

Delårsrapport 30 juni 2021

Q2

April – juni

- Intäkterna uppgår för kvartalet till 60,9 mkr (35,9), en ökning med 70 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Koncernens driftnetto uppgår för kvartalet till 31,7 mkr (19,7).
- Kvartalets förvaltningsresultat uppgår till 10,2 mkr (7,2), en ökning om 42 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgår till 202,9 mkr (13,7) och för derivat till 1,5 mkr (-4,7).
- Kvartalets resultat uppgår till 164,4 mkr (13,2), motsvarande 2,87 kr per aktie (0,16).

Januari – juni

- 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 117,0 mkr (69,2), en ökning med 69 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- Koncernens driftnetto uppgår för perioden till 57,4 mkr (35,4).
- Förvaltningsresultatet uppgår till 18,6 mkr (10,5), en ökning om 77 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- Orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgår till 273,4 mkr (85,1) och för derivat till 5,2 mkr (-6,3).
- Periodens resultat uppgår till 230,0 mkr (69,6), motsvarande 4,28 kr per aktie (1,33).
- Substansvärde (EPRA NRV) per aktie uppgår till 29,21 kr (18,08) vilket är en ökning med 62 procent jämfört med föregående år.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- 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 uppförande av cirka 100 hyreslägenheter för KlaraBo. Tillträde sker i samband med att detaljplanen vunnit laga kraft.
- Beslut om byggstart avseende 58 hyreslägenheter i Borlänge. Projektet är en förtätning av befintligt bestånd och del av ett samarbetsprojekt med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB).

Perioden i korthet

Väsentliga händelser under andra kvartalet 2021

- Vid årsstämman 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 uppföra hyreslägenheter.
- Undertecknat och tillträtt Kuststaden Projektutveckling AB och KPU Bostadsutveckling AB:s fastighetsbestånd. Samgåendet skapar ett renodlat bostadsbolag med över 5 000 hyreslägenheter samt 1 200 lägenheter i projektportfölj. Delbetalning har skett via emission av 40 706 864 aktier av serie B.
- Vid extrastämma beslutades om nyval av styrelseledamot Per-Håkan Börjesson, vd Investment AB Spiltan.
- Beslut om att ställa ut 1 429 440 teckningsoptioner till anställda i KlaraBo.
- Styrelseledamöter Sophia Mattsson-Linnala, Lulu Gylleneiden och Joacim Sjöberg har via beslut på extrastämma tecknat vardera 17 500 aktier av serie B.
- Med stöd av styrelsens bemyndigande från årsstämman har 6 000 000 aktier av serie B emitterats till Länsförsäkringar Fonder.
- Beslut om att påbörja byggnation av 24 hyreslägenheter i Trelleborg med planerat färdigställande hösten 2022.
- Förvärv av drygt 270 hyreslägenheter i centrala Gävle och Skokloster med tillträde 30 juni. Samtidigt genomfördes en riktad emission om 6 233 333 aktier av serie B till Rutger Arnhult genom bolag.

Periodens resultat

230,0 MKR

69,6 MKR 2020

EPRA NRV/aktie

29,2 KR

18,1 KR 2020

Reell uthyrningsgrad bostäder

99,3 %

97,3 % 2020

Antal lägenheter i projektutveckling

1166 ST

1 127 ST 2020



Trelleborg

Nyckeltal – för fullständig nyckeltalstabell se sidan 18.

	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	60,9	35,9	117,0	69,2	178,8
Förvaltningsresultat, mkr	10,2	7,2	18,6	10,5	35,7
Periodens resultat, mkr	164,4	13,2	230,0	69,6	345,2
Överskottsgrad, %	52,1	54,9	49,0	51,2	54,1
Förvaltningsfastigheter, mkr	7 154,6	2 036,2	7 154,6	2 036,2	3 452,1
Antal lägenheter i förvaltning	5 366	2 682	5 366	2 682	5 366
Antal lägenheter i projektutveckling	1 166	1 127	1 166	1 127	1 166
Soliditet, %	39,5	46,0	39,5	46,0	39,9
Belåningsgrad, %	57,8	38,9	57,8	38,9	52,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,8	1,9	1,8	2,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,18	0,07	0,35	0,08	0,47
Resultat per aktie, kr	2,87	0,16	4,28	1,33	6,34
EPRA NRV per aktie, kr	29,21	18,08	29,21	18,08	23,70
Antal aktier vid periodens utgång före och efter utspädning, miljonaltal*	107,2	48,8	107,2	48,8	48,8
Vägt genomsnittligt antal aktier under perioden före och efter utspädning, miljonaltal	57,3	33,9	53,1	33,1	41,0

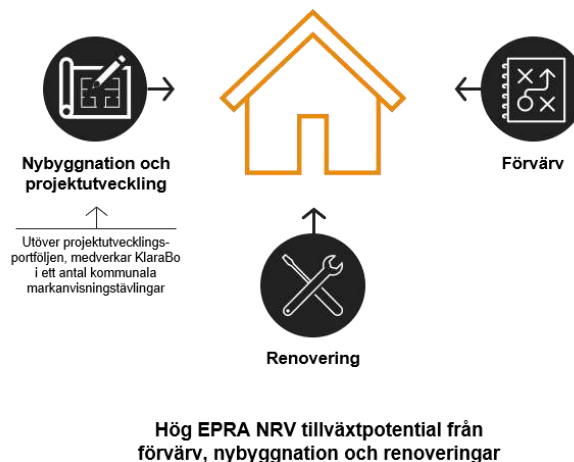
* Inklusive vid bokslutstillfället genomförda men ännu ej registrerade emissioner

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 juni 2021 utgör 85% av kontrakterade hyror. Per den 30 juni 2021 har KlaraBos fastighetsbestånd en uthyrningsbar yta om ca 416 000 kvm fördelat på 5 366 lägenheter samt kontrakterade hyror om ca 450 mkr på årsbasis. Portföljen omfattar även 1 166 lägenheter under byggnation och projektutveckling.

KlaraBos affärsmodell



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 leverantören 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
- Värdeskapande åtgärder inom befintliga förvaltningsfastigheter såväl intäkthöjande som kostnadsänkande.

Offensivt kvartal dubblar bolagets storlek

Andra kvartalet 2021 har varit minst sagt händelserikt. I slutet av maj hade jag nöjet att offentliggöra vårt samgående med Kuststaden, vilket är KlaraBos största händelse hittills. I och med affären har vi bildat ett renodlat fastighetsbolag i KlaraBos namn med ett totalt fastighetsvärde som vid kvartalsskiftet överstiger 7 miljarder kronor. Med ett nästintill fördubblat fastighetsbestånd som nu omfattar över 5 300 lägenheter kommer ökat fokus att ligga på värdehöjande åtgärder i befintligt bestånd och nyproduktion.

KlaraBos och Kuststadens bestånd och förvaltningsverksamheter har tydliga likheter, vilket gör att vi gynnas positivt av synergieffekter och skalfördelar. Sammanslagningen fullföljdes med tillträde 24 juni och vi har nu påbörjat ett integrationsarbete av både organisation och system. Även en gedigen rebranding av Kuststadens bestånd till KlaraBo har påbörjats för en enhetlig förvaltningsportfölj.

För andra kvartalet 2021 redovisar vi ett driftnetto om 31,7 mkr (19,7) och ett resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare som uppgick till 164,4 mkr (5,5), vilket motsvarar 2,87 kr per aktie. Precis som under första kvartalet fortsätter uthyrningsgraden att visa styrka med en reell uthyrningsgrad om 99,3 procent.

Under andra kvartalet har vi också hunnit med att förvärva fastighetsbestånd i Gävle och i Skokloster i Håbo kommun. Säljare är Rutger Arnhult genom bolag som blir aktieägare i KlaraBo. De förvärvade bestånden utgörs av 273 hyreslägenheter och omfattar tillsammans 20 000 kvm uthyrbar area. Samtliga bostäder är uthyrda och kommer att ingå i vår befintliga förvaltningsorganisation där tillträde skedde 30 juni.

Vi har även fått förtroende att bistå med att bebygga och utveckla Västerås nya stadsdel, Sätra. Efter beslut från fastighetsnämnden vann vi i mitten av maj en markanvisning som omfattar byggrätter om 4 500 kvm BTA där vi planerar att uppföra hyreslägenheter. Nya hyreslägenheter har vi också beslutat om att byggstarta i Trelleborg, det kommer bli 25 nya miljövänliga lägenheter i direkt anslutning till våra befintliga fastigheter i östra Trelleborg.

Efter periodens utgång har vi beslutat om ytterligare byggstart, denna gång är det 58 hyreslägenheter i Borlänge i ett förtätningsprojekt på befintlig fastighet. Slutligen passade vi på att förvärva en byggrätt i centrala Kristianstad tillsammans med OBOS om 15 000 kvm BTA för uppförande av cirka 100 hyreslägenheter. Extra glädjande att det rör på sig även med nyproduktionen.

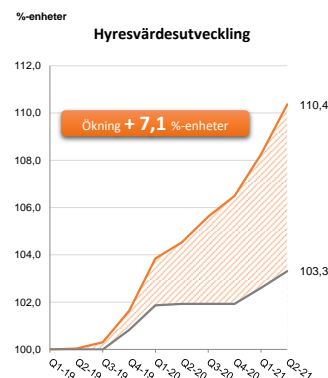
KlaraBo har vuxit markant senaste halvåret vilket medför att vi verkligen börjar sättas på kartan i fastighetssverige. Vi har nu en fastighetsportfölj med ett årshyresvärde som närmar sig en halv miljard kronor, och ytterligare 1 200 lägenheter i projektportfölj för nybyggnation. Med ambitionen att bli ett av de största noterade bostadsfastighetsbolagen i Sverige kommer vi fortsätta att vara aktiva på transaktionssidan och ser positivt på vidare förvärvsmöjligheter under året.

Slutligen vill jag passa på att tacka alla anställda för ett synnerligen intensivt kvartal och välkomna alla nya aktieägare till KlaraBo. Med det önskar jag alla en riktigt trevlig sommar.

Andreas Morfiadakis, VD KlaraBo



Andreas Morfiadakis, VD



Fastighetsbestånd

KlaraBos bestånd av förvaltningsfastigheter finns i hela Sverige, från Trelleborg i söder till Sundsvall i norr. Portföljen består huvudsakligen av bostadsfastigheter men även kommersiella ytor finns. 10 procent av koncernens kontrakterade årshyra avser uthyrning till offentlig samhällsverksamhet. Fastigheterna är uppdelade i fyra geografiska områden, Syd, Öst, Mitt samt Region Norr.

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

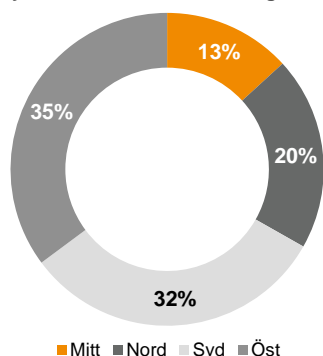
Under kvartalet har bolaget investerat 37,6 mkr (13,4) i befintliga förvaltningsfastigheter genom värdeskapande åtgärder, där rullande ROT är den främsta investeringsåtgärden. Rullande ROT innebär att lägenheterna renoveras i samband med naturlig omflyttning i beståndet, och en ny hyresgäst tar vid. En sådan åtgärd pågår normalt under fyra till sex veckor, och under den perioden redovisas lägenheten som vakant vilket tillfälligt påverkar den ekonomiska uthyrningsgraden negativt.

Förvaltningsfastigheter exklusive projektutveckling

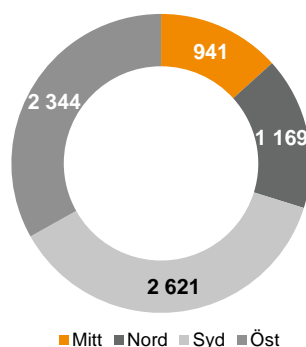
Region	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Yta, tkvm			Marknadsvärde	
			BOA	LOA	Totalt	mkr	kr/kvm
Mitt	74	786	50,3	11,9	62,2	921	14 802
Nord	16	1 039	72,8	2,8	75,6	1 169	15 461
Syd	59	1 618	103,8	27,0	130,8	2 621	20 042
Öst	52	1 923	127,7	19,7	147,4	2 344	15 902
	201	5 366	354,6	61,4	416,0	7 054	16 959

Region	Hyresvärde		Ekonomisk uthyrn.grad, %	Reell uthyrn.grad, %	Kontrakterad årshyra, mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto		
	mkr	kr/kvm				mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	
Mitt	70,2	1 129	94,7	98,3	66,5	28,1	451	38,5	618	
Nord	84,8	1 121	93,3	98,6	79,1	31,1	411	48,0	635	
Syd	158,6	1 213	95,5	99,8	151,4	50,4	385	101,1	773	
Öst	166,7	1 131	91,5	99,7	152,5	58,0	394	94,5	641	
	480,2	1 155	93,6	99,3	449,5	167,5	403	282,0	678	
					Fastighetsadministration		23,4	56		
					Driftnetto inkl. fast.admin.		449,5	190,9	459	258,6
									622	

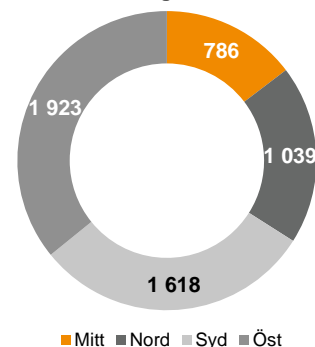
Hyresintäkter bostadsfastigheter



Marknadsvärde, mkr



Antal lägenheter



Marknadsvärde inklusive projektutveckling, mkr

	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Ingående redovisat värde förvaltningsfastigheter	3 452,1	1 899,7	1 899,7
Förvärv	3 320,7	-	983,4
Investeringar i förvaltningsfastigheter	61,8	18,2	65,3
Investeringar i nyproduktionsfastigheter	77,9	33,2	115,8
IFRS16	7,1	-	-
Offentligt bidrag	-25,5	-	-25,2
Orealiserade värdeförändringar	260,6	85,1	413,0
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	7 154,6	2 036,2	3 452,1

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 rätt 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.

Byggvolymerna 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. Takstolar byggs, likt husstomme, i trä 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.

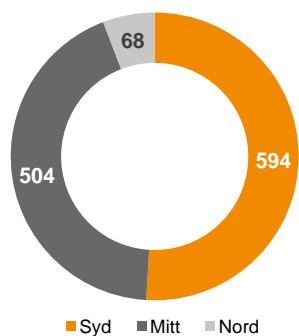


Höganäs

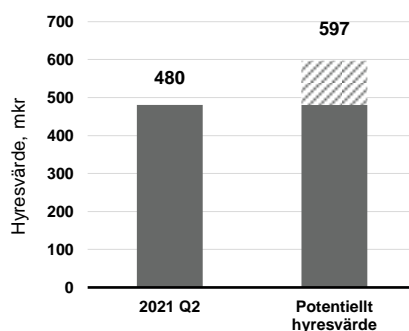
För en fullständig överblick av pågående byggnation och projektutveckling per 30 juni 2021, se sid 25.

	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	4	115	7,4	6,1	161,2	76,1	8,9	1 474	7,3	187,8
Pågående projektutveckling	14	1 051	79,9	69,2	1 566,8	7,0	107,8	1 557	88,8	2 070,0
Totalt	18	1 166	87,3	75,3	1 727,9	83,0	116,7	1 550	96,0	2 257,8

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 juni 2021, 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.



Höör

Totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	2021 3 mån apr-jun	2020 3 mån apr-jun	2021 6 mån jan-jun	2020 6 mån jan-jun	2020 12 mån jan-dec
Intäkter	60,9	35,9	117,0	69,2	178,8
Kostnader	-29,2	-16,2	-59,7	-33,8	-82,0
Driftnetto	31,7	19,7	57,4	35,4	96,8
Centrala administrationskostnader	-7,6	-5,1	-13,9	-10,3	-24,2
Rörelseresultat	24,1	14,6	43,4	25,1	72,6
Finansiella intäkter/kostnader	-13,9	-7,4	-24,8	-14,6	-36,8
Förvaltningsresultat	10,2	7,2	18,6	10,5	35,7
Värdeförändringar fastigheter	202,9	13,7	273,4	85,1	413,0
Värdeförändringar derivat	1,5	-4,7	5,2	-6,3	-7,5
Resultat före skatt	214,5	16,1	297,2	89,4	441,3
Skattekostnad	-50,1	-3,0	-67,2	-19,7	-96,2
Periodens resultat	164,4	13,2	230,0	69,6	345,2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	164,4	13,2	230,0	69,6	345,2
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	164,4	5,5	227,4	44,2	260,0
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	7,7	2,6	25,4	85,2
Resultat per aktie, kr	2,87	0,16	4,28	1,33	6,34

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

Resultatanalys januari - juni 2021

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

Intäkter

Kvartalets intäkter uppgår till 60,9 mkr (35,9) varav 59,4 mkr (34,6) avser hyresintäkter och resterande avser övriga rörelseintäkter. Ökningen beror i huvudsak på att bolaget är väsentligt större än motsvarande period föregående år. Kvartalets förvärv av Kuststaden och portföljerna i Gävle och Skokloster påverkar endast marginellt eftersom tillträde skett i slutet av kvartalet.

Intäkterna för perioden uppgår till 117,0 mkr (69,2). Den markanta ökningen jämfört med motsvarande period föregående år beror främst på att förvärvet i Trelleborg varit med under 2021 jämfört med föregående år. Även färdigställande av nyproduktion på flera orter, samt koncernens löpande arbete med standardförbättringar har bidragit till periodens ökade hyresintäkter. Annonserade transaktioner under juni månad påverkar intäkterna väsentligt med start under tredje kvartalet.

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

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 -29,2 mkr (-16,2). Ökningen i jämförelse med motsvarande kvartal föregående år hänför sig främst till de under 2020 tillträdde fastigheterna i Trelleborg samt den ökade personalstyrka inom förvaltningen som detta tillträde medfört.

Periodens kostnader uppgår till -59,7 mkr (-33,8). Kostnaderna är, i likhet med intäkterna, högre än motsvarande period föregående år, vilket är en naturlig effekt av de tillkommande fastigheterna. Med anledning av utökat fastighetsbestånd kommer kostnaderna under andra halvåret öka.

Driftnetto och överskottsgrad

Driftnetto för kvartalet uppgår till 31,7 mkr (19,7), motsvarande en överskottsgrad om 52,1 procent (54,9). Motsvarande för perioden är 57,4 mkr (35,4) respektive 49,0 procent (51,2).

Centrala administrationskostnader

Kvartalets kostnader för central administration uppgår till -7,6 mkr (-5,1) och består av personalkostnader samt koncerngemensamma kostnader. I takt med att beståndet växer, ökar exempelvis arvode för ekonomisk förvaltning. Även personalrelaterade kostnader har ökat jämfört med motsvarande kvartal föregående år, till följd av bland annat utökad personalstyrka på huvudkontoret.

Administrationskostnader för perioden uppgår till -13,9 mkr (-10,3). Ökningen jämfört med föregående år beror främst på att antalet anställda med koncerngemensamma befattningar fördubblats.

Finansiella intäkter/kostnader

Finansiella intäkter/kostnader för kvartalet uppgår till -13,9 mkr (-7,4) och består huvudsakligen av räntekostnader på fastighetskrediter och derivat. Ökningen jämfört med föregående års motsvarande kvartal förklaras huvudsakligen av nya krediter kopplade till förvärvet i Trelleborg.

Finansiella intäkter/kostnader uppgår för perioden till -24,8 mkr (-14,6). Periodens ökning hänförs främst till nya krediter kopplade till förvärv. Refinansiering av byggnadskreditiv i Höganäs har skett under kvartalet med lägre räntekostnad som följd. Koncernens kreditavtal baseras till största del 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.

En del av de lån som övertagits i samband med förvärvet av Kuststaden löper med fast ränta men då tillträdet skedde den 24 juni har dessa lån endast mindre påverkan i perioden.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgår för kvartalet till 10,2 mkr (7,2) och 18,6 mkr (10,5) för perioden.

Värdeförändringar

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas kvartalsvis av externa auktoriserade värderingsinstitut, Savills, Newsec, Forum samt Svefa. Marknadsvärdet vid kvartalets utgång har genererat en positiv värdeförändring om 202,9 mkr (13,7) för kvartalet. På grund av fortsatt gynnsamt marknadsläge har värderingsinstituten valt att sänka avkastningskraven på delar av beståndet med ca 10 till 20 punkter. Värdeökningen förklaras i övrigt av ökat hyresvärde till följd av standardförbättringar och hyresförhandlingar som slutförts för delar av beståndet. Då ekonomiskt tillträde av Kuststaden skedde den 1 april 2021, har detta resultat påverkat värdeförändringar positivt med sammanlagt 13,0 mkr.

Värdeförändring för perioden uppgår till 273,4 mkr (85,1) och förklaras med sänkta avkastningskrav på delar av beståndet med ca 10 till 20 punkter, ökat hyresvärde till följd av exempelvis 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 1,5 mkr (-4,7) och hänförs huvudsakligen till räntederivat som tecknats i syfte att minska fluktuationer i räntekostnaden. Marknadspriset på långa räntor har under kvartalet stigit, vilket har ökat värdet på koncernens räntederivat med positiv värdeförändring som följd. Ett valutaderivat som värderats negativt vid kvartalets ingång har under kvartalet löpt ut vilket också har bidragit till en positiv resultateffekt.

Skattekostnad

Kvartalets skattekostnad uppgår till -50,1 mkr (-3,0). Kostnaden består till största del av uppskjuten skatt, framför allt hänförlig till värdeförändring av fastigheter och derivat, och saknar därmed likviditetspåverkan.

Periodens skattekostnad om -67,2 mkr (-19,7) utgörs också till största del av uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring av fastigheter, och har därmed ingen likviditetseffekt. Genom att lämna koncernbidrag, ränteutjämna och nyttja befintliga underskottsavdrag minskar vi aktuell skatt.

Förändrade ränteavdragsregler leder till att den inte kan minimeras helt, varför periodens kostnad för aktuell skatt uppgick till -8,9 mkr (-1,6).

Periodens resultat

Kvartalets resultat uppgår till 164,4 mkr (13,2) motsvarande 2,87 kr per aktie (0,16). Periodens resultat uppgår till 230,0 mkr (69,6) där periodens resultat hänförligt till moderbolaget aktieägare uppgår till 227,4 mkr (44,2).

Finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	1,6	-	-
Förvaltningsfastigheter	7 154,6	2 036,2	3 452,1
Materiella anläggningstillgångar	5,7	0,3	0,6
Finansiella anläggningstillgångar	32,5	18,3	17,1
Derivat	1,4	-	-
Fordringar	217,7	39,4	13,7
Likvida medel	80,1	482,5	182,7
Summa tillgångar	7 493,6	2 576,6	3 666,2
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 960,5	854,5	1 071,4
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0,0	332,0	391,6
Derivat	-	2,6	3,8
Uppskjuten skatteskuld	173,4	45,9	115,9
Långfristiga räntebärande skulder	3 510,6	1 215,0	1 772,1
Kortfristiga räntebärande skulder	706,6	59,6	232,5
Övriga skulder	142,4	67,1	78,9
Summa eget kapital och skulder	7 493,6	2 576,6	3 666,2

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Belopp vid periodens ingång, hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 071,4	482,4	482,4
Periodens resultat	227,4	44,2	260,0
Ej registrerat aktiekapital	2,5	-	-
Nyemission*	1 666,8	327,8	328,1
Kostnader hänförliga till emissioner	-	-	-0,5
Utköp av innehav utan bestämmande inflytande	-11,5	-	-
Teckningsoptioner	3,9	-	1,4
Belopp vid periodens utgång, hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 960,5	854,5	1 071,4
Belopp vid periodens utgång, hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	332,0	391,6
Totalt eget kapital vid periodens utgång	2 960,5	1 186,5	1 463,0

* 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.

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 7 154,6 mkr (2 036,2), varav projektutvecklingsfastigheter utgör 93,2 mkr och resterande, 7 061,4 mkr, avser befintliga förvaltningsfastigheter. Under kvartalet har förvaltningsfastigheter ökat med 3 292,5 som ett resultat av förvärvet av Kuststaden och fastigheterna i Gävle och Skokloster. Ökningen jämfört med förra året beror också på tillträdet av Trelleborgsbeståndet den 1 juli 2020. Dessutom har löpande standardförbättringar, avtal avseende öppet fibernät samt sänkta avkastningskrav bidragit till ökningen.

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar uppgår till 32,5 mkr (18,3) varav 16,1 (16,2) utgörs av andelar i gemensamt styrda företag. Därutöver finns en investering om 15 mkr till en husleverantör. Även uppskjuten skattefordran på skattemässiga underskott klassificeras som finansiell anläggningstillgång.

Likvida medel

Likvida medel uppgår vid periodens utgång till 80,1 mkr (482,5). Kuststaden bidrog med likvida medel om 160,0 mkr vid tillträdesdagen och förvärvet av fastigheterna i Gävle med 3,7 mkr.

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgår till 2 960,5 mkr (854,5). Ökningen beror till stor del på att bolaget sedan utgången av motsvarande period föregående år har genomfört åtta emissioner, varav sex under det senaste kvartalet. I samband med dessa har bolaget tillförts 1 997,4 mkr i form av eget kapital, med avdrag för emissionskostnader. Emissionerna under andra kvartalet har avsett förvärven av Kuststaden, förvärven i Gävle och Skokloster, emission till styrelsemedlemmar samt riktad emission till Länsförsäkringar Fonder om 172 mkr. Tillkommande aktier motsvarande 2,6 mkr i aktiekapital, som en följd av emissionerna i kvartalet, har vid kvartalets utgång inte hunnit registreras hos Bolagsverket, varför det redovisas på egen rad i koncernens rapport över eget kapital.

Teckningsoptionsprogram inom Kuststaden har ersatts av teckningsoptioner i bolaget samtidigt som ett nytt teckningsoptionsprogram för koncernens VD har implementerats. Totalt tillfört kapital uppgår till 3,9 mkr.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld om 173,4 mkr (45,9) är hänförlig främst till omvärdering av förvaltningsfastigheter och derivat.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgår till 4 217,2 mkr (1 274,6) och avser finansiering av koncernens förvaltningsfastigheter samt pågående nyproduktion.

Ökningen jämfört med föregående år förklaras bland annat av övertagna lån i samband med förvärvet av Kuststaden, utfärdade säljarreverser vid förvärvet av fastigheter i Gävle och Skokloster och refinansiering med två av koncernens banker under andra kvartalet 2021. Därutöver har bolaget för första gången applicerat IFRS 16 för en tomträtt och kontorslokal vilket bidrar till en skuld om 7,9 mkr. Vidare har under första kvartalet 2021 en säljarrevers i samband med utköp av innehav utan bestämmande andel, färdigställande av nyproduktion, samt nyupptagna krediter kopplade till förvärvet av Trelleborg under tredje kvartalet 2020 bidragit till ökningen.

Finansiering

KlaraBo ska ha en begränsad finansiell risk. Per 30 juni 2021 utgörs KlaraBos finansiering av upplåning i fem nordiska banker, där två banker tillkommit i samband med tillträdet av Kuststaden.

Av totala räntebärande skulder är 33,8 mkr (34,0) hänförligt till finansiering av ej färdigställda nyproduktioner, och exkluderas i tabell nedan.

Den amortering som ska betalas de kommande tolv månaderna uppgår vid periodens utgång till 37,9 mkr (25,6). Periodiserade upplåningskostnader om 4,7 mkr (1,4) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte väsentligt från redovisat värde.

Belåningsgraden för koncernen uppgår till 57,8 procent (38,9).

I samband med tillträdet av Kuststaden tog KlaraBo över befintliga banklån uppgående till ca 1,590 mkr där villkoren omförhandlades. Inga nya banklån togs upp vid förvärvet i Gävle och Skokloster men nya krediter hos existerande långgivare kommer upptas under tredje kvartalet 2021.

Två refinansieringar under kvartalet har tillfört bolaget cirka 81 mkr i likvida medel. Att löpande refinansiera befintliga krediter är viktigt för bolaget då belåningsgraden minskar i takt med ökade fastighetsvärden från förädlingsarbeten, vilket ger möjlighet att kontinuerligt frigöra ny likviditet för framtida investeringar.

Koncernen har fortsatt starkt stöd av sina samarbetsbanker, och bedömningen är att tillgången på kapital är fortsatt god. För ytterligare information om KlaraBos finansiella risker och finanspolicy, se KlaraBos årsredovisning.

Kapital- och räntebindning

Koncernens låneportfölj består dels av krediter med fast ränta men även av krediter med rörlig räntebas. För att hantera ränterisken och gardera sig mot fluktuationer på räntemarknaden nyttjas räntederivat för att påverka räntebindningstiden, och då primärt ränteswappar. Totalt uppgår swapportföljen till 900 mkr (700) vid periodens utgång. Verkligt värde för räntederivatportföljen uppgår vid periodens utgång till 2,3 mkr (-1,8).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 3,2 år (2,1) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 1,6 år (2,6). 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	239	6	2 095	50		
2022	1 031	25	561	13	200	-0,04
2023	1 059	25	120	3		
2024	374	9	500	12	500	0,09
2025	1 199	29	899	22	200	0,18
> 5 år	273	7				
Summa	4 175	100	4 175	100	900	0,08

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2021-01-01- 2021-06-30	2020-01-01- 2020-06-30	2020-01-01- 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	43,4	25,1	72,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0,1	0,1	0,1
Betald ränta	-22,8	-12,0	-30,9
Betald skatt	-10,3	-2,8	-4,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10,5	10,3	37,0
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar/-skulder	24,1	-7,3	14,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	34,6	3,0	51,1
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	33,7	-20,0	-975,8
Utköp av innehav utan bestämmande inflytande	-406,2	-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-62,2	-18,2	-65,3
Nyproduktionsinvesteringar	-74,3	-41,3	-115,8
Erhållet investeringsstöd	-	25,2	25,2
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-1,1	-0,2	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	-0,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-510,0	-54,5	-1 132,2
Finansieringsverksamheten			
Nyemission netto	141,4	327,8	327,6
Likvid från teckningsoptioner	3,9	-	1,2
Nyupptagna finansiella skulder	588,8	42,6	782,0
Amortering av finansiella skulder	-361,2	-6,7	-17,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	372,9	363,7	1 093,5
Periodens kassaflöde	-102,5	312,2	12,4
Likvida medel vid årets början	182,7	170,3	170,3
Likvida medel vid periodens slut	80,1	482,5	182,7

Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

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

Omsättningen i moderbolaget avser primärt fakturering av tjänster till koncernbolag.

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

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2021 3 mån apr-jun	2020 3 mån apr-jun	2021 6 mån jan-jun	2020 6 mån jan-jun	2020 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	1,7	1,7	3,7	3,6	7,4
Personalkostnader	-3,6	-2,7	-7,1	-5,4	-13,2
Övriga externa kostnader	-3,1	-1,3	-5,1	-2,6	-6,0
Rörelseresultat	-4,9	-2,3	-8,6	-4,3	-11,8
Finansiella intäkter/kostnader*	56,6	-1,0	58,1	-4,0	-4,2
Resultat efter finansiella poster	51,7	-3,3	49,6	-8,3	-16,0
Erhållna/lämnade koncernbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	19,7
Resultat före skatt	51,7	-3,3	49,6	-8,3	3,7
Skattekostnad	-0,1	0,0	-0,2	0,0	-1,1
Periodens resultat	51,6	-3,3	49,4	-8,3	2,6

* Reliasationsvinst om 57,1 mkr vid intern försäljning av dotterbolag

Moderbolagets balansräkning

Mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Materiella anläggningstillgångar	1,0	1,0	1,2
Andelar i koncernföretag och gemensamt styrda företag	2 186,9	279,2	293,9
Fordringar hos koncernföretag och gemensamt styrda företag	979,2	98,3	461,1
Uppskjutna skattefordringar	0,8	1,7	0,9
Övriga fordringar	181,6	23,5	3,9
Kassa och bank	20,0	426,4	82,0
Summa tillgångar	3 369,5	830,1	843,0
Bundet eget kapital	5,4	2,4	2,4
Fritt eget kapital	2 447,8	717,2	729,1
Derivat	-	-	0,0
Långfristiga räntebärande skulder	361,1	100,0	100,0
Skulder till koncernföretag	511,3	3,5	0,9
Övriga skulder	43,9	7,0	10,6
Summa eget kapital och skulder	3 369,5	830,1	843,0

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-jun	2020 jan-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun
Intäkter	117,0	69,2	0,0	0,0	0,0	0,0	117,0	69,2
Kostnader	-59,7	-33,8	0,0	0,0	0,0	0,0	-59,7	-33,8
Driftnetto	57,4	35,4	0,0	0,0	0,0	0,0	57,4	35,4
Centrala administrationskostnader	-1,9	-2,4	0,0	0,0	-12,0	-7,9	-13,9	-10,3
Rörelseresultat	55,5	33,1	0,0	0,0	-12,0	-7,9	43,4	25,1
Finansiella intäkter/kostnader	-20,6	-12,5	0,0	0,0	-4,2	-2,1	-24,8	-14,6
Förvaltningsresultat	34,8	20,6	0,0	0,0	-16,2	-10,0	18,6	10,5
Värdeförändringar fastigheter	262,1	54,2	11,5	30,9	-0,2	0,0	273,4	85,1
Värdeförändringar derivat	2,8	-6,6	1,6	0,3	0,9	0,0	5,2	-6,3
Resultat före skatt	299,8	68,3	13,0	31,1	-15,6	-10,0	297,2	89,4
Skattekostnad	-64,6	-13,2	-2,4	-6,5	-0,2	0,0	-67,2	-19,7
Periodens resultat	235,1	55,1	10,6	24,6	-15,7	-10,0	230,0	69,6

Balansräkning, mkr	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling		Övrigt		Koncernen	
	2021-06-30	2020-06-30	2021-06-30	2020-06-30	2021-06-30	2020-06-30	2021-06-30	2020-06-30
Förvaltningsfastigheter	7 061,9	2 004,3	92,7	31,9	0,0	0,0	7 154,6	2 036,2
Långfristiga räntebärande skulder	2 882,8	1 049,2			627,8	165,7	3 510,6	1 215,0
Kortfristiga räntebärande skulder	672,8	25,6	33,8	34,0	0,0	0,0	706,6	59,6
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till omvärdering av fastigheter	176,0	46,6	0,0	0,0	0,0	0,0	176,0	46,6

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.

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 30 juni 2021, 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 juni 2021 och deras 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 juni 2021 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	2021-07-01	2021-04-01	2021-01-01
Hyresintäkter	449,5	231,8	220,5
Driftkostnader	-121,9	-63,3	-62,3
Underhållskostnader	-37,0	-19,8	-19,7
Fastighetsskatt	-8,6	-4,6	-4,6
Fastighetsadministration	-23,4	-13,4	-12,4
Driftnetto	258,6	130,8	121,5
Överskottsgrad, %	57,5	56,4	55,1
Centrala administrationskostnader	-34,7	-20,4	-18,4
Finansiella intäkter/kostnader	-82,4	-49,5	-41,3
Förvaltningsresultat	141,5	60,9	61,8
Förvaltningsresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	141,5	60,9	42,6
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	19,2
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,32	1,12	0,87
Antal aktier, milj	107,2	54,2	48,8

Driftnettet har ökat jämfört med föregående kvartals intjäning och hänförs till annonserade förvärv i slutet av juni månad. Hyresintäkterna från dessa förvärv är i enlighet med kontrakterade hyror. Däremot är kostnaderna antagna utifrån den information som delgetts i samband med transaktionerna. Därtill har hyresförhandlingar för delar av beståndet slutförts, vilket har ökat hyresvärdet. Löpande standardförbättringar i lägenheterna och uthyrning av tidigare tomställda lokaler bidrar också positivt till ökningen.

Centrala administrationskostnader har ökat kopplat till att bolaget i samband med förvärven vuxit markant vilket innebär utökade omkostnader i form av bland annat personalkostnader.

Förvaltningsresultat per aktie enligt intjäningsförmågan har ökat till 1,32 kronor från 1,12 kronor, motsvarande en ökning på 17,9 procent vilket är ett resultat av tillkomna transaktioner samt värdeskapande åtgärder som sker löpande i beståndet.

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 apr-jun	2020 apr-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec
Hysesintäkter, mkr	60,9	35,9	117,0	69,2	178,8
Förvaltningsresultat, mkr	10,2	7,2	18,6	10,5	35,7
Periodens resultat, mkr	164,4	13,2	230,0	69,6	345,2
Överskottsgrad, %	52,1	54,9	49,0	51,2	54,1
Förvaltningsfastigheter, mkr	7 154,6	2 036,2	7 154,6	2 036,2	3 452,1
Marknadsvärde/kvm	16 924	14 104	16 924	14 104	16 009
Total uthyrningsbar yta, tkvm	417,7	140,9	417,7	140,9	208,8
Antal lägenheter i förvaltning	5 366	2 682	5 366	2 682	2 682
Antal lägenheter i projektutveckling	1 166	1 127	1 166	1 127	1 159
Finansiella					
Soliditet, %	39,5	46,0	39,5	46,0	39,9
Belåningsgrad, %	57,8	38,9	57,8	38,9	52,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,8	1,9	1,8	2,0
EPRA NRV, mkr	3 131,1	882,7	3 131,1	882,7	1 157,3
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,18	0,07	0,35	0,08	0,47
Eget kapital per aktie, kr	27,62	17,50	27,62	17,50	21,94
EPRA NRV per aktie, kr	29,21	18,08	29,21	18,08	23,70
Årlig tillväxt Förvaltningsresultat per aktie, %	-	-	340,0	-64,2	40,7
Årlig tillväxt EPRA NRV per aktie, %	61,6	46,4	61,6	46,4	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	57,3	33,9	53,1	33,1	41,0

* Inklusive vid bokslutstillfället genomförda men ännu ej registrerade emissioner

Avstämningstabell nyckeltal

	2021 apr- jun	2020 apr- jun	2021 jan- jun	2020 jan- jun	2020 jan- dec	Definition
Marknadsvärde/kvm						
A Förvaltningsfastigheter, mkr	7 154,6	2 036,2	7 154,6	2 036,2	3 452,1	Förvaltningsfastigheter exklusive nyproduktion dividerat med fastighetsportföljens totala uthyrningsbara yta.
B Pågående nyproduktioner, mkr	84,6	49,6	84,6	49,6	108,7	
C Total uthyrningsbar yta, tkvm	417,7	140,9	417,7	140,9	208,8	
(A-B)/C Marknadsvärde/kvm	16 924	14 104	16 924	14 104	16 009	
Överskottsgrad, %						
A Driftnetto, mkr	31,7	19,7	57,4	35,4	96,8	Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.
B Intäkter, mkr	60,9	35,9	117,0	69,2	178,8	
A/B Överskottsgrad, %	52,1	54,9	49,0	51,2	54,1	
Soliditet, %						
A Eget kapital vid periodens slut, mkr	2 960,5	854,5	2 960,5	854,5	1 071,4	Totalt eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.
B Minoritetsandelens eget kapital, mkr	0,0	332,0	0,0	332,0	391,6	
C Summa eget kapital och skulder vid periodens slut, mkr	7 493,6	2 576,6	7 493,6	2 576,6	3 666,2	
(A+B)/C Soliditet, %	39,5	46,0	39,5	46,0	39,9	
Belåningsgrad, %						
A Långfristiga räntebärande skulder, mkr	3 510,6	1 215,0	3 510,6	1 215,0	1 772,1	Totala räntebärande skulder minus likvida medel vid periodens utgång i förhållande till förvaltningsfastigheter
B Kortfristiga räntebärande skulder, mkr	706,6	59,6	706,6	59,6	232,5	
C Likvida medel vid periodens utgång, mkr	80,1	482,5			182,7	
D Förvaltningsfastigheter, mkr	7 154,6	2 036,2	7 154,6	2 036,2	3 452,1	
(A+B-C)/D Belåningsgrad, %	57,8	38,9	57,8	38,9	52,8	
E Byggnadskreditiv hänförligt påg. nyproduktioner, mkr	33,8	34,0	33,8	34,0	51,5	Räntebärande skulder relaterade till förvaltningsfastigheter i förhållande till förvaltningsfastigheter exkl. pågående nyproduktion.
F Säljarrevers, mkr	627,2	100,0	627,2	100,0	100,0	
G Pågående nyproduktioner, mkr	84,6	49,6	84,6	49,6	108,7	
(A+B-E-F)/(D-G) Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	50,3	57,4	50,3	57,4	55,4	
Räntetäckningsgrad, ggr						
A Rörelsesresultat rullande 12 mån, mkr	90,9	48,5	90,9	48,5	72,6	Rörelsesresultat på 12 månaders basis dividerat med räntenettet.
B Räntenetto rullande 12 mån, mkr	-47,1	-26,7	-47,1	-26,7	-36,8	
A/B Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,8	1,9	1,8	2,0	
EPRA NRV, mkr						
A Eget kapital, mkr	2 960,5	854,5	2 960,5	854,5	1 071,4	Eget kapital hänförligt moderbolagets aktieägare, med återläggning av uppskjuten skatt och derivat hänförligt helägd andel.
B Återläggning derivat, mkr	-1,4	2,6	-1,4	2,6	3,8	
C Justering derivat hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	-1,1	0,0	-1,1	-0,7	
D Återläggning uppskjuten skattskuld, mkr	173,4	45,9	173,4	45,9	115,9	
E Justering uppskj. skatteskuld hänförligt minoritetsandel, mkr	0,0	-17,3	0,0	-17,3	-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	
A+B+C+D+E+F+G EPRA NRV, mkr	3 131,1	882,7	3 131,1	882,7	1 157,3	
Förvaltningsresultat per aktie, kr						
A Förvaltningsresultat, mkr	10,2	7,2	18,6	10,5	35,7	Förvaltningsresultat hänförligt moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt genomsnittligt antal aktier under perioden.
B Justering förvaltningsresultat hänf. minoritetsandelen, mkr	0,0	4,7	0,0	7,9	16,5	
C Vägt gnmnsn antal aktier under perioden före och efter utspädning, miljontal	57,3	33,9	53,1	33,1	41,0	
(A-B)/C Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,18	0,07	0,35	0,08	0,47	
Eget kapital per aktie, kr						
A Eget kapital, mkr	2 960,5	854,5	2 960,5	854,5	1 071,4	Eget kapital hänförligt moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.
B Antal aktier vid periodens utgång före och efter utspädning, miljontal*	107,2	48,8	107,2	48,8	48,8	
A/B Eget kapital per aktie, kr	27,62	17,50	27,62	17,50	21,94	

	2021 apr- jun	2020 apr- jun	2021 jan- jun	2020 jan- jun	2020 jan- dec	Definition
EPRA NRV per aktie, kr						
A Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), mkr	3 131,1	882,7	3 131,1	882,7	1 157,3	
B Antal aktier vid periodens utgång före och efter utspädning, miljonantal*	107,2	48,8	107,2	48,8	48,8	EPRA NRV i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.
A/B EPRA NRV per aktie, kr	29,21	18,08	29,21	18,08	23,70	
Årlig tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %						
A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr	-	-	0,35	0,08	0,47	Procentuell förändring av förvaltningsresultat per aktie under perioden
B Förvaltningsresultat under föregående period per aktie, kr	-	-	0,08	0,22	0,33	
A/B-1 Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	-	-	340,0%	-64,2%	40,7%	
Årlig tillväxt EPRA NRV per aktie, %						
A EPRA NRV under perioden per aktie, kr	29,21	18,08	29,21	18,08	23,70	Procentuell förändring av EPRA NRV per aktie under perioden.
B EPRA NRV under föregående period per aktie, kr	18,08	12,35	18,08	12,35	15,28	
A/B-1 Årlig tillväxt i EPRA NRV per aktie, %	61,6%	46,4%	61,6%	46,4%	55,1%	

* Inklusive vid bokslutstillfället genomförda men ännu ej registrerade emissioner

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 i bokslutet redovisade tillgångar och skulder respektive intäkter och kostnader 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 KlaraBos årsredovisning.

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 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/årets 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	350,4	+ 0,25%-enheter	-308,1
Hyresvärde	- 2,50%	-202,9	+ 2,50%	202,9
Drifts- och underhållskostnader	- 2,50%	85,6	+ 2,50%	-85,6
Långsiktig vakansgrad	- 0,25%-enheter	18,1	+ 0,25%-enheter	-18,1

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 juni 2021 till 80,1 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).

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. Hur pandemin kommer att påverka KlaraBo framöver är i dagsläget osäkert, men KlaraBo följer utvecklingen löpande för att snabbt och effektivt kunna hantera de eventuella risker och situationer som kan uppstå.

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 fastighetsägare 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. Antalet anställda uppgår per 30 juni till 56 (10), varav 15 kvinnor (3) respektive 41 män (7).

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. 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.

Moderbolaget innehar derivat (ränteswappar) som avser att säkra räntekostnader hänförliga till skulder i dotterföretag. Dessa uppfyller ej kraven för säkringsredovisning. Med hänsyn till att dessa derivat har positiva värden redovisas dessa derivat som tillgång i balansräkningen.

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.

Pågående byggnation och projektutveckling

Region	Projekt	Kommun	Antal lägenheter	Area, tkvm		Bedömd byggstart	Bedömd inflyttning	Hyresvärde		Status	Ägarandel, %
				BTA	BOA			mkr	kr/kvm		
Pågående byggnation											
Syd	Hällefundran 8 källare	Malmö	5	0,2	0,2	2021	2021	0,3	1 950	1	100
Syd	Räven 1	Höör	41	3,3	2,8	2020	2022	4,2	1 503	1	100
Mitt	Munken 4	Motala	46	4,1	3,3	2020	2022	4,8	1 450	1	100
Syd	Bildsnidaren 2	Trelleborg	23	1,6	1,4	2021	2022	2,3	1 700	1	100
Pågående projektutveckling											
Syd	Navaren 8 & 10 vind	Helsingborg	16	0,7	0,6	2021	2021	1,3	2 000	1	100
Mitt	Kvarnsveden 3:197	Borlänge	58	5,8	5,1	2021	2022	8,0	1 550	1	60
Nord	Härsta 9:3	Sundsvall	68	5,0	4,4	2021	2022	6,8	1 550	2	60
Syd	Aspeholm 13	Lund	20	1,4	1,2	2021	2022	1,9	1 550	3	100
Syd	Hällefundran 8 vind	Malmö	17	0,7	0,6	2022	2022	1,1	1 950	3	100
Syd	Gullbernahult 12	Karlskrona	46	3,0	2,6	2021	2022	3,8	1 450	2	60
Syd	Rödjan 7	Kävlinge	268	20,0	17,4	2022	2023	27,0	1 550	3	60
Mitt	Falun 9:22	Falun	134	10,0	8,7	2022	2023	12,6	1 450	3	60
Syd	Hässleholm 87:22	Hässleholm	61	4,5	3,8	2022	2023	5,6	1 450	3	100
Mitt	Letten 1	Karlstad	134	10,0	8,7	2022	2023	13,5	1 550	3	60
Syd	Lasarettet 8	Karlshamn	67	5,0	4,4	2022	2023	6,3	1 450	3	60
Mitt	Tellus 1	Motala	67	5,0	4,4	2022	2023	6,3	1 450	2	60
Mitt	Sätra	Västerås	65	4,5	3,8	2023	2024	7,1	1 850	3	100
Syd	Navaren 8 & 10 förtätning	Helsingborg	30	2,5	2,0	2023	2024	4,0	2 000	3	100
Totalt			1 166	87,3	75,3			116,7	1 550		

Status:

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



Sundsvall

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 inklusive vid bokslutstillfället ännu ej registrerade nyemissioner, 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 juni 2021

	A-aktier	B-aktier	Totalt	Kapital	Röster
Anders Pettersson gm bolag	4 195 000	2 786 364	6 981 364	6,5%	17,3%
Familjen Muhlråd privat och gm bolag	2 070 000	7 110 680	9 180 680	8,6%	10,8%
Mats Johansson	2 699 400	0	2 699 400	2,5%	10,4%
Andreas Morfiadakis	1 921 600	250 000	2 171 600	2,0%	7,5%
Lennart Sten privat och gm bolag	1 545 000	3 297 864	4 842 864	4,5%	7,3%
Spiltan Investment	0	12 806 647	12 806 647	11,9%	5,0%
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	0	9 360 610	9 360 610	8,7%	3,6%
SBB gm bolag	0	8 708 499	8 708 499	8,1%	3,4%
Wealins S.A	0	7 107 965	7 107 965	6,6%	2,7%
Futur Pensionsförsäkring	584 484	1 165 516	1 750 000	1,6%	2,7%
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%
Eber Holding AB	526 316	473 684	1 000 000	0,9%	2,2%
Mikael Hägg	515 000	550 000	1 065 000	1,0%	2,2%
Övriga	2 758 200	24 518 864	27 277 064	25,4%	20,2%
	16 815 000	90 370 026	107 185 026	100%	100%

Teckningsoptioner

KlaraBo har tre pågående optionsprogram utställda till bolagets anställda. Det första programmet omfattas av totalt 1 666 335 stycken 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 stycken optioner tecknats. Det andra programmet omfattas av totalt 500 000 stycken 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 stycken optioner tecknats. Det tredje programmet omfattas av totalt 1 429 440 stycken 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 stycken 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.

Malmö, 13 juli 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



Kalendarium

Delårsrapport Q3 januari-september 2021
Bokslutskommuniké 2021

27 oktober 2021
16 februari 2022



Kontaktinformation

För ytterligare information vänligen kontakta

Andreas Morfiadakis, VD
Andreas.morfiadakis@klarabo.se
+46 761 331 661

Jenny Appenrodt, CFO
Jenny.appenrodt@klarabo.se
+46 730 214 797

KLARABO