

KLÖVERN



Delårsrapport

1 januari–30 september 2025



Innehåll

RESULTAT I KORTHET	3	FINANSIELL INFORMATION	15
Delårsrapport Q3 2025	3	Fastighetsportfölj – värdering	15
Nyckeltal	4	Resultaträkning i sammandrag	16
		Koncernens resultaträkning i sammandrag	17
VD-ORD	5	Koncernens balansräkning i sammandrag	18
Grön finansiering stärker pågående tillväxt	5	Koncernens förändring av eget kapital	19
		Koncernens kassaflödesanalys	20
MARKNADSÖVERSIKT	6	Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag	21
Marknadsöversikt	6	Ägare	22
Hållbarhet: Så finansierar vi gröna hus	7	Segmentsredovisning	23
		Segmentsredovisning fortsättning	24
AFFÄRSSEGMENT	8		
Presentation och redovisningsprinciper	8	ÖVRIGT	25
Affärssegment	9	Övriga upplysningar	25
Utveckling	10	Nyckeltal	26
Förvaltning	12	Underskrifter	27
Portföljens geografi	13	Definitioner	28
Aktuella projekt	14	Finansiell kalender och kontaktinformation	29



Projektet Agora i Norrtälje säljstartades under sommaren. Här uppförs 61 bostadsrätter utmed kajen mitt i Norrtälje hamn. Området binder ihop den historiska stadskärnan med havet och skapar nya ytor för promenader, möten och vardagsliv. Fastigheten Svanenmärks, vilket bland annat ställer höga krav på lågt energibehov, loggbok över materialanvändning för spårbarhet och åtgärder för bevarande av biologisk mångfald.



Delårsrapport Q3 2025

Resultatet i korthet, januari–september 2025

- Enligt segmentsredovisningen uppgick periodens nettoomsättning till 963,5 mkr (406,5). Bruttoresultatet uppgick till 195,8 mkr (114,4).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick periodens rörelseresultat till 118,2 mkr (28,7) och rörelsemarginalen var 12,3 procent (7,1).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick periodens nettoresultat per aktie till 0,51 kronor (0,01).

Kvartalet i korthet, juli–september 2025

- Enligt IFRS uppgick nettoomsättningen under kvartalet till 58,1 mkr (55,0). Bruttoresultatet under kvartalet uppgick till 33,8 mkr (35,6).
- Enligt IFRS uppgick rörelseresultatet under kvartalet till 10,5 mkr (12,9).
- Enligt IFRS uppgick orealiserade värdeförändringar till 457,4 mkr (16,4) under kvartalet.
- Exploateringsfastigheter som redovisas till anskaffningsvärde, har ett marknadsvärde överstigande anskaffningsvärdet med 1 123,5 mkr (134,7).
- Enligt IFRS uppgick kvartalets nettoresultat till 378,0 mkr (-2,7).
- Enligt IFRS uppgick kvartalets nettoresultat per aktie till 1,83 kronor (-0,02).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Klövern upprättade Grönt Ramverk för finansiering. Ramverket erhöll betyget medium green av S&P Global.
- Klövern AB ingick 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.

- Projektet Agora i Norrtälje Hamn med 61 bostadsrätter vid kajen säljstartades under sommaren.
- Projektet Asta i Aspudden med 124 hyresrätter nära tunnelbana byggstartades under kvartalet.
- Klövern har frånträtt en fastighet intill Huddinge station innehållande möjlighet till 414 bostäder och lokaler.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Efter periodens slut ingick Klövern avtal om förvärv av fastigheten Orminge 54:2 i Orminge centrum, där Bilja AB är säljare, och erhöll samtidigt markanvisning på två intilliggande fastigheter, Orminge 54:1 och del av Orminge 60:1. Planen är att bygga cirka 500 hållbara bostäder med byggstart första kvartalet 2029.
- I oktober tillträdde Klövern byggrätter i Sköndal.
- Klövern emitterar seniora icke-säkerställda gröna obligationer för 600 mkr, med en löptid om 3,25 år och en rörlig ränta uppgående till Stibor plus 475 baspunkter.
- Klöverns gröna obligationer börsnoterades vid Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List.
- Klövern emitterade ytterligare seniora icke-säkerställda gröna obligationer för 200 mkr, under befintligt ramverk om 800 mkr. De ytterligare gröna obligationerna emitterades till ett pris om 100,50 procent av nominellt belopp motsvarande en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 458 baspunkter till förfall.

Från och med 1 januari 2025 inför Klövern segmentsredovisning. Detta i syfte att tydligare visa hur verksamheten går och skapar värde. I segmentsredovisningen redovisas intäkter respektive projektkostnader enligt metoden för succesiv vinstavräkning. Se vidare beskrivning på sidan 8 respektive sidan 23.



Efter kvartalets slut gjorde Klövern insteg på kapitalmarknaden genom att emittera gröna obligationer, öronmärkta för investeringar i fastigheter med högt ställda krav på hållbarhet. Obligationerna börsnoterades på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List.



NYCKELTAL

Nyckeltal – Segmentsredovisning	2025 juli-sept	2024 juli-sept	2025 jan-sept	2024 jan-sept	2024 jan-dec
Nettoomsättning, mkr	366,4	218,4	963,5	406,5	991,6
Bruttoresultat, mkr	74,4	65,4	195,8	114,4	240,0
Bruttomarginal, %	20,3	30,0	20,3	28,1	24,2
Rörelseresultat, mkr	51,1	42,7	118,2	28,7	130,5
Rörelsemarginal, %	13,9	19,6	12,3	7,1	13,2
Periodens resultat, mkr	43,9	37,7	100,1	1,5	97,9
Resultat per aktie, kr	0,21	0,22	0,51	0,01	0,59

Nyckeltal – IFRS	2025 juli-sept	2024 juli-sept	2025 jan-sept	2024 jan-sept	2024 jan-dec
Nettoomsättning mkr	58,1	55,0	161,4	168,4	221,4
Bruttoresultat, mkr	33,8	35,6	90,2	104,2	135,7
Rörelseresultat, mkr	10,5	12,9	12,6	18,5	26,3
Periodens resultat, mkr	378,0	-2,7	430,8	-137,3	127,2
Bokfört värde Exploateringsprojekt vid periodens slut, mkr	1 170,3	1 073,8	1 170,3	1 073,8	1 207,5
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter vid periodens slut, mkr	8 138,2	6 386,4	8 138,2	6 386,4	6 757,9
Eget kapital, mkr	7 692,8	6 295,2	7 692,8	6 295,2	6 559,7
Balansomslutning, mkr	10 161,9	8 014,3	10 161,9	8 014,3	8 441,1
Belåningsgrad (LTV), procent	24,1	21,7	24,1	21,7	21,4
Soliditet, procent	75,7	78,5	75,7	78,5	77,7
Justerad soliditet (Soliditet NAV), procent	79,2	81,1	79,2	81,1	80,8
Resultat per aktie, kr	1,83	-0,02	2,18	-0,85	0,76
Substansvärde (NAV) per aktie	38,22	34,78	38,22	34,78	36,54
Justerad NAV per aktie	42,54	35,37	42,54	35,37	37,94

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



VD-ORD

Grön finansiering stärker pågående tillväxt



Det sägs att den enda konstanten är förändring. Sällan har det känts mer sant än nu, när globala handelsflöden stöps om och geopolitiska risker förändras från en dag till en annan.

I en sådan tid är förutsägbarhet en värdefull tillgång, och på Klövern har vi god möjlighet att kunna planera för vår tillväxt. Vi har en stor portfölj, fler än 19 000 byggrätter i attraktiva lägen i större städer, varav ett stort antal har färdig detaljplan och är redo för byggstart. Med en stark balansräkning och kapitalstarka ägare har vi flexibiliteten att agera på dessa möjligheter.

Klövern emitterar gröna obligationer

I september tog vi ytterligare ett steg i vårt hållbarhetsarbete genom att upprätta ett grönt ramverk för finansiering, framtaget i enlighet med internationellt vedertagna principer för gröna obligationer. Ramverket visar hur vi säkerställer att

öronmärkt finansiering allokeras till gröna investeringar och i linje med våra hållbarhetsmål.

Med ramverket på plats vände vi oss till kapitalmarknaden och fick ett mycket positivt gensvar. Det stora intresset för vår emission i september, inte minst från institutionellt håll, gav oss ett kvitto på marknadens förtroende för vår strategi och våra högt ställda tillväxt- och klimatmål. Det är ett förtroende vi tar på största allvar. För investerare innebär våra gröna obligationer möjlighet att vara med och finansiera gröna projekt inom bostadssegmentet. Samtidigt breddar vi vår finansieringsbas och stärker förutsättningarna för vår pågående tillväxtresa. Läs gärna mer om grön finansiering i hållbarhetsavsnittet.

De gröna obligationerna noterades efter kvartalets utgång på börsens huvudmarknad. Regelverket för handeln där innebär höga krav på rutiner och processer för rapportering och transparens. Klövern har sedan starten 2022 lagt en stabil grund för detta. En synlig skillnad framöver blir bland annat att våra kvartalsrapporter från och med nu kommer att finnas tillgängliga på vår webbplats.

Fortsatt högt tempo i affärer och projekt

Kvartalet inleddes med förvärvet av en projektutvecklingsportfölj med omkring 1 400 bostäder. Portföljen har tyngdpunkten i Stockholm men innebär även att vi utökar vår närvaro i Göteborg och etablerar oss i Malmö. Mer än två tredjedelar av portföljen kan byggstartas under 2026 och 2027.

Under sommaren säljstartade vi projektet Agora vid kajen i Norrtälje Hamn. Här bygger vi 61 miljöcertifierade bostadsrätter i gränslandet mellan skärgården och staden. I Aspudalen i sydvästra Stockholm byggstartade vi 124 ungdomsbostäder nära områdets levande centrum och tunnelbanan. Att vi lägger stor omsorg på extern gestaltning blir tydligt här. Husen kommer att vara i samma stil som kringliggande

bebyggelse, med en inbjudande entré och harmoni med landskapet.

I vårt projekt Viridum på Telefonplan i södra Stockholm har vi inlett konvertering från bokningsavtal till förhandsavtal med hög konverteringsgrad.

Efter kvartalets slut kunde vi meddela att vi gjort ett förvärv i Orminge centrum och fått två markanvisningar på intilliggande fastigheter. Här planerar vi att uppföra 500 bostäder. Mycket kommer att hända i Orminge centrum och vi är glada över att ha fått förtroendet från Nacka kommun och att få vara en del av utvecklingen.

Stabilitet genom flera affärsben

Genom att segmentsredovisning implementerades i januari i år kan vi nu se framstegen i verksamheten, där byggstärterna börjar synas i utfallet för perioden. Nettoomsättningen har ökat från 406,5 mkr till 963,5 mkr under perioden, varav Utveckling ökat från 367,9 mkr till 920,5 mkr med en bruttomarginal på 18,4 procent och 20,3 procent för både segment Utveckling och Förvaltning.

För segmentet Förvaltning är det glädjande att se att våra två första egenutvecklade fastigheter är färdigställda och påverkar hyresintäkter positivt, vilka har ökat från 38,6 mkr till 43,0 mkr för perioden. Båda fastigheterna är fullt uthyrda och hyresgästerna har flyttat in.

Klövern står således på stadiga ben med en stark utvecklingsaffär, en växande portfölj av intäktsgenererande hyresfastigheter och en stark balansräkning. Det skapar förutsägbarhet och möjlighet att planera långsiktigt.

Stockholm, 22 oktober 2025
VD Rickard Langerfors



Marknadsöversikt

Under det senaste kvartalet har hot om och införande av högre USA-tullar skapat ekonomisk och politisk oreda. Tillväxten i världsekonomin har bromsat in men i något lägre takt än väntat. Spridningseffekterna från tullpolitiken är osäkra och förväntas främst drabba USA. Finanspolitiska stimulanser i Europa, USA och Kina, samt fortsatta räntesänkningar, ger tillväxtestöd men skapar också risker. Olika politiska misstag eller en snabb omvärdering av tillgångspriser kan knäcka ekonomins underliggande flexibilitet och tillväxtkraft. Euroområdet ekonomiska tillväxt har utvecklats bättre än förväntat och för Tyskland ser tillväxtförutsättningarna under de närmsta tre åren bättre ut än på flera år. Tyskland utgör, tillsammans med Norge, Sveriges största handelspartner och en starkt tysk industri, till följd av både strukturella och konjunkturella orsaker, bör stötta den svenska exporten¹.

Inflation och konjunktur

Den svenska ekonomin har utvecklats något svagare än förväntat under det första halvåret 2025. BNP-tillväxten uppgick till 0,5 procent under det andra kvartalet, efter att ha fallit något under det första. Tillväxten drevs framför allt av investeringar, som steg efter att ha sjunkit under det första kvartalet. Hushållens konsumtion har stigit hittills i år men ökningstakten är relativt långsam och svagare än väntat. Nivån på konsumtionen är fortfarande lägre än i början av 2022 när inflationen började stiga kraftigt².

Tillväxten väntas öka framöver, med stöd av den ekonomiska politiken. Konjunkturbarometern visar att hushållen är fortsatt pessimistiska. Deras förtroende steg något i början av sommaren men var oförändrat i augusti. Företagens förtroende har stigit och är nu nära normala nivåer. Fortsatt sjunkande räntekostnader och stigande reallöner för hushållen bidrar till att ekonomin väntas återhämta sig framöver. Regeringen har också aviserat en mer expansiv finanspolitik för 2026, med fokus riktat mot hushållen. Det kommer att bidra till att höja tillväxten under nästa år³.

Inflationen har varit högre än förväntat under sommaren men sjönk något i september. Inflationen mätt med KPIF sjönk från

3,2 procent i augusti till 3,1 procent i september⁴. Indikatorer på inflationstrycket tyder på en inflation i linje med Riksbankens mål framöver⁵. Riksbanken fattade beslut om att sänka styrräntan från 2,0 till 1,75 procent vid sitt senaste möte i september 2025. Räntebanan indikerar att denna räntenivå kan komma att bestå under det närmsta året⁶.

Fastighetsbolagens finansiering och investeringar

Marknadsräntorna har fortsatt att sjunka jämfört med föregående år. Fastighetsbolag har de senaste åren haft stora utmaningar kopplade till sin finansieringssituation och sin förmåga att betala högre räntekostnader. Situationen har dock förbättrats i takt med att räntorna har sjunkit. Detta har visat sig på obligationsmarknaden genom att kommersiella fastighetsföretag har stått för hälften av företagens totala obligationsemissioner under 2025⁷.

Hushållens löner och börsen

Arbetsmarknaden utvecklas svagt i år med en arbetslöshet som uppgick till 8,4 procent i augusti⁸. Det dröjer innan arbetsmarknaden tydligt förbättras igen. Men i takt med stigande efterfrågan i svensk ekonomi ökar också efterfrågan på arbetskraft vilket leder till att arbetsmarknaden stärks. Reallönerna fortsätter att stiga. Enligt Medlingsinstitutets statistik ökade lönerna med 2,8 procent i juli, mätt som årlig procentuell förändring⁹. Ökningstakten väntas minska något framöver men ändå överstiga inflationen, vilket innebär att reallönerna fortsätter att stiga¹⁰.

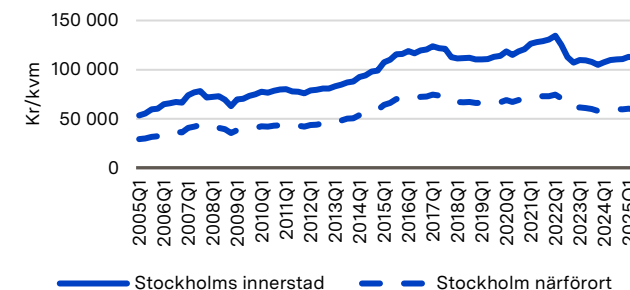
Hushållens finansiella förmögenhet har utvecklats positivt under året och detta har stöttat bostadsefterfrågan. Utsikterna är dock fortsatt osäkra vilket kan dämpa efterfrågan på bostäder framåt¹¹.

Bostadspriserna

Bostadsrättspriserna på successionsmarknaden har utvecklats i sidled under årets första nio månader (se figur 1). I centrala Stockholm steg bostadsrättspriserna i årstakt det tredje kvartalet 2025, mätt som fasta priser, med två procent och i närförort förblev de oförändrade, med liknande mönster i övriga delar av landet. Månadsdata från juli till september 2025 indikerar att prisutvecklingen planat ut eller fallit svagt under tredje kvartalet 2025¹².

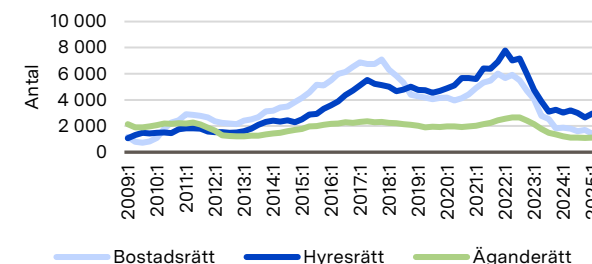
Figur 1

Bostadsrättspriser i utvalda områden, fasta priser



Figur 2

Påbörjade bostäder exkl. specialbostäder
(glidande medelvärde 4 kvartal) Riket



Bostadsbyggandet

Låga bostadspriser och höga byggkostnader har fortsatt att hålla tillbaka bostadsbyggandet under 2025 (figur 2)¹³.

¹Nordic Outlook, SEB, augusti 2025

²Penningpolitisk rapport, Riksbanken, september 2025

³Penningpolitisk rapport, Riksbanken, september 2025

⁴SCB. Snabb KPI, 8 oktober 2025.

⁵Penningpolitisk rapport, Riksbanken, september 2025

⁶Penningpolitisk rapport, Riksbanken, september 2025

⁷Finansiell stabilitetsrapport, Riksbanken, september 2025.

⁸SCB. Arbetskraftsundersökningarna, 17 september 2025

⁹Medlingsinstitutet, 30 september 2025

¹⁰Finansiell stabilitetsrapport, Riksbanken, september 202

¹¹Evidens modeller för bostadsefterfrågan

¹²Värderingsdata och Evidens

¹³SCB och Evidens



HÅLLBARHET Q3 2025

Så finansierar vi gröna hus

Under perioden presenterade Klöver ett ramverk för grön finansiering. Vi gjorde dessutom insteg på kapitalmarknaden genom att ge ut en grön obligation. Grön finansiering är öronmärkt för projekt som möter höga krav på hållbarhet och skapar därför transparens för investerare. Dessutom breddas Klöverns finansieringsbas och styrka ges till den pågående tillväxten.

Att utveckla och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet och framgångsrik finansiering är centralt för Klöver. Vårt övergripande mål är att säkerställa kort- och långsiktig kapitalförsörjning, uppnå en långsiktig och stabil kapitalstruktur och säkerställa en begränsad exponering mot finansiella risker.

Ambitionen är att vid varje tidpunkt ha en kapitalstruktur som uppfyller både ägarnas förväntan på god avkastning på eget kapital och kravet på finansiell stabilitet. För att uppnå detta arbetar vi bland annat med flertalet svenska banker.

Grön finansiering är en viktig del av Klöverns långsiktiga finansieringsstrategi. Klöver arbetar både med grön finansiering via kapitalmarknaden samt via bankupplåning där målet är att 100 procent av alla kreditiv skall klassificeras som gröna.

Klöverns upprättar grönt ramverk

Klöverns gröna ramverk är framtaget i linje med internationella principer för hållbar finansiering, Green Bond Principles, utformade av ICMA (International Capital Markets Association). Ramverket har utvärderats av en oberoende tredje part, S&P Global, som har givit ramverket betyget medium green. Betyget grundar sig på en utvärdering av alla väsentliga miljöfrågor för nybyggnation av bostäder såsom energieffektivitet, miljöcertifiering, klimatpåverkan och klimatanpassning.

Finansiering kopplad till hållbarhet

Det gröna ramverket gör det möjligt för Klöver att bland annat emittera gröna obligationer. Syftet med gröna obligationer är öronmärka pengarna för finansiering och refinansiering av gröna och energieffektiva nybyggnationer, befintliga och större renoveringar av byggnader samt investeringar i energieffektivisering. Hela Klöverns planerade nybyggnation görs enligt kraven som ställs i det gröna ramverket.

Så arbetar vi med miljöcertifiering

Vi arbetar huvudsakligen med BREEAM-SE Excellent som standard för våra byggprojekt, eftersom systemet ligger nära EU-taxonomin krav och ger oss ett tydligt ramverk för att säkerställa att våra byggnader uppfyller höga krav på energieffektivitet, klimatesiliens och låg klimatpåverkan från de material som används. Klöver har valt att använda BREEAM för att det är den certifiering som bäst möter de samhällsutmaningar den byggda miljön står inför. Vi ser det systematiska arbetssättet och den höga nivån på åtgärder som både en kvalitetssäkring och en framtidssäkring av de hus vi bygger.



Grön finansiering är öronmärkt för projekt som möter höga krav på hållbarhet. Alla Klöverns projekt som startats 2024 eller senare kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM-SE Excellent, vilket borgar för högt ställda klimat- och hållbarhetskrav genom hela processen. Därutöver ställer Klöver i sitt ramverk ytterligare krav, bland annat på inbyggd koldioxid. Bilden är en visualisering av projektet Asta i Aspunden, som enligt plan även får en grön fasad.



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 över tid för samtliga projekt, 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 23. Påverkan under 2024 av övergången till den ändrade segmentsredovisningen redovisas per segment och för koncernen i en egen tabell på sidan 24.



Visualisering av innergården i omvandlingsprojektet Kista Square i hjärtat av Kista. Projektet innebär att en tidigare kontorsbyggnad byggs om till drygt 850 bostäder. I entréplan kommer lokaler för service och butiker finnas, något som bidrar till att platsen aktiveras även under kvällstid och skapar en levande stadsdel.



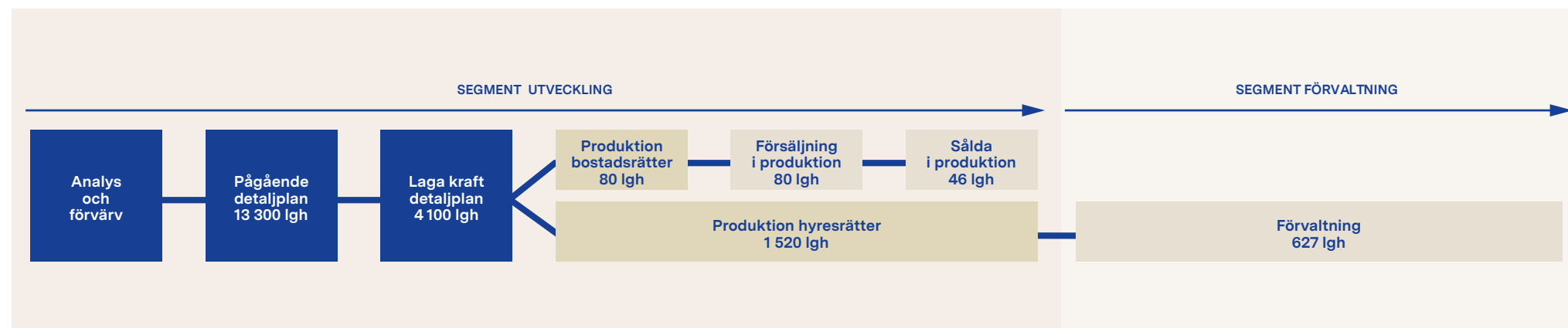
Affärssegment

Om Klövers värdeskapandeprocess.

Med utgångspunkt i Klövers värdeskapande affärsmodell och strategi ska Klöver skapa högsta möjliga värdetillväxt genom transaktioner, utveckling, försäljning och långsiktig förvaltning av bostadsfastigheter. Hållbarhet och innovation ska genomsyra Klövers affär och verksamhet.

Kløvern driver konkret innovation och utveckling i branschen genom att ständigt sträva efter att vara bättre än branschstandard och utmana gamla beprövade sanningar. Det gör vi med ett stort engagemang och kontroll över hela processen, vilket säkrar hållbara och kostnadseffektiva lösningar.

Samtidigt skapas samhällsnytta genom att tillföra bostäder, levande stadsdelar, ökad trygghet och hållbara miljöer.



Värdeskapande transaktioner

Kløvern utvecklar och optimerar fastighetsportföljen genom strategiska transaktioner för långsiktig värdetillväxt. Klöver är aktiva på marknaden för byggrätter och utvärderar löpande möjligheter till markanvisningar på nya marknader.

Bygger för framtiden

Vi utvecklar attraktiva bostäder till våra kunder, både bostadsrätter och hyresrätter framförallt i tillväxtregionerna Stockholm, Mälardalen, Göteborg och Malmö. Koncept och upplåtelseform anpassas till kundernas önskemål och platsens förutsättningar.

Kundnära försäljning och förvaltning

Kløvern tillhandahåller kundnära försäljning och förvaltning med digitala lösningar för ökad kundnöjdhet. Långsiktiga samarbeten med våra leverantörer bidrar till en högkvalitativ och effektiv process samt möjlighet att ständigt lära och förbättra våra produkter, vårt sätt att arbeta och driva utvecklingen framåt med våra kunder i fokus.



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 projektspecifikt fokus på respektive del med hänsyn till analys, conceptualisering, 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 september var 13 300 lägenheter i detaljplaneprocessen. Ytterligare cirka 4 100 lägenheter var i konceptskedet, det vill säga i fasen där detaljplanen är fastställd. I produktionsfasen, som omfattar markarbeten och byggnation, hade

Klövern 1 600 lägenheter varav cirka 80 bostadsrätter och cirka 1 520 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. Mer information om försäljningsprocessen finns på sidan 11. En beskrivning av affärssegmentet fastigheter i förvaltning återfinns på sidan 12.

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 september. Den totala kontrakterade årliga hyran från Klöverns projektfastigheter uppgick till 172 mkr inklusive hyres-tillägg. Intäkterna fördelades på 445 kommersiella kontrakt där de tio största hyresgästerna utgör cirka 45 procent av kontrakterade hyresintäkterna.



Visualisering av projektet Birdie som ligger i direkt anslutning till Tyresö golfbana. Projektet är sälj- och byggstartat. Planerat tillträde är från fjärde kvartalet 2026.

Nyckeltal segment Utveckling	2025 juli-sept	2024 juli-sept	2025 jan-sept	2024 jan-sept	2024 jan-dec
Nettoomsättning, mkr	349,4	205,4	920,5	367,9	939,4
Bruttoresultat, mkr	63,1	56,3	168,9	86,8	205,0
Bruttomarginal, %	18,0	27,4	18,4	23,6	21,8
Rörelseresultat, mkr	40,6	34,2	93,8	3,0	98,1
Rörelsemarginal, %	11,6	16,7	10,2	0,8	10,4
Periodens resultat, mkr	40,6	34,2	93,8	3,0	98,1



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 kvartalet fortlöpte försäljning i fyra projekt: Agora, Birdie, Ture Allé och Viridum. Vid kvartalets slut var 180 lägenheter i försäljning, 44 lägenheter var bokade och 80 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 försälj-

ningsprocess. 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 byggregler.

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.

Nyckeltal Försäljning Antal	Ack 2025 jan-sept	Ack 2025 jan-juni	Ack 2025 jan-mars	Ack 2024 jan-dec
Bostäder i försäljning	180	106	96	-
varav i produktion	78	78	-	-
Bokade bostäder	44	48	39	-
Sålda bostäder	80	28	-	-
Färdigställda bostäder	-	-	-	-



Solspegeln, Sollentuna.



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 började generera hyresintäkter under tredje kvartalet. Dessa 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.

I förvaltning
627
lägenheter



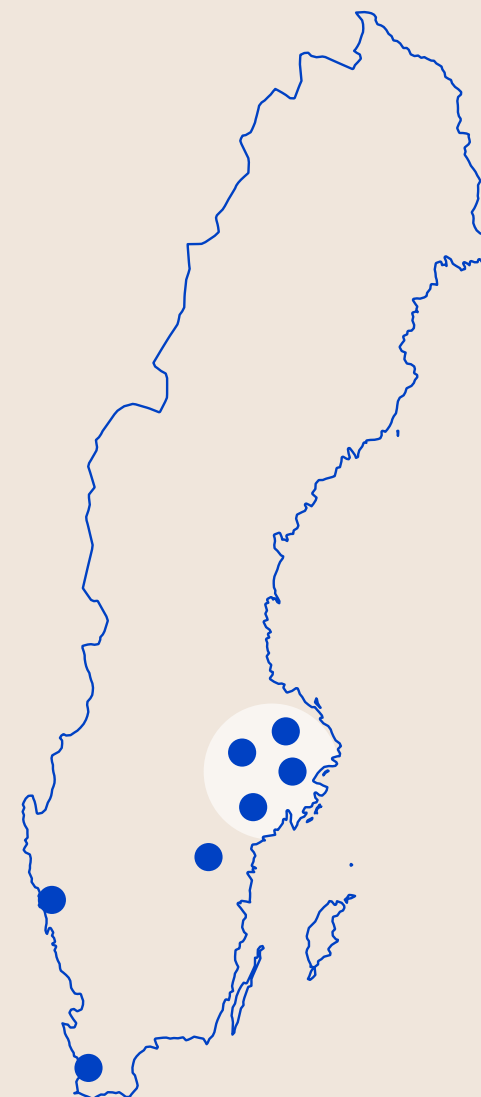
Kvartalet markerar starten för att våra två färdigställda fastigheter Doktoranden i Uppsala och Eddahuset i Uppsala har börjat generera hyresintäkter. Båda fastigheterna är fullt uthyrd och hyresgästerna har flyttat in.

Nyckeltal segment	2025	2024	2025	2024	2024
Förvaltning	juli-sept	juli-sept	jan-sept	jan-sept	jan-dec
Hyresintäkter, mkr	17,0	13,1	43,0	38,6	52,1
Driftnetto, mkr	11,3	9,1	26,9	27,6	35,0
Överskottsgrad, %	66,4	69,6	62,5	71,5	67,1
Förvaltningsresultat, mkr	2,3	2,5	5,3	7,8	9,1
Förvaltningsresultat, %	13,5	19,1	12,3	20,2	17,5
Uthyrningsgrad, %	99,8	100,0	99,8	100,0	100,0
Fastighetsvärde	1 292	952	1 292	952	952
Värdeförändring realiserad och orealiserad	1,0	1,0	1,0	-9,3	-9,3



Portföljens geografi

Klöverns bostadsutvecklingsportfölj består av byggrätter i flerbostadshus och kännetecknas av centrala lägen i storstadsregionerna Stockholm, Uppsala, Västerås, Göteborg, Linköping, Nyköping och Malmö.





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	Q4 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	Q1 2026
Färdigställt	Q4 2027
Miljöcertifiering	BREEAM-SE Excellent

Ture Allé i Sollentuna i Stockholm säljstartades under perioden.



Asta, Aspudden

Antal lägenheter	124
Typ	Hyresrätter
Storlekar	1-2 rum
Byggstart	Q3 2025
Färdigställt	Sommaren 2027
Miljöcertifiering	BREEAM-SE Excellent

Asta i Aspudden i sydvästra Stockholm innehåller ungdomsbostäder med närhet till tunnelbana och ett levande centrum. Projektet byggstartades under kvartalet.



IFRS

Fastighetsportföljen – värdering

Klövern genomför vid kvartalsbokslut en extern värdering av förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt. Fastighetsportföljen har tagits upp till sammanlagt 9 308,5 mkr (7 460,2) per den 30 september. Värdet ligger till grund för de värden som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning. Värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning.

Förvärv och försäljning

I juli frånträdde Klövern fastigheten Tingshuset i Huddinge. Vidare ingick Klövern ett avtal med Wästbygg Gruppen AB om en projektutvecklingsportfölj innehållande markanvisningar och fastigheter till en köpeskilling om 130 mkr. Tillträde är planerat till januari 2026.

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 8 138,2 mkr (6 386,4). Under perioden har 734,7 mkr (327,1) investerats i ny-, till- och ombyggnad i förvaltningsfastigheterna.

Periodens värdeförändring uppgick till 567,9 mkr (-61,2). Värdeförändringen förklaras främst av att byggstartade projekt närmar sig färdigställande.

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 balans-

räkningen uppgick vid periodens utgång till 1 170,3 mkr (1 073,8). Detta inkluderar en nedskrivning om -22,2 (-45,6) och en återförd nedskrivning om 62,7 mkr (36,6). Samtidigt finns projekt med ett marknadsvärde som överstiger anskaffningsvärdet med 1 123,5 mkr. Dessutom har ett projekt omklassats till förvaltningsfastighet med -75,2 mkr (0,0) Dessa har tagits upp till anskaffningsvärde i balansräkningen.

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"). 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 4,0 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 4,2 procent (4,1) och för lokaler har bedömts ligga mellan 6,3 och 2,8 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 14,0 tkr (13,3).

Förvaltningsfastigheter	2025-09-30	2024-09-30
Ingående redovisat värde	6 757,9	6 120,5
Förvärv av fastigheter	256,9	-
Investeringar i befintliga fastigheter	734,7	327,1
Periodens värdeförändringar	567,9	-61,2
Försäljning fastigheter	-167,7	-
Omklassificeringar	- 11,4	-
Utgående redovisat värde	8 138,2	6 386,4

Exploateringsprojekt	2025-09-30	2024-09-30
Ingående redovisat värde	1 207,5	1 036,2
Ingående anskaffningsvärde	1 778,5	1 716,9
Förvärv av exploateringsprojekt	-	20,2
Nedlagda kostnader	42,0	26,5
Omklassificeringar	-75,2	-
Utgående anskaffningsvärde	1 745,4	1 763,5
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-615,6	-680,7
Periodens nedskrivning	-22,2	-45,6
Periodens återföring av tidigare nedskrivning	62,7	36,6
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-575,1	-689,7
Utgående redovisat värde	1 170,3	1 073,8
Utgående redovisat värde sammanlagt för fastighetsportföljen	9 308,5	7 460,2



SEGMENTSREDOVISNING

Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025 juli-sept	2024 juli-sept	2025 jan-sept	2024 jan-sept	2024 jan-dec
Nettoomsättning	366,4	218,4	963,5	406,5	991,6
Kostnader för produktion och drift	-292,1	-153,0	-767,7	-292,2	-751,6
Bruttoresultat	74,4	65,4	195,8	114,4	240,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-23,3	-22,7	-77,6	-85,7	-109,4
Resultat från fastighetsförsäljning	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	51,1	42,7	118,2	28,7	130,5
Finansiella intäkter och kostnader	-8,2	-6,0	-19,1	-17,9	-23,4
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1,0	1,0	1,0	-9,3	-9,3
Resultat före skatt	43,9	37,7	100,1	1,5	97,9
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	-
Periodens resultat	43,9	37,7	100,1	1,5	97,9

Rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2025 juli-sept	2024 juli-sept	2025 jan-sept	2024 jan-sept	2024 jan-dec
Periodens resultat	43,9	37,7	100,1	1,5	97,9
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	43,9	37,7	100,1	1,5	97,9
Genomsnittligt antal aktier, tusental	206 347,5	172 143,6	197 246,3	162 035,7	167 140,9
Resultat kronor/aktie (ingen utspädningseffekt finns)	0,21	0,22	0,51	0,01	0,59

Kommentarer till segmentens resultaträkning

Segmentsredovisning

I segmentsredovisningen tillämpas intäktsredovisning över tid för samtliga projekt. 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 195,8 mkr (114,4) och för kvartalet 74,4 (65,4). 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 118,2 mkr (28,7) och för kvartalet 51,1 mkr (42,7). Försäljnings- och administrationskostnader var större föregående period till följd av ökade personalkostnader av engångskaraktär, vilket påverkade det ackumulerade resultatet negativt.

Resultat före skatt

Finansiella kostnader avser räntekostnader till externa kreditgivare i förvaltningsfastigheterna. Den realiserade värdeförändringen uppgår till 1 mkr (1 mkr) för kvartalet och perioden 1 mkr (-9,3 mkr). Värdeökningen under kvartalet förklaras av förlängt hyresavtal i en förvaltningsfastigheterna.

Periodens resultat uppgår till 100,1 mkr (1,5) och för kvartalet 43,9 mkr (37,7).



IFRS

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025 juli-sept	2024 juli-sept	2025 jan-sept	2024 jan-sept	2024 jan-dec
Nettoomsättning	58,1	55,0	161,4	168,4	221,4
Övriga intäkter	0,0	0,1	0,0	0,3	0,3
Kostnad för produktion och drift	-24,2	-19,5	-71,2	-64,5	-86,0
Bruttoresultat	33,8	35,6	90,2	104,2	135,7
Försäljning- och administrationskostnader	-23,3	-22,7	-77,6	-85,7	-109,4
Rörelseresultat	10,5	12,9	12,6	18,5	26,3
Finansiella intäkter och kostnader	-19,6	-21,6	-50,4	-64,3	-80,0
Resultat efter finansiella poster	-9,1	-8,7	-37,8	-45,8	-53,7
Värdeförändring derivat	-1,4	-1,1	2,7	-1,2	-1,1
Orealiserade värdeförändringar	457,4	16,4	557,3	-81,6	247,1
Realiserade värdeförändringar	0,5	-	-2,3	-	-
Resultat före skatt	447,4	6,7	519,9	-128,6	192,3
Skatt på årets resultat	-69,4	-9,4	-89,0	-8,7	-65,1
Periodens resultat	378,0	-2,7	430,8	-137,3	127,2

Rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2025 juli-sept	2024 juli-sept	2025 jan-sept	2024 jan-sept	2024 jan-dec
Periodens resultat	378,0	-2,7	430,8	-137,3	127,2
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	378,0	-2,7	430,8	-137,3	127,2
Genomsnittligt antal aktier, tusental	206 347,5	172 143,6	197 246,3	162 035,7	167 140,9
Resultat kronor/aktie (ingen utspädningsseffekt finns)	1,83	-0,02	2,18	-0,85	0,76

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Klöverns nettoomsättning som består av hyresintäkter uppgick under perioden till 161,4 mkr (168,4). Under kvartalet uppgick hyresintäkterna till 58,1 (55,0).

Bruttoresultatet som avser fastigheternas driftöverskott uppgick under perioden, inklusive övriga intäkter, till 90,2 mkr (104,2). Under kvartalet uppgick driftsöverskottet till 33,8 mkr (35,6).

Rörelseresultatet uppgick under perioden till 12,6 mkr (18,5). Under kvartalet uppgick rörelseresultatet till 10,5 mkr (12,9).

Försäljnings- och administrationskostnader som är fastigheternas centraladministration uppgick under perioden till 77,6 mkr (85,7). Försäljnings- och administrationskostnader uppgick under kvartalet till 23,3 mkr (22,7), vilket är i linje med 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 557,3 mkr (-81,6) och består av värdeförändring förvaltningsfastigheter 567,9 mkr (-61,2), nettonedskrivning och återföring av tidigare nedskrivning av exploateringsprojekt och bostadsrättsprojekt under utveckling -10,7 mkr (-9,0), nedskrivning av goodwill - (-11,4). Värdeförändringen på derivat uppgick till 2,7 mkr (-1,2). Realiserade värdeförändringar kommer från ett exploateringsprojekt som lagts ned under perioden och försäljningen av ett förvaltningsprojekt.

Periodens skattekostnad om 89,0 mkr (8,7) består av aktuell skatt som uppgår till 0,9 mkr (0,9) och en uppskjuten skattekostnad 88,1 mkr (7,8).



IFRS

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	152,3	150,7	151,2
Exploateringsprojekt	1 170,3	1 073,8	1 207,5
Förvaltningsfastigheter	8 138,2	6 386,4	6 757,9
Nyttjanderättstillgångar	106,6	91,6	91,6
Derivat	2,5	-	-
Övriga anläggningstillgångar	12,9	19,0	17,5
Summa anläggningstillgångar	9 582,8	7 721,5	8 225,7
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätter i produktion	96,5	-	-
Kundfordringar	3,2	3,1	5,2
Övriga fordringar	89,7	25,9	46,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16,0	14,6	13,4
Likvida medel	373,7	249,2	150,3
Summa omsättningstillgångar	579,1	292,8	215,4
SUMMA TILLGÅNGAR	10 161,9	8 014,3	8 441,1

Kommentarer till koncernens balansräkning

Klöverner äger vid periodens utgång förvaltningsfastigheter och exploateringsprojekt till ett bokfört värde av 9 308,5 mkr (7 460,1). Därutöver innehar Klöverner immateriella tillgångar om 152,3 mkr (150,7) vid periodens utgång, främst goodwill vid rörelseförvärv. Se Immateriella tillgångar på sidan 25 för ytterligare information. Nyttjanderättstillgångar bokförda till 106,6 mkr (91,6) är kapitaliserade tomträttsavtal där motsvarande belopp tagits upp som leasingskulda tomträtt. Övriga anläggningstillgångar om 12,9 mkr (19,0) består av kapitaliserade hyresavtal för kontor och kontorsinventarier.

Belopp i mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	20,6	18,2	18,2
Övrigt tillskjutet kapital	11 255,9	10 556,0	10 556,0
Balanserade medel inklusive periodens resultat	-3 583,7	-4 279,0	-4 014,5
Summa eget kapital	7 692,8	6 295,2	6 559,7
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	1 529,0	319,8	211,9
Derivat	0,0	0,2	0,2
Leasingskulda	106,6	91,6	91,6
Övriga långfristiga skulder	7,9	13,8	12,4
Uppskjutna skatteskulder	291,4	151,9	208,4
Summa långfristiga skulder	1 934,9	577,4	524,5
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	430,2	1 066,9	1 234,5
Övriga kortfristiga skulder	30,7	12,3	19,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73,1	62,4	103,2
Summa kortfristiga skulder	534,0	1 141,7	1 356,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 161,9	8 014,3	8 441,1

Vid periodens utgång bestod koncernens finansiering främst av eget kapital. Därutöver fanns 1 959,2 mkr (1 386,7) i räntebärande lån från kreditinstitut, varav 430,2 mkr (1 066,9) är kortfristiga räntebärande skulder. De kortfristiga räntebärande skulderna kommer refinansieras under räkenskapsåret. Soliditeten uppgick till 75,7 procent (78,5) vid periodens utgång. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 373,7 mkr (249,2). Se vidare Finansiering och likviditet på sidan 25.



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	-	-	-137,3	-137,3
Nyemission	2,8	547,3	-	550,1
Utgående eget kapital 2024-09-30	18,2	10 556,0	-4 279,0	6 295,2
Ingående eget kapital 2024-10-01	18,2	10 556,0	-4 279,0	6 295,2
Periodens resultat oktober-december	-	-	264,5	264,5
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-september	-	-	430,8	430,8
Teckningsoptioner	-	2,5	-	2,5
Nyemissioner	2,4	697,6	-	700,0
Emissionskostnader	-	-0,2	-	-0,2
Utgående eget kapital 2025-09-30	20,6	11 255,9	-3 583,6	7 692,8

Antalet utestående aktier

Stamaktier (tusental)	2025 juli-sept	2024 juli-sept	2024 jan-dec
Antal utestående aktier vid periodens början	206 347 536	166 987 171	153 646 560
Nyemissioner	-	15 469 581	28 810 192
Antal utestående aktier vid periodens slut	206 347 536	182 456 752	182 456 752



IFRS

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2025 juli-sept	2024 juli-sept	2025 jan-sept	2024 jan-sept	2024 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Bruttoresultat	33,8	35,6	90,2	104,2	135,7
Försäljning- och administrationskostnader	-22,9	-23,5	-76,9	-87,2	-109,5
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
Erlagd ränta, netto	-21,3	-20,2	-50,2	-62,2	-78,9
Betald inkomstskatt	-4,0	-2,2	-19,7	-17,2	-17,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-14,4	-10,3	-56,6	-62,6	-69,8
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Investeringar projektfastigheter	-8,1	-	-16,5	-	-
Förändring kortfristiga fordringar	-9,9	1,4	-43,8	11,4	-10,1
Förändring kortfristiga skulder	11,3	-54,5	0,3	-12,6	35,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-21,0	-63,4	-116,6	-63,8	-44,8
Investeringsverksamheten					
Investering i befintliga Förvaltningsfastigheter och Exploateringsprojekt	-306,1	-155,1	-776,7	-370,8	-527,1
Förvärv av fastigheter via dotterbolag med avdrag för likvida medel	-	-	-110,0	-	-20,2
Avyttring av fastigheter via dotterbolag med avdrag för likvida medel	159,6	-	159,6	-	-
Investeringar immateriella tillgångar	-0,4	-0,2	-1,1	-0,4	-0,8
Övriga anläggningstillgångar, netto	-	-	-	-2,9	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-147,0	-155,3	-728,3	-374,1	-551,0

Belopp i mkr	2025 juli-sept	2024 juli-sept	2025 jan-sept	2024 jan-sept	2024 jan-dec
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	300,1	700,0	550,1	550,1
Emissionskostnader	-	-	-0,2	-	-
Teckningsoptioner	-	-	2,5	-	-
Upptagna räntebärande skulder	202,0	21,4	378,1	21,4	85,1
Amortering av lån	-5,5	-8,2	-12,2	-15,6	-20,2
Återbetalning av lån	-	-141,6	-	-141,6	-141,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	196,4	171,8	1 068,3	414,4	473,5
Periodens kassaflöde					
Likvida medel vid periodens början	345,3	296,1	150,3	272,7	272,7
Periodens kassaflöde	28,4	-46,9	223,4	-23,5	-122,4
Likvida medel vid periodens slut	373,7	249,2	373,7	249,2	150,3

Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten före rörelsekapitalförändring under perioden uppgick till -56,6 mkr (-62,6). Kassaflödet från den löpande verksamheten under perioden uppgick till -116,6 mkr (63,8). Kassaflödet från den löpande verksamheten före rörelsekapitalförändring under kvartalet uppgick till -14,4 mkr (-10,3). Kassaflödet från den löpande verksamheten under kvartalet uppgick till -21,0 mkr (-63,4).

Nettoinvesteringarna i fastigheter och exploateringsprojekt under perioden uppgick till -776,7 mkr (-370,8). Nettoinvesteringarna under kvartalet uppgick till -306,1 mkr (-155,1). Upptagandet av räntebärande skulder netto under perioden 378,1 (21,4) avser huvudsakligen byggnadskreditiv och slutplaceringar i färdigställda fastigheter. Bolaget har även emitterat aktier till befintliga ägare för 700,0 Mkr (550,1) under perioden.

Koncernens likvida medel har förändrats med 223,4 mkr (-23,5) under perioden, från 150,3 mkr (272,7) vid periodens början till 373,7 mkr (249,2) vid periodens utgång.



Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	2025 juli-sept	2024 juli-sept	2025 jan-sept	2024 jan-sept	2024 jan-dec
Nettoomsättning	13,4	9,4	43,2	28,2	42,0
Rörelsens kostnader	-30,3	-24,4	-104,8	-108,4	-150,1
Resultat före finansiella poster	-16,9	-15,0	-61,6	-80,2	-108,1
Finansiella poster					
Räntenetto	-	1,4	-0,8	4,8	1,7
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	78,5
Resultat före skatt		-13,6		-75,4	-27,9
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-16,9	-13,6	-62,4	-75,4	-27,9

Rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2025 juli-sept	2024 juli-sept	2025 jan-sept	2024 jan-sept	2024 jan-dec
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-16,9	-13,6	-62,4	-75,4	-27,9
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-16,9	-13,6	-62,4	-75,4	-27,9

Balansräkning

Belopp i mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	1,9	0,4	0,8
Inventarier	0,1	0,1	0,1
Aktier och andelar i dotterbolag	8 520,1	7 820,1	8 520,1
Övriga långfristiga tillgångar	2,9	2,9	2,9
Summa anläggningstillgångar	8 525,0	7 823,4	8 523,9
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos dotterbolag	362,3	296,4	55,2
Kortfristiga fordringar	36,0	13,9	7,1
Likvida medel	91,0	131,8	8,4
Summa omsättningstillgångar	489,3	442,0	70,7
SUMMA TILLGÅNGAR	9 014,3	8 265,5	8 594,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8 995,4	8 231,0	8 321,0
Periodens resultat	-62,4	-75,4	-27,9
Obeskattade reserver	-	9,9	-
Skulder			
Skulder till koncernföretag	53,5	-	280,4
Övriga skulder	27,8	10,0	21,1
Summa skulder	81,3	10,0	301,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 014,3	8 265,5	8 594,62



Ägare

Klövern hade 16 aktieägare per den 30 september 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 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 för ytterligare 1 100 mkr med möjlighet att teckna riktade nyemissioner som över tid uppgår till totalt 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 – september 2025

Belopp i mkr	Utveckling	Förvaltning	Summa segment	Intäktsredovisning över tid	Projektfastigheter	Övrigt	IFRS
Nettoomsättning	920,5	43,0	963,5	-920,5	118,4	-	161,4
Kostnader för produktion och drift	-751,6	-16,1	-767,7	751,6	-56,2	1,2	-71,2
Bruttoresultat	168,9	26,9	195,8	-168,9	62,2	1,2	90,2
Försäljnings- och administrationskostnader	-75,2	-2,5	-77,6	-	-	-	-77,6
Rörelseresultat	93,8	24,4	118,2	-168,9	62,2	1,2	12,6
Finansnetto	-	-19,1	-19,1	-	-30,2	-1,2	-50,4
Resultat efter finansiella poster	93,8	5,3	99,1	-168,9	32,2	-	-37,8
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	2,7	-	2,7
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	1,0	1,0	-	556,2	-	557,3
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-2,3	-	-2,3
Resultat före skatt	93,8	6,3	100,1	-168,9	588,6	-	519,9
Skatt	-	-	-	-	-89,0	-	-89,0
Periodens resultat	93,8	6,3	100,1	-168,9	499,6	-	430,8

Januari – september 2024

Belopp i mkr	Utveckling	Förvaltning	Summa segment	Intäktsredovisning över tid	Projektfastigheter	Övrigt	IFRS
Nettoomsättning	367,9	38,6	406,5	-367,9	130,1	-	168,7
Kostnader för produktion och drift	-281,1	-11,0	-292,2	281,1	-55,3	1,7	-64,5
Bruttoresultat	86,8	27,6	114,4	-86,8	74,8	1,7	104,2
Försäljnings- och administrationskostnader	-83,8	-1,9	-85,7	-	-	-	-85,7
Rörelseresultat	3,0	25,7	28,7	-86,8	74,8	1,7	18,5
Finansnetto	-	-17,9	-17,9	-	-44,7	-1,7	-64,3
Resultat efter finansiella poster	3,0	7,8	10,8	-86,8	30,1	-	-45,8
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-1,2	-	-1,2
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-9,3	-9,3	-	-72,3	-	-81,6
Resultat före skatt	3,0	-1,5	1,5	-86,8	-43,3	-	-128,6
Skatt	-	-	-	-	-8,7	-	-8,7
Periodens resultat	3,0	-1,5	1,5	-86,8	-52,0	-	-137,3

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
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
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-1,1	-	-1,1
Orealiserad värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-9,3	-9,3	-	256,4	-	247,1
Resultat före skatt	98,1	-0,2	97,9	-205,0	299,4	-	192,3
Skatt	-	-	-	-	-65,1	-	-65,1
Årets resultat	98,1	-0,2	97,9	-205,0	234,3	-	127,2



Övriga upplysningar

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport 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 september 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 Klöver tre typer av immateriella tillgångar. Värdet på dessa tillgångar skrivs inte av men tillgångarnas värde provas regelbundet vid bokslut.

Immateriella tillgångar mkr	2025-09-30	2024-12-31
Varumärke Klöver	50,0	50,0
Goodwill uppskjuten skatt	100,4	100,4
Övriga immateriella tillgångar	1,9	0,8
Summa	152,3	151,2

Varumärket Klöver togs över från Corem Property Group i samband med förvärvet av fastigheter och byggrätter när Klöver 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

Klöver hade per den 30 september 2025 räntebärande skulder till kreditinstitut om 1 959,2 mkr (1 389,0) med en genomsnittlig ränta om 3,8 procent (4,9). Av dessa är 301 mkr byggkreditiv i pågående byggnationer där räntan aktiveras. Andel rörlig ränta uppgick till 49 procent (67). Räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 8,3 mkr (9,3) vid periodens utgång.

Kapitalbindning mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Inom 1 år	430,2	1 066,9	1 239,1
Inom 1–2 år	336,4	122,1	209,1
Inom 3–5 år	1192,6	200,0	19,5
Summa	1 959,2	1 389,0	1 467,7

Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 373,7 mkr (249,2). Likvida medel är i sin helhet placerade på konton i svenska banker.

Värdering av finansiella instrument

Derivat 2,5 mkr (-0,2) 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	2025-09-30	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	3 489,0	1 922,1
Företagsinteckningar	10,3	10,3
Summa	3 499,3	1 932,4

Utöver fastighetsinteckningar finns uttagna pantbrev i eget förvar till ett värde av 625 mkr (579).

Transaktioner med närstående

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

Klöver har köpt redovisningstjänster för - mkr (3,6) av ALM Equity under perioden. Klöver har även köpt tjänster från Walthon Advokater för 6,3 mkr (3,0) där styrelseledamot Patrik Essehorn är delägare. Klöver har därutöver köpt tjänster från Corem för - (0,3) och Alm Equity för 2,3 (3,3) samt entreprenadstjänster för 156,6 mkr (85,1) från bolag inom ALM Equity under perioden.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Efter periodens slut ingick Klöver avtal om förvärv av fastigheten Orminge 54:2 i Orminge centrum och erhöll samtidigt markanvisning på två intilliggande fastigheter, Orminge 54:1 och del av Orminge 60:1. Säljaren är Bilja AB. Planen är att bygga cirka 500 hållbara bostäder med byggstart första kvartalet 2029.

I oktober tillträdde Klöver byggrätter i Sköndal.

Klöver emitterade seniora icke-säkerställda gröna obligationer för 600 mkr, med en löptid om 3,25 år och en rörlig ränta uppgående till Stibor plus 475 baspunkter.

Klöverns gröna obligationer bör noterades vid Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List.

Klöver emitterade ytterligare seniora icke-säkerställda gröna obligationer för 200 mkr, under befintligt ramverk om 800 mkr. De ytterligare gröna obligationerna emitterades till ett pris om 100,50 procent av nominellt belopp motsvarande en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 458 baspunkter till förfall.

Tvister

Klöverkoncernen har inga pågående tvister av väsentlig art.



Nyckeltal

	2025 juli-sept	2024 juli-sept	2025 jan-sept	2024 jan-sept	2024 jan-dec	2023 jan-dec
SEGMENT FÖRVALTNING						
Överskottsgrad, procent	66,4	70,0	62,5	71,7	67,2	72,0
Belåningsgrad (LTV), procent	60,2	61,2	60,2	61,2	61,0	61,1
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	1,3	1,4	1,3	1,4	1,4	-
Uthyrningsgrad, procent	99,8	100	99,8	100	100	100
Area uthyrningsbara kvm	25 293	19 767	25 293	19 767	19 767	19 767
Antal lägenheter vid periodens slut	627	468	627	468	468	468
Marknadsvärde vid periodens slut, mkr	1 292	952	1 292	952	952	961
SEGMENT UTVECKLING						
Bruttomarginal, procent	20,3	30,0	20,3	28,1	24,2	-
Antal produktionsstartade bostäder*	124	-	740	364	1 017	-
FINANSIELLA IFRS						
EBITDA marginal, procent	18,1	23,4	7,8	11,0	11,9	30,5
Belåningsgrad (LTV), procent	24,1	21,7	24,1	21,7	21,4	24,9
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	0,5	0,6	0,2	0,3	0,3	0,9
Soliditet på balansdagen, procent	75,7	78,5	75,7	78,5	77,7	76,0
Justerad soliditet (Soliditet NAV) på balansdagen, procent	79,2	81,1	79,2	81,1	80,8	78,4
Genomsnittlig ränta på balansdagen, procent	3,8	4,9	3,8	4,9	4,3	5,2
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	1 585	1 138	1 585	1 138	1 296	1 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet, mkr	-14,4	-10,3	-56,6	-62,6	-69,8	-9,3
AKTIERELATERADE						
Periodens resultat, kr per aktie	1,83	-0,02	2,18	-0,85	0,76	-13,93
NAV kr per aktie	38,22	34,78	38,22	34,78	36,54	38,5
Justerad NAV per aktie	42,54	35,37	42,54	35,37	37,94	-

Beräkning av de alternativa nyckeltalen finns på 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 22 oktober 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

Q4 2025
Års- & hållbarhetsredovisning 2025

11 februari 2026
1 april 2026

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**