

# Delårsrapport 30 september 2021

# Q3

## Juli – september

- Intäkterna uppgår för kvartalet till 112,1 mkr (54,1), en ökning med 107 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Koncernens driftnetto uppgår för kvartalet till 69,7 mkr (32,5), motsvarande en ökning på 115 procent jämfört med samma kvartal föregående år.
- Kvartalets förvaltningsresultat uppgår till 35,1 mkr (13,2), en ökning om 166 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgår till 160,2 mkr (179,6) och för derivat till 1,3 mkr (0,5).
- Kvartalets resultat uppgår till 159,1 mkr (151,1), motsvarande 1,48 kr per aktie (2,58).

## Januari – september

- Covid-19-pandemin har inte haft någon väsentlig effekt på KlaraBos dagliga verksamhet och dess finansiella ställning fram till och med avgivandet av denna delårsrapport.
- Intäkterna uppgår för perioden till 229,2 mkr (123,3), en ökning med 86 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- Koncernens driftnetto uppgår för perioden till 127,1 mkr (67,9), motsvarande en ökning på 87 procent jämfört med samma period föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgår till 53,7 mkr (23,7), en ökning om 127 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgår till 433,5 mkr (264,7) och för derivat till 6,5 mkr (-5,7).
- Periodens resultat uppgår till 389,1 mkr (220,7), motsvarande 5,42 kr per aktie (4,43).
- Substansvärde (EPRA NRV) per aktie uppgår till 31,01 kr (21,32) vilket är en ökning med 45 procent jämfört med föregående år.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Kallelse till extrastämma att hållas den 28 oktober. Styrelsen föreslår bolagsstämman att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om emission av aktier som ökar bolagets aktiekapital med högst 1,75 mkr.



Limhamn

# Perioden i korthet

## Väsentliga händelser under tredje kvartalet 2021

- Tillsammans med OBOS Kärnhem har KlaraBo Ingått aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av 15 000 kvm BTA i centrala Kristianstad. Parterna kommer gemensamt driva fram en ny detaljplan som kommer möjliggöra cirka 100 hyreslägenheter för KlaraBo. Tillträde sker i samband med att detaljplanen vunnit lagakraft.
- Beslut om byggstart avseende 58 hyreslägenheter i Borlänge. Projektet är en förtätning av befintligt bestånd och del av samarbetsprojekt med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.
- Erhållet lagakraftvunnet bygglov i östra Trelleborg där det kommer att uppföras 1 740 kvm BTA som ger 23 miljöcertifierade

hyreslägenheter i fyra våningar. Byggstart sker under 2021 med planerad inflyttning under 2022. Lägenheterna är egenutvecklade koncepthus med trä som huvudsakligt byggmaterial. Bostäderna uppförs i samma område där KlaraBo redan äger 96 lägenheter.

- I Lunds kommun har KlaraBo drivit fram en ny lagakraftvunnen detaljplan som möjliggör byggnation av 20 yteffektiva och miljöcertifierade hyreslägenheter. Byggnationen sker huvudsakligen i trä som är ett förnybart byggmaterial som bidrar till mindre utsläpp av koldioxid. Byggnation startar under 2022 och förväntas vara klart för inflyttning i början av 2023.

## Väsentliga händelser under perioden

- Utköp har skett av innehav utan bestämmande inflytande, från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden.
- Lokaluthyrningsavtal har under februari månad tecknats om cirka 1 000 kvm i fastigheten Skratmåsen i Malmö.
- Nya operationella och finansiella mål samt utdelningspolicy har fastställts på styrelsemöte den 17 februari.
- Nyval av styrelseledamot Sophia Mattsson-Linnala på bolagsstämman den 4 mars.
- Nyproduktion i Höganäs har under första kvartalet färdigställts och värderats i sin helhet för första gången.
- Vid årsstämman den 28 april beslutades att ställa ut 500 000 teckningsoptioner till bolagets vd Andreas Morfiadakis.
- Tilldelats markanvisning av Västerås kommun i stadsdelen Sätra. Markanvisningen omfattar 4 500 kvm BTA där bolaget kommer att uppföra hyreslägenheter.
- Undertecknat och tillträtt fastighetsbestånd av Kuststaden Projektutveckling AB och KPU Bostadsutveckling AB. Samgåendet skapar ett renodlat bostadsbolag med över 5 000 hyreslägenheter samt 1 100 lägenheter i projektportfölj. Betalning har skett via emission av 40 706 864 B-aktier som extrastämman den 18 juni fattade beslut om, samt via kontantdel uppgående till 109,3 mkr. Total köpeskilling uppgår till 1 281,3 mkr. Förvärven har hanterats som tillgångsförvärv i enlighet med IFRS 3.
- Vid extrastämman den 24 juni beslutades nyval av styrelseledamot Per-Håkan Börjesson, vd för Investment AB Spiltan.

- Beslut på styrelsemöte den 24e juni om att ställa ut ett nytt teckningsoptionsprogram om 1 429 440 teckningsoptioner till anställda i KlaraBo.
- Styrelseledamöter Sophia Mattsson-Linnala, Lulu Gylleneiden och Joacim Sjöberg har via beslut på extra bolagsstämman den 18 juni tecknat vardera 17 500 aktier av serie B.
- Med stöd av styrelsens bemyndigande från årsstämman den 28 april har 6 000 000 aktier av serie B emitterats till Länsförsäkringar Fonder.
- Beslut om att påbörja byggnation av 23 hyreslägenheter i Trelleborg med planerat färdigställandedatum hösten 2022.
- Förvärv av drygt 270 hyreslägenheter i central Gävle och Skokloster med tillträde 30 juni. Samtidigt genomfördes med stöd av styrelsens bemyndigande en riktad emission av 6 233 333 aktier av serie B till Rutger Arnhult genom bolag.
- Beslut om byggstart avseende 58 hyreslägenheter i Borlänge. Projektet är en förtätning av befintligt bestånd och del av samarbetsprojekt med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.
- I Lunds kommun har KlaraBo drivit fram en ny lagakraftvunnen detaljplan som möjliggör byggnation av 20 yteffektiva och miljöcertifierade hyreslägenheter. Byggnationen sker huvudsakligen i trä som är ett förnybart byggmaterial som bidrar till mindre utsläpp av koldioxid. Byggnation startar under 2022 och förväntas vara klart för inflyttning i början av 2023.

Periodens resultat

**389,1 MKR**

220,7 MKR 2020

EPRA NRV/aktie

**31,0 KR**

21,3 KR 2020

Reell uthyrningsgrad bostäder

**99,0 %**

99,0 % 2020

Antal lägenheter i projektutveckling

**1397 ST**

1 127 ST 2020

**Nyckeltal – för fullständig nyckeltalstabell se sidan 23.**

	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	112,1	54,1	229,2	123,3	178,8
Förvaltningsresultat, mkr	35,1	13,2	53,7	23,7	35,7
Periodens resultat, mkr	159,1	151,1	389,1	220,7	345,2
Överskottsgrad, %	62,2	60,1	55,4	55,1	54,1
Reell uthyrningsgrad, %	99,0	99,0	99,0	99,0	100,0
Förvaltningsfastigheter, mkr	7 405,5	3 242,3	7 405,5	3 242,3	3 452,1
Antal lägenheter i förvaltning	5 367	2 682	5 367	2 682	2 682
Antal lägenheter i projektutveckling	1 397	1 127	1 397	1 127	1 159
Soliditet, %	40,6	38,9	40,6	38,9	39,9
Belåningsgrad, %	54,1	54,9	54,1	54,9	52,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	1,8	2,1	1,8	2,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,33	0,18	0,75	0,30	0,47
Resultat per aktie, kr	1,48	2,58	5,42	4,43	6,34
EPRA NRV per aktie, kr	31,01	21,32	31,01	21,32	23,70
Antal aktier vid periodens utgång före och efter utspädning, miljontal	107,2	48,8	107,2	48,8	48,8
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före och efter utspädning, miljontal	107,2	48,8	71,3	38,4	41,0

# VD Andreas Morfiadakis har ordet

## Vårt starkaste kvartal hittills

KlaraBo redovisar ett fantastiskt tredje kvartal. Intäkter, driftnetto och förvaltningsresultat har samtliga mer än väl fördubblats jämfört med samma kvartal i fjol. Intäkterna ökade med 107 procent till 112 mkr (54). Ökningen berodde främst på de fina förvärv vi gjort under det senaste året, där vi mer än fördubblat antalet förvaltningslägenheter.

Koncernens driftnetto ökade med 119 procent till knappt 70 mkr (32). Här bidrog det senaste årets höga aktivitet av omfattande värdeskapande åtgärder i befintliga förvaltningsfastigheter. Sammantaget gör det att vi kan redovisa ett förvaltningsresultat om 35 mkr (13), en ökning med 169 procent.

## En stärkt organisation

Under kvartalet fortsatte arbetet med att slå samman KlaraBo och Kuststaden. I detta arbete försöker vi bland annat fånga upp de bästa processerna och tankarna från båda bolag i syfte att ytterligare stärka vår förvaltning och organisation. Mycket arbete har också lagts på att ytterligare stärka KlaraBo inför vår planerade börsnotering, där processen fortskrider enligt plan. Givet att marknaden fortsätter att visa styrka siktar vi på en notering i slutet av 2021 eller i början av 2022.

## Nyproduktion i linje med vår vision

Inom nyproduktionen var aktiviteten hög under kvartalet. Vi förvärvade en byggrätt tillsammans med OBOS om 15 000 kvm BTA för uppförande av cirka 100 hyreslägenheter i ett av Kristianstads mest attraktiva lägen. Fastigheten är på flera sätt en god representant för vår vision då den är centralt belägen i en tillväxtort och har ett stort antal studenter boende i närområdet. Tillsammans bidrar detta till fastighetens attraktiva hyrespotential och en levande omgivning som vi vet efterfrågas av hyresgäster i kommunen. Vidare bidrar förvärvet till att stärka vår position i Skåne och det ligger i linje med vår uttalade målsättning och vision att leverera boenden till rimliga hyror.

Vi gjorde framsteg med bygglov och detaljplaner i Trelleborg och Lund vilket sammantaget gör att vi kommer att kunna uppföra drygt 40 hyreslägenheter. Vi ser också fram emot den planerade inflyttningen i december i våra 46 nyproducerade lägenheter i Motala. Intresset för de centralt belägna lägenheterna har varit mycket stort och det är glädjande att våra hus emottas så väl i staden.

## Goda förvärvsmöjligheter

Fastighetsmarknaden är fortsatt stark. Det är tydligt att fler precis som vi börjar få upp ögonen för den avkastning som bostadsbestånd i tillväxtregioner erbjuder jämfört med i storstäderna. Ju högre prisbilden är i och utanför de största städerna, desto större blir efterfrågan på objekt i övriga regioner. Affärerna som genomförs utanför storstadsregionerna har haft en positiv effekt på värderingen av vårt bestånd även om vi inte funnits representerade i alla orter där transaktioner ägt rum. För mig är det ett tydligt tecken på att vår affärsmodell uppmärksammas och verifieras av andra aktörer.

Resultatet i kvartalet är ett kvitto på att vår affärsidé och fokusområde inom fastighetsbranschen ligger helt rätt i tiden. Det finns en stark efterfrågan på det vi erbjuder och vi levererar vårt starkaste kvartal hittills. Sammantaget gör det att jag ser en betydande potential att fortsätta växa i linje med vår strategi, genom förvärv och förädling samt via långsiktigt hållbar nyproduktion. Integrationsprojektet med Kuststaden och börsnoteringsprocessen kräver sitt fokus. När dessa processer väl är avklarade ser vi fram emot att med förnyad kraft göra nya attraktiva investeringar för att fortsätta vår tillväxtresa.



Andreas Morfiadakis, VD

Andreas Morfiadakis, VD KlaraBo

# Detta är KlaraBo

KlaraBo är ett fastighetsbolag som förvärvar, uppför, äger och förvaltar attraktiva bostäder. Företaget grundades 2017 och agerar över hela landet. Strategin är att i tillväxtregioner förvärva befintliga bostadsfastigheter liksom mark för nyproduktion. Våra nyproducerade bostäder är egenutvecklade och ytsmarta, vilket bidrar till rimliga hyror. Såväl lägenheter som husens gestaltning utformas efter lokala behov i samarbete med kommunen. Nyproduktionen håller hög hållbarhetsstandard, eftersom byggnation sker främst i trä. KlaraBo är en långsiktig fastighetsägare.

Bolaget inriktar sig på bostadsfastigheter, vilka per den 30 september utgör 85% av kontrakterade hyror. Per den 30 september har KlaraBo fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om ca 416 000 kvm fördelat på 5 367 lägenheter samt kontrakterade hyror om ca 454 mkr på årsbasis. Portföljen omfattar även 1 397 lägenheter under byggnation och projektutveckling.

## Övergripande mål

KlaraBos övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare genom att långsiktigt äga, utveckla och aktivt förvalta eftertraktade bostadsfastigheter i tillväxtregioner med stark efterfrågan. Värdeskapandet mäts som tillväxt i substansvärde och förvaltningsresultat per aktie.

### Operationella mål

- Vid utgången av år 2025 har KlaraBo som målsättning att äga och förvalta minst en halv miljon kvadratmeter bostäder.
- Under perioden 2021 till 2023 har KlaraBo som målsättning att byggstarta minst 200 bostäder och därefter är det långsiktiga målet att byggstarta minst 500 bostäder per år. Bostäderna ska främst vara egenutvecklade och miljöcertifierade.
- Hyresutvecklingen för befintliga bostäder som är renoveringsbara ska genom aktiv förvaltning och investeringar materiellt överstiga den allmänna årliga hyreshöjningen.

### Finansiella mål

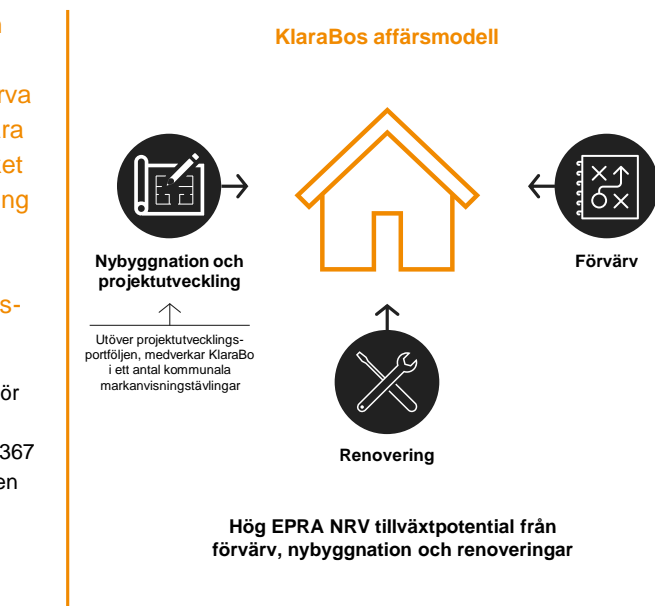
- Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i EPRA NRV per aktie om minst 15 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.
- Över en konjunkturcykel ska KlaraBo uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 12 procent.

### Utdelningspolicy

- Långsiktigt ska KlaraBo dela ut 50 procent av beskattat förvaltningsresultat. Dock kommer KlaraBo att prioritera tillväxt genom nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd och förvärv, under de närmaste åren, varför utdelningar då kan komma att utebli.

### Miljömål

- Minska energiförbrukningen.
- Använda förnybara energikällor. KlaraBo arbetar med att minska beroendet av fossila bränslen, bland annat genom att:



- vid upphandling av nya elavtal alltid välja el från förnybara energikällor;
- vid upphandling av gas alltid välja biogas i stället för naturgas;
- vid upphandling av fjärrvärme diskutera med leverantör för att uppnå bästa möjliga fossilfria lösning.

### Finansiella riskbegränsningar

KlaraBo eftersträvar en begränsad finansiell risk med följande övergripande riskbegränsningar:

- Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 65 procent av fastigheternas marknadsvärde.
- Soliditeten ska långsiktigt överstiga 25 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 1,5 gånger.

### Strategi

KlaraBo ska fokusera på:

- Nyproduktion, förvaltning av bostadsfastigheter och förvärv i kommuner i tillväxtregioner;
- Nybyggnation av hållbara och miljöcertifierade, kvalitativa, funktionella, kostnads- och yteffektiva bostäder genom egenutvecklade och industriellt producerade KlaraBo-hus;
- Förvärv av bostadsfastigheter, företrädesvis med renoveringspotential, och förvärv av markområden och byggrätter för nyproduktion av bostäder för långsiktigt ägande; och
- Värdeskapande åtgärder inom befintliga förvaltningsfastigheter såväl intäkthöjande som kostnadsänkande.

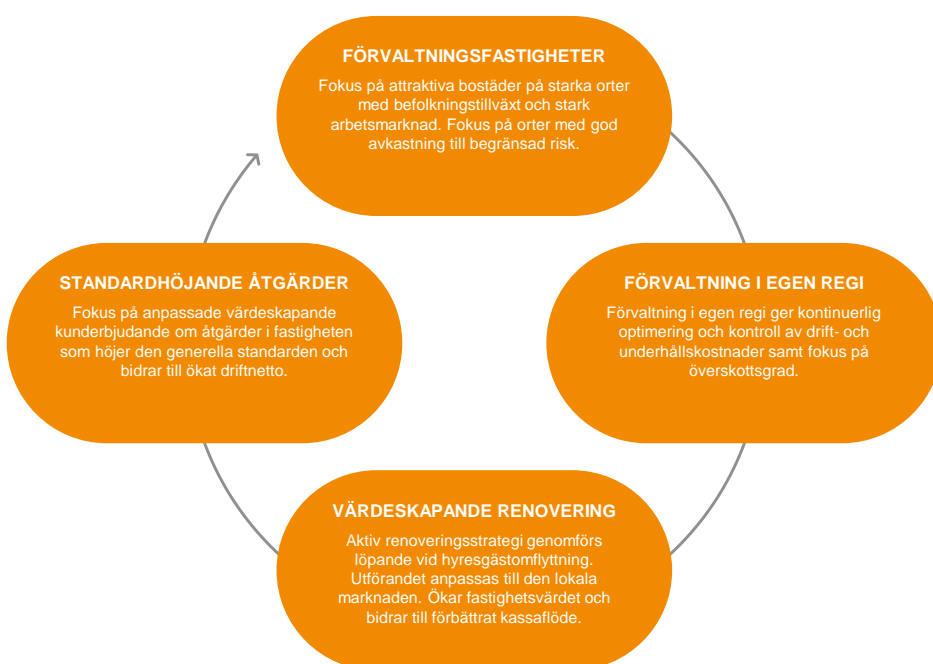
# Fastighetsbestånd

## Förvaltningsfastigheter

KlaraBos bestånd av förvaltningsfastigheter finns i hela Sverige, från Trelleborg i söder till Sundsvall i norr och Visby i öst. Portföljen består till 85 procent av bostadsfastigheter. Cirka 10 procent av koncernens kontrakterade årshyra avser uthyrning till offentlig samhällsverksamhet. Fastigheterna är uppdelade i fyra geografiska områden, Syd, Öst, Mitt samt Norr. Bolagets fokus är förvaltningsfastigheter på orter med befolkningstillväxt och stark arbetsmarknad.

Fastighetsinnehavet består av 201 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 416 000 kvm exklusive parkeringsplatser och garage.

KlaraBo arbetar utifrån en kundnära förvaltningsmodell med förvaltning i egen regi som ger en kontinuerlig optimering av driftkostnader och kostnadskontroll.



Under kvartalet har bolaget investerat 49,9 mkr (10,5) i befintliga förvaltningsfastigheter genom värdeskapande åtgärder, där värdeskapande totalrenovering är den främsta investeringsåtgärden. Totalrenovering innebär att lägenheterna renoveras i samband med naturlig omflyttning i beståndet. Renoveringsåtgärd genomförs när en befintlig hyresgäst är avflyttad och avslutas innan ny hyresgäst flyttar in. Renoveringen pågår under fyra till sex veckor och under den perioden redovisas lägenheten som vakant vilket tillfälligt påverkar den ekonomiska uthyrningsgraden negativt.



Utöver åtgärderna för totalrenoveringar av lägenheterna fokuserar KlaraBo på anpassade kunderbjudanden i form av generella standardhöjande åtgärder i fastigheterna. Detta sker i form av erbjudanden till befintliga hyresgäster om olika tillval som leder till ökad kundnöjdhet och som samtidigt bidrar till att öka det faktiska hyresvärdet utöver de generella årliga hyresförhandlingarna.



# Projektutveckling och nyproduktion

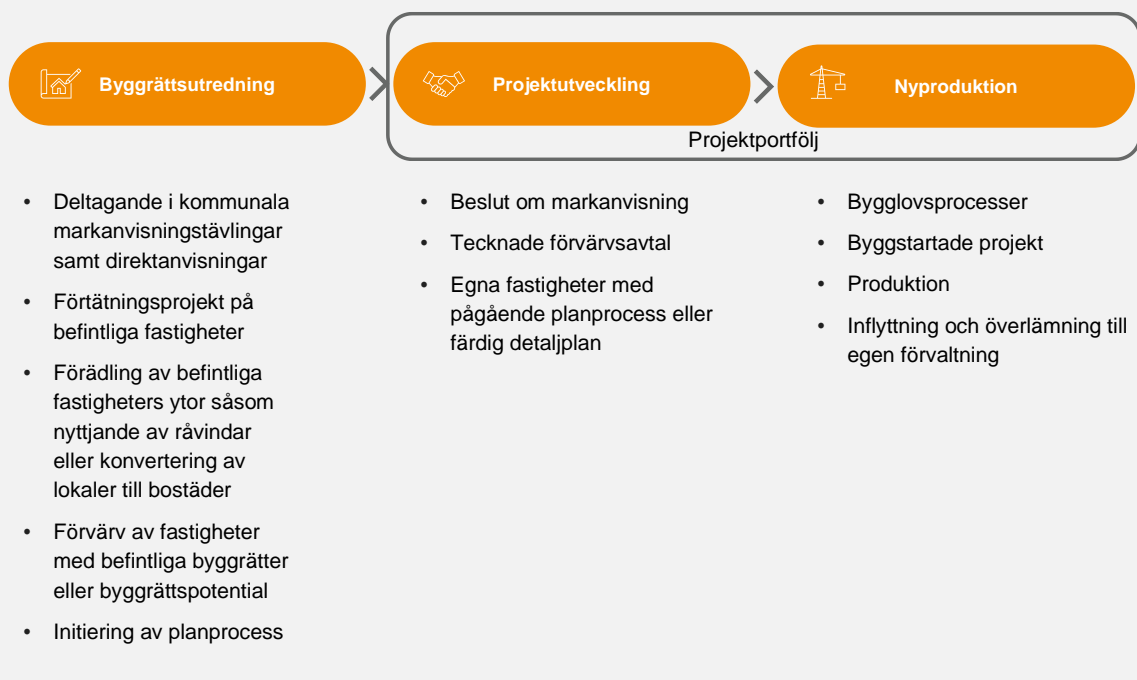
KlaraBo arbetar med hela värdekedjan för hyresrätter, från projektutveckling via byggnation till egen förvaltning. För oss handlar affärsutveckling om att driva fram projekt från idé till färdig byggrätt. På så vis skapar vi värden oavsett om det gäller förädling av befintliga fastigheter eller helt nya projektidéer.

## Projektutveckling

För att nå de operationella målen gällande nyproducerade hyresrätter bedrivs ett kontinuerligt arbete med tillskapandet av byggrätter.

Arbetet bedrivs genom aktivt deltagande i kommunala markanvisningstävlingar, bearbetning av kommuner för direktanvisning av mark, förtätningar på egna fastigheter samt förvärv av fastigheter med befintlig byggrätt eller byggrättspotential. Till grund ligger en analys där bland annat ortens befolkningsutveckling, funktionella arbetsmarknad samt marknadens betalningsförmåga utreds.

Antalet lägenheter i projektutvecklingsportföljen uppgår till 1 397 st.



## Nyproduktion

KlaraBo tillämpar en långt driven standardisering av bostadsprodukten. I en kontrollerad industriell process, med trä som huvudsakligt byggmaterial, tillverkas bostadsenheter som baseras på ett antal grundläggande lägenhetsmodeller, så kallade baslägenheter. Dessa välplanerade och yteffektiva baslägenheter utgör grunden för samtliga bostäder som KlaraBo bygger, för att på så vis uppnå optimalt resursutnyttjande. KlaraBo har utvecklat flera baslägenheter – allt från ett till fyra rum och kök. Dessa lägenheter går att spegelvända och använda i olika kombinationer för att skapa ett attraktivt erbjudande till olika marknadssegment. Byggnation på detta sätt resulterar i energibesparingar och snabbare montage med kortare byggtid vilket resulterar i minskade kostnader.

De färdiga flerbostadshusen uppvisar mångfald i gestaltningen. Även om de enskilda lägenheterna har en gemensam grund och är byggda med trästommar, kan fasader och tak ha många olika utföranden i varierande material.



Byggvolumerna prefabriceras i inomhusmiljö av samarbetspartners, för att sedan transporteras till Sverige. Husen produceras i största möjliga utsträckning i trä, med en version av platta på mark som grundkonstruktion. Taken byggs i största möjliga mån även som volymer, som levereras tillsammans med lägenhetsmodulerna, och kan utformas som sadeltak, pulpettak eller låglutande tak, beroende på vad som efterfrågas. Husen gör sig bäst med två till fem våningar med loftgångslösningar, men även punkthus är möjliga att producera.

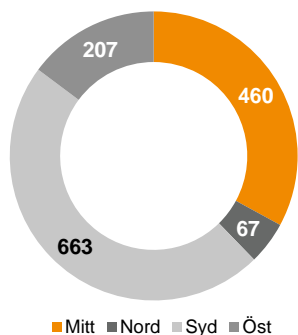
KlaraBo har per 30 september fem pågående projekt med 173 lägenheter i produktion samt ytterligare 1 224 lägenheter under projektutveckling.

### Projektportfölj

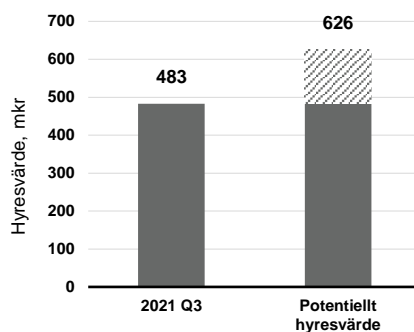
För en fullständig överblick av pågående byggnation och projektutveckling per 30 september, se sid 10.

	Antal projekt	Antal lgh	Area, tkvm		Investering, mkr		Hyresvärde		Driftnetto, mkr	Bedömt värde vid färdigställande, mkr
			BTA	BOA	Bedömd	Upparbetad	mkr	kr/kvm		
Pågående byggnation	5	173	13,8	11,2	327,9	104,0	19,6	1 749	16,5	385,2
Pågående projektutveckling	17	1 224	93,9	75,9	1 996,0	6,2	123,5	1 626	102,6	2 451,5
<b>Totalt</b>	<b>22</b>	<b>1 397</b>	<b>107,6</b>	<b>87,2</b>	<b>2 323,9</b>	<b>110,2</b>	<b>143,1</b>	<b>1 642</b>	<b>119,2</b>	<b>2 836,8</b>

Planerade byggrätter per region



Hyresvärde (mkr)



Diagrammet ovan till vänster visar antal planerade byggrätter per geografisk region, medan diagrammet ovan till höger illustrerar hyresvärdet för befintlig förvaltningsportfölj per 30 september, med tillägg för förväntat hyresvärde för pågående nybyggnation vid färdigställande. Information om pågående nybyggnationer inkluderar bedömningar och antaganden. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhet och uppgifterna ovan ska inte ses som en prognos.



Nyproduktion Borlänge

## Pågående byggnation och projektutveckling

Projekt	Kommun	Antal lägenheter	Area, tkvm		Bedömd byggstart	Bedömd inflyttning	Hyresvärde		Status	Ägarandel, %
			BTA	BOA			mkr	kr/kvm		
<b>Pågående byggnation</b>										
Hällefundran 8 källare	Malmö	5	0,2	0,2	2021	2021	0,3	1 950	1	100
Räven 1	Höör	41	3,3	2,8	2021	2022	4,2	1 503	1	100
Munken 4	Motala	46	4,1	3,3	2021	2021	5,7	1 742	1	100
Kvarnsveden 3:197	Borlänge	58	4,5	3,7	2021	2022	6,8	1 855	1	60
Bildsnidaren 2	Trelleborg	23	1,7	1,4	2021	2022	2,7	1 962	1	100
<b>Pågående projektutveckling</b>										
Navaren 8 & 10 vind	Helsingborg	16	0,7	0,6	2021	2022	1,2	1 878	1	100
Härsta 9:3	Sundsvall	67	5,0	4,4	2022	2022	7,9	1 816	1	60
Aspeholm 13	Lund	20	1,4	1,2	2022	2022	2,0	1 662	2	100
Hällefundran 8 vind	Malmö	17	0,6	0,4	2022	2023	0,8	1 950	3	100
Gullbernhult 12	Karlskrona	46	3,0	2,6	2022	2022	3,8	1 450	2	60
Rödjan 7	Kävlinge	238	20,0	15,5	2022	2023	24,0	1 550	3	60
Falun 9:22	Falun	135	10,0	8,7	2022	2023	12,6	1 450	3	60
Hässleholm 87:22	Hässleholm	61	4,5	3,8	2022	2023	5,6	1 450	3	100
Letten 1	Karlstad	118	10,0	7,7	2022	2023	11,9	1 550	3	60
Lasarettet 8	Karlshamn	59	4,6	3,8	2022	2023	5,5	1 432	3	60
Tellus 1	Motala	48	3,9	3,1	2022	2023	4,9	1 600	2	60
Sätra	Västerås	55	4,5	3,6	2023	2024	6,8	1 900	3	100
Navaren 8 & 10 förtätning	Helsingborg	30	2,5	2,0	2023	2024	4,0	2 000	3	100
Fängelset 2	Kristianstad	107	7,5	6,0	2024	2025	11,4	1 890	3	100
Ekorren 1	Huskvarna	74	6,0	4,8	2023	2024	8,2	1 700	2	100
Elefanten 30	Oskarshamn	39	2,5	2,0	2022	2023	3,0	1 508	2	100
Bogen 1	Visby	94	7,1	5,6	2024	2025	9,9	1 750	3	100
<b>Totalt</b>		<b>1 397</b>	<b>107,6</b>	<b>87,2</b>			<b>143,1</b>	<b>1 642</b>		

### Status:

- 1) Byggstartade projekt eller projekt där bygglov erhållits
- 2) Lagakraftvunnen detaljplan och/eller där bygglovsprojektering pågår
- 3) Projekt där bygglov ej beviljats men där kommunalt beslut om markanvisning fattats eller förvärsavtal tecknats



Höganäs

# Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 30 september, för KlaraBos förvaltningsverksamhet. Det är viktigt att notera att intjäningsförmågan inte är en prognos, utan endast är att beakta som en teoretisk ögonblicksbild, som presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår baserade på historiskt utfall, samt kostnader för fastighetsadministration och central administration bedömda på årsbasis utifrån aktuell omfattning av administration. Fastigheter som förvärvats under perioden har justerats till helår. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på aktuell räntebärande skuld och koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument.

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägdes den 30 september och dessas finansiering, varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som förvaltningsverksamheten har vid denna tidpunkt. Transaktioner och färdigställande av pågående nybyggnation med tillträde och färdigställande efter den 30 september är därmed inte inkluderat i beräkningen. Vidare har värdeutveckling i fastighetsbeståndet och värdeförändringar avseende derivat, samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar inte beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

## Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Mkr	2021-10-01	2021-07-01	2021-04-01	2021-01-01
<b>Hyresintäkter</b>	<b>454,2</b>	<b>449,5</b>	<b>231,8</b>	<b>220,5</b>
Driftkostnader	-121,9	-121,9	-63,3	-62,3
Underhållskostnader	-37,0	-37,0	-19,8	-19,7
Fastighetsskatt	-8,6	-8,6	-4,6	-4,6
Fastighetsadministration	-23,4	-23,4	-13,4	-12,4
<b>Driftnetto</b>	<b>263,3</b>	<b>258,6</b>	<b>130,8</b>	<b>121,5</b>
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>58,0</b>	<b>57,5</b>	<b>56,4</b>	<b>55,1</b>
Centrala administrationskostnader	-34,7	-34,7	-20,4	-18,4
Finansiella intäkter/kostnader	-81,9	-82,4	-49,5	-41,3
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>146,7</b>	<b>141,5</b>	<b>60,9</b>	<b>61,8</b>
<b>Förvaltningsresultat hänförligt till:</b>				
Moderbolagets ägare	146,7	141,5	60,9	42,6
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	19,2
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,37	1,32	1,12	0,87
Antal aktier, milj	107,2	107,2	54,2	48,8

Driftnettet har ökat jämfört med föregående kvartals intjäning och hänförs till löpande standardförbättringar samt tillagda externa parkerings- och fiberavtal. Intäkter avseende nyförvärv är framtagna enligt faktisk kontrakterad hyra, och kostnaderna är antagna utifrån den information som delgetts i samband med transaktionerna. Uthyrningen av tidigare tomställda lokaler fortlöper i god takt och bidrar också positivt till ökningen.

Centrala administrationskostnader är oförändrade mot föregående kvartal och noteringsvärt är att inga skalfördelar för samgåendet som skedde under årets andra kvartal är beaktade.

Finansiella kostnader har minskat under kvartalet och är en nettoeffekt efter lösen av säljarreverser och upptag av nya bankkrediter kopplade till förvärven i Skokloster och Gävle.

Förvaltningsresultat per aktie enligt intjäningsförmågan har ökat till 1,37 kronor från 1,32 kronor, motsvarande en ökning på cirka 4 procent.

# Totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	Not	2021 3 mån jul-sep	2020 3 mån jul-sep	2021 9 mån jan-sep	2020 9 mån jan-sep	2020 12 mån jan-dec
Intäkter	1	112,1	54,1	229,2	123,3	178,8
Kostnader	2	-42,4	-21,6	-102,1	-55,3	-82,0
<b>Driftnetto</b>	<b>3</b>	<b>69,7</b>	<b>32,5</b>	<b>127,1</b>	<b>67,9</b>	<b>96,8</b>
Centrala administrationskostnader	4	-11,4	-7,6	-25,4	-17,9	-24,2
<b>Rörelseresultat</b>		<b>58,3</b>	<b>24,9</b>	<b>101,7</b>	<b>50,0</b>	<b>72,6</b>
Finansiella intäkter/kostnader	5	-23,1	-11,7	-48,0	-26,3	-36,8
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>35,1</b>	<b>13,2</b>	<b>53,7</b>	<b>23,7</b>	<b>35,7</b>
Värdeförändringar fastigheter	6	160,2	179,6	433,5	264,7	413,0
Värdeförändringar derivat		1,3	0,5	6,5	-5,7	-7,5
<b>Resultat före skatt</b>		<b>196,6</b>	<b>193,3</b>	<b>493,8</b>	<b>282,7</b>	<b>441,3</b>
Skattekostnad	7	-37,5	-42,2	-104,7	-62,0	-96,2
<b>Periodens resultat</b>		<b>159,1</b>	<b>151,1</b>	<b>389,1</b>	<b>220,7</b>	<b>345,2</b>
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>159,1</b>	<b>151,1</b>	<b>389,1</b>	<b>220,7</b>	<b>345,2</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>						
Moderbolagets aktieägare		159,1	126,1	386,5	170,3	260,0
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	25,0	2,6	50,4	85,2
Resultat per aktie, kr		1,48	2,58	5,42	4,43	6,34

Periodens totalresultat överensstämmer med periodens resultat, eftersom övrigt totalresultat saknas.

## Resultatanalys januari - september 2021

Resultatposter nedan avser kvartalet 1 juli till 30 september 2021 samt perioden 1 januari till 30 september 2021. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Samtliga belopp anges i mkr.

### Not 1 Intäkter

Kvartalets intäkter uppgår till 112,1 mkr (54,1), vilket motsvarar en ökning med 58 mkr. Intäkterna för jämförbara fastigheter har ökat med 3,1 mkr eller 6 procent. De ökade intäkterna för jämförbara fastigheter är främst hänförliga till koncernens löpande arbete med standardförbättringar. Färdigställande av nyproduktion i Höganäs har bidragit med 1,4 mkr samt förvärven av Kuststaden och portföljerna i Gävle och Skokloster som har tillfört intäkter med 53,6 mkr.

Intäkterna för perioden uppgår till 229,2 mkr (123,3), motsvarande en ökning med 105,9 mkr eller 86 procent. Intäkterna för jämförbara fastigheter har ökat med 7,5 mkr motsvarande 7 procent. Färdigställande av nyproduktion i Höganäs har bidragit med ökade intäkter om 3,4 mkr. Förvärv av bestånd från Trelleborgshem under Q3 2020 har bidragit med ökade intäkter om 38,8 mkr. Förvärven av Kuststaden och portföljerna i Gävle och Skokloster har tillfört intäkter med 56,2 mkr.

För förvaltningsverksamheten kan konstateras att påverkan av Covid-19 hittills är begränsad, och KlaraBo har under perioden inte märkt någon avsevärd påverkan på hyresintäkterna.

## Not 2 Kostnader

Koncernens kostnader omfattas av drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, fastighetsadministration, försäkring samt övriga förvaltningskostnader. Driftkostnader omfattar i huvudsak uppvärmning, el- och vattenförbrukning samt avfallshantering.

Kostnaderna för kvartalet uppgår till -42,4 mkr (-21,6), vilket motsvarar en ökning med 20,8 mkr eller 96 procent. Kostnader för jämförbara fastigheter har ökat med 1 mkr motsvarande 5 procent. Av de ökade kostnaderna är 0,4 mkr hänförliga till högre driftkostnader. Förvärven av Kuststaden och portföljerna i Gävle och Skokloster har ökat kostnaderna med 19,6 mkr.

Periodens kostnader uppgår till -102,1 mkr (-55,3), vilket motsvarar en ökning med motsvarande 84 procent jämfört med samma period föregående år. Kostnaderna för jämförbara fastigheter har ökat med 12 procent jämfört med samma period föregående år. De ökade kostnaderna är främst hänförliga till högre driftkostnader samt löpande- och planerat underhåll. Förvärven från Trelleborgshem under Q3 2020, Kuststaden och portföljerna i Gävle och Skokloster under Q2 2021 har tillfört kostnader med 40,2 mkr.

## Not 3 Driftnetto och överskottsgrad

Driftnetto för kvartalet uppgår till 69,7 mkr (32,5), vilket är en ökning med dryga 114 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Överskottsgraden uppgår till 62,2 procent (60,1). Driftnetto för jämförbara fastigheter har ökat med 2,1 mkr motsvarande en ökning om ca 6 procent. För jämförbara fastigheter är det ökade driftnetto främst hänförligt till koncernens löpande arbete med standardförbättringar. Vidare har färdigställande av nyproduktion i Höganäs tillfört ett ökat driftnetto med 1,1 mkr. Resterande är hänförligt till genomförda förvärv.

Driftnetto för perioden uppgår till 127,1 mkr (67,9), medan överskottsgraden är 55,4 procent (55,1).

## Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader omfattar kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner.

Kostnader för central administration uppgår för kvartalet till -11,4 mkr (-7,6). Kostnadsökningen jämfört med motsvarande kvartal föregående år förklaras främst av arbetet som pågår för att integrera KlaraBo och Kuststaden.

Under perioden uppgick kostnaderna för central administration till -25,4 mkr (-17,9). Kostnadsökningen jämfört med motsvarande period föregående år förklaras främst av ökade kostnader i samband med arbetet inför vår börsnotering. Även personalrelaterade kostnader, till följd av utökad personalstyrka, har ökat samt höjd ersättning till ledande befattningshavare.

## Not 5 Finansiella intäkter/kostnader

Finansiella intäkter/kostnader för kvartalet uppgår till -23,1 mkr (-11,7) och består huvudsakligen av räntekostnader på fastighetskrediter och derivat. Ökningen jämfört med föregående års motsvarande kvartal förklaras huvudsakligen av nya krediter kopplade till nyförvärv, som står för ca 9,6 mkr av ökningen. Övrig ökning hänförs till upptag av säljarreverser samt utökning av krediter i samband med refinansieringar.

Finansiella intäkter/kostnader uppgår för perioden till -48,0 mkr (-26,3). Ökningen förklaras av övertagna lån till följd av periodens förvärv, primärt Kuststaden, men förklaras även av finansiering av Gävle och Skokloster samt full periodeffekt av Trelleborg som tillträdde i juli föregående år. Koncernens kreditavtal baseras huvudsakligen på en räntesats bestående av Stibor 3m samt en fast del i form av marginal. Stibor 3m är en rörlig referensränta och kan därmed påverka de finansiella kostnaderna mellan perioderna.

Under september har fyra säljarreverser med fast ränta lösts med lägre räntekostnad som följd. Eftersom lösen har skett under senare del av perioden har det endast gett en marginell effekt på periodens räntekostnad. Under samma månad har nya bankkrediter tecknats avseende Gävle och Skokloster, vars förvärv tidigare har finansierats med egen kassa.

## Not 6 Värdeförändringar

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas kvartalsvis av externa auktoriserade värderingsinstitut, Savills, Newsec, Forum samt Svefa. Per 30 september har externa värderingsintyg erhållits för samtliga förvaltningsfastigheter. Värderingsinstituten ser ett fortsatt gynnsamt marknadsläge i synnerhet inom segmentet bostad, med transaktionsnivåer som motiverar ytterligare yield-press nedåt.

Transaktionsvolymen har redan för perioden passerat rekordnivå, vilket visar på styrka i marknaden.

Marknadsvärdet vid kvartalets utgång har genererat en positiv värdeförändring om 160,2 mkr (179,6) för kvartalet. Utöver viss yield-justering förklaras värdeökningen av ökat hyresvärde till följd av standardförbättringar, samt slutförd förhandling avseende TV-paket för delar av beståndet.

Värdeförändring för perioden uppgår till 433,5 mkr (264,7) och förklaras dels av sänkta avkastningskrav, dels av hyresvärdesökning till följd av löpande ROT-renoveringar samt installation av fibernät. Även färdigställd nyproduktion i Höganäs samt värdering av ännu ej färdigställd projektportfölj bidrar till värdeökningen.

Även koncernens derivat marknadsvärderas kvartalsvis. Värdeförändring för kvartalet uppgår till 1,3 mkr (0,5) och hänförs till koncernens räntederivat samt valutaderivat där inköp av EUR säkrats mot SEK. Då EUR-kursen i förhållande till SEK-kursen har stigit under kvartalet har valutaderivaten värderats till ett högre värde än vid kvartalets ingång. Även en valutaswap som vid kvartalets början värderats negativt har under kvartalet löpt ut, vilket ytterligare bidrar till en positiv värdeförändring. Marknadspriset på långa räntor har vid kvartalets slut stigit ytterligare, vilket har ökat värdet på koncernens räntederivat, vilket har haft positiv påverkan på värdeförändringen.

Periodens värdeförändring på derivat uppgår till 6,5 mkr (-5,7) och förklaras primärt av utlöpta valutaderivat som vid årets början har värderats negativt. Även marknadsräntorna som stigit under året bidrar till den positiva värdeökningen.

#### **Not 7 Skattekostnad**

Kvartalets skattekostnad uppgår till -37,5 mkr (-42,2), varav -33,8 mkr (-37,0) är relaterat till uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring av fastigheter, vilken saknar likviditetspåverkan.

Periodens skattekostnad om -104,7 mkr (-62,0) utgörs också till största del av uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring av fastigheter, uppgående till -91,0 (-54,9) mkr. Resterande utgörs av uppskjuten skatt hänförlig till derivat och aktuell skatt. Genom att lämna koncernbidrag, ränteutjämnar och nyttja befintliga underskottsavdrag minskas aktuell skatt. Förändrade ränteavdragsregler leder till att den inte kan minimeras helt, varför periodens kostnad för aktuell skatt uppgick till -12,4 mkr (-8,5).

#### **Moderbolaget**

Moderbolaget äger inga fastigheter. Bolaget upprätthåller koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning, finansiering och projektutveckling.

Omsättningen i moderbolaget avser primärt fakturering av tjänster till koncernbolag.

# Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Mkr	Not	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Immateriella anläggningstillgångar		1,5	-	-
Förvaltningsfastigheter	8	7 405,5	3 242,3	3 452,1
Materiella anläggningstillgångar		5,8	0,4	0,6
Finansiella anläggningstillgångar	9	17,5	18,3	17,1
Derivat		2,7	-	-
Fordringar		39,1	19,8	13,7
Likvida medel		218,5	160,8	182,7
<b>Summa tillgångar</b>		<b>7 690,5</b>	<b>3 441,5</b>	<b>3 666,2</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	3 119,5	981,8	1 071,4
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0,0	357,0	391,6
Derivat		-	2,1	3,8
Uppskjuten skatteskuld	11	208,2	83,0	115,9
Långfristiga räntebärande skulder	12	3 512,8	1 875,2	1 772,1
Kortfristiga räntebärande skulder	12	714,3	65,0	232,5
Övriga skulder		135,6	77,5	78,9
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>7 690,5</b>	<b>3 441,5</b>	<b>3 666,2</b>

## Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
<b>Belopp vid periodens ingång, hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>1 071,4</b>	<b>482,4</b>	<b>482,4</b>
Periodens resultat	386,5	170,3	260,0
Ej registrerat aktiekapital		-	-
Nyemission	1 669,2	328,1	328,1
Kostnader hänförliga till nyemissioner *		-0,5	-0,5
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande	-11,5	-	-
Teckningsoptioner - återköp av teckningsoptioner	3,9	1,4	1,4
<b>Belopp vid periodens utgång, hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>3 119,5</b>	<b>981,8</b>	<b>1 071,4</b>
Belopp vid periodens utgång, hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		357,0	391,6
<b>Totalt eget kapital vid periodens utgång</b>	<b>3 119,5</b>	<b>1 338,7</b>	<b>1 463,0</b>

\* Netto emissionskostnader för 2021-06-30

## Kommentarer till koncernens finansiella ställning

Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställning vid periodens utgång i år respektive motsvarande period föregående år. Samtliga belopp anges i mkr.

### Not 8 Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Vid periodens utgång redovisas även projektutvecklingsfastigheter till verkligt värde, vilket saknar motsvarighet vid utgången av föregående års motsvarande period. En förutbestämd andel av den realiserade värdeförändringen mellan verkligt värde vid färdigställande och totala uppskattade produktionskostnader redovisas i takt med färdigställandegraden. Detta görs i enlighet med en I koncernen beslutad upptrappingsmodell.

Koncernens förvaltningsfastigheter har vid periodens utgång värderats till 7 405,5 mkr (3 242,3), varav projektutvecklingsfastigheter utgör 121,9 mkr, tomträtt värderad enligt IFRS 16 uppgående till 7,3 mkr och resterande, 7 276,3 mkr, som avser befintliga förvaltningsfastigheter. Under kvartalet har förvaltningsfastigheter ökat med 250,8 mkr som ett resultat av kvartalets värdeförändringar kopplade till bolagets löpande standardförbättringar och nedlagda investeringar.

Ökningen jämfört med förra året beror främst på tillträdet av Kuststaden den 24 juni men förklaras också av förvärven i Gävle och Skokloster.

### Redovisat värde förvaltningsfastigheter, mkr

	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Ingående redovisat värde förvaltningsfastigheter	3 452,1	1 899,7	1 899,7
Förvärv	3 335,8	997,5	983,4
Investeringar i förvaltningsfastigheter	111,7	28,7	65,3
Investeringar i nyproduktionsfastigheter	103,6	51,7	115,8
IFRS16	7,3	-	-
Offentligt bidrag	-25,5	-	-25,2
Värdeförändringar	420,6	264,7	413,0
<b>Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>7 405,5</b>	<b>3 242,3</b>	<b>3 452,1</b>

### Not 9 Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar uppgår till 17,5 mkr (18,3) varav 16,1 (16,1) utgörs av andelar i gemensamt styrda företag. Även uppskjuten skattefordran på skattemässiga underskott klassificeras som finansiell anläggningstillgång.

### Not 10 Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgår till 3 119,5 mkr (981,8). Ökningen beror till stor del på att bolaget sedan utgången av motsvarande period föregående år genomfört sju nyemissioner. I samband med dessa har bolaget tillförts 1 669,2 mkr i form av eget kapital, netto emissionskostnader.

Under perioden har utköp av innehav utan bestämmande inflytande skett. Köpeskillingen översteg det förvärvade egna kapitalet, och den överskjutande delen redovisas direkt i eget kapital, vilket leder till en minskning av eget kapital om -11,5 mkr. Vidare har teckningsoptionsprogram inom dåvarande Kuststaden under perioden ersatts av teckningsoptioner i bolaget samtidigt som ett nytt teckningsoptionsprogram för koncernens VD implementerats. Totalt tillfört kapital uppgår till 3,9 mkr.

### Not 11 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld om 208,2 mkr (83,0) är hänförlig främst till omvärdering av förvaltningsfastigheter men även till derivat.

### Moderbolaget

Moderbolagets tillgångar och skulder består primärt av andelar i, fordringar på och skulder till koncernbolag samt likvida medel.



# Finansiering

## Not 12 Finansiering

### Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgår till 4 227,1 mkr (1 940,2) och avser finansiering av koncernens förvaltningsfastigheter samt pågående nyproduktion. Av totala räntebärande skulder är 34,4 mkr (53,8) hänförligt till finansiering av ej färdigställda nyproduktioner, och exkluderas i tabell nedan över kredit- och räntebindning.

Under kvartalet har koncernens lån minskat med 9,9 mkr vilket delvis förklaras av planenlig amortering. Övrig förändring förklaras av tillkommande byggkreditiv, reverser om sammanlagt 266,2 mkr som har lösts under kvartalets senare del, samtidigt som nya banklån om sammanlagt 285 mkr har upptagits avseende bestånden i Gävle och Skokloster.

Under perioden har refinansiering med två av koncernens banker slutförts, vilket har ökat de långfristiga räntebärande skulderna med 146,3 mkr samtidigt som en säljarrevers om 65 mkr har lösts. De två refinansieringarna har tillfört bolaget ca 81 mkr i likvida medel.

En löpande refinansieringsprocess av befintliga krediter är av stor vikt, då belåningsgraden minskar i takt med ökade fastighetsvärden från förädlingsarbeten. Detta i sin tur ger möjlighet att kontinuerligt frigöra ny likviditet för framtida investeringar som i sin tur leder till ytterligare ökat fastighetsvärde.

Byggnadskreditiv avseende nyproduktion i Motala har upptagits i takt med byggnation, och vid färdigställande av nyproduktion i Höganäs har säljarreverser lösts i samband med utköp av innehavare utan bestämmande inflytande, samtidigt som slutplacering av banklån har skett för beståndet.

Jämfört med föregående år förklaras ökningen av räntebärande skuld utöver ovanstående, främst av nyupptagna krediter kopplade till förvärven av Kuststaden, Gävle och Skokloster, färdigställande av Höganäs samt upptagen säljarrevers i samband med utköp av innehavare utan bestämmande andel under årets första kvartal.

IFRS 16 har på grund av förvärv, sedan andra kvartalet i år, applicerats för en tomträtt och en kontorslokal i Oskarshamn vilket bidrar till en skuld om 8,0 mkr, vilket också exkluderas i tabell över kredit- och räntebindning.

Den amortering som ska betalas de kommande tolv månaderna uppgår vid periodens utgång till 38,6 mkr (22,3). Periodiserade upplåningskostnader om 4,5 mkr (2,7) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte väsentligt från redovisat värde.

Belåningsgraden för koncernen uppgår till 54,1 procent (54,9).

## Kapital- och räntebindning

KlaraBo ska ha en begränsad finansiell risk. Per 30 september utgörs KlaraBos finansiering av upplåning i fem nordiska banker.

Koncernens låneportfölj består övervägande av krediter med rörlig räntebas, men består även av krediter med fast ränta. För att gardera sig mot fluktuationer på räntemarknaden och minska ränterisken nyttjas räntederivat för att påverka räntebindningstiden, och då primärt ränteswappar. Totalt uppgår swap-portföljen till 900 mkr (700) vid periodens utgång. Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgår vid periodens utgång till 3 mkr (-2,1).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 3,2 år (2,0) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 1,4 år (2,1). Inkluderat fasträntekrediter hamnar koncernens räntesäkringsnivå på 50 procent. Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgår till 2,0 procent (2,1).

Förfalloår	Kreditbindning		Räntebindning		Ränteswappar	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Ränta, %
2021	92	2	2 226	53		
2022	1 029	25	561	13	200	-0,04
2023	937	22				
2024	373	9	500	12	500	0,09
2025	1 196	29	898	21	200	0,18
> 5 år	557	13				
<b>Summa</b>	<b>4 184</b>	<b>100</b>	<b>4 184</b>	<b>100</b>	<b>900</b>	<b>0,08</b>

# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2021-01-01- 2021-09-30	2020-01-01- 2020-09-30	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	101,7	50,0	72,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0,6	0,1	0,1
Betald ränta	-45,8	-22,0	-30,9
Betald skatt	-14,4	-3,8	-4,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>42,0</b>	<b>24,4</b>	<b>37,0</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Förändring rörelsefordringar/-skulder	5,5	7,2	14,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>47,5</b>	<b>31,6</b>	<b>51,1</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	33,7	-311,7	-312,1
Utköp av innehav utan bestämmande inflytande	-406,2	-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-115,1	-45,3	-65,3
Nyproduktionsinvesteringar	-100,0	-75,1	-115,8
Erhållet investeringsstöd	25,5	25,2	25,2
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-1,1	-0,2	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,4	-	-0,4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-563,6</b>	<b>-407,2</b>	<b>-468,5</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission netto	309,8	327,6	327,4
Likvid från teckningsoptioner	3,9	1,4	1,4
Nyupptagna finansiella skulder	875,3	49,4	109,9
Låneupptagningskostnader	0,0	0,0	-2,2
Amortering av finansiella skulder	-637,1	-12,3	-17,2
Förändring byggnadskreditiv	0,0	0,0	10,5
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>551,9</b>	<b>366,1</b>	<b>429,8</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>35,8</b>	<b>-9,5</b>	<b>12,4</b>
Likvida medel vid årets början	182,7	170,3	170,3
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>218,5</b>	<b>160,8</b>	<b>182,7</b>

# Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

## Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2021 3 mån jul-sep	2020 3 mån jul-sep	2021 9 mån jan-sep	2020 9 mån jan-sep	2020 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	2,1	1,8	5,8	5,4	7,4
Personalkostnader	-2,8	-4,8	-10,0	-10,2	-13,2
Övriga externa kostnader	-3,5	-2,2	-8,8	-5,7	-6,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4,3</b>	<b>-5,2</b>	<b>-13,0</b>	<b>-10,4</b>	<b>-11,8</b>
Finansiella intäkter/kostnader*	-1,0	-0,9	56,2	-5,0	-4,2
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-5,3</b>	<b>-6,2</b>	<b>43,3</b>	<b>-15,4</b>	<b>-16,0</b>
Erhållna/lämnade koncernbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	19,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-5,3</b>	<b>-6,2</b>	<b>43,3</b>	<b>-15,4</b>	<b>3,7</b>
Skattekostnad	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,1
<b>Periodens resultat</b>	<b>-5,3</b>	<b>-6,2</b>	<b>43,3</b>	<b>-15,4</b>	<b>2,6</b>

\* Realisationsvinst om 57,1 mkr vid intern försäljning av dotterbolag under Q2 2021.

## Moderbolagets balansräkning

Mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Materiella anläggningstillgångar	1,4	1,2	1,2
Andelar i koncernföretag och gemensamt styrda företag	2 188,1	280,6	293,9
Fordringar hos koncernföretag och gemensamt styrda företag	1 479,7	419,8	461,1
Derivat	-	-	-
Uppskjutna skattefordringar	0,9	1,7	0,9
Övriga fordringar	12,7	1,3	3,9
Kassa och bank	57,1	119,5	82,0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 740,0</b>	<b>824,1</b>	<b>843,0</b>
Bundet eget kapital	5,4	2,4	2,4
Fritt eget kapital	2 442,5	711,3	729,1
Derivat	0,0	0,0	0,0
Långfristiga räntebärande skulder	361,1	100,0	100,0
Skulder till koncernföretag	915,5	0,8	0,9
Övriga skulder	15,6	9,6	10,6
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 740,0</b>	<b>824,1</b>	<b>843,0</b>

# Segmentsrapportering

Koncernledningen identifierar för närvarande följande två affärsområden som sina rörelsesegment: Fastighetsförvaltning samt Projektutveckling. Därutöver redovisas koncerngemensamma poster som Övrigt. Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I KlaraBo har denna funktion identifierats som koncernens verkställande direktör.

Resultaträkning, mkr	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling		Övrigt		Koncernen	
	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep
Intäkter	229,2	123,2	0,0	0,0	0,0	0,1	229,2	123,3
Kostnader	-102,1	-55,3	0,0	0,0	0,0	0,0	-102,1	-55,3
<b>Driftnetto</b>	<b>127,1</b>	<b>67,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>127,1</b>	<b>67,9</b>
Centrala administrationskostnader	-7,0	-3,7	-0,1	-0,1	-18,3	-14,2	-25,4	-17,9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>120,1</b>	<b>64,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-18,3</b>	<b>-14,1</b>	<b>101,7</b>	<b>50,0</b>
Finansiella intäkter/kostnader	-40,4	-23,2	0,0	0,1	-7,5	-3,1	-48,0	-26,3
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>79,7</b>	<b>41,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-25,9</b>	<b>-17,3</b>	<b>53,7</b>	<b>23,7</b>
Värdeförändringar fastigheter	422,3	233,8	11,5	30,9	-0,2	0,0	433,5	264,7
Värdeförändringar derivat	3,5	-6,4	2,0	1,0	1,0	-0,4	6,5	-5,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>505,5</b>	<b>268,5</b>	<b>13,4</b>	<b>31,9</b>	<b>-25,1</b>	<b>-17,7</b>	<b>493,8</b>	<b>282,7</b>
Skattekostnad	-102,0	-52,4	-2,5	-6,7	-0,2	-2,9	-104,7	-62,0
<b>Periodens resultat</b>	<b>403,5</b>	<b>216,1</b>	<b>10,9</b>	<b>25,2</b>	<b>-25,3</b>	<b>-20,6</b>	<b>389,1</b>	<b>220,7</b>

Balansräkning, mkr	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling		Övrigt		Koncernen	
	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30
Förvaltningsfastigheter	7 295,2	3 191,9	110,3	50,4	0,0	0,0	7 405,5	3 242,3
Långfristiga räntebärande skulder	3 151,7	1 698,1	0,0	0,0	361,1	176,9	3 512,8	1 875,0
Kortfristiga räntebärande skulder	680,0	22,3	34,4	42,7	0,0	0,0	714,3	65,0
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till omvärdering av fastigheter	209,0	83,6	0,0	0,0	0,0	0,0	209,1	83,6

Nyproducerade fastigheter ingår i segmentet Projektutveckling till och med det kvartal som de färdigställs. Därmed ingår första marknadsvärderingen och tillhörande uppskjuten skatt efter färdigställande i detta segment. Därefter omförs de nyproducerade fastigheterna till segmentet Fastighetsförvaltning.

# Nyckeltal

KlaraBo presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. KlaraBo anser att dessa mått är värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning, eftersom de möjliggör utvärdering av bolagets prestation.

I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS.

Fastighetsrelaterade	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	112,1	54,1	229,2	123,3	178,8
Förvaltningsresultat, mkr	35,1	13,2	53,7	23,7	35,7
Periodens resultat, mkr	159,1	151,1	389,1	220,7	345,2
Överskottsgrad, %	62,2	60,1	55,4	55,1	54,1
Reell uthyrningsgrad, %	99,0	99,0	99,0	99,0	100,0
Förvaltningsfastigheter, mkr	7 405,5	3 242,3	7 405,5	3 242,3	3 452,1
Marknadsvärde/kvm	17 496	15 205	17 496	15 205	16 009
Total uthyrningsbar yta, tkvm	415,9	208,8	415,9	208,8	208,8
Antal lägenheter i förvaltning	5 367	2 682	5 367	2 682	2 682
Antal lägenheter i projektutveckling	1 397	1 127	1 397	1 127	1 159
<b>Finansiella</b>					
Soliditet, %	40,6	38,9	40,6	38,9	39,9
Belåningsgrad, %	54,1	54,9	54,1	54,9	52,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	1,8	2,1	1,8	2,0
EPRA NRV, mkr	3 323,6	1 040,8	3 323,6	1 040,8	1 157,3
<b>Aktierelaterade</b>					
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,33	0,18	0,75	0,30	0,47
Eget kapital per aktie, kr	29,10	20,11	29,10	20,11	21,94
EPRA NRV per aktie, kr	31,01	21,32	31,01	21,32	23,70
Årlig tillväxt Förvaltningsresultat per aktie, %	-	-	152,6	-11,7	40,7
Årlig tillväxt EPRA NRV per aktie, %	45,5	62,1	45,5	62,1	55,1
Antal aktier vid periodens utgång före och efter utspädning, miljontal	107,2	48,8	107,2	48,8	48,8
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före och efter utspädning, miljontal	107,2	48,8	71,3	38,4	41,0

Nyckeltal	Definition	Syfte
<b>Marknadsvärde/kvm</b>	Förvaltningsfastigheter exklusive nyproduktion dividerat med fastighetsportföljens totala uthyrningsbara yta.	Nyckeltalet visar utvecklingen av värdet på koncernens förvaltningsfastigheter i förhållande till yta över tid.
<b>Överskottsgrad, %</b>	Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.	Används för att visa hur stor andel av intäkterna som återstår efter fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått som kan jämföras mellan fastighetsbolag och även över tid.
<b>Reell uthyrningsgrad, %</b>	Antal uthyrda lägenheter inklusive lägenheter ställda för renovering samt lägenheter med tecknat hyreskontrakt dividerat totalt antal lägenheter.	Används för att belysa den verkliga uthyrningsgraden i koncernen justerad för frivillig vakans i form av renoveringar samt tillfällig omflyttningsvakans.
<b>Soliditet, %</b>	Totalt eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.	Nyckeltalet används för att belysa koncernens räntekänslighet och finansiella stabilitet.
<b>Belåningsgrad, %</b>	Totala räntebärande skulder minus likvida medel vid periodens utgång i förhållande till förvaltningsfastigheter	Används för att belysa den finansiella risken och hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder efter avdrag av tillgänglig kassa. Nyckeltalet ger jämförbarhet mellan fastighetsbolag.
<b>Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %</b>	Räntebärande skulder relaterade till förvaltningsfastigheter i förhållande till förvaltningsfastigheter exkl. pågående nyproduktion.	Används för att belysa den finansiella risken och hur stor del av förvaltningsverksamheten som är belånad med räntebärande skulder.
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	Rörelseresultat på 12 månaders basis dividerat med räntenettet.	Nyckeltalet visar hur många gånger koncernen klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten, och belyser hur känslig koncernen är för ränteförändringar.
<b>EPRA NRV, mkr</b>	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, med återläggning av uppskjuten skatt och derivat hänförligt till helägd andel.	Nyckeltalet är ett etablerat mått på koncernens långsiktiga substansvärde och möjliggör analys och jämförelse mellan fastighetsbolag.
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>	Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt genomsnittligt antal aktier under perioden.	Används för att belysa förvaltningsresultat per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
<b>Eget kapital per aktie, kr</b>	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.	Nyckeltalet visar hur stor andel av koncernens redovisade eget kapital varje aktie representerar.
<b>EPRA NRV per aktie, kr</b>	EPRA NRV i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.	Används för att belysa koncernens långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
<b>Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %</b>	Procentuell förändring av förvaltningsresultat per aktie under perioden	Används för att belysa den procentuella utvecklingen av förvaltningsresultatet över tid.
<b>Årlig tillväxt EPRA NRV per aktie, %</b>	Procentuell förändring av EPRA NRV per aktie under perioden.	Används för att belysa den procentuella utvecklingen av det långsiktiga substansvärdet över tid.

## Avstämningstabell nyckeltal

	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
<b>Marknadsvärde/kvm</b>					
A Förvaltningsfastigheter, mkr	7 405,5	3 242,3	7 405,5	3 242,3	3 452,1
B Pågående nyproduktioner, mkr	121,9	68,1	121,9	68,1	108,7
C Tomträtt	7,3	0,0	7,3	0,0	0,0
D Total uthyrningsbar yta, tkvm	415,9	208,8	415,9	208,8	208,8
<b>(A-B-C)/D Marknadsvärde/kvm</b>	<b>17 496</b>	<b>15 205</b>	<b>17 496</b>	<b>15 205</b>	<b>16 009</b>
<b>Överskottsgrad, %</b>					
A Driftnetto, mkr	69,7	32,5	127,1	67,9	96,8
B Intäkter, mkr	112,1	54,1	229,2	123,3	178,8
<b>A/B Överskottsgrad, %</b>	<b>62,2</b>	<b>60,1</b>	<b>55,4</b>	<b>55,1</b>	<b>54,1</b>
<b>Reell utyrningsgrad, %</b>					
A Antal lägenheter	5 367	2 682	5 367	2 682	2 682
B Antal outhyrda lägenheter	175	92	175	92	0
C Lgh ställda för renovering eller med tecknat hyreskontrakt	120	66	120	66	0
<b>1-(B-C)/A Reell utyrningsgrad, %</b>	<b>99,0</b>	<b>99,0</b>	<b>99,0</b>	<b>99,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Soliditet, %</b>					
A Eget kapital vid periodens slut, mkr	3 119,5	981,8	3 119,5	981,8	1 071,4
B Minoritetsandelens eget kapital, mkr	0,0	357,0	0,0	357,0	391,6
C Summa eget kapital och skulder vid periodens slut, mkr	7 690,5	3 441,5	7 690,5	3 441,5	3 666,2
<b>(A+B)/C Soliditet, %</b>	<b>40,6</b>	<b>38,9</b>	<b>40,6</b>	<b>38,9</b>	<b>39,9</b>
<b>Belåningsgrad, %</b>					
A Långfristiga räntebärande skulder, mkr	3 512,8	1 875,2	3 512,8	1 875,2	1 772,1
B Kortfristiga räntebärande skulder, mkr	714,3	65,0	714,3	65,0	232,5
C Likvida medel vid periodens utgång, mkr	218,5	160,8	218,5	160,8	182,7
D Förvaltningsfastigheter, mkr	7 405,5	3 242,3	7 405,5	3 242,3	3 452,1
<b>(A+B-C)/D Belåningsgrad, %</b>	<b>54,1</b>	<b>54,9</b>	<b>54,1</b>	<b>54,9</b>	<b>52,8</b>
E Byggnadskreditiv hänförligt påg. nyproduktioner, mkr	34,4	42,7	34,4	42,7	51,5
F Säljarrevers, mkr	361,1	100,0	361,1	100,0	100,0
G Pågående nyproduktioner, mkr	121,9	68,1	121,9	68,1	108,7
<b>(A+B-E-F)/(D-G) Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %</b>	<b>52,6</b>	<b>56,6</b>	<b>52,6</b>	<b>56,6</b>	<b>55,4</b>
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>					
A Rörelsesresultat rullande 12 mån, mkr	124,3	57,8	124,3	57,8	72,6
B Räntenetto rullande 12 mån, mkr	-58,5	-32,6	-58,5	-32,6	-36,8
<b>A/-B Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,1</b>	<b>1,8</b>	<b>2,1</b>	<b>1,8</b>	<b>2,0</b>
<b>EPRA NRV, mkr</b>					
A Eget kapital, mkr	3 119,5	981,8	3 119,5	981,8	1 071,4
B Återläggning derivat, mkr	-2,7	2,1	-2,7	2,1	3,8
C Justering derivat hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	-1,2	0,0	-1,2	-0,7
D Återläggning uppskjuten skatteskuld, mkr	208,2	83,0	208,2	83,0	115,9
E Justering uppskj. skatteskuld hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	-22,9	0,0	-22,9	-32,2
F Återläggning uppskjuten skattefordran, mkr	-1,4	-2,1	-1,4	-2,1	-1,1
G Justering uppskj. skattefordran hänf. minoritetsandel, mkr	0,0	0,2	0,0	0,2	0,1
<b>A+B+C+D+E+F+G EPRA NRV, mkr</b>	<b>3 323,6</b>	<b>1 040,8</b>	<b>3 323,6</b>	<b>1 040,8</b>	<b>1 157,3</b>
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>					
A Förvaltningsresultat, mkr	35,1	13,2	53,7	23,7	35,7
B Justering förvaltningsresultat hänf. minoritetsandelen, mkr	0,0	4,4	0,0	12,3	16,5
C Vägt gnsn antal aktier under perioden före och efter utspädning, miljontal	107,2	48,8	71,3	38,4	41,0
<b>(A-B)/C Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>	<b>0,33</b>	<b>0,18</b>	<b>0,75</b>	<b>0,30</b>	<b>0,47</b>



	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
<b>Eget kapital per aktie, kr</b>					
A Eget kapital, mkr	3 119,5	981,8	3 119,5	981,8	1 071,4
B Antal aktier vid periodens utgång före och efter utspädning, miljontal	107,2	48,8	107,2	48,8	48,8
<b>A/B Eget kapital per aktie, kr</b>	<b>29,10</b>	<b>20,11</b>	<b>29,10</b>	<b>20,11</b>	<b>21,94</b>
<b>EPRA NRV per aktie, kr</b>					
A Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr	3 323,6	1 040,8	3 323,6	1 040,8	1 157,3
B Antal aktier vid periodens utgång före och efter utspädning, miljontal	107,2	48,8	107,2	48,8	48,8
<b>A/B EPRA NRV per aktie, kr</b>	<b>31,01</b>	<b>21,32</b>	<b>31,01</b>	<b>21,32</b>	<b>23,70</b>
<b>Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %</b>					
A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr	-	-	0,75	0,30	0,47
B Förvaltningsresultat under föregående period per aktie, kr	-	-	0,30	0,34	0,33
<b>A/B-1 Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>152,6%</b>	<b>-11,7%</b>	<b>40,7%</b>
<b>Årlig tillväxt EPRA NRV per aktie, %</b>					
A EPRA NRV under perioden per aktie, kr	31,01	21,32	31,01	21,32	23,70
B EPRA NRV under föregående period per aktie, kr	21,32	13,15	21,32	13,15	15,28
<b>A/B-1 Årlig tillväxt i EPRA NRV per aktie, %</b>	<b>45,5%</b>	<b>62,1%</b>	<b>45,5%</b>	<b>62,1%</b>	<b>55,1%</b>

# Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

För att kunna upprätta redovisning enligt god redovisningssed och i enlighet med IFRS måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångar och skulder respektive intäkter och kostnader i bokslutet, samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer, som under rådande förhållanden förefaller rimliga. Koncernens verksamhet samt finansiella ställning och resultat kan påverkas, både direkt och indirekt, av ett antal risker, osäkerhets- och omvärldsfaktorer.

Koncernens verksamhet är beroende av den allmänna ekonomiska och politiska utvecklingen i framförallt Sverige, vilka kan påverka efterfrågan på boende och lokaler. Samtliga identifierade risker följs kontinuerligt, och vid behov vidtas riskreducerande åtgärder för att begränsa effekterna.

Nedan följer en sammanfattning av de mest väsentliga riskerna och möjligheterna för koncernen. I övrigt hänvisas till årsredovisningen.

## Finansiell risk

KlaraBos mest betydande finansiella risker utgörs av ränterisk, finansieringsrisk och likviditetsrisk. Ränterisk definieras som en icke påverkbar räntekostnadsökning. Ränterisk uttrycks som kostnadsförändringen för de räntebärande skulderna om räntan förändras med en procentenhet. Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden för upptagande av nya lån eller annan finansiering blir högre och/eller att refinansiering av förfallande lån försvåras eller sker till ofördelaktiga villkor. Likviditetsrisk avser risken att KlaraBo inte har tillräcklig betalningsberedskap för förutsedda och/eller oförutsedda utgifter. KlaraBo behöver tillgång till likviditet för att finansiera pågående projekt, drift av verksamheten samt betala räntor och amorteringar. KlaraBos tillväxtmål förutsätter god tillgång till likvida medel så att flera projekt kan startas och drivas parallellt.

Samtliga risker ovan regleras i den av styrelsen fastställda finanspolicyn. KlaraBo arbetar operativt med dessa risker genom att till exempel ränte- och kapitalsäkra skuldportföljen, hålla en god och proaktiv dialog med koncernens samarbetspartners samt löpande följa koncernens likviditetssituation. KlaraBos arbete styrs dels av interna mål för respektive riskkategori, dels genom koncernens övergripande finansiella mål och riskbegränsningar. Detta för att begränsa de finansiella riskerna samt för att uppnå en långsiktigt god utveckling av finansnettot. KlaraBo är vidare ålagt, i enlighet med befintliga låneavtal, att på kvartalsbasis följa och redovisa ett antal finansiella nyckeltal. Per bokslutsdatum efterlevdes samtliga finansiella åtaganden.

## Möjligheter och risker i fastigheternas värde

KlaraBo redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde, och fastighetsbeståndet värderas minst en gång per år av externa oberoende värderingsinstitut. Värdeförändringar för fastigheter inkluderas i resultaträkningen. Värdeförändringar av fastigheter har historiskt haft betydande påverkan på periodens resultat, och bidrar till att resultatet kan bli mer volatilt. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav. En ökande efterfrågan medför lägre avkastningskrav, och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt, medan en negativ utveckling får motsatt effekt. I hyresbegreppet inkluderas dels den faktiska hyresnivån, dels vakansrisken i fastighetsbeståndet. Vid fastighetsvärderingar bör hänsyn tas till ett osäkerhetsintervall som i en fungerande marknad oftast uppgår till +/- 5 till 10 procent, för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar.

### Känslighetsanalys – värdeförändringar (mkr)

	Förändring	Effekt på verkligt värde, mkr	Förändring	Effekt på verkligt värde, mkr
Direkavkastningskrav	- 0,25%-enheter	408,6	+ 0,25%-enheter	-357,4
Hyresvärde	- 2,50%	-228,6	+ 2,50%	228,6
Drifts- och underhållskostnader	- 2,50%	94,9	+ 2,50%	-94,9
Långsiktig vakansgrad	- 0,25%-enheter	20,3	+ 0,25%-enheter	-20,3

### Pågående projekt

Information om pågående projekt i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående projekt samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras information på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningar och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner samt projektkostnader och framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt i delårsrapporten omprövas regelbundet, och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av pågående projekt är en osäkerhetsfaktor.

### Finansiering

KlaraBo har inte observerat några väsentliga negativa effekter på kreditmarknaden när det gäller bankfinansiering, vilket är KlaraBos primära finansieringskälla. KlaraBo har en stabil finansiell ställning, och likvida medel uppgår per 30 september till 218,5 mkr.

### Operationell risk

KlaraBo befinner sig i en expansionsfas och har identifierat ett antal tillväxtorienterade mål. Risker och möjligheter kopplade till att nå tillväxtmålen utgörs av bland annat fortsatt tillgång till nya projekt, nyckelpersoner och riskhantering i projekt (avseende tid, kostnad och kvalitet).

Priset på bl a byggmaterialet trä har den senaste tiden haft en uppåtgående trend vilket påverkar KlaraBos totala produktionskostnad negativt. Den ökade kostnaden påverkar pågående projekt i begränsad omfattning men kan däremot få negativ påverkan på framtida projekt, både på kort och lång sikt.

### Effekter av Covid-19

KlaraBo har inte observerat några väsentliga negativa konsekvenser för verksamheten fram till och med dagen för avgivandet av denna delårsrapport, som kan kopplas till utbrottet av Covid-19 eller dess negativa konsekvenser för samhälle och ekonomi.

# Övriga upplysningar

## Hållbarhet

KlaraBo har högt ställda hållbarhetsmål och arbetar systematiskt med att förena miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet. Detta arbete har genererat både samhällsnytta och kundnytta och kommer att fortsätta tillämpas i våra bostadsfastigheter och i nyproduktionen.

KlaraBo förvärvar, uppför och förvaltar hållbara hyresbostäder, och koncernen värnar om god inomhusmiljö och sunda material som minimerar miljöpåverkan under hela fastighetens livslängd. I både utvecklingsfasen av ett projekt och förvaltningsverksamheten väljer KlaraBo koncept och lösningar som bidrar positivt till hållbarhetsmålen. Som långsiktig fastighetsägare har KlaraBo som ambition att förvalta och förädla fastigheterna med minimal miljöbelastning till maximal kundnytta. Att integrera miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet är en naturlig del av koncernens verksamhet.

## Miljömål

- Minska energiförbrukningen.
- Använda förnybara energikällor. KlaraBo arbetar med att minska beroendet av fossila bränslen, bland annat genom att:
  - vid upphandling av nya elavtal alltid välja el från förnybara energikällor;
  - vid upphandling av gas alltid välja biogas istället för naturgas; och
  - vid upphandling av fjärrvärme diskutera med leverantören för att uppnå bästa möjliga fossilfria lösning.

KlaraBo erbjuder klimatsmarta bostäder som är utvecklade för att i största möjliga utsträckning byggas i trä. Detta för att erbjuda ett klimatsmart boende och dessutom få en rationell produktion. Trä är ett förnybart byggmaterial som lagrar koldioxid under hela sin livstid. Att tillverka ett trähus kräver dessutom i sig mindre energi än tillverkning av betong eller stålkonstruktioner och därmed bidrar valet av trä till mindre koldioxidutsläpp. KlaraBo använder FSC-märkt trä i nyproduktionen, vilket innebär att materialet kommer från ett ansvarsfullt skogsbruk som tar hänsyn till människor och miljö.

Koncernens affärsidé är att utgå från ett begränsat antal byggnadsalternativ – Klarabo-hus – som anpassas för respektive plats. Grunden är ett systematiskt arbetssätt som ger optimalt resursutnyttjande och säkrar såväl hög kvalitet som bra arbetsmiljö. Byggvolymerna prefabriceras i inomhusmiljö av samarbetspartners för att sedan transporteras till byggarbetsplatsen för montage i Sverige. Materialval till fasad och tak anpassas till respektive projekt. Byggnation på detta sätt resulterar i energibesparingar då byggprocessen med industriell byggteknik är energieffektiv med färre transporter, kortare byggtider än byggnation i betong och snabbare montage vilket resulterar i minskade kostnader.

Byggnaderna är dessutom energieffektiva. KlaraBos nyproduktion följer Boverkets normer för energiförbrukning och har välisolerade väggar, fönster med hög isoleringsförmåga, snålspolande vattenblandare och energisnåla vitvaror. Energiförbrukningen för KlaraBos hus utgör ungefär hälften av kravet som anges i Boverkets Byggregler (BBR). Detta uppnås med hjälp av energismarta materialval och lokal energitillförsel i form av solceller, men också genom att produktionsmetoden tillåter välisolerade konstruktioner med moduler som gör att vi får dubbla innerväggar samt dubbla bjälklag med isolering. Detta resulterar i en väldigt välisolerad konstruktion med ett lågt primärenergital i sin helhet. Genom att bygga med hög kvalitet och energieffektivt ökar fastighetens livslängd och ger KlaraBo en möjlighet att planera ett långsiktigt gott underhåll som i sin tur leder till hållbara livsmiljöer.

KlaraBo-hus uppförs med ambition att klara motsvarande krav som ställs i certifieringssystemet Svanen.

## Sociala och ekonomiska mål

- Öka engagemanget i våra områden genom att till exempel erbjuda sommararbete till långtidsarbetslösa och till ungdomar som en väg in på arbetsmarknaden.
- Bygga fler nya hållbara och miljöcertifierade, kvalitativa, funktionella, kostnads- och yteffektiva bostäder.
- Renovera för en långsiktigt hållbar förvaltning där omfattningen av renoveringsåtgärder anpassas för att tillgodose såväl byggnadens tekniska förutsättningar som hyresgästernas efterfrågan.

Genom att förse områdena där KlaraBo verkar med välplanerade grönområden, torg och kontaktytor skapar koncernen en ökad trygghet och främjar hyresgästernas livskvalitet. Som långsiktig fastighets-

ägare är KlaraBos inställning att bostadsområdenas gemensamma funktioner på sikt ska planeras och utvecklas efter hyresgästernas önskemål.

## Marknadsutsikter

KlaraBos erbjudande möter marknadens efterfrågan på bra boende till rätt kostnad. Koncernens egna koncept KlaraBohus skapar förutsättningar för kostnadskontroll och ekonomisk effektivitet i hela kedjan, från byggrätt till förvaltning, under fastighetens livstid.

Koncernen bedömer att efterfrågan är fortsatt god i de områden där KlaraBo befinner sig, och att det finns en strukturell bostadsbrist på många orter i Sverige. Covid-19-pandemin har hittills inte haft någon signifikant effekt på koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning. KlaraBo har fördelen att befinna sig i en än så länge mindre utsatt bransch, med hyresgäster som trots omständigheterna har god betalningsförmåga.

## Organisation och medarbetare

Moderbolag i koncernen är KlaraBo Sverige AB. Koncernen består vid periodens utgång av 56 dotterbolag och 5 gemensamt styrda bolag. Antalet anställda uppgår till 66 (30), varav 15 kvinnor (8) respektive 51 män (22).

## Redovisningsprinciper

KlaraBo följer i sin koncernredovisning den av EU antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRS IC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen tillämpats. Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 kräver att moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen, det vill säga IFRS i den omfattning som RFR 2 tillåter.

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till KlaraBo årsredovisning för 2020. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2020.

## Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets omfattar samtliga styrelseledamöter, verkställande direktören och medlemmar i företagsledningen samt till dessa närstående personer och bolag.

Inga transaktioner med närstående har skett på andra än marknadsmässiga villkor. Utöver ersättningar till ledande befattningshavare finns inga transaktioner med närstående under perioden.

# Aktien och aktieägare

Koncernens moderbolag KlaraBo Sverige AB, org.nr. 559029-2727, har två aktieslag, stamaktier av serie A och serie B. Varje A-aktie berättigar till tio röster och varje B-aktie berättigar till en röst. Antalet aktier uppgår till 107 185 026 stycken, varav 16 815 000 stycken av serie A och 90 370 026 stycken av serie B. Kvotvärdet för samtliga aktier uppgår till 0,05 kronor per aktie.

## Största aktieägare per 30 september 2021

	A-aktier	B-aktier	Totalt	Kapital	Röster
Anders Pettersson gm bolag	3 701 316	3 280 048	6 981 364	6,5%	15,6%
Investment AB Spiltan	1 800 000	11 006 647	12 806 647	11,9%	11,2%
Mats Johansson	2 699 400	0	2 699 400	2,5%	10,4%
Andreas Morfiadakis gm bolag	2 198 542	0	2 198 542	2,1%	8,5%
Ralph Muhlråd privat och gm bolag	1 470 000	6 231 364	7 701 364	7,2%	8,1%
Lennart Sten privat och gm bolag	1 545 000	3 297 864	4 842 864	4,5%	7,3%
Bank Julius Baer & Co LTD	0	10 253 901	10 253 901	9,6%	4,0%
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	0	9 360 610	9 360 610	8,7%	3,6%
SBB gm bolag	0	8 553 065	8 553 065	8,0%	3,3%
Futur Pensionsförsäkring	584 484	1 415 516	2 000 000	1,9%	2,8%
Rutger Arnhult gm bolag	0	6 233 333	6 233 333	5,8%	2,4%
Länsförsäkringar Fonder	0	6 000 000	6 000 000	5,6%	2,3%
Roland Schylit	515 000	485 000	1 000 000	0,9%	2,2%
Universal Energy AB	421 000	450 000	871 000	0,8%	1,8%
Övriga	1 880 258	23 802 678	25 682 936	24,0%	16,5%
	<b>16 815 000</b>	<b>90 370 026</b>	<b>107 185 026</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## Teckningsoptioner

KlaraBo har tre pågående optionsprogram utställda till bolagets anställda. Det första programmet omfattas av totalt 1 666 335 optioner, som vardera berättigar till teckning av en aktie av serie B. Optionerna kan utnyttjas under perioden 1 mars – 31 mars 2024, till en teckningskurs om 30 kronor per aktie. Vid periodens utgång har 1 392 111 optioner tecknats. Det andra programmet omfattas av totalt 500 000 optioner, som vardera berättigar till teckning av en aktie av serie B. Optionerna kan utnyttjas under perioden 1 juni – 31 augusti 2024, till en teckningskurs om 39 kronor per aktie. Vid periodens utgång har 500 000 optioner tecknats. Det tredje programmet omfattas av totalt 1 429 440 optioner, som vardera berättigar till teckning av en aktie av serie B. Optionerna kan utnyttjas under perioden 1 augusti – 31 oktober 2024, till en teckningskurs om 39 kronor per aktie. Vid periodens utgång har 1 429 440 optioner tecknats.

Totalt omfattar incitamentsprogrammen högst 3 595 775 teckningsoptioner som kan utnyttjas för teckning av högst 3 595 775 aktier av serie B, vilket motsvarar en utspädningseffekt om högst cirka 3,65 procent baserat på antalet aktier i bolaget.

# Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentligaste risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Malmö, 27 oktober 2021

Lennart Sten,  
styrelseordförande

Per Håkan Börjesson,  
styrelseledamot

Lulu Gylleneiden,  
styrelseledamot

Mats Johansson,  
styrelseledamot

Sophia Mattsson Linnala,  
styrelseledamot

Anders Pettersson,  
styrelseledamot

Håkan Sandberg,  
styrelseledamot

Joacim Sjöberg,  
styrelseledamot

Andreas Morfiadakis,  
verkställande direktör

Denna delårsrapport har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.



## Revisorns granskningsrapport

KlaraBo Sverige AB org nr 559029-2727

---

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för KlaraBo Sverige AB per 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 27 oktober 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor





## Kalendarium

Bokslutskommuniké 2021	16 februari 2022
Årsredovisning 2021	29 mars 2022
Delårsrapport Q1 januari-mars 2022	3 maj 2022
Delårsrapport Q2 januari-juni 2022	13 juli 2022
Delårsrapport Q3 januari-september 2022	26 oktober 2022
Bokslutskommuniké 2022	15 februari 2023



## Kontaktinformation

För ytterligare information vänligen kontakta

**Andreas Morfiadakis, VD**  
[andreas.morfiadakis@klarabo.se](mailto:andreas.morfiadakis@klarabo.se)  
+46 761 331 661

**Jenny Appenrodt, CFO**  
[jenny.appenrodt@klarabo.se](mailto:jenny.appenrodt@klarabo.se)  
+46 730 214 797

**Patrick Lindström, IR-manager**  
[patrick.lindstrom@klarabo.se](mailto:patrick.lindstrom@klarabo.se)  
+46 709 711 270

KLARABO