

Stabila ökningar från Klöver

<https://fastighetssverige.se/artikel/stabila-okningar-fran-klovern-26164>

Publicerad den 19 Oktober 2017

Bolag Klöverns förvaltningsresultat ökar under Q3 till 336 mkr (321). För niomånadersperioden passerar man miljarden – 1 001 mkr (918).
 Q3 innebar en nettoinflyttning om 15 mkr (-11).

Intäkterna uppgick till 743 mkr (708) i Q3 och 2 261 (2 138) under niomånadersperioden.
 Värdeförändringar på fastigheter i Q3 uppgick till 346 mkr (317) och 16 mkr på derivat (-1).
 Resultat före skatt uppgick i Q3 till 692 mkr (639).

 För niomånadersperioden uppgick resultatet före skatt till 2 410 mkr (2 101) och efter skatt till 2 006 (1 694), motsvarande 1,93 (1,58) kronor per aktie.

 Vd Rutger Arnhult:

 - Ekonomin i Sverige visar fortsatt styrka. Efterfrågan på moderna kontor är god samtidigt som kontorslokaler av sämre standard som blivit tomställda ofta konverteras till bostäder. Hyresnivåerna stiger vilket i sin tur driver upp fastighetsvärdena. Framförallt utvecklar sig hyresnivåerna och fastighetspriserna starkt i Stockholmsregionen, speciellt i Stockholms innerstad. Vi ser nu en allt tydligare trend vad gäller lokalsökningar utanför de centralare delarna av Stockholm vilket är en effekt av de allt högre hyresnivåerna. Detta kommer att gynna bolag med fastigheter i stadens kringliggande arbetsområden såsom Klöver med kontorsbestånd i Söderstaden (Globen), Solna, Kista och Täby.

 - Kreditmarknaden är tudelad. Kreditinstituten visar en hygglig aptit på att finansiera fastighetsbolag. Klöverns räntetäckningsgrad är hög och uppgick under perioden till 3,1 med en genomsnittlig ränta på 2,5 procent medan räntebindningen uppgick till 2,2 år och kapitalbindningen till 2,9 år.

 - För niomånadersperioden redovisar vi en positiv nettoinflyttning om 42 mkr vilket är klart starkare än motsvarande period i fjol då den stannade på 6 mkr. Samtidigt noterar vi på många marknader nya rekord vad det gäller hyresnivåer. Vårt förvaltningsresultat landade på 1 001 mkr, motsvarande en ökning med 9 procent. Ett i grunden stabilt driftöverskott fick stöd av en positiv nettoinflyttning, en stark hyresutveckling, förvärv och låga räntor.

 - Klöver har en projektvolym som är relativt stabil med en årlig volym om cirka 1,5 mdkr. De idag mest omfattande projekten utgörs bland annat av en hotell- och mässanläggning i Göteborg samt av kontorsprojekten S7 i Västerås, Gamlestaden i Göteborg och Kopparhusen i Norrköping. Klöverns tio största projekt omfattar investeringar om 1,6 mdkr och drygt 83 000 kvadratmeter.

 - Inom Klöver Living arbetar vi med ett stort antal bostadsprojekt där de första projektstarterna planeras efter det kommande årsskiftet. Pågående detaljplaneprocesser omfattar över 5 000 lägenheter. Klöver planerar att starta produktion av 100-200 lägenheter 2018 och 300-500 lägenheter 2019/2020.

 - Projektutvecklingen, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog under årets första nio månader med värdeökningar om 380 mkr vilket vi anser att man ska se som en del av vårt rörelseresultat. De totala projektinvesteringarna uppgick till 976 mkr vilket kan jämföras med att vi på helårsbasis 2016 investerade 1,6 mdkr.

 - Klöverns finansiella styrka stärktes ytterligare under perioden. Den justerade soliditeten uppgick till 37,9 procent vid slutet av det tredje kvartalet, att jämföra med 36,7 procent vid årsskiftet. Samtidigt minskade belåningsgraden från 60 procent till 58 procent. Substansvärdet per aktie (EPRA NAV) uppgick till 13,08 kr, motsvarande en ökning med 12 procent sedan årsskiftet.

 - Sammantaget är vi nöjda med både periodens resultatutfall och den strukturmässiga renodling vi lyckats genomföra under 2016-2017. Vi ser med tillförsikt fram emot en fortsatt stabil utveckling under resten av året och hoppas på att vi ska lyckas landa några lite större uthyrningar och förhoppningsvis även något ytterligare förvärv.

Page not found or type unknown

Bild: Klöver
Rutger Arnhult.

- Nicklas Tolleson

nicklas@fastighetssverige.se