitalbindningen var 4,3 år (4,1) per den sista december. Outnyttjade kreditramar, inklusive outnyttjad checkkredit om 558 mkr (558), uppgick till 4 274 mkr (3 760).

Klöverns räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter. Icke-säkerställda räntebärande skulder består av emitterade företagscertifikat och icke-säkerställda obligationer, 2 220 mkr (2 472) respektive 6 500 mkr (6 950) vid periodens slut, samt utnyttjad checkkredit om 0 mkr (0). Programmet för företagscertifikat har ett rambelopp om 4 000 mkr.

Klöver har ett säkerställt Medium Term Note-program (MTN) med en ram uppgående till 10 000 mkr, vilket är säkerställt med en fastighet som underliggande tillgång och full pantbrevstäckning. Den sista december 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 49 mkr (15). Den sista december var värdet -86 mkr (-65).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING SAMT RÄNTETÄCKNINGSGRAD



RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig ¹	25 703	—	—	—	—
2021	50	7 694 ²	5 600	1 750	2 094
2022	14	7 967	7 147	2 500	820
2023	—	6 272	5 590	700	682
2024	898	2 824	2 824	2 000	—
2025	—	8 445	7 767	—	678
2026	—	70	70	—	—
Senare	6 500	4 167	4 167	—	—
TOTALT	33 165	37 439	33 165	6 950	4 274

1) Av här redovisad Rörlig volym täcks 21 500 mkr av räntetak.

2) Justerat för refinansiering av en obligation i februari 2021, samt certifikat med back-up faciliteter, återstår 3 174 mkr.

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 årets slut uppgick den justerade soliditeten till 43,2 procent (43,5).

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.

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

Under 2020 förvärvade Klövern ytterligare 388 822 stamaktier. Ägandet uppgick per den 31 december 2020 till 115 128 571 stamaktier, motsvarande 93,8 procent av kapitalet och rösterna. Inlösenprocessen pågår fortfarande.

NOTERADE AKTIEINNEHAV

Klöverns innehav av egna aktier uppgick den 31 december 2020 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 december var innehavet av egna aktier värt 1 413 mkr.

Vid slutet av 2020 uppgick Klöverns innehav i fastighetsbolaget SBB till 2 670 621 stamaktier av serie D, vilka den 30 december var värda 80 mkr. 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 året investerades 2 376 mkr (1 550). Per den 31 december 2020 pågick sammanlagt 377 projekt (332) med en återstående investering om 1 827 mkr (2 309). Total kalkylerad utgift för samma projekt uppgick till 4 465 mkr (4 074).

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

Bedömda och detaljplanelagda byggrätter (exklusive 184 tkvm inom Tobin Properties) uppgick vid periodens utgång till 1 880 tkvm (1 893) och är värderade till 1 894 mkr (1 592). Av byggrätterna är 427 tkvm (439) detaljplanelagda och resterande klassas som bedömda. Byggrätter för bostäder utgjorde 15 procent av de detaljplanelagda byggrätterna i Klövern och 31 procent inkluderat Tobin Properties detaljplanelagda byggrätter.

Inom byggrättspportföljen 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 31 december hade 477 bostäder i pågående projekt, bland annat 60 lägenheter i den första etappen av projektet Nacka Strand 1 som byggstartades i det fjärde kvartalet. Under kvartalet såldes 22 lägenheter vilket innebär att det totalt under 2020 sålts 66 lägenheter.

Totalt bidrog Klöverns projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, med värdeökningar på fastigheter om 267 mkr (440) under det fjärde kvartalet, eller med 513 mkr (681) under hela 2020.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden januari–december tillträdde 9 fastigheter (3) för en total köpeskilling om 2 613 mkr (959) och 5 fastigheter (86) frånträdde för totalt 387 mkr (5 029). Totalt sett har de avtal om avyttringar av fastigheter som tecknats under 2020 överstigit bokförda värden med 20 procent.

Den 17 januari 2020 frånträdde en del av fastigheten Fyrislund 6:6 i Uppsala för ett underliggande fastighetsvärde om 258 mkr.

Den 30 januari 2020 tillträdde två utvecklingsfastigheter i Linköping. Förvärvet gjordes till ett underliggande fastighetsvärde om 345 mkr.

I februari 2020 tillkännagav Klövern att alla andelarna i en bostadsrättsförening (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.

Den 1 juli frånträdde två fastigheter i Västerås för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 116 mkr.

I september tillträdde en liten kompletterande fastighet i New York, belägen vägg-i-vägg med Klöverns projektfastighet på 118 10th Avenue, i syfte att förbättra utvecklingsmöjligheterna för det projektet ytterligare.

Den 1 oktober tillträdde tomträten till en fastighet i Göteborg med en uthyrningsbar yta om 1 745 kvm. Samma dag tillträdde även nästan 33 000 kvm mark i Fyrislund i Uppsala som ett led i den framtida utvecklingen av Uppsala Business Park.

I november tecknades avtal om att avyttra 12 fastigheter, huvudsakligen bestående av lokaler för lager/logistik, i Malmö, Lund, Norrköping och Västerås för ett underliggande fastighetsvärde om 610 mkr.

I december förvärvade och tillträdde Klövern en fastighet i Lund för ett underliggande fastighetsvärde om 134 mkr.



KLÖVERNS STÖRSTA PÅGÅENDE KOMMERSIELLA PROJEKT – 31 DECEMBER 2020

Stad	Fastighet	Projekttyp	Entreprenör	Största hyresgäst, inflyttning år/kvartal	Projekt-yta, kvm	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	1 068	1 122	505	156	21Q3
New York	28&7	Kontor	Triton Construction	—	9 100	745	626	264	75	22Q1
Örebro	Olaus Petri 3:234	Hotell/kontor	Peab AB	Scandic Hotels, 22Q1	8 638	174	274	151	22	22Q2
Linköping	Morellen 1	Kontor	Åhlin & Ekroth	Trafikverket, 21Q2	3 687	126	110	18	9	21Q2
Göteborg	Mejramen 1	Kontor	WH Fastighets- och Byggservice	Kollmorgen Automation, 21Q4	3 519	15	82	70	7	22Q1
TOTALT					41 644	2 128	2 214	1 008	269	

KLÖVERNS STÖRSTA PLANERADE KOMMERSIELLA PROJEKT – 31 DECEMBER 2020

Stad	Fastighet	Projekttyp	Projektyta, kvm	Beräknad investering, mkr	Beräknad projektstart, år
New York	417 Park Avenue	Kontor	27 300	2 137	2022/2023
New York	118 10th Avenue	Kontor	13 200	1 033	2022/2023
Stockholm	Orgelpipan 4	Kontor	4 240	225	2021
Örebro	Olaus Petri 3:234	Kontor	8 320	177	2021
Summa			53 060	3 572	

TOBIN PROPERTIES STÖRSTA PÅGÅENDE BOSTADSPROJEKT – 31 DECEMBER 2020

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	162	94	11 700	8 700	2017	2021
Stockholm	Nacka	Vyn	100	Detaljplan	96	72	75	9 600	7 500	2016	2021
Stockholm	Roslags-Näsby	Unum	30	Detaljplan	148	131	89	6 900	5 000	2017	2021
Stockholm	Nacka	Nacka Strand 1A	100	Detaljplan	60	0	0	5 000	3 700	2021	2022
Summa					477	365	77	33 200	24 900		

TOBIN PROPERTIES OCH KLÖVERNS STÖRSTA PLANERADE BOSTADSPROJEKT – 31 DECEMBER 2020

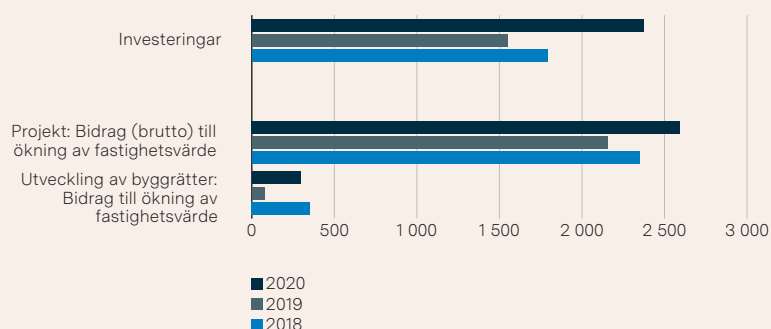
Stad	Plats	Projektnamn	Ägarandel, %	Detaljplan/ ej detaljplan	Antal bostäder	BTA, kvm	BOA, kvm	Projektstart, år	Beräknat färdigt, år
Tobin Properties									
Stockholm	Tyresö	Golfbäcken 1	44,4	Ej detaljplan	180	14 500	10 900	2022	2024
Stockholm	Tyresö	Golfbäcken 2	44,4	Ej detaljplan	200	14 900	11 400	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	N:a 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	Orminge ¹	100	Ej detaljplan	150	13 300	10 000	—	—
Summa					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	2021	2031
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
Summa					3 910	361 770	236 250		

1) Inkluderar fastighet som gererar driftnetto under utvecklingstiden.

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

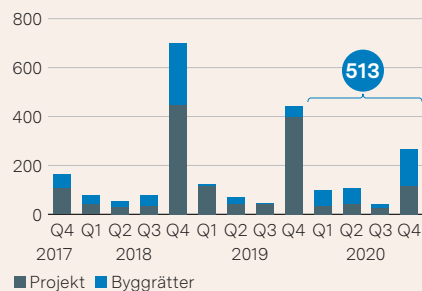
VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKT OCH UTVECKLING AV BYGGGRÄTTER

mkr



NETTO VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKT OCH UTVECKLING AV BYGGGRÄTTER

mkr



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

FASTIGHETSFÖRVÄRV, TILLTRÄDE 2020

Stad	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Tillträde kvartal
Linköping	Morellen 1	Kontor	18 817	Q1
Linköping	Mekanikern 18	Tomt	0	Q1
Visby	Gotland Visby S:ta Maria 37	Övrigt	115	Q1
New York	417 Park Avenue ¹	Kontor	8 300	Q1
Möln dal	Väskan 2	Kontor	2 280	Q2
New York	116 10th Avenue ¹	Kontor	225	Q3
Göteborg	Göteborg Majorna 223:5	Lager/ logistik	1 745	Q4
Uppsala	Uppsala Fyrislund 6:7	Tomt	0	Q4
Lund	St Clemens 8	Kontor	3 754	Q4
SUMMA			35 236	

1) Projektfastighet.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR, FRÅNTRÄDE 2020

Stad	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Frånträde kvartal
Uppsala	Del av Fyrislund 6:6	Övrigt	9 518	Q1
Västerås	Manfred 6	Övrigt	4 275	Q3
Västerås	Ringborren 13	Kontor	1 627	Q3
Karlstad	Viken 2:16	Tomt	0	Q4
Karlstad	Kanoten 11	Tomt	0	Q4
SUMMA			15 420	



FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Den 31 december 2020 omfattade Klöverns innehav 350 fastigheter (343) exklusive de 12 fastigheter som ingår i Tobin Properties bestånd, vilka samtliga klassificeras som omsättningsfastigheter. Hyresvärdet uppgick till 3 846 mkr (3 819) och fastigheternas verkliga värde var 57 448 mkr (52 377). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 2 551 tkvm (2 542).

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 1 322 mkr (2 125) under perioden januari-december, motsvarande 2,5 procent av Klöverns fastighetsvärde vid inledningen av året. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 116 mkr (14) och orealiserade värdeförändringar om 1 206 mkr (2 111). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per den 31 december 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 driftöverskott i ett antal kontorsfastigheter. Under perioden har värdet 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. 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 31 december 2020 till 1 138 697 289, varav 86 698 378 stamaktier av serie A, 1 035 554 911 stamaktier av serie B och 16 444 000 preferensaktier. En stamaktie av serie A berättigar till en röst medan en stamaktie av serie B, liksom en preferensaktie, berättigar till en tiondel röst. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm. Den 30 december var stängningskursen 15,55 kr per stamaktie av serie A, 15,54 kr per stamaktie av serie B och 320,00 kr per preferensaktie,

FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE

mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Verkligt värde per 1 januari	52 377	52 713
Förvärv	2 613	959
Investeringar	2 376	1 550
Försäljningar	-275	-5 029
Orealiserade värdeförändringar	1 206	2 111
Valutakursomräkning	-849	73
VERKLIGT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG	57 448	52 377

vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 22 703 mkr (27 177). Antalet aktieägare uppgick vid periodens utgång till cirka 61 200 (53 800). Av totalt antal aktier innehas 76 procent (78) av svenska ägare. Per den 31 december uppgick bolagets 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.

SKATT

Under det fjärde kvartalet uppgick uppskjuten skatt till -162 mkr (56) och aktuell skatt till -43 mkr (-25). Under året uppgick uppskjuten skatt till -506 mkr (-365) och aktuell skatt till -59 mkr (-45).

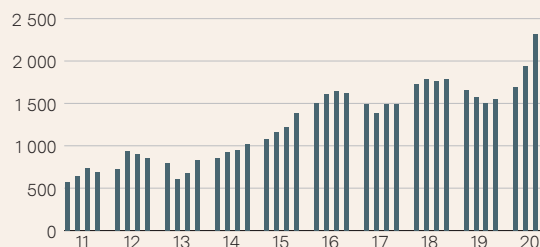
Aktuell skatt är för 2020 beräknad till 21,4 procent medan den uppskjutna skatten har beräknats till skattesatsen 20,6 procent, vilken gäller från och med 2021. Klöver har inga pågående skattetvister.

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 31 december uppgick antalet tillsvidareanställda i koncernen till 276 personer (267). Medelåldern var 44 år (42) och andelen kvinnor uppgick till 45 procent (43).

INVESTERINGAR, rullande 12 månader, mkr



FÖRÄNDRING AV VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER, EXKLUSIVE TRANSAKTIONER OCH VALUTAKURS-OMRÄKNING

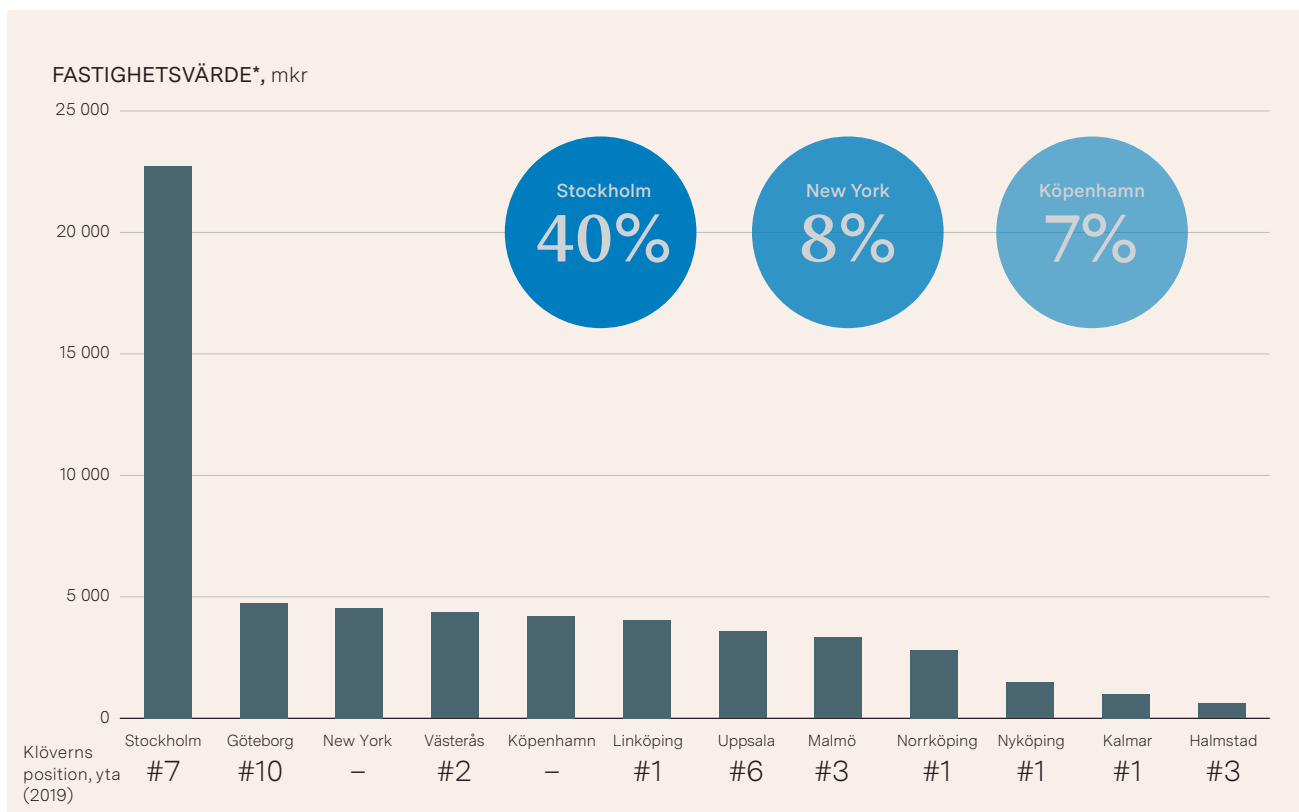
mkr	20Q1	20Q2	20Q3	20Q4	Helår 2020
Driftöverskott och avkastningskrav	389	90	-16	230	693
Utveckling av byggrätter	62	65	16	151	294
Projekt >25 mkr	217	207	261	410	1 095
Projekt <25 mkr	285	385	458	372	1 500
TOTAL	953	747	719	1 163	3 582

STÖRSTA AKTIEÄGARE, SORTERAD PÅ ANDEL AV KAPITAL – 31 DECEMBER 2020

Namn	Antal stamaktier A, tusental	Antal stamaktier B, tusental	Antal preferensaktier, tusental	Andel aktiekapital, %	Andel röster, % ¹
Rutger Arnhult via bolag	15 661	159 274	655	15,4	17,3
Corem Property Group	11 875	161 750	—	15,2	15,3
Gårdarike	39 475	77 106	50	10,2	25,8
Länsförsäkringar fondförvaltning	—	75 846	—	6,7	4,1
Handelsbanken fonder	—	54 773	—	4,8	3,0
State Street Bank and Trust Co, W9	0	50 144	203	4,4	2,8
Swedbank AS (Estonia)	2	23 219	58	2,0	1,3
CBNY-Norges Bank	716	18 738	175	1,7	1,4
Alfred Berg	—	16 221	—	1,4	0,9
JPM Chase NA	1	13 246	197	1,2	0,7
UBS Switzerland AG	208	10 456	15	0,9	0,7
Avanza Pension	666	8 685	717	0,9	0,9
Prior & Nilsson	—	10 051	—	0,9	0,5
SEB Investment Management	—	9 294	14	0,8	0,5
JP Morgan Bank Luxembourg S.A.	—	8 702	—	0,8	0,5
SUMMA STÖRSTA ÄGARE	68 604	697 505	2 084	67,5	75,8
Övriga ägare	18 094	247 093	14 360	24,5	24,2
SUMMA UTESTÅENDE AKTIER	86 698	944 598	16 444	92,0	100,0
Återköpta egna aktier	—	90 957	—	8,0	—
TOTALT ANTAL REGISTRERADE AKTIER	86 698	1 035 555	16 444	100,0	100,0

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

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.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

TVISTER

Klövern har inga pågående tvister som kan ge väsentlig resultatpåverkan. En tvist, dock ej med väsentlig resultatpåverkan, pågår då Region Uppsala har framställt krav på ersättning med anledning av hävning av fastighetsöverlåtelseavtal. Under det fjärde kvartalet 2019 gjorde Klöver en reservering uppgående till 24 mkr med anledning av kravet, vilket redovisningsmässigt belastade resultaträkningens rad *Kostnader bostadsutveckling*.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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 2019.

Från och med 2020 övergår Klöver till att konsolidera projekt med bostadsrättsföreningar i koncernen och redovisar intäkter enligt färdigställandemetoden 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 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.

IAS 20 Redovisning av statliga bidrag och upplysningar om statliga stöd har tillämpats avseende statligt stöd i form av ersättning för nedsatta hyror som förväntas erhållas. Statligt stöd redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att företaget kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidragen och bidragen med rimlig säkerhet kommer att erhållas. Stöden redovisas inom Intäkter i Förvaltningsresultatet i samma period som den minskade hyresintäkten. Under perioden januari–december 2020 har 9 mkr i form av statligt stöd redovisats.

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

UTDELNING

Styrelsen föreslår till årsstämman, för räkenskapsåret 2020, en utdelning om totalt 0,26 kr (0,26) per stamaktie att utbetalas vid två tillfällen om 0,13 kr och en utdelning om totalt 20,00 kr (20,00) per preferensaktie att utbetalas vid fyra tillfällen om 5,00 kr. Avstämningsdagar för utdelning på stamaktier föreslås vara 30 september 2021 och 31 mars 2022. Avstämningsdagar för utdelning på preferensaktier föreslås vara 30 juni 2021, 30 september 2021, 30 december 2021 och 31 mars 2022.

Under det fjärde kvartalet 2020 har utdelning om 5,00 kr per preferensaktie, totalt 82 mkr, utbetalats.

Årsstämman kommer att äga rum 28 april 2021. Kallelse och förutsättningar för anmälan till årsstämman annonseras i Post & Inrikes Tidningar och på www.klovern.se. Upplysning om att kallelse har skett lämnas i annons i Svenska Dagbladet. Aktieägare som vill lägga fram förslag till valberedningen kan göra det via e-post.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 18 januari kommunicerades att Klöver i två separata transaktioner har tecknat avtal om att förvärva två kontorsfastigheter i Lund och Malmö för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 113 mkr.

Den 3 februari kommunicerades att Klöver emitterat gröna obligationer om 2 500 mkr med en löptid om 4 år samtidigt som ett frivilligt återköpserbjudande av utestående obligationer med förfall 26 februari genomförs.

Under det första kvartalet av 2021 har covid-19 fortsatt att skapa osäkerhet kring konjunkturutvecklingen. Klöver 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 första kvartalet 2021 sker i förskott månadsvis istället för kvartalsvis. Per den 15 februari 2021 uppgick Klöverns erhållna och bedömda säkra hyresinbetalningar till totalt 98 procent av de fakturerade hyrorna avseende det första kvartalet. Vid motsvarande tidpunkt 2020 hade 99 procent av hyrorna erhållits.

Stockholm den 17 februari 2021
Styrelsen i Klöver AB (publ)

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

RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR PER ORGANISATORISK ENHET OCH FASTIGHETSSEGMENT

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Region Stockholm	1 760	1 806	-617	-596	1 143	1 210	65	67	570	453
Region Öst	711	740	-226	-243	485	497	68	67	471	332
Region Väst	614	621	-206	-227	408	394	66	63	318	234
Utland	209	197	-51	-25	158	172	76	87	1 017	459
Avyttrad verksamhet ¹	—	274	—	-84	—	190	—	69	—	72
<i>varav</i>										
Förvaltning	3 055	3 408	-961	-1 033	2 094	2 375	69	70	1 123	660
Förädling	239	230	-139	-142	100	88	42	38	1 253	890
TOTALT	3 294	3 638	-1 100	-1 175	2 194	2 463	67	68	2 376	1 550

NYCKELTAL PER ORGANISATORISK ENHET OCH FASTIGHETSSEGMENT

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav ² , %		Yta, tkvm		Hyresvärde ³ , mkr		Ek.uthyrningsgrad, %	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Region Stockholm	30 663	29 534	5,1	5,2	1 118	1 129	2 077	2 078	86	88
Region Öst	9 355	8 485	6,3	6,4	722	708	821	771	89	91
Region Väst	8 675	8 067	6,1	6,2	618	609	752	729	87	87
Utland	8 755	6 291	4,2	4,2	93	96	196	241	96	100
<i>varav</i>										
Förvaltning	48 472	45 743	5,4	5,5	2 249	2 222	3 504	3 455	90	92
Förädling	8 976	6 634	4,9	5,2	302	320	342	364	66	71
TOTALT	57 448	52 377	5,3	5,4	2 551	2 542	3 846	3 819	87	90

1) Avser avyttrade fastigheter i Karlstad och Örebro. 2019 års siffror för Region Väst och Region Öst har justerats för detta.

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.



Koncernens resultaträkning *i sammandrag*

Belopp i mkr	2020 3 mån okt-dec	2019 3 mån okt-dec	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec
Intäkter	837	900	3 294	3 638
Fastighetskostnader	-308	-330	-1 100	-1 175
Driftöverskott	529	570	2 194	2 463
Central administration	-53	-53	-157	-159
Finansnetto	-188	-203	-768	-842
Förvaltningsresultat fastigheter	288	313	1 269	1 462
Intäkter bostadsutveckling	13	-4	35	6
Kostnader bostadsutveckling	-29	-66	-95	-181
Finansnetto bostadsutveckling	-9	-1	-26	9
Resultat bostadsutveckling	-25	-71	-86	-166
Resultatandelar i intresseföretag	-6	9	7	17
Värdeförändringar fastigheter	504	1 028	1 322	2 125
Värdeförändringar derivat	49	15	-32	-14
Värdeförändringar finansiella tillgångar	-4	-2	-13	13
Nedskrivning goodwill	—	-3	—	-6
Resultat före skatt	806	1 289	2 467	3 431
Skatt	-205	32	-565	-410
Periodens resultat	601	1 321	1 902	3 021
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	609	1 312	1 908	3 002
Innehav utan bestämmande inflytande	-8	9	-6	19
	601	1 321	1 902	3 021
Övrigt totalresultat – poster som kan återföras i resultaträkningen				
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	-419	-146	-651	33
Periodens totalresultat	182	1 175	1 251	3 054
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	190	1 166	1 257	3 035
Innehav utan bestämmande inflytande	-8	9	-6	19
	182	1 175	1 251	3 054
Resultat per stamaktie, kr ¹	0,55	1,37	1,67	2,92
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, miljoner	1 031,3	825,0	1 031,3	825,0
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, miljoner	16,4	16,4	16,4	16,4
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	925,4 ¹	825,0	897,5 ¹	824,9
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, miljoner	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	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Goodwill	148	148
Förvaltningsfastigheter	57 448	52 377
Nyttjanderättstillgångar	730	733
Maskiner och inventarier	61	28
Andelar i intresseföretag	437	411
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	160	145
Omsättningsfastigheter	1 107	1 055
Övriga fordringar	1 733	2 268
Likvida medel	571	449
SUMMA TILLGÅNGAR	62 395	57 615
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	22 649	20 031
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	108	129
Övriga avsättningar	24	48
Uppskjuten skatteskuld	3 722	3 220
Räntebärande skulder	33 036	31 538
Derivat	86	65
Leasingskulder	730	733
Leverantörsskulder	279	247
Övriga skulder	776	634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	986	970
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	62 395	57 615

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 2018-12-31	17 972	172	18 144
Effekt av ändrad redovisningsprincip	-119	-1	-120
Justerat eget kapital 2019-01-01	17 853	171	18 024
Återköp av egna aktier	-7	—	-7
Utdelning	-709	-8	-717
Hybridobligation	-78	—	-78
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-62	23	-39
Inlösen preferensaktier	—	-76	-76
Övrigt totalresultat	33	—	33
Periodens resultat	3 002	19	3 021
Eget kapital 2019-12-31	20 031	129	20 160
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	1 901
Eget kapital 2020-12-31	22 649	108	22 757

Koncernens kassaflödesanalys

i sammandrag

Belopp i mkr	2020 3 mån okt-dec	2019 3 mån okt-dec	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten				
Driftöverskott inklusive central administration och bostadsutveckling	451	447	1 951	2 140
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	10	5	32	15
Erhållen ränta	3	4	15	19
Erlagd ränta	-189	-149	-787	-843
Betald inkomstskatt	—	6	-44	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	275	313	1 167	1 328
Förändringar i rörelsekapital				
Förändring omsättningsfastigheter	4	-2	-52	-134
Förändring av rörelsefordringar	-43	781	50	-52
Förändring av rörelseskulder	322	-754	113	-374
Summa förändring av rörelsekapital	283	25	111	-560
Kassaflöde från den löpande verksamheten	558	338	1 278	768
Investeringsverksamheten				
Avyttring av fastigheter	20	3 169	391	5 014
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-945	-593	-4 989	-2 510
Förvärv av maskiner och inventarier	-13	6	-54	-16
Förändring finansiella tillgångar	2	-570	431	-723
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-936	2 012	-4 221	1 765
Finansieringsverksamheten				
Förändring av räntebärande skulder	-1 607	-2 064	1 708	-1 760
Förändring finansiella instrument	—	—	-46	—
Återköp av egna aktier	—	—	—	-7
Nyemission	2 028	—	2 028	—
Utdelning	-82	-173	-527	-692
Hybridobligation	-20	-19	-80	-78
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-4	-70	-5	-123
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	315	-2 326	3 078	-2 660
Totalt kassaflöde	-63	24	134	-127
Ingående likvida medel	649	425	449	576
Valutakursdifferens i likvida medel	-15	—	-12	—
Utgående likvida medel	571	449	571	449

Moderbolagets resultaträkning

i sammandrag

Belopp i mkr	2020 3 mån okt-dec	2019 3 mån okt-dec	2020 12 mån jan-dec	2019 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	80	85	307	264
Kostnad sålda tjänster	-59	-54	-248	-201
Bruttoresultat	21	31	59	63
Central administration	-53	-45	-156	-137
Rörelseresultat	-32	-14	-97	-74
Värdeförändring derivat	49	19	-32	24
Finansnetto	1 247	1 256	1 150	1 174
Resultat före skatt	1 264	1 261	1 021	1 124
Skatt	26	-86	-75	-87
Periodens resultat	1 290	1 175	946	1 037
Övrigt totalresultat	—	—	—	—
Periodens totalresultat	1 290	1 175	946	1 037

Moderbolagets balansräkning

i sammandrag

Belopp i mkr	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Maskiner och inventarier	10	6
Andelar i koncernföretag	1 766	1 917
Fordringar på koncernföretag	30 676	30 626
Derivat	9	16
Uppskjuten skattefordran	227	300
Övriga fordringar	341	810
Likvida medel	59	309
SUMMA TILLGÅNGAR	33 088	33 984
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	10 273	7 976
Räntebärande skulder	20 409	19 356
Derivat	86	65
Skulder till koncernföretag	1 711	6 069
Leverantörsskulder	14	14
Övriga skulder	477	408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118	96
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 088	33 984



Nyckeltal

	2020-12-31 3 mån okt-dec	2019-12-31 3 mån okt-dec	2020	2019	2018	2017	2016
Fastighet							
Antal fastigheter	350	343	350	343	426	405	431
Uthyrningsbar area, tkvm	2 551	2 542	2 551	2 542	2 969	2 900	2 943
Hyresvärde, mkr	3 846	3 819	3 846	3 819	4 063	3 507	3 386
Hyresvärde per uthyrningsbar area, kr/kvm	1 508	1 502	1 508	1 502	1 368	1 209	1 151
Verkligt värde fastigheter, mkr	57 448	52 377	57 448	52 377	52 713	42 961	39 234
Direktavkastningskrav värdering, %	5,3	5,4	5,3	5,4	5,7	5,9	6,2
Överskottsgrad, %	63	63	67	68	67	66	66
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	87	90	87	90	89	89	89
Uthyrningsgrad ytmässig, %	79	81	79	81	81	81	82
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,5	3,6	3,5	3,6	3,5	3,6	3,7
Finans							
Avkastning på eget kapital, %	2,8	6,7	9,1	15,9	21,2	18,9	18,6
Soliditet, %	36,3	34,9	36,3	34,9	31,8	32,8	32,1
Soliditet, justerad, %	43,2	43,5	43,2	43,5	37,4	38,5	36,7
Belåningsgrad, %	50	50	50	50	56	57	58
Belåningsgrad säkerställd, %	36	34	36	34	42	40	42
Räntetäckningsgrad	2,4	2,3	2,5	2,6	2,7	2,9	2,9
Genomsnittlig ränta, %	2,4	2,3	2,4	2,3	2,3	2,5	2,5
Genomsnittlig räntebindning, år	3,0	2,5	3,0	2,5	2,9	2,8	2,6
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,3	4,1	4,3	4,1	4,3	3,0	3,0
Räntebärande skulder, mkr	33 165	31 653	33 165	31 653	33 688	25 529	23 869
Aktie							
Eget kapital per stamaktie, kr ¹	16,17	15,97	16,17	15,97	13,50	10,42	8,45
NRV per stamaktie, kr ¹	19,87	19,67	19,87	19,67	16,84	13,52	10,94
Eget kapital per preferensaktie, kr	283,92	283,92	283,92	283,92	283,92	283,92	283,92
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr ¹	0,20	0,24	0,96	1,19	1,07	0,96	0,86
Resultat per stamaktie, kr ¹	0,55	1,37	1,67	2,92	3,26	2,35	1,96
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr ¹	15,55	21,29	15,55	21,29	9,44	10,11	8,72
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr ¹	15,54	21,35	15,54	21,35	9,55	9,96	8,87
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	320,00	373,00	320,00	373,00	307,00	309,60	288,50
Börsvärde, mkr	22 703	27 177	22 703	27 177	14 455	14 922	13 479
Antal registrerade stamaktier vid periodens utgång, milj	1 122,3	916,0	1 122,3	916,0	916,0	916,0	916,0
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, milj	1 031,3	825,0	1 031,3	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
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4
Utdelning per stamaktie, kr	—	—	0,26 ²	0,26	0,46	0,44	0,40
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	20,00 ²	20,00	20,00	20,00	20,00
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	47 ²	37	53	57	59
Utdelning preferensaktier i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	26 ²	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.

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

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

Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

KONTRAKTSVÄRDE

Lokalhyra, index och hyrestillägg enligt hyresavtal.

NETTOINFLYTTNING

Inflyttade hyresgästers kontraktsvärde minus avflyttade hyresgästers kontraktsvärde.

OMSÄTTNINGSFÄSTIGHETER

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

UTHYRNINGSGRAD, EKONOMISK

Kontraktsvärde i relation till hyresvärde.

UTHYRNINGSGRAD, YTA

Uthyr yta i relation till total uthyrningsbar yta.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, OREALISERADE

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

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, REALISERADE

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

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott i relation till intäkter.

57,4

Fastigheternas
värde, mdkr

3,8

Hyresvärde,
mdkr

2 551

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 STAMAKTIE

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) Namnet på nyckeltalet NAV ändrades till NRV under 2020. Den 31 december 2020 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–dec

43,2

Soliditet,
justerad, %

61 200

Antal
aktieägare

Kalendarium

Årsredovisning	26 mars 2021
Sista dag för handel inkl. rätt till utdelning till stam- och preferensaktieägare	29 mars 2021
Avstämningsdag för utdelning till stam- och preferensaktieägare	31 mars 2021
Förväntad dag för utdelning till stam- och preferensaktieägare	7 april 2021
Delårsrapport januari–mars 2021	28 april 2021
Årsstämma	28 april 2021
Delårsrapport januari–juni 2021	14 juli 2021
Delårsrapport januari–september 2021	22 oktober 2021

Kontaktpersoner

Rutger Arnhult, VD
070-458 24 70
rutger.arnhult@klovern.se

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

Denna information är sådan information som Klöver AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 17 februari 2021 kl. 07:30 CET.

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

KLÖVERN

Klövern AB (publ), Bredgränd 4, 111 30 Stockholm • Tel 010-482 70 00
Org.nr 556482-5833 • Styrelsens säte: Stockholm • www.klovern.se • info@klovern.se