

KLÖVERN



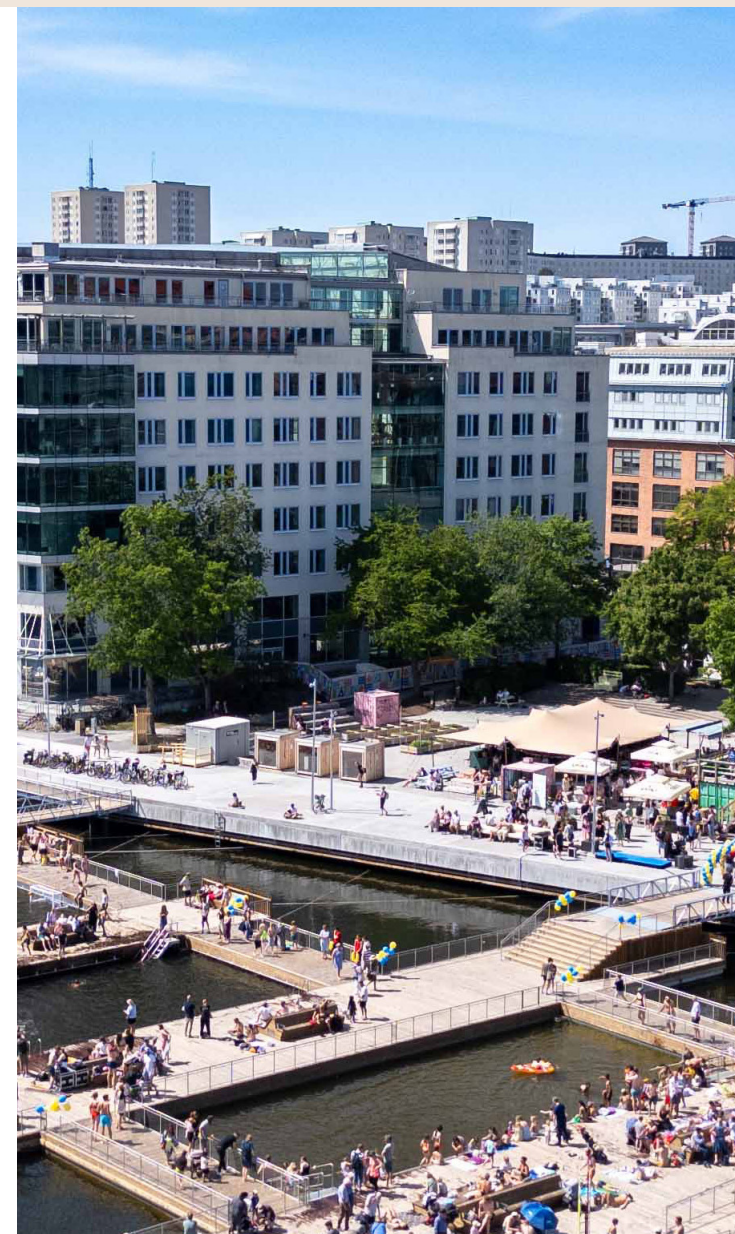
Delårsrapport

1 april–30 juni 2025



Innehåll

RESULTAT I KORTHET	3	FINANSIELL INFORMATION	14
Delårsrapport Q2 2025	3	Fastighetsportfölj – värdering	14
Nyckeltal	4	Resultaträkning i sammandrag	15
		Koncernens resultaträkning i sammandrag	16
VD-ORD	5	Koncernens balansräkning i sammandrag	17
Genomförandekraft i en utmanande marknad	5	Koncernens förändring av eget kapital	18
		Koncernens kassaflödesanalys	19
MARKNADSÖVERSIKT	6	Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag	20
Marknadsöversikt	6	Ägare	21
Hållbarhet: Återbruk är en byggsten i vår fastighetsutveckling	7	Segmentsredovisning	22
		Segmentsredovisning fortsättning	23
AFFÄRSSEGMENT	8		
Presentation och redovisningsprinciper	8	ÖVRIGT	24
Utveckling	9	Övriga upplysningar	24
Förvaltning	11	Nyckeltal	25
Portföljens geografi	12	Underskrifter	26
Aktuella projekt	13	Definitioner	27
		Finansiell kalender och kontaktinformation	28



I juni invigdes Marieviksbadet – Stockholms första kajbad och en ny mötesplats vid vattnet. Bakom satsningen står Klöver, JM och AMF Fastigheter som tillsammans har utvecklat och finansierat badet i samarbete med Stockholms stad. Badet ligger i Marievik, en av stadens snabbast växande stadsdelar, där Klöver samtidigt utvecklar 250 nya bostäder. Anläggningen har nu överlämnats till Stockholms stad och dess invånare.



Delårsrapport Q2 2025

Resultatet i korthet, april–juni 2025

- Enligt segmentsredovisningen uppgick kvartalets nettoomsättning till 283,3 mkr (111,0). Bruttoresultatet uppgick till 52,2 mkr (30,0).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 23,7 mkr (-19,3) och rörelsemarginalen var 8,4 procent (-17,3). Kvartalets resultat uppgick till 17,6 mkr (-25,2).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick kvartalets nettoresultat per aktie till 0,09 kronor (-0,16).
- Enligt IFRS uppgick nettoomsättningen under kvartalet till 52,1 mkr (56,0). Bruttoresultatet under kvartalet uppgick till 32,9 mkr (36,9).
- Enligt IFRS uppgick rörelseresultatet under kvartalet till 4,4 mkr (-12,3).
- Enligt IFRS uppgick realiserade värdeförändringar till 112,9 mkr (50,5) under kvartalet. Exploteringsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde, samtidigt finns projekt med ett marknadsvärde överstigande anskaffningsvärdet med 531,6 mkr.
- Enligt IFRS uppgick kvartalets nettoresultat till 69,3 mkr (4,1).
- Enligt IFRS uppgick kvartalets nettoresultat per aktie till 0,35 kronor (0,03).

Väsentliga händelser under kvartalet

- I april förvärvade Klöver fastigheter i Wendelstrand, sydost om Göteborg. Klöver kommer att bygga två kvarter bostadsrätter varav det första innehåller cirka 80 bostäder inklusive 10 radhus. Det andra kvarteret innehåller cirka 100 bostäder. Förvärvet är i linje med Klöverns strategi att nå nya marknader.
- Projektet Ture Allé i Sollentuna med totalt 115 lägenheter i centralt läge sålstartades i början av april.
- Två kontorsfastigheter med möjlig byggrätt för cirka 270 bostäder förvärvades i Örnberg i sydvästra Stockholm. Tillträde skedde den 2 juni då Klöver tog över

förvaltningen av fastigheterna som är uthyrda till kommersiella hyresgäster.

- Under perioden fick Klöver en markanvisning i Hjorthagen i norra Stockholms innerstad. Här planerar Klöver att bygga 150–200 bostäder.
- Under kvartalet färdigställdes Doktoranden i Sundbyberg, bestående av två hus om totalt 93 hyresrätter. Samtliga lägenheter hyrdes ut och inflyttning skedde under juni.
- Under perioden fattades beslut om att byggstarta 78 bostadsrätter och 145 hyresrätter vid Tyresö golfbana. Händelsen markerar Klöverns första byggstartade bostadsrättsprojekt.
- Under kvartalet har Klöver refinansierat 511,9 mkr av krediter.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Efter periodens slut ingick Klöver AB avtal med Västbygg Gruppen AB om en projektutvecklingsportfölj innehållandes markanvisningar och fastigheter till en köpeskilling om 130 mkr. Portföljen omfattar omkring 1 400 bostäder i Stockholm, Göteborg och Malmö. Tillträde är planerat till januari 2026. I affären ingår även ett samarbete kring fem projekt till ett samlat värde av 760 mkr.
- Efter periodens slut frånträdde Klöver en fastighet intill Huddinge station innehållande möjlighet till 414 bostäder och lokaler.
- Efter periodens slut slutplacerade och refinansierade Klöver 416 mkr.

Från och med 1 januari 2025 inför Klöver segmentsredovisning. Detta i syfte att tydligare visa hur verksamheten går och skapar värde. I segmentsredovisningen redovisas intäkter respektive projektkostnader enligt metoden för successiv vinstavräkning. Se vidare beskrivning på sidan 8 respektive sidan 22.



I maj togs spadtaget för att fira byggstarten av närmare 200 hyresbostäder i Uppsala med projektet Klacken. Framåt planerar Klöver för ytterligare 800 bostäder i Uppsala, en av Sveriges högst rankade framtidskommuner.



NYCKELTAL

Nyckeltal – Segmentsredovisning	2025 april-juni	2024 april-juni	2025 jan-juni	2024 jan-juni	2024 jan-dec
Nettoomsättning, mkr	283,3	111,0	597,1	188,1	991,6
Bruttoresultat, mkr	52,2	30,0	121,4	49,0	240,0
Bruttomarginal, %	18,4	27,0	20,3	26,0	24,2
Rörelseresultat, mkr	23,7	-19,3	67,1	-14,0	130,5
Rörelsemarginal, %	8,4	-17,3	11,2	-7,4	13,2
Periodens resultat, mkr	17,6	-25,2	56,2	-36,2	97,9
Resultat per aktie, kr	0,09	-0,16	0,29	-0,23	0,59

Nyckeltal – IFRS	2025 april-juni	2024 april-juni	2025 jan-juni	2024 jan-juni	2024 jan-dec
Nettoomsättning mkr	52,1	56,0	103,4	113,4	221,4
Bruttoresultat, mkr	32,9	36,9	56,4	68,6	135,7
Rörelseresultat, mkr	4,4	-12,3	2,1	5,6	26,3
Periodens resultat, mkr	69,3	4,1	52,8	-134,6	127,2
Bokfört värde Exploateringsprojekt vid periodens slut, mkr	1 190,5	1 086,5	1 190,5	1 086,5	1 207,5
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter vid periodens slut, mkr	7 522,9	6 202,1	7 522,9	6 202,1	6 757,9
Eget kapital, mkr	7 314,8	6 008,0	7 314,8	6 008,0	6 559,7
Balansomslutning, mkr	9 492,2	7 903,4	9 492,2	7 903,4	8 441,1
Belåningsgrad (LTV), procent	23,5	24,4	23,5	24,4	21,4
Soliditet, procent	77,1	76,0	77,1	76,0	77,7
Justerad soliditet (Soliditet NAV), procent	79,9	78,5	79,9	78,5	80,8
Resultat per aktie, kr	0,35	0,03	0,27	-0,86	0,76
Substansvärde (NAV) per aktie	36,09	36,24	36,09	36,24	36,54
Justerad NAV per aktie	38,13	36,84	38,13	36,84	37,94

Belopp inom parentes i denna rapport avser motsvarande period föregående år, perioden syftar till perioden 1 januari till 30 juni 2025 och belopp anges i mkr om inget annat anges.



VD-ORD

Genomförandekraft i en utmanande marknad



I en tid präglad av osäkerhet är jag fortsatt trygg i den riktning vi rör oss på Klöver. Utmaningar saknas inte. Mycket av det som sker i omvärlden påverkar vår affär direkt eller i förlängningen – geopolitiska spänningar, hushållens oro kring ekonomin, minskad befolkningstillväxt, stigande råvarukostnader samt tillgång till och priset på finansiering. Såväl fastighets- som byggbranschen har gått igenom flera tuffa år.

Samtidigt summerar Klöver ett händelserikt kvartal. Det grundarbete som gjorts med portföljbyggande, digitalisering av förvaltningen, hållbarhetsfokus och säkerställandet av en robust finansiell plattform visar resultat. Såväl försäljning som uthyrning har dessutom visat viss styrka i en trögörig marknad, något som skapat förutsättningar för bygg- och säljstarter.

Exemplen är flera. I Sollentuna säljstartade vi projektet Ture Allé, 115 bostadsrätter i centralt läge, och intresset är stort. I Uppsala, där vi har omkring 1 000 lägenheter i vår byggrättsportfölj, togs spadtaget för att markera byggstart för 193 nya hyresrätter i projektet Klacken. I Tyresö byggstartade vi projekten Birdie och Peg, 78 bostadsrätter och 145 hyresrätter i direkt anslutning till Tyresö golfbana. Vid periodens slut hade Klöver det tredje högsta antalet säljstarter bland bostadsutvecklare i Stockholm 2025. Siffrorna talar sitt tydliga språk, det finns genomförandekraft på Klöver.

Flera strategiska förvärv

Samtidigt som flera projekt har skjutits upp på grund av en osäker marknad eller helt fallit bort till följd av att även kommuner upplever utmanande tider, har vi stärkt upp portföljen med flera förvärv. Det unika projektet Wendelstrand, kort bilväg från Göteborg och Landvetter, är ett tillskott vi är mycket stolta över, inte minst för att det markerade vår etablering i Göteborg.

Vi förvärvade två befintliga och fullt uthyrda kontorsfastigheter i Örnberg i sydvästra Stockholm för omställande till bostäder i likhet med vårt projekt i Kista. Här kommer stomme och fasad behållas och byggas till. Läs gärna mer i rapportens hållbarhetsavsnitt om hur återbruk, renovering och cirkularitet är en viktig byggsten i vår fastighetsutveckling.

Efter periodens slut kunde vi även meddela att Klöver har ingått avtal om en projektutvecklingsportfölj innehållandes markanvisningar och fastigheter omfattande omkring 1 400 bostäder i Stockholm, Göteborg och Malmö. Klöver stärker därmed sin närvaro i Göteborg och tar nu även steget in i Malmö. Förvärvet är i linje med vår strategi att bygga hållbara bostäder i bra lägen.

Samarbeten för att driva förändring

Under kvartalet fick vi en markanvisning i populära Hjorthagen i norra Stockholms innerstad. Här planerar vi att bygga 150–200 bostäder med stor respekt för områdets kulturhistoriska värden, med tilltalande gestaltning, kvalitet i materialval och grönskande gårdar. Tack till Stockholms stad för förtroendet.

Att tillföra något till alla platser där vi verkar är en del av vårt hållbarhetsarbete. Det leder mig till ett projekt som färdigställdes under perioden i samarbete med Stockholms stad och byggherrarna JM och AMF Fastigheter. Lagom till att sommarvärmen kom invigde vi nämligen Stockholms första och största kajbad i Marievik, en stadsdel väl placerad mellan Södermalm och Årstaviken i centrala Stockholm. Badet visar tydligt på hur gott utfallet kan bli av samarbete mellan företag och med kommuner.

Hållbara bostäder blir till

En milstolpe har nåtts i och med färdigställandet av våra två första fastigheter, Doktoranden i Ursvik och Eddahuset i Uppsala. Båda fastigheterna består av hyresrätter som vi själva kommer att förvalta och som bidrar med långsiktigt kassaflöde. Fastigheterna är miljöcertifierade enligt Svanen respektive Miljöbyggnad Silver, finansierade med gröna lån i linje med vårt holistiska hållbarhetstänk, och fullt uthyrda vid inflyttning.

Klöver fortsätter att ta stadiga steg framåt i en oförutsägbare omvärld och visar att vi har förmågan att navigera, anpassa oss till och leda förändring. Det borgar för att vi långsiktigt kan bidra till att utforma framtidens, och nutidens, bostäder.

Stockholm, 15 juli 2025
VD Rickard Langerfors



Marknadsöversikt

Den globala utvecklingen under det andra kvartalet har fortsatt präglas av stora osäkerheter, både till följd av den amerikanska handelspolitiken och den geopolitiska utvecklingen. Utvecklingen har skapat och förstärkt osäkerhet om framtida tillväxtvillkor, vilket i sin tur fördröjt den förväntade återhämtningen i både global och svensk ekonomi. Det är fortsatt oklart i vilken utsträckning nya globala handelsvillkor kommer att bromsa den svenska ekonomiska utvecklingen och vilka potentiellt positiva effekter som uppstår av att europeiska länder aviserat stora statliga investeringsprogram i försvarsrelaterade sektorer och inom infrastrukturområdet. Den turbulenta omvärldsutvecklingen innebär svårigheter att prognosticera utvecklingen det närmaste året. Det finns fortsatt risker som kan göra att både tillväxt, inflation och räntor blir högre eller lägre än väntat.

Inflation och konjunktur

Den svenska ekonomin är fortfarande i en återhämtningsfas. BNP ökade i Sverige med 0,9 procent under första kvartalet jämfört med samma kvartal 2024 men minskade med 0,2 procent jämfört med föregående kvartal.¹ Fallande investeringar och konsumtion motverkades delvis av en högre exporttillväxt. Nedgången bedöms i viss mån bero på tillfälliga faktorer. Förtroendet bland hushållen har fallit kraftigt sedan slutet av förra året. Samtidigt stärks hushållens köpkraft, och SCB:s månadsindikator tyder på en något starkare konsumtionsutveckling i april.²

Inflationen steg tydligt i början på året efter att ha sjunkit till nära 2 procent under förra året. Inflationen mätt med KPIF är fortsatt något förhöjd och låg oförändrad på 2,3 procent i maj jämfört med april.³ Men preliminära inflationssiffror för juni månad indikerar att inflationstakten mätt som KPIF, åtminstone tillfälligt, steg under juni månad till 2,9 procent.⁴ Riksbanken fattade beslut om att sänka styrräntan från 2,25 till 2,0 procent vid sitt senaste möte i juni 2025. Räntebanan indikerar att denna räntenivå kan komma att bestå under hösten.⁵

Fastighetsbolagens finansiering och investeringar

Med en lägre räntenivå jämfört med föregående år och stabilisering av fastighetsvärden har fastighetsbolagens finansiella förhållanden fortsatt vara mer fördelaktiga än tidigare. Detta har fått effekter på obligationsmarknaden. Kommerciella fastighetsföretag har stått för hälften av företagets totala obligationsemissioner under 2024⁶, vilket är nästan en lika stor volym som för samma period under rekordåret 2021. Första kvartalet 2025 ökade emissionsnivån ytterligare till totalt drygt 40 miljarder kronor, en nivå som inte uppnåts sedan andra kvartalet 2021.⁷

Hushållens löner och börsen

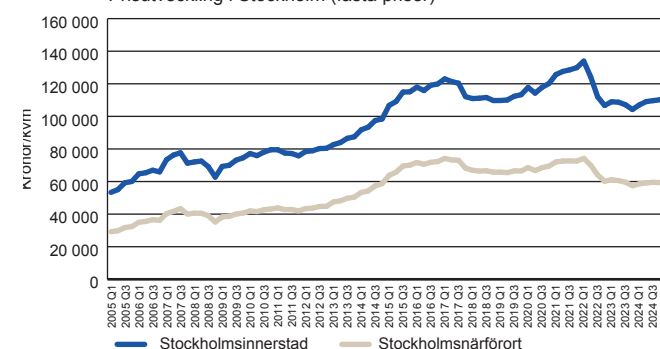
Arbetsmarknaden är fortsatt svag. Arbetslösheten uppgick till 8,8 procent under första kvartalet, vilket var något lägre än prognosen i mars.⁸ Sysselsättningen ökade oväntat mycket men indikatorer på efterfrågan på arbetskraft, som nyanmällda lediga platser och anställningsplaner i konjunkturbarometern, har sjunkit något den senaste tiden. Den snabbare löneökningstakten och den lägre inflationen har gjort att reallönerna har stigit. Löneökningstakten har växlat ned något den senaste tiden och föll tydligt i mars. Den 1 april trädde ett nytt industriavtal i kraft, som innebär 6,4 procents löneökningar över två år, fördelade på 3,4 procent det första året och 3 procent det andra året.⁹

Bostadsefterfrågan påverkas även av börsens utveckling genom hushållens sparande i aktier. Den turbulenta amerikanska handelspolitiken skapade stor volatilitet på världens börser under första och andra kvartalen 2025, vilket dämpat bostadsefterfrågan mätt som förändring av bostadspriser.¹⁰

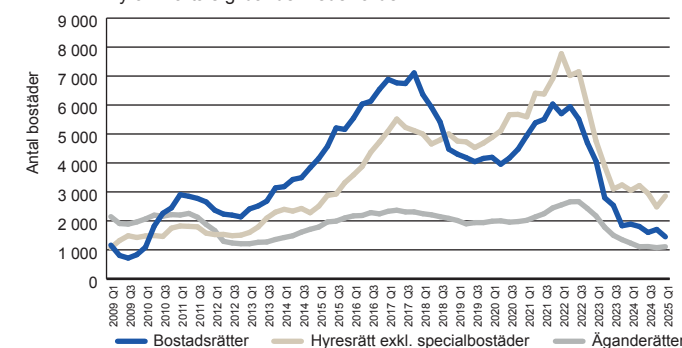
Bostadspriserna

Under 2024 och det första kvartalet 2025 återhämtade sig bostadsrättspriserna på successionsmarknaden något efter det kraftiga prisfallet under 2022 och 2023 (se figur 1). I centrala Stockholm steg bostadsrättspriserna i årstakt det första kvartalet 2025 mätt som fasta priser med fem procent och i närförort med två procent, med liknande mönster i övriga delar av landet.¹¹ Månadsdata från april till juni 2025 indikerar att prisutvecklingen planat ut eller fallit svagt under andra kvartalet 2025.¹²

Figur 1 Prisutveckling i Stockholm (fasta priser)



Figur 2 Påbörjade bostäder per kvartal
Fyra kvartals glidande medelvärde



Bostadsbyggandet

Bostadsbyggandet har varit fortsatt lågt under 2025 till följd av en lägre prisnivå och höga byggkostnader (figur 2).¹³

¹ Penningpolitisk rapport, Riksbanken, juni 2025

² Penningpolitisk rapport, Riksbanken, juni 2025

³ Penningpolitisk rapport, Riksbanken, juni 2025

⁴ SCB. Snabb KPI, 7 juli 2025.

⁵ Penningpolitisk rapport, Riksbanken, juni 2025

⁶ Finansiell stabilitetsrapport, Riksbanken, december 2024.

⁷ Finansiell stabilitetsrapport, Riksbanken, 28 maj 2025

⁸ Penningpolitisk rapport, Riksbanken, juni 2025

⁹ Penningpolitisk rapport, Riksbanken, juni 2025

¹⁰ Evidens modeller för bostadsefterfrågan

¹¹ Värderingsdata och Evidens

¹² Värderingsdata och Evidens

¹³ SCB och Evidens



HÅLLBARHET Q2 2025

Återbruk är en byggsten i vår fastighetsutveckling

Fastigheter står för omkring en femtedel av Sveriges totala klimatutsläpp¹ och primärt bygg- och rivningsavfall från byggsektorn står för ungefär 40 procent av Sveriges totala avfall.² För att minska fastighetssektorns klimatavtryck krävs därför att vi angriper resursanvändningen i hela värdekedjan. Det gör återbruk till en central del av både vårt hållbarhetsarbete och vår affärsstrategi.

Klimatutsläpp och avfallsproduktion sker genom hela kedjan från utvinning, tillverkning, hantering av avfall, transport och drift. I nybyggnadsprojekt står husets stomme för den enskilt största klimatpåverkan, närmare 30 procent. Genom att renovera, bygga till och omvandla befintliga fastigheter begränsar vi nyproduktion av material som behövs till stommar samt minskar mängden transporter och avfall. En återbrukat stålbalk eller ett cementblock sparar mer än 96 procent av klimatpåverkan jämfört med en nytilverkad.

Kontor får nytt liv som bostäder

I Kista omvandlar vi vad som tidigare var ett kontor om 56 000 kvadratmeter till ett levande bostadskvarter. Här har stomme och fasad bevarats och en noggrann inventering av byggdelar har genomförts, där lokala aktörer har engagerats för att ge gamla material nytt liv. Även inventarier som belysningsarmaturer och fönster har tillvaratagits, återbrukats, sålts eller återvunnits.

Under kvartalet förvärvades två kommersiella fastigheter i Örsnberg i sydvästra Stockholm för omvandling till bostäder. De gamla tegelbyggnaderna kommer här att bevaras och byggas på med fler våningar i linje med i hur vi gör i Kista.

Hållbara tegelstenar

En återbrukat tegelsten minskar koldioxidutsläppet med så mycket som 95 procent³ eller mer jämfört med att använda en nytilverkad tegelsten. Där stomme och fasader inte behålls kan en hög grad av återbruk ändå ske. I två pågående projekt, Viridum på Telefonplan och Ture Allé i

Sollentuna, har tegel inventerats, varsamt monterats ned och skickats till tvättning och rengöring för återbruk eller försäljning till andra projekt. I Viridum har vi sparat omkring 300 kvadratmeter tegel som rengörs och återanvänds direkt i projektet genom att utgöra bänkar, rabattmurar och liknande på innergården samt väggar invändigt i entréer. Även ett terrassräcke som fanns på den tidigare byggnaden återanvänds.

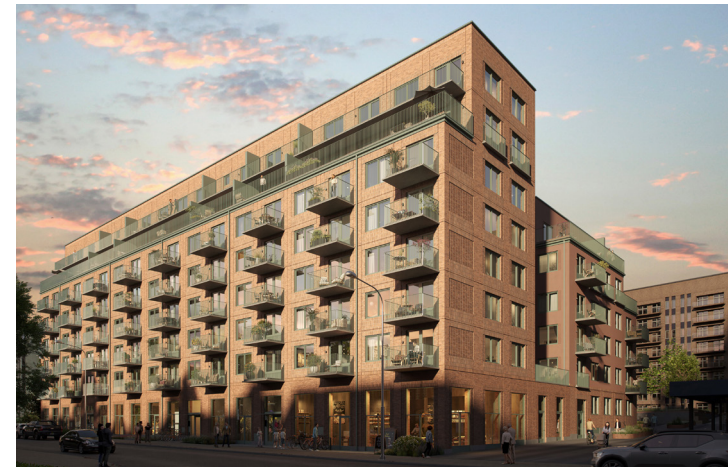
Återbruk stärker vår affär

Genom att arbeta cirkulärt sänker vi klimatpåverkan, reducerar materialkostnader och framtidsäkrar vår portfölj mot reglering och i viss utsträckning råvaruprisrisker. Återbruk, renovering och cirkularitet är därför centrala verktyg i vår projektutveckling och en del av vår långsiktiga värdeskapande strategi.

¹ Boverket, Miljööndikatorer 2022

² Boverket/Naturvårdsverket, Avfall 2022

³ Brukspecialisten AB, brukspecialisten.se/aterbrukat-fasadtegel



I Viridum sparas cirka 300 kvadratmeter tegel som rengörs och återbrukas tillbänkar, rabattmurar och liknande på innergården samt väggar invändigt i entréer.



En återbrukat tegelsten minskar koldioxidutsläppet med så mycket som 95 procent jämfört med en ny.



SEGMENTSREDOVISNING

Presentation och redovisningsprinciper

Klövern tillämpar IFRS i koncernens finansiella rapporter. Från och med 1 januari 2025 upprättar Klöver även en segmentsredovisning. Klöver följer sin verksamhet genom segmenten Utveckling och Förvaltning.

Klövern utvecklar bostäder både som hyresrätter för egen förvaltning och bostadsrätter till försäljning. I segmentsredovisningen redovisas intäkter respektive projektkostnader enligt metoden för successiv vinstavräkning, till skillnad från den tidigare använda metoden där resultatet redovisas när kunden tillträder bostaden. Segmentsredovisningen speglar bättre bolagets verksamhet och överensstämmer med bolagets interna uppföljning och rapportering.

Med segmentsredovisning avser vi redovisning enligt IFRS 8. Där vi i stället skriver IFRS avser vi den finansiella redovisningen enligt övriga tillämpliga IFRS-standarder, inklusive IAS. Båda redovisningsformerna följer således IFRS, men bygger på olika delar av regelverket.

För att få en jämförbarhet med tidigare perioder har redovisningen för räkenskapsåret 2024 enligt IFRS räknats om för att spegla hur verksamheten såg ut då i respektive segment.

I segmentsredovisningen redovisas intäkterna över tid på basis av färdigställandegrad. I bostadsrättsprojekt multipliceras färdigställandegraden med försäljningsgrad medan hyresrättsprojekten redovisas endast på basis av färdigställandegrad. Kostnad för produktion och drift är baserad på projektets slutkostnadsprognos i vilken driftnetto och finansnetto från projektfastigheter ingår. Med projektfastigheter avses fastigheter som Klöver avser att utveckla till bostäder men som fram till rivning och byggstart är uthyrda.

I samband med att segmentsredovisning införs har Klöver rubricerat om resultaträkningen och frångår därmed tidigare funktionsindeldad resultaträkning för fastighetsbolag med förvaltning. Syftet är att bättre kunna jämföras med andra bolag som till större del eller i helhet bedriver bostadsutveckling.

Segmentsredovisningen innebär att rörelseresultatet i segmenten avviker från rörelseresultatet enligt IFRS. Skillnaden gentemot IFRS visas i egen tabell på sidan 22. Påverkan under 2024 av övergången till den ändrade segmentsredovisningen redovisas per segment och för koncernen i en egen tabell på sidan 22.



I Marievik planerar vi för cirka 250 nyproducerade lägenheter, där flertalet bostäder får utsikt över ett vidsträckt Stockholm eller sjöutsikt över Årstavikens målarvatten. I segmentsredovisningen redovisas intäkterna över tid på basis av färdigställandegrad, vilket bättre speglar bolagets verksamhet.



Utveckling

Klöverns affärssegment Utveckling omfattar utveckling av bostäder i upplåtelseformerna bostadsrätter, hyresrätter samt utveckling av projektfastigheter inför omställning till bostäder.

Utveckling och värdeskapande sker från idéarbete, via detaljplaneprocessen till projektering, produktion, försäljning eller förvaltning. För att lyckas krävs projekt-specifikt fokus på respektive del med hänsyn till analys, konceptualisering, riskhantering och genomförande. Fastigheterna anpassas efter sina specifika förutsättningar och marknad.

Klöverns utvecklingsportfölj

Portföljen utvecklas med produkter som skapar högsta möjliga värde över tid. För befintlig portfölj i utveckling bedömer vi att en genomsnittlig detaljplaneprocess tar mellan två till fem år och byggtakten beror bland annat på storlek, marknadsförutsättningar och strategiska val för projektet.

Den 30 juni var cirka 12 100 lägenheter i detaljplaneprocessen. Ytterligare cirka 4 250 lägenheter var i konceptskedet, det vill säga i fasen där detaljplanen är fastställd. I produktionsfasen, som omfattar markarbeten och byggnation, hade Klöver cirka 1 540 lägenheter varav cirka 80 bostadsrätter och cirka 1 460 hyresrätter. Den sista fasen i Klöverns process för bostadsutveckling omfattar tillträde för bostadsköpare eller hyresgäster. Bostadsaffären är under uppbyggnad med planerat första tillträde för köpare i slutet av 2026. Vid utgången av kvartalet fanns 561 lägenheter i förvaltning. Mer information om försäljningsprocessen finns på sidan 10. En beskrivning av affärssegmentet fastigheter i förvaltning återfinns på sidan 11.

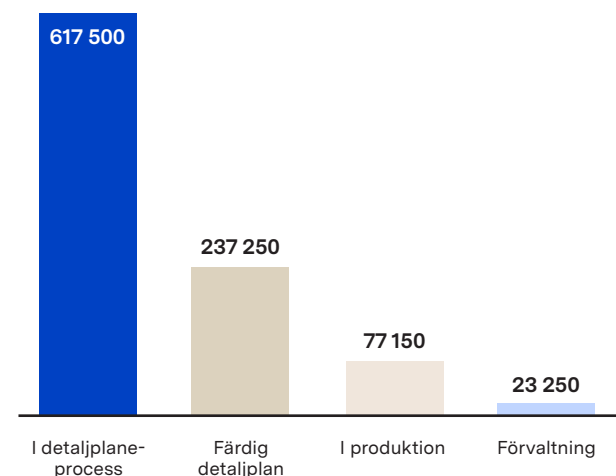
Affärssegmentet bostadsutveckling innefattar även 32 fastigheter som definieras som projektfastigheter – fastigheter med kommersiella lokaler som hyrs ut fram till konvertering till bostäder. Klöverns projektfastigheter bestod av 146 000 kvm uthyrningsbar kommersiell area per den 30 juni. Den totala kontrakterade årliga hyran från Klöverns projekt-

fastigheter uppgick till 172 mkr inklusive hyrestillägg. Intäkterna fördelades på 445 kommersiella kontrakt där de tio största hyresgästerna utgör cirka 45 procent av kontrakterade hyresintäkterna.

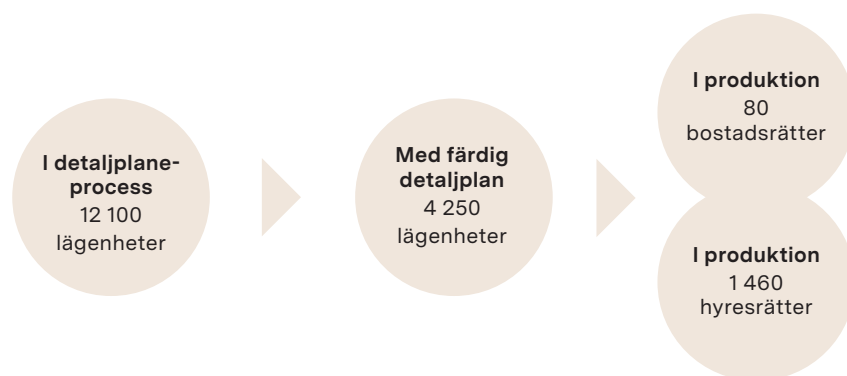
Nyckeltal segment Utveckling	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Nettoomsättning, mkr	270,4	98,2	571,1	162,6	934,4
Bruttoresultat, mkr	45,7	20,7	105,9	30,4	205,0
Bruttomarginal, %	16,9	21,1	18,5	18,7	21,8
Rörelseresultat, mkr	17,9	-27,9	52,8	-31,3	98,1
Rörelsemarginal, %	6,6	-28,4	9,3	-19,2	10,4
Periodens resultat, mkr	17,9	-27,9	52,8	-31,3	98,1

Portföljens sammansättning (exklusive projektfastigheter)

Kvm (BOA/LOA)



Översikt bostadsutveckling





Försäljning

Försäljningsprocessen startar ofta före produktionsfasen och sträcker sig fram till tillträde för köpare.

Klövern har en framåtriktad säljorganisation, en digital säljprocess och ett nära samarbete med projektutveckling för att säkra att kundinsikter förs in tidigt i projektutvecklingens konceptframtagande.

Under 2025 räknar bolaget med ett tiotal säljstarter för runt 1 500 bostäder främst i Stockholmsregionen och Västerås.

Under kvartalet fortlöpte försäljning i tre projekt: Birdie, Viridum och Ture Allé. Vid kvartalets slut var 106 lägenheter i försäljning, 48 lägenheter var bokade och 28 lägenheter såldes under kvartalet.

Affärsmodellen för utveckling av bostadsrätter innebär att en stor del av bostäderna

säljs innan bostaden uppförs. Klöver arbetar med en strukturerad och trygg försäljningsprocess. Kunden tecknar ett icke bindande bokningsavtal, följt av bindande förhandsavtal. Förhandsavtalet är kopplat till beviljande av lånelöfte från köparens bank. Bostaden definieras som såld under förutsättning att det föreligger bindande förhandsavtal.

Klövern erbjuder trygghetspaket vilket skapar ekonomisk trygghet och hjälper hanteringen av oförutsedda situationer. Inför inflytt utförs slutbesiktning för att garantera att bostaden är byggd enligt normer och byggkrav.

Klövern för en nära dialog med kunderna för att förstå vad de värdesätter. Kundresan startar redan vid ritbordet och kundinsikter efter försäljning förs in i nästa bostadsprojekt.

Lägenheter i försäljning

106

Bokade lägenheter

48

Sålda lägenheter

28





Förvaltning

Affärssegmentet Förvaltning omfattar färdigställda hyresrätter som ägs och förvaltas av Klöver med avsikt att skapa långsiktiga värden. Kvalitet, hållbara lösningar och kundfokus är ledord genom hela processen från planering till inflyttning och löpande förvaltning.

Förvaltning sker genom långsiktig drift av bostäder med fokus på effektivitet, nöjda hyresgäster och stabila kassaflöden. Ett aktivt arbete med underhåll, energieffektivisering och hållbarhetsåtgärder stärker fastigheternas värde över tid.

Digital modell

Under 2024 lade vi grunden för vår växande hyresrättsaffär. Fokus har varit på att sätta strukturen för en snabb uppskalning av antal hyresbostäder. En digital förvaltningsstrategi säkrar framgångsrik uppskalning av vårt hyresbestånd. Enklare repetitiva moment löser vi digitalt och skapar samtidigt mer utrymme för personlig professionell service för viktiga kundfrågor exempelvis vid tillträden. Större delen av Klöverns hyresrättsaffär är under uppstart. Det ger oss en unik möjlighet att utveckla en digital förvaltningsstrategi från start.

Klöverns förvaltningsportfölj

Fastigheterna är huvudsakligen belägna i storstadsregioner, med fokus på attraktiva lägen med god efterfrågan och goda kommunikationsmöjligheter, så som närhet till tunnelbana.

Klöverns förvaltningsportfölj består för närvarande av fyra fastigheter. Två av dessa, Eddahuset i Uppsala och Doktoranden i Sundbyberg, färdigställdes under perioden och är de två första fastigheterna som färdigställts av Klöver sedan företagets start. Båda fastigheterna består av hyresrätter i storlekarna 1-2 rum. Eddahuset är miljöcertifierat enligt Miljöbyggnad Silver och Doktoranden är miljöcertifierad enligt Svanen. Båda fastigheterna är finansierade med gröna lån. De två övriga fastigheterna under förvaltning är Vargbacken, 156 lägenheter i flerbostadshus med inriktning på seniorer på Ingarö i Stockholm, och Rovän, 312 lägenheter i Huvudsta centrum, Solna.

Nyckeltal segment Förvaltning	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	12,9	12,8	26,0	25,6	52,1
Driftnetto, mkr	6,5	9,3	15,6	18,5	35,0
Överskottsgrad, %	49,9	72,5	59,9	72,5	67,1
Förvaltningsresultat, mkr	5,8	8,6	14,3	17,3	32,5
Rörelsemarginal, %	44,9	67,6	54,9	67,6	62,3
Periodens resultat, mkr	-0,2	2,7	3,4	-5,0	-0,2

I förvaltning
561
lägenheter



Eddahuset i centrala Uppsala består av ytsmarta ettor och tvåor med balkong. Fastigheten färdigställdes och var fullt uthyrd under perioden. Inflytt sker under tredje kvartalet.

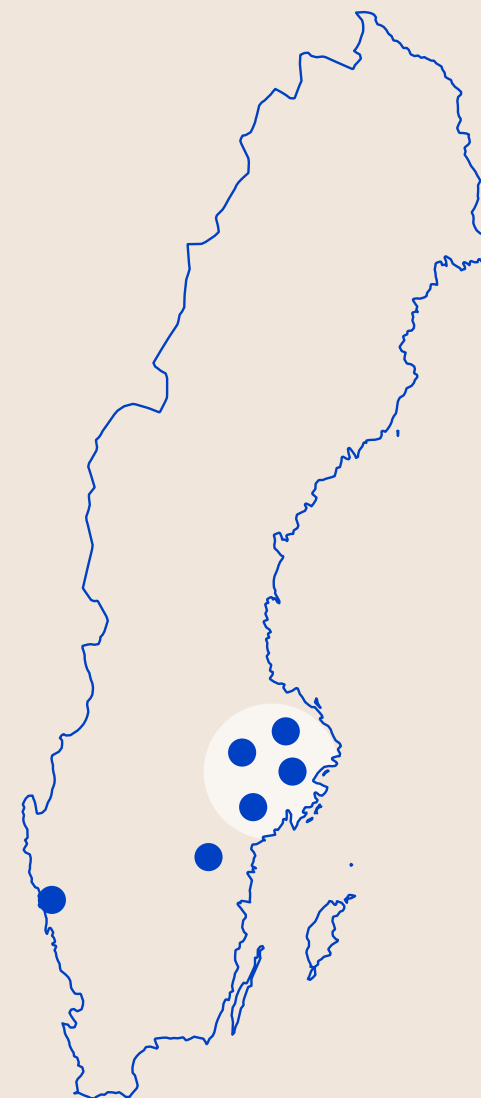


Doktoranden i Sundbyberg består av två färdigställda hus om totalt 93 hyresrätter. Fastigheten färdigställdes och var fullt uthyrd och inflyttad under perioden.



Portföljens geografi

Klövern's bostadsutvecklingsportfölj består av byggrätter i flerbostadshus och kännetecknas av centrala lägen i storstadsregionerna Stockholm, Uppsala, Västerås, Göteborg, Linköping och Nyköping. Cirka 62 procent återfinns i Stockholmsregionen nära spårbunden kollektivtrafik.





Aktuella projekt

Klövern utvecklar, säljer och förvaltar bostäder. Genom en expansiv utveckling av bostadsbeståndet och en stark hållbarhetsprofil siktar vi på att bli en av Sveriges ledande bostadsaktörer. Nedan följer ett axplock av aktuella projekt.



Klacken, Uppsala

Antal lägenheter	193
Typ	Hyresrätter
Storlekar	1-2 rum
Byggstart	Q1 2025
Färdigställt	Q4 2026
Miljöcertifiering	BREEAM-SE Excellent

Klacken med 193 hyresbostäder på Vaksalagatan byggstartades under första kvartalet 2025.



Viridum, Telefonplan

Antal lägenheter	143
Typ	Bostadsrätter
Storlekar	1-5 rum
Byggstart	Q3 2025
Färdigställt	Q4 2027
Miljöcertifiering	BREEAM-SE Excellent

Viridum vid Telefonplan i Stockholm säljstartades under första kvartalet 2025.



Ture Allé, Sollentuna

Antal lägenheter	115
Typ	Bostadsrätter
Storlekar	1-5 rum
Byggstart	Q3 2025
Färdigställt	Q4 2027
Miljöcertifiering	BREEAM-SE Excellent

Ture Allé i Sollentuna i Stockholm säljstartades under perioden.



Eddahuset, Uppsala

Antal lägenheter	66
Typ	Hyresrätter
Storlekar	1-2 rum
Byggstart	Q1 2024
Färdigställt	Q3 2025
Miljöcertifiering	Miljöbyggnad Silver

Eddahuset ligger centralt i Uppsala. Inflyttning sker i augusti.



IFRS

Fastighetsportföljen – värdering

Klövern genomför vid kvartalsbokslut en extern värdering av förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt. Fastighetsportföljen har tagits upp till sammanlagt 8 713,4 mkr (7 288,7) per den 30 juni. Värdet ligger till grund för de värden som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning. Värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning.

Förvärv och försäljning

Under perioden har fastigheterna Provröret 9 och 15 förvärvats. Inga förvärv eller försäljningar av exploateringsprojekt har skett under perioden.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IAS 40 och nivå 3 i IFRS 13 "Icke observerbara indata". Det totala redovisade värdet av förvaltningsfastigheterna uppgick enligt värdering av extern oberoende värderare vid periodens utgång till 7 522,9 mkr (6 202,1). Under perioden har 443,0 mkr (174,5) investerats i ny-, till- och ombyggnad i förvaltningsfastigheterna.

Periodens värdeförändring uppgick till 152,3 mkr (-92,9). Värdeförändringen förklaras främst av ett bedömt högre marknadsvärde för byggrätter.

Bostadsrätter i produktion

Bostadsrätter i produktion redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager vilket innebär att värdering till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Fastigheten redovisas som projektfastighet när det finns bindande avtal om att sälja fastigheten som bostadsrätt. Finns inte sådana bindande avtal redovisas fastigheten som förvaltningsfastighet.

Exploateringsprojekt

Exploateringsprojekt redovisas enligt IAS 38 med beaktande av IAS 36 och nivå 3 i IFRS 13 "Icke observerbara indata". Vid periodens utgång har ett återvinningsvärde enligt IAS 36 fastställts. Återvinningsvärdet har fastställts till verkligt värde genom en extern värdering av exploateringsprojekten. Det totala värdet i balansräkningen uppgick vid periodens utgång till 1 190,5 mkr (1 086,5). Detta inkluderar en nedskrivning om -116,9 (-29,6) och en återförd

nedskrivning om 72,3 mkr (35,8). Samtidigt finns projekt med ett marknadsvärde som överstiger anskaffningsvärdet med 531,6 mkr. Dessa har tagits upp till anskaffningsvärde i balansräkningen. Exploateringsprojekten består av fjorton avtal om markanvisningar, tolv exploateringsavtal och fem aktieöverlåtelseavtal. Även posten förvaltningsfastigheter innehåller byggrätter och pågående detaljplanearbete som syftar till att erhålla en byggrätt.

Värdering av förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt

Klövern genomför en extern värdering av fastigheter och exploateringsprojekt vid varje kvartal. Värderingen har utförts av CBRE, en extern oberoende värderare.

Värderingsmetodik

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Valuation – Global standards vilken införlivar internationell värderingsstandard ("the Red book"). Värderingen bygger på uppgifter om fastigheterna som uthyrningsbar area, hyreskontrakt och övriga hyresvillkor, uppgifter om vakanta lokaler och en bedömning av fastigheternas intäkter och kostnader och risk/avkastning utifrån ett fastighetsägar- eller investerarperspektiv. Värdering sker av varje individuell förvaltningsfastighet och exploateringsprojekt var för sig. Ytterligare beskrivning av värderingsmetodik återfinns i års- och hållbarhetsredovisningen för 2024 som finns på klovern.se.

Direktavkastningskravet för fastigheter under förvaltning har vid periodens utgång bedömts till i genomsnitt cirka 3,9 procent (4,0).

När det gäller värderingen av hela fastighetsportföljen har direktavkastningskravet bedömts till i genomsnitt cirka 4,3 procent (4,4). Direktavkastningskravet för bostäder bedöms till i genomsnitt cirka 4,0 procent (4,1) och för lokaler har bedömts ligga mellan 6,2 och 4,4 procent (6,3 och 4,5). Värdet på Ljus BTA baserat på marknadsstatistik har bedömts till mellan 4 och 25 tkr, ett vägt genomsnitt uppgår till 15,0 tkr (13,1).

Förvaltningsfastigheter	2025-06-30	2024-06-30
Ingående redovisat värde	6 757,9	6 120,5
Förvärv av fastigheter	256,4	-
Investeringar i befintliga fastigheter	443,0	174,5
Periodens värdeförändringar	152,3	-92,9
Omklassificeringar	-86,6	-
Utgående redovisat värde	7 522,9	6 202,1
Exploateringsprojekt	2025-06-30	2024-06-30
Ingående redovisat värde	1 207,5	1 036,2
Ingående anskaffningsvärde	1 778,6	1 716,9
Förvärv av exploateringsprojekt	-	20,2
Nedlagda kostnader	27,6	23,9
Utgående anskaffningsvärde	1 806,1	1 761,0
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-571,0	-680,7
Periodens nedskrivning	-116,9	-29,6
Periodens återföring av tidigare nedskrivning	72,3	35,8
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-615,6	-674,5
Utgående redovisat värde	1 190,5	1 086,5
Utgående redovisat värde sammanlagt för fastighetsportföljen	8 713,4	7 288,7



SEGMENTSREDOVISNING

Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025 april-juni	2024 april-juni	2025 jan-juni	2024 jan-juni	2024 jan-dec
Nettoomsättning	283,3	111,0	597,1	188,1	991,6
Kostnader för produktion och drift	-231,1	-81,0	-475,7	-139,2	-751,6
Bruttoresultat	52,2	30,0	121,4	49,0	240,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-28,5	-49,2	-54,3	-63,0	-109,4
Resultat från fastighetsförsäljning	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	23,7	-19,3	67,1	-14,0	130,5
Finansiella intäkter och kostnader	-6,0	-5,9	-10,9	-11,9	-23,4
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-10,3	-9,3
Resultat före skatt	17,6	-25,2	56,2	-36,2	97,9
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	-
Periodens resultat	17,6	-25,2	56,2	-36,2	97,9

Rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2025 april-juni	2024 april-juni	2025 jan-juni	2024 jan-juni	2024 jan-dec
Periodens resultat	17,6	-25,2	56,2	-36,2	97,9
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	17,6	-25,2	55,2	-36,2	97,9
Genomsnittligt antal aktier, tusental	198 688,4	160 316,6	192 695,6	156 981,7	167 140,9
Resultat kronor/aktie (ingen utspädningseffekt finns)	0,09	-0,16	0,29	-0,23	0,59

Kommentarer till segmentens resultaträkning

Segmentsredovisning

I segmentsredovisningen redovisas intäkter respektive projektkostnader enligt metoden för successiv vinstavräkning. Kontroll över bostadsprojekten övergår till bostadsrättsföreningen, som i segmentsrapporteringen redovisas som extern part, i takt med projektets genomförande. Segementsredovisningen speglar bättre bolagets verksamhet enligt Klövern och överensstämmer med bolagets interna uppföljning och rapportering.

Då Klövern implementerar segmentsredovisning från och med 1 januari 2025 har även räkenskaper för 2024 räknats om, för att ge jämförbara siffror i perioden.

Nettoomsättning består av intäkter över tid baserat på förhandsvärde för färdigt projekt eller upplåtelseavgift samt lån vid försäljning till bostadsrättsförening samt hyresintäkter från segment Förvaltning.

Bruttoresultat

Klöverns bruttoresultat för perioden uppgick till 121,4 mkr (49,0) och för kvartalet 52,2 (30,0). Ökningen i jämförelse med samma period föregående år förklaras av fler projekt som är produktionsstartade och redovisas enligt successiv vinstavräkning.

Rörelseresultat

Periodens rörelseresultat uppgick till 67,1 mkr (-14,0) och för kvartalet 23,7 mkr (-19,3). Försäljnings- och administrationskostnader var större föregående period till följd av ökade personalkostnader av engångskaraktär.

Resultat före skatt

Finansiella kostnader avser räntekostnader till externa kreditgivare i förvaltningsfastigheterna. Värdeförändringen på förvaltningsfastigheterna har varit oförändrade under första halvåret 2025.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgår till 56,2 mkr (-36,2) och för kvartalet 17,6 mkr (-25,2).



IFRS

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025 april-juni	2024 april-juni	2025 jan-juni	2024 jan-juni	2024 jan-dec
Nettoomsättning	52,1	56,0	103,4	113,4	221,4
Övriga intäkter	0,0	0,1	0,0	0,2	0,3
Kostnad för produktion och drift	-19,2	-19,2	-47,0	-45,0	-86,0
Bruttoresultat	32,9	36,9	56,4	68,6	135,7
Försäljning- och administrationskostnader	-28,5	-49,2	-54,3	-63,0	-109,4
Rörelseresultat	4,4	-12,3	2,1	5,6	26,3
Finansiella intäkter och kostnader	-15,1	-21,6	-30,9	-42,8	-80,0
Resultat efter finansiella poster	-10,7	-33,9	-28,8	-37,1	-53,7
Värdeförändring derivat	4,0	-0,6	4,1	-0,1	-1,1
Orealiserade värdeförändringar	112,9	50,5	99,9	-98,1	247,1
Realiserade värdeförändringar	-2,7	-	-2,7	-	-
Resultat före skatt	103,5	16,0	72,5	-135,3	192,3
Skatt på årets resultat	-34,2	-12,0	-19,7	0,7	-65,1
Periodens resultat	69,3	4,1	52,8	-134,6	127,2

Rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2025 april-juni	2024 april-juni	2025 jan-juni	2024 jan-juni	2024 jan-dec
Periodens resultat	69,3	4,1	52,8	-134,6	127,2
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	69,3	4,1	52,8	-134,6	127,2
Genomsnittligt antal aktier, tusental	198 668,4	160 316,9	192 695,6	156 981,7	167 140,9
Resultat kronor/aktie (ingen utspädningsseffekt finns)	0,35	0,03	0,27	-0,86	0,76

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Klöverns nettoomsättning som består av hyresintäkter uppgick under perioden till 103,4 mkr (113,4). Under kvartalet uppgick hyresintäkterna till 52,1 (56,0).

Bruttoresultatet som avser fastigheternas driftöverskott uppgick under perioden, inklusive övriga intäkter, till 56,4 mkr (68,6). Under kvartalet uppgick driftsöverskottet till 32,9 mkr (36,9).

Rörelseresultatet uppgick under perioden till 2,1 mkr (5,6). Under kvartalet uppgick rörelseresultatet till 4,4 mkr (-12,3).

Försäljnings- och administrationskostnader som är fastigheternas centraladministration uppgick under perioden till 54,3 mkr (63,0). Försäljnings- och administrationskostnader uppgick under kvartalet till 28,5 mkr (49,2). Minskningen i kvartalet beror på en engångspost för incitamentsprogram föregående år om 30,5. I övrigt förklaras ökningen av en medveten satsning på att skapa en organisation för att förverkliga Klöverns vision om att vara ett av Sveriges ledande fastighets- och utvecklingsbolag.

Under föregående år har beslut fattats att återuppta verksamheten med bostadsutveckling i syfte att sälja bostadsrätter. Bostadsutvecklingen har startat men ännu finns inget resultat från bostadsutvecklingen (-). Bostadsutvecklingen avspeglas i segmentsredovisningen.

Orealiserade värdeförändringar under perioden uppgick till 99,9 mkr (-98,1) och består av värdeförändring förvaltningsfastigheter 152,3 mkr (-92,9), nettonedskrivning och återföring av tidigare nedskrivning av exploateringsprojekt och bostadsrättsprojekt under utveckling -52,4 mkr (6,2), nedskrivning av goodwill - (-11,4). Värdeförändringen på derivat uppgick till 4,1 mkr (-0,1). Realiserade värdeförändringar kommer från ett Exploateringsprojekt som lagts ned under perioden.

Periodens skattekostnad om 19,7 mkr (0,7) består av aktuell skatt som uppgår till 0,5 mkr (-1,0) och en uppskjuten skattekostnad 19,2 mkr (1,7).



IFRS

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	151,9	150,5	151,2
Exploateringsprojekt	1 190,5	1 086,5	1 207,5
Förvaltningsfastigheter	7 522,9	6 202,1	6 757,9
Nyttjanderättstillgångar	77,0	91,6	91,6
Derivat	3,9	0,9	-
Övriga anläggningstillgångar	14,5	20,5	17,5
Summa anläggningstillgångar	8 960,7	7 552,2	8 225,7
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätter i produktion	87,2	-	-
Kundfordringar	4,6	4,4	5,2
Övriga fordringar	79,9	27,7	46,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14,5	14,0	13,4
Fordran ännu ej inbetald nyemission	-	9,3	-
Likvida medel	345,3	296,1	150,3
Summa omsättningstillgångar	531,5	351,4	215,4
SUMMA TILLGÅNGAR	9 492,2	7 903,5	8 441,1

Kommentarer till koncernens balansräkning

Klöverner äger vid periodens utgång förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt till ett bokfört värde av 8 713,4 mkr (7 288,7). Därutöver innehar Klöverner immateriella tillgångar om 151,9 mkr (150,5) vid periodens utgång, främst goodwill vid rörelseförvärv. Se Immateriella tillgångar på sidan 24 för ytterligare information. Nyttjanderättstillgångar bokförda till 77,0 mkr (91,6) är kapitaliserade tomträttsavtal där motsvarande belopp tagits upp som leasingskuld tomträtt. Övriga anläggningstillgångar om 14,5 mkr (20,5) består av kapitaliserade hyresavtal för kontor och kontorsinventarier.

Belopp i mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	20,6	16,7	18,2
Övrigt tillskjutet kapital	11 255,9	10 267,6	10 556,0
Balanserade medel inklusive periodens resultat	-3 961,8	-4 276,3	-4 014,5
Summa eget kapital	7 314,8	6 008,0	6 559,7
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	990,3	532,6	211,9
Derivat	-	-	0,2
Leasingskuld	77,0	91,6	91,6
Övriga långfristiga skulder	9,4	15,2	12,4
Uppskjutna skatteskulder	228,4	142,5	208,4
Summa långfristiga skulder	1 305,1	782,0	524,5
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	776,1	982,0	1 234,5
Övriga kortfristiga skulder	27,7	49,3	19,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68,4	82,2	103,2
Summa kortfristiga skulder	872,2	1 113,5	1 356,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 492,2	7 903,5	8 441,1

Vid periodens utgång bestod koncernens finansiering främst av eget kapital. Därutöver fanns 1 766,4 mkr (1 514,6) i räntebärande lån från kreditinstitut, varav 776,1 mkr (982,0) är kortfristiga räntebärande skulder. De kortfristiga räntebärande skulderna kommer refinansieras under räkenskapsåret och ett flertal kreditbeslut har erhållits per 30 juni 2025. Soliditeten uppgick till 77 procent (76) vid periodens utgång. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 345,3 mkr (296,1). Se vidare Finansiering och likviditet på sidan 24.



IFRS

Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	15,4	10 008,7	-4 141,7	5 882,4
Periodens resultat	-	-	-134,6	-134,6
Nyemission	1,3	248,7	-	250,0
Nyemission, ännu ej registrerad	0,0	10,2	-	10,2
Utgående eget kapital 2024-06-30	16,7	10 267,6	-4 276,3	6 008,0
Ingående eget kapital 2024-07-01	16,7	10 267,6	-4 276,3	6 008,0
Nyemission	1,5	288,4	-	289,9
Periodens resultat juli-december	-	-	261,8	261,8
Utgående eget kapital 2024-12-31	18,2	10 556,0	-4 014,5	6 559,7
Ingående eget kapital 2025-01-01	18,2	10 556,0	-4 014,5	6 559,7
Periodens resultat januari-juni	-	-	52,8	52,8
Teckningsoptioner	-	2,5	-	2,5
Nyemissioner	2,4	697,6	-	700,0
Emissionskostnader	-	-0,2	-	-0,2
Utgående eget kapital 2025-06-30	20,6	11 255,9	-3 961,8	7 314,8

Antalet utestående aktier

Stamaktier (tusental)	2025 april-juni	2024 april-juni	2024 jan-dec
Antal utestående aktier vid periodens början	190 989 175	153 646 560	153 646 560
Nyemissioner	15 358 361	13 340 611	28 810 192
Antal utestående aktier vid periodens slut	206 347 536	166 987 171	182 456 752



IFRS

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2025 april-juni	2024 april-juni	2025 jan-juni	2024 jan-juni	2024 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Bruttoresultat	32,9	36,9	56,4	68,6	135,7
Försäljning- och adminkostnader	-28,3	-49,5	-54,0	-63,7	-109,5
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
Erlagd ränta, netto	-11,8	-20,5	-28,9	-42,2	-78,9
Betald inkomstskatt	-10,7	-0,8	-15,8	-15,0	-17,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-17,9	-33,9	-42,2	-52,3	-69,8
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Investeringar projektfastigheter	-8,5	-	-8,5	-	-
Förändring kortfristiga fordringar	-36,9	4,3	-33,9	10,0	-10,1
Förändring kortfristiga skulder	1,6	51,6	-11,0	41,9	35,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-61,7	22,0	-95,6	-0,5	-44,8
Investeringsverksamheten					
Investering i befintliga Förvaltningsfastigheter och Exploateringsprojekt	-281,1	-163,6	-470,6	-215,7	-527,1
Förvärv av fastigheter via dotterbolag med avdrag för likvidamedel	-110,0	-	-110,0	-	-20,2
Avyttring av fastigheter via dotterbolag med avdrag för likvidamedel	-	-	-	-	-
Investeringar immateriella tillgångar	-0,2	-0,1	-0,7	-0,2	-0,8
Övriga anläggningstillgångar, netto	-	-	-	-2,9	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-391,3	-163,6	-581,3	-218,8	-551,0

Belopp i mkr	2025 april-juni	2024 april-juni	2025 jan-juni	2024 jan-juni	2024 jan-dec
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	450,0	250,0	700,0	250,0	550,1
Emissionskostnader	-0,1	-	-0,2	-	-
Teckningsoptioner	2,5	-	2,5	-	-
Upptagna räntebärande skulder	126,9	-	176,1	-	85,1
Amortering av lån	-2,0	-5,4	-6,6	-7,4	-20,2
Återbetalning av lån	-	-	-	-	-141,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	577,3	244,6	871,8	242,6	473,5
Periodens kassaflöde					
Likvida medel vid periodens början	221,0	193,0	150,3	272,7	272,7
Periodens kassaflöde	124,3	103,1	195,0	23,4	-122,4
Likvida medel vid periodens slut	345,3	296,1	345,3	296,1	150,3

Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten före rörelsekapitalförändring under perioden uppgick till -42,2 mkr (-52,3). Kassaflödet från den löpande verksamheten under perioden uppgick till -95,6 mkr (-0,5). Kassaflödet från den löpande verksamheten före rörelsekapitalförändring under kvartalet uppgick till -17,9 mkr (-33,9). Kassaflödet från den löpande verksamheten under kvartalet uppgick till -61,7 mkr (22,0).

Nettoinvesteringarna i fastigheter och exploateringsprojekt under perioden uppgick till -470,6 mkr (-215,7). Nettoinvesteringarna under kvartalet uppgick till -281,1 mkr (-163,6). Upptagandet av räntebärande skulder netto under perioden 176,1 (-) avser huvudsakligen byggnadskreditiv. Bolaget har även emitterat aktier till befintliga ägare för 700,0 Mkr (250,0) under perioden.

Koncernens likvida medel har förändrats med 195,0 mkr (23,4) under perioden, från 150,3 mkr (272,7) vid periodens början till 345,3 mkr (296,1) vid periodens utgång.



Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	2025 april-juni	2024 april-juni	2025 jan-juni	2024 jan-juni	2024 jan-dec
Nettoomsättning	16,4	9,7	29,8	18,8	42,0
Rörelsens kostnader	-37,5	-64,0	-74,5	-84,0	-150,1
Resultat före finansiella poster	-21,2	54,3	-44,7	-65,2	-108,1
Finansiella poster					
Räntenetto	-0,3	1,9	-0,8	3,4	1,7
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	78,5
Resultat före skatt				-61,8	-27,9
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-21,4	-52,4	-45,5	-61,8	-27,9

Rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2025 april-juni	2024 april-juni	2025 jan-juni	2024 jan-juni	2024 jan-dec
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-21,4	-52,4	-45,5	-61,8	-27,9
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-21,4	-52,4	-45,5	-61,8	-27,9

Balansräkning

Belopp i mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	1,5	0,2	0,8
Inventarier	0,1	0,2	0,1
Aktier och andelar i dotterbolag	8520,1	7 305,4	8 520,1
Övriga långfristiga tillgångar	2,9	2,9	2,9
Summa anläggningstillgångar	8 524,6	7 308,6	8 523,9
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos dotterbolag	464,9	946,7	55,2
Kortfristiga fordringar	9,5	18,9	7,1
Likvida medel	31,2	163,9	8,4
Summa omsättningstillgångar	505,7	1 129,5	70,7
SUMMA TILLGÅNGAR	9 030,2	8 438,1	8 594,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8 995,4	8 031,1	8 321,0
Periodens resultat	-45,5	-61,8	-27,9
Obeskattade reserver	-	9,9	-
Skulder			
Skulder till koncernföretag	53,5	419,9	280,4
Övriga skulder	26,8	39,0	21,1
Summa skulder	80,3	458,9	301,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 030,2	8 438,1	8 594,62



Ägare

Klövern hade 16 aktieägare per den 30 juni 2025. Nrep är den största ägaren med 75,85 procent av kapital och röster. Corem Property Group äger 7,74 procent, ALM Equity äger 14,14 procent och övriga aktieägare 2,26 procent.

Sedan Nrep förvärvade sina aktier under föregående år har nya aktier för sammanlagt 1 730 mkr emitterats. Corem Property Group och ALM Equity har avstått från att delta i dessa emissioner. Nrep har i samband med förvärvet förbundit sig att teckna riktade nyemissioner som över tid uppgår till cirka 4 miljarder kronor. Under föregående år emitterades även 162 preferensaktier.

Ägare	Antal stamaktier	Kapital, procent	Röster, procent
Nrep NSF V	156 518 511	75,85	75,85
Corem Property Group	15 975 370	7,74	7,74
ALM Equity	29 182 659	14,14	14,14
Övriga aktieägare	4 670 996	2,26	2,26
Totalt	206 347 536	100,00	100,00





Segmentsredovisning

Januari – juni 2025

Belopp i mkr	Utveckling	Förvaltning	Summa segment	Intäktsredovisning över tid	Projektfastigheter	Övrigt	IFRS
Nettoomsättning	571,1	26,0	597,1	-571,1	77,4	-	103,4
Kostnader för produktion och drift	-465,3	-10,4	-475,7	465,3	-37,5	1,0	-47,0
Bruttoresultat	105,9	15,6	121,4	-105,9	39,9	1,0	56,4
Försäljnings- och administrationskostnader	-53,0	-1,3	-54,3	-	-	-	-54,3
Rörelseresultat	52,8	14,3	67,1	-105,9	39,9	1,0	2,1
Finansnetto	-	-10,9	-10,9	-	-19,0	-1,0	-30,9
Resultat efter finansiella poster	52,8	3,4	56,2	-105,9	20,9	-	-28,8
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	4,0	-	4,0
Orealiserad värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	97,2	-	97,2
Resultat före skatt	52,8	3,4	56,2	-105,9	122,1	-	72,4
Skatt	-	-	-	-	-19,7	-	-19,7
Periodens resultat	52,8	3,4	56,2	-105,9	102,4	-	52,8

Januari – juni 2024

Belopp i mkr	Utveckling	Förvaltning	Summa segment	Intäktsredovisning över tid	Projektfastigheter	Övrigt	IFRS
Nettoomsättning	162,6	25,6	188,1	-162,6	88,0	-	113,6
Kostnader för produktion och drift	-132,1	-7,0	-139,2	132,1	-39,1	1,2	-45,0
Bruttoresultat	30,4	18,5	49,0	-30,4	48,9	1,2	68,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-61,7	-1,3	-63,0	-	-	-	-63,0
Rörelseresultat	-31,3	17,3	-14,0	-30,4	48,9	1,2	5,6
Finansnetto	-	-11,9	-11,9	-	-29,7	-1,2	-42,8
Resultat efter finansiella poster	-31,3	5,3	-25,9	-30,4	19,2	-	-37,1
Värdeförändring derivat	-	-10,3	-10,3	-	-87,8	-	-98,1
Orealiserad värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	-31,3	-5,0	-36,2	-30,4	-68,6	-	-135,3
Skatt	-	-	-	-	0,7	-	0,7
Periodens resultat	-31,3	-5,0	-36,2	-30,4	-67,9	-	-134,6

Klöverns segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten. Klöverna följer verksamheten genom segmenten bostadsutveckling, benämnt Utveckling, och fastigheter i förvaltning, benämnt Förvaltning. Vid segmentsrapporteringen av verksamhet under Utveckling tillämpas intäktsredovisning över tid för samtliga projekt. Skillnaden mot IFRS visas i tabellen till vänster. Enligt IFRS redovisas intäkterna från verksamheten Utveckling vid en tidpunkt, vid tillträdet. I segmentsredovisningen redovisas intäkten utifrån ekonomisk uppbyggnadsgrad och i bostadsrättsprojekten med hänsyn till försäljningsgrad.

Då Klöverna implementerar segmentsredovisning från och med den 1 januari 2025 har även räkenskaperna för 2024 räknats om, för att ge jämförbara siffror i perioden.

I samband med att segmentsredovisningen införs har Klöverna även rubricerat om resultaträkningen och frångår därmed tidigare funktionsindeldad resultaträkning för fastighetsbolag med förvaltning. Syftet är att bättre kunna jämföras med andra bolag som till större del eller i sin helhet bedriver bostadsutveckling. Detta innebär att tidigare rubrik hyresintäkter definieras nu som nettoomsättning, i vilken intäkter över tid från bostadsutvecklingen även inkluderas. Radrubrik driftkostnader har ersatts av kostnader för produktion och drift samt tidigare centraladministration är numera försäljnings- och administrationskostnader. Det har inte skett någon omfördelning mellan rader.

Med projektfastigheter avses fastigheter som Klöverna avser att utveckla till bostäder men som fram till rivning och byggstart är uthyrda.



Segmentsredovisning fortsättning

Januari – december 2024

Belopp i mkr	Utveckling	Förvaltning	Summa segment	Intäkts- redovisning över tid	Projekt- fastigheter	Övrigt	IFRS
Nettoomsättning	939,4	52,1	991,6	-939,4	169,6	-	221,7
Kostnader för produktion och drift	-734,5	-17,2	-751,6	734,5	-71,2	2,3	-86,0
Bruttoresultat	205,0	35,0	240,0	-205,0	98,4	2,3	135,7
Försäljnings- och administrationskostnader	-106,9	-2,5	-109,4	-	-	-	-109,4
Resultat från fastighetsförsäljning	-	-	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	98,1	32,5	130,5	-205,0	98,4	2,3	26,3
Finansnetto	-	-23,4	-23,4	-	-54,3	-2,3	-80,0
Resultat efter finansiella poster	98,1	9,1	107,2	-205,0	44,1	-	-53,7
Värdetförändring derivat	-	-	-	-	-1,1	-	-1,1
Orealiserad värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-9,3	-9,3	-	267,8	-	258,5
Resultat före skatt	98,1	-0,2	97,9	-205,0	310,8	-	203,7
Skatt	-	-	-	-	-65,1	-	-65,1
Årets resultat	98,1	-0,2	97,9	-205,0	245,7	-	138,6



Övriga upplysningar

Redovisningsprinciper

Denna bokslutsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapport och Årsredovisningslagen. Jämförelser inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år, perioden syftar till perioden 1 januari till 30 Juni 2025. Belopp anges i mkr om inget annat anges. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning med undantag av segmentsredovisning som tillämpas från och med 1 januari 2025. Med segmentsredovisning avser vi redovisning enligt IFRS 8.

De fullständiga redovisningsprinciperna för koncernen och moderbolaget återfinns i års- och hållbarhetsredovisningen för 2024 som finns på klovern.se.

Immateriella tillgångar

Vid periodens utgång hade Klövern tre typer av immateriella tillgångar. Värdet på dessa tillgångar skrivs inte av men tillgångarnas värde provas regelbundet vid bokslut.

Immateriella tillgångar mkr	2025-06-30	2024-12-31
Varumärke Klövern	50,0	50,0
Goodwill uppskjuten skatt	100,4	100,4
Övriga immateriella tillgångar	1,5	0,8
Summa	151,9	151,2

Varumärket Klövern togs över från Corem Property Group i samband med förvärvet av fastigheter och byggrätter när Klövern bildades i sin nuvarande form.

Goodwill uppskjuten skatt härrör från rörelseförvärvet av Birkin Holding AB. Samma belopp har bokförts som uppskjuten skatt. I de fall värdet på fastigheterna har minskat under anskaffningsvärde har goodwill skrivits av med motsvarande belopp.

Finansiering och likviditet

Klövern hade per den 30 Juni 2025 räntebärande skulder till kreditinstitut om 1 766,4 mkr (1 514,6) med en genomsnittlig ränta om 4,2 procent (5,2). Av dessa är 270,1 mkr byggkreditiv i pågående byggnationer där räntan aktiveras. Andel rörlig ränta uppgick till 60 procent (69). Räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 10,5 mkr (10,5) vid periodens utgång.

Kapitalbindning mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Inom 1 år	776,1	982,0	1 239,1
Inom 1–2 år	290,6	332,6	209,1
Inom 3–5 år	699,7	200,0	19,5
Summa	1 766,4	1 514,6	1 467,7

Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 345,3 mkr (296,1). Likvida medel är i sin helhet placerade på konton i svenska banker.

Värdering av finansiella instrument

Derivat 3,9 mkr (0,9) har värderats till verkligt värde över resultaträkningen enligt nivå 2 i IFRS 13. Övriga redovisade värden motsvarar approximativt verkligt värde enligt IFRS 7.29.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil, utifrån en av styrelsen fastställd policy. Klöverns riskhantering med bedömningar beskrivs i års- och hållbarhetsredovisningen för 2024.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter mkr	2025-06-30	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	3 529,7	1 922,1
Företagsinteckningar	10,3	10,3
Summa	3 540,0	1 932,4

Utöver fastighetsinteckningar finns uttagna pantbrev i eget förvar till ett värde av 1 354,9 mkr (1 380,0).

Transaktioner med närstående

Koncernens dotterföretag är företag som är närstående till moderbolaget. Alla transaktioner mellan Klövern AB (publ), och dess dotterföretag har eliminerats i koncernredovisningen. Prissättning har skett på marknadsmässiga villkor.

Klövern har köpt redovisningstjänster för - mkr (1,5) av ALM Equity under perioden. Klövern har även köpt tjänster från Walthon Advokater för 4,7 mkr (1,6) där styrelseledamot Patrik Essehorn är delägare. Klövern har därutöver köpt tjänster från Corem för - (0,3) och Alm Equity för 2,3 (0,6) samt entreprenadstjänster för 108,4 mkr (38,5) från bolag inom ALM Equity under perioden.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Efter periodens slut ingick Klövern AB avtal med Wästbygg Gruppen AB om en projektutvecklingsportfölj innehållandes markanvisningar och fastigheter till en köpeskilling om 130 mkr. Portföljen omfattar omkring 1 400 bostäder i Stockholm, Göteborg och Malmö. Tillträde är planerat till januari 2026. I affären ingår även ett samarbete kring fem projekt till ett samlat värde av 760 mkr.

Efter periodens slut frånträdde Klövern en fastighet intill Huddinge station innehållande möjlighet till 414 bostäder och lokaler.

Efter periodens utgång sluplacerade och refinansierade Klövern 416 mkr.

Tvister

Klövernkoncernen har inga pågående tvister av väsentlig art.



Nyckeltal

	2025 april-juni	2024 april-juni	2025 jan-juni	2024 jan-juni	2024 jan-dec	2023 jan-dec
SEGMENT FÖRVALTNING						
Överskottsgrad, procent	59,7	72,5	59,9	72,7	67,2	72,0
Belåningsgrad (LTV), procent	60,6	61,4	60,6	61,4	61,0	61,1
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	1,0	1,5	1,3	1,4	1,4	-
Uthyrningsgrad, procent	99	99	99	99	100	100
Area uthyrningsbara kvm	23 016	19 767	23 016	19 767	19 767	19 767
Antal lägenheter vid periodens slut	561	468	561	468	468	468
Marknadsvärde vid periodens slut, mkr	1 154	951	1 154	952	952	961
SEGMENT UTVECKLING						
Bruttomarginal, procent	18,4	27,0	20,3	26,0	24,2	-
Antal produktionsstartade bostäder*	223	-	616	364	1 017	-
FINANSIELLA IFRS						
EBITDA marginal, procent	8,5	-22,0	2,0	5,0	11,9	30,5
Belåningsgrad (LTV), procent	23,5	24,4	23,5	24,4	21,4	24,9
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	0,3	-0,6	0,1	0,1	0,3	0,9
Soliditet på balansdagen, procent	77,1	76,0	77,1	76,0	77,7	76,0
Justerad soliditet (Soliditet NAV) på balansdagen, procent	79,9	78,5	79,9	78,5	80,8	78,4
Genomsnittlig ränta på balansdagen, procent	4,2	5,2	4,2	5,2	4,3	5,2
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	1421	1 219	1421	1 219	1 296	1 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet, mkr	-17,9	-33,9	-42,2	-52,3	-69,8	-9,3
AKTIERELATERADE						
Periodens resultat, kr per aktie	0,35	0,03	0,27	-0,86	0,76	-13,93
NAV kr per aktie	36,09	36,24	36,09	36,24	36,54	38,5
Justerad NAV per aktie	38,13	36,84	38,13	36,84	37,94	-

Beräkning av de alternativa nyckeltalen finns på [klovern.se](https://www.klovern.se)

*Jämförelsesiffror omräknade utifrån ny definition.



Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer.

Stockholm den 15 juli 2025

Styrelsen och verkställande direktören för Klöver AB (publ), organisationsnummer 556733-4379

Petri Valkama	Joakim Alm	Patrik Essehorn
Styrelsens ordförande	Styrelseledamot	Styrelseledamot
Rickard Svensson-Dahlberg	Sebastian Vallgård	Rickard Langerfors
Styrelseledamot	Styrelseledamot	VD

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.



Definitioner

I delårsrapporten presenteras ett antal finansiella nyckeltal och mått som inte är definierade enligt IFRS. Klöver anser att dessa nyckeltal och mått ger värdefull kompletterande information till investerare och Klöverns ledning vid analys av bolagets verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal och mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara. Nedan presenteras definitionerna av valda nyckeltal och mått. För de nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna finns en kompletterande beräkningsbilaga på klovern.se.

NYCKELTAL SEGMENT

Nyckeltalen under den här rubriken avser endast färdigbyggda fastigheter i förvaltning.

Överskottsgrad förvaltningsfastigheter i förvaltning, procent

Driftöverskottet dividerat med hyresintäkter. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

Belåningsgrad (LTV) förvaltningsfastigheter i förvaltning, procent

Räntebärande skulder netto som belöper på förvaltningsfastigheter i förvaltning dividerat med verkligt värde förvaltningsfastigheter i förvaltning per balansdagen. Anges för att belysa Klöverns finansiella risk.

Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter i förvaltning, procent

Kontrakterad area dividerat med ytan för färdigställda förvaltningsfastigheter på balansdagen.

Areal uthyrningsbara kvm

Uthyrningsbar area i färdigställda förvaltningsfastigheter, exklusive area för garage och parkeringsplatser per balansdagen.

Antal lägenheter vid periodens slut

Antalet uthyrningsbara lägenheter i färdigställda förvaltningsfastigheter per balansdagen.

Marknadsvärde vid periodens slut, mkr

Det bedömda marknadsvärdet av färdigställda förvaltningsfastigheter per balansdagen. I bedömningen har medtagits intäkter enligt nuvarande hyresavtal och nuvarande nivå på driftkostnader samt en marknadsbedömning av framtida hyresintäkter och driftkostnader.

Bruttomarginal

Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning för perioden. Redovisas i procent.

Antal bostäder i produktion

Antal bostäder, både hyresrätter och bostadsrätter, som är byggstartade.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Nyckeltalen under den här rubriken avser hela Klöver.

EBITDA marginal, procent

EBITDA dividerat med hyresintäkter. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

Belåningsgrad (LTV), procent

Räntebärande skulder dividerat med verkligt värde förvaltningsfastigheter per balansdagen. Anges för att belysa Klöverns finansiella risk relaterat till fastighetsinnehavet.

Räntetäckningsgrad (ICR), ggr

EBITDA dividerat med finansnetto. Används för att belysa Klöverns känslighet för ränteförändringar.

Soliditet på balansdagen, procent

Eget kapital dividerat med balansomslutningen på balansdagen. Används för att belysa Klöverns finansiella stabilitet.

Justerat eget kapital (NAV), mkr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill hänförlig till uppskjuten skatt, derivat och uppskjuten skatt. Måttet visar ett långsiktigt substansvärde.

Justerad soliditet (Soliditet NAV) på balansdagen

NAV dividerat med balansomslutningen minskad med goodwill hänförlig till uppskjuten skatt och nyttjanderättstillgångar. Används för att belysa Klöverns långsiktiga finansiella stabilitet.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet är resultatet från fastighetsförvaltningen inklusive central administration och finansiella intäkter och kostnader, men före både orealiserade och realiserade värdeförändringar och

skatt. Förvaltningsresultatet är ett mått på resultatet från den löpande fastighetsförvaltningen.

Genomsnittlig ränta, procent

Volymviktad räntesats på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa Klöverns finansiella risk genom att ange nuvarande räntenivå på lånen vid periodens slut.

Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr

Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel. Anges för att belysa Klöverns finansiella risk exklusive IFRS 16.

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet, mkr

Driftöverskott justerat med ej kassaflödespåverkande poster samt minskat med utgifter för central administration, utgifter för finansnetto och betald skatt. Används för att belysa den löpande intjäningsförmågan av likvida medel.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

NAV kr per aktie

NAV i förhållande till antal utestående stamaktier på balansdagen.

Justerad NAV kr per aktie

Justerad soliditet (soliditet NAV) på balansdagen inklusive ej redovisat marknadsvärde på byggrätter samt hänförlig uppskjuten skatt. Justerad NAV i förhållande till antal utestående stamaktier på balansdagen.



Finansiell kalender och kontaktinformation



Finansiell kalender

Q3 2025

22 oktober 2025

Kontakt

Huvudkontor

Kungsgatan 5
111 43 Stockholm

Klöver AB (publ)

Organisationsnummer: 556733-4379
Säte Stockholm

Rickard Langerfors

VD
070 239 35 35

Mathias Wallestam

vVD/CFO
073 748 07 77

För mer information besök vår
webbplats **klöver.se**