Klövern: Substansvärdet 17,67 kronor per aktie

https://fastighetssverige.se/artikel/klovern-substansvardet-1767-kronor-per-aktie-31039

Rutger Arnhult. Bild: Klövern
Rutger Arnhult.

Publicerad den 13 Februari 2019

Bolag Klövern redovisar ett förbättrat förvaltningsresultat med 6 procent för helåret, substansvärdet stiger hela 26 procent. Utdelningen höjs till 0,46 kronor (0,44).

Helårssiffrorna:
 Intäkterna ökade med 7 procent till 3 250 mkr (3 029).

 Driftöverskottet ökade med 8 procent till 2 170 mkr (2 006).

 Förvaltningsresultatet ökade med 6 procent till 1 344 mkr (1 263).

 Resultatet före skatt uppgick till 3 688 mkr (3 211) och resultatet efter skatt, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick till 3 345 mkr (2 611) motsvarande 3,54 kr (2,53) per stamaktie.

 Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 309 mkr (1 913).

 Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar på fastigheter om 910 mkr (546).

 Efter tillträde av 38 fastigheter för 8 056 mkr, frånträde av 17 fastigheter för 2 464 mkr och investeringar om 1 791 mkr uppgick värdet på fastighetsportföljen till 52 713 mkr.

 Räntetäckningsgraden uppgick till 2,7 (2,9) och den justerade soliditeten uppgick till 37,4 procent (38,5).

 EPRA NAV ökade med 26 procent till 17,67 kr (14,07).

 För räkenskapsåret 2018 föreslår styrelsen en utdelning om totalt 0,46 kr (0,44) per stamaktie att utbetalas vid fyra tillfällen och en utdelning om totalt 20,00 kr (20,00) per preferensaktie att utbetalas vid fyra tillfällen.

 Vd Rutger Arnhult:
 – 2018 har på många vis varit ett helt otroligt år för Klövern. Återigen redovisar vi ett starkt resultat. Affärstempot har varit på topp. Uthyrningsmässigt har vi skördat nya framgångar och projektutvecklingen har fortsatt att skapa betydande värde. Under året har vi också etablerat Klövern internationellt genom förvärv i både Köpenhamn och New York.

 – Klövern redovisar återigen ett rekordresultat. Förvaltningsresultatet förbättrades med 6 procent till 1 344 mkr. Efter positiva värdeförändringar på fastigheter uppgående till 2 309 mkr (varav 382 mkr är en engångseffekt av förvärvet av Agora) kan resultatet före skatt summeras till 3 688 mkr. Efter skatt motsvarar det en vinst per aktie om 3,54 kr och en avkastning på eget kapital om 21 procent.

 – Samtliga våra geografiska marknader utvecklas fortsatt bra. Nettoinflyttningen var stark under 2018. Med en fortsatt positiv trend under det fjärde kvartalet uppgick årets nettoinflyttning till 89 mkr. Uthyrningsmässigt har vi bland annat med stor framgång i Stockholm lyckats etablera Kista Gate som en ny modern och attraktiv business park, där bland annat Samsung kommer att etablera sitt nya svenska huvudkontor under 2019.

 – Renodlingen av fastighetsportföljen fortsatte under året. Både geografiskt till färre orter - genom försäljning av samtliga fastigheter i Falun, Härnösand och Sollefteå - och produktmässigt genom avyttring av ett par större logistikfastigheter i Göteborg. Samtidigt har vi genom förvärv och utvecklingsprojekt expanderarat inom kontorssegmentet på stora tillväxtorter som Göteborg och Stockholm. I slutet av året förvärvade vi det börsnoterade fastighetsbolaget Agora. Detta förvärv tillför Klövern centralt belägna fastigheter i Västerås, Malmö, Örebro och Kalmar. Sammantaget är Klöverns svenska bestånd nu i huvudsak koncentrerat till 12 städer.

 – Parallellt med renodlingen i Sverige har vi under 2018 expanderat internationellt. Med en rad förvärv och egen organisation på plats har vi relativt snabbt lyckats etablera Klövern som en lokal aktör att räkna med på Köpenhamns fastighetsmarknad. Volym är en kritisk faktor för att uppnå en effektiv och framgångsrik förvaltning. Det är därför positivt att vi redan uppnått 4 miljarder kronor i fastighetsvärde i Köpenhamn, vilket motsvarar 8 procent av vår totala fastighetsportfölj. Under året har Klövern även tagit klivet över Atlanten genom förvärv av två välbelägna projektfastigheter på Manhattan, New York. Här kommer vi under de kommande 2-3 åren att uppföra två toppmoderna kontorsfastigheter om totalt cirka 25 000 kvm. Den totala investeringen beräknas uppgå till drygt 2 miljarder kronor med en bedömd potentiell utvecklingsvinst om drygt 1 miljard kronor. Det är en tydlig strategi från Klöverns sida att med investeringar utomlands minska den geografiska risk som en 100-procentig fokusering på Sverige innebär. Vi är öppna för ytterligare förvärv av kontorsfastigheter i framförallt Köpenhamn och New York. Jag håller det inte för omöjligt att vår andel utomlands om fem år uppgår till uppåt 25 procent.

 – Projektutveckling är en viktig del i Klöverns affärsmodell. Vi fokuserar på att hela tiden sondera fram lönsamma projekt utifrån den existerande fastighetsportföljen. Resultatmässigt, i form av värdeökningar på fastigheter, bidrog projektverksamheten - inklusive utveckling av byggrätter - med 910 mkr under 2018. Utvecklingen av en ny kombinerad kontors-, hotell- och mässanläggning i Göteborg har varit det mest framträdande projektet under 2018, med inflyttning och slutförande under det första halvåret 2019. Strategin i Sverige under det kommande året är att främst genom egen projektutveckling fortsätta att stärka Klöverns marknadsposition.

 – Klövern är sedan många år en stor och snabbt växande aktör inom det idag så omskrivna kontorshotell-segmentet, eller som det i dess moderna form benämns; co-working. Klövern driver denna verksamhet under varumärket First Office. Konkurrensen har under senare år ökat genom nya aktörer och ett produktutbud som breddas och förfinas. First Office har i dagsläget 62 kontorshotell i 12 svenska städer. Under 2019 är ambitionen att öppna ytterligare 8 enheter, bland annat i Köpenhamn.

 – Klöverns finansiella styrka är god. Under 2018 har vi aktivt arbetat med att förlänga både kapitalbindningen och räntebindningen. Vid årsskiftet var så mycket som 91 procent av kreditvolymen räntesäkrad samtidigt som den genomsnittliga finansieringsräntan förbättrats till 2,3 procent. Räntetäckningsgraden är betryggande och uppgick under året till 2,7. En avveckling av negativa positioner i räntederivat under slutet av 2018 bedöms ge en viss positiv effekt på räntetäckningsgraden framöver. Kapitalmarknaden erbjuder fortsatt relativt bra likviditet, dock till ett något högre pris främst på grund av centralbankernas mer restriktiva hållning. Under 2019 års första kvartal har vi emitterat 1 400 mkr under ett befintligt icke-säkerställt grönt obligationsprogram. Samtidigt fortsätter bankerna att prioritera stora noterade fastighetsbolag, vilket gynnar Klövern. Vid årsskiftet uppgick den justerade soliditeten till 37,4 procent.

 – Substansvärdet per aktie (EPRA NAV) fortsätter att utvecklas väl och uppgick vid årsskiftet till 17,67 kr, motsvarande en ökning med 26 procent under 2018.

 – Vi har totalt sett en mycket stabil verksamhet som uppvisar hög lönsamhet och därtill har vi betryggande och förmånlig långfristig finansiering. Jag ser fram emot en fortsatt bra utveckling under 2019.

- Nicklas Tollesson
nicklas@fastighetssverige.se