

KLARABOwww.klarabo.se**Sektor: Fastigheter****Lista: Nasdaq Midcap****Marknadsvärde: 2 498 MSEK****Aktiekurs per 2025-01-26: 15,64 SEK****Senast uppdaterad analys: [27 okt 2025](#)****Motiverat värde: 27 SEK/aktie**

Ännu en fastighetsaffär som ökar fokus i portföljen

KlaraBo Sverige AB ("KlaraBo" eller "Bolaget") säljer hela sitt bestånd i Bollnäs (nio fastigheter om totalt ca 46 000 kvm), en galleria i Västervik samt två fastigheter i Trelleborg för totalt 897 MSEK till Episurf Medical ("Episurf"). Huvuddelen av dessa 897 MSEK är hänförliga till fastigheterna i Bollnäs, medan de sålda fastigheterna i Trelleborg bedöms ha haft ett bokfört värde hos KlaraBo på drygt 100 MSEK.

Givet detta bör andelen fastigheter som KlaraBo äger i sina kluster-orter (Trelleborg, Helsingborg, Visby och Östersund) öka från ca 50% före bytesaffären med Sveafastigheter i december 2025 samt denna försäljning till Episurf till omkring 58% efter de båda affärer. Fokuseringen av KlaraBos fastighetsbestånd till de fyra klusterorterna bör öka överskottsgraden (driftnetto dividerat med hyresintäkter). Detta då bostadsförvaltning är en lågmarginalaffär med stordriftsfördelar i form av att ha egna fastighetsskötare lokalt på varje ort där bolaget äger fastigheter.

Köpeskillingen för de tolv fastigheterna som avyttras till Episurf Medical (netto efter lån) uppgår till 361 MSEK, varav 130 MSEK erhålls genom att KlaraBo får nyemitterade aktier i Episurf Medical (kurs 0,045 SEK per aktie). Det kan jämföras med dagens aktiekurs i Episurf om 0,0377 SEK. Episurf Medical är ett före detta Bio Science-bolag som håller på att omvandlas till ett fastighetsbolag, vilket kan förklara nuvarande kursvolatilitet.

Utöver detta lämnar KlaraBo ett lån (en säkerställd säljarrevers) på 231 MSEK samt ett penninglån på 14 MSEK, som i bägge fallen ska återbetalas av Episurf Medical med 50% två år efter frånträdet och resterande 50% tre år efter frånträdet av fastigheterna.

Skillnaden mellan 897 MSEK i fastighetsvärde och den del av finansieringen som framgår av KlaraBos pressmeddelande (361 MSEK i köpeskillning plus 245 MSEK i säljarrevers och penninglån) uppgår till 291 MSEK. Dessa 291 MSEK kan delas upp i två poster; dels en mindre post som avser avdrag för 5,15% latent skatt på skattemässiga övervärden av de sålda fastigheterna till Episurf och därutöver huvuddelen av 291 MSEK som utgör Episurf Medicals upptagande av externfinansierade lån för fastighetsförvärven.

Om vi jämför med tidigare bytesaffär med Sveafastigheter innehåller denna fastighetstransaktion med Episurf Medical litet mer av motpartsrisk för KlaraBos del dels i form av lån till köparen samt därutöver erhållande av aktier i köparens bolag. Samtidigt visar det på en affärsmässig kreativitet från företagsledningen i KlaraBos sida.

I Carlsquares analysuppdatering av KlaraBo den 27 oktober efter bolagets delårsrapport för kv3 2025 uppskattade vi Bolagets substansvärde efter 5% avdrag för latent skatt på övervärden i fastigheter till 33,1 SEK per aktie. I en samlad bedömning av bolagets intjäningsförmåga, tidigare nämnda substansvärde samt en kassaflödesvärdering kom vi fram till ett motiverat värde på 27,0 SEK per aktie.

Kursutveckling KlaraBo, senaste 12-mnd


Källa: Infront och Carlsquare

Friskrivning

Carlsquare AB, www.carlsquare.se, nedan benämnt Carlsquare, bedriver verksamhet avseende Corporate Finance samt Equity Research och publicerar därvid bl.a. information om bolag och däribland analyser. Informationen har sammanställts utifrån källor som Carlsquare bedömer som tillförlitliga. Carlsquare kan dock inte garantera informationens riktighet. Ingenting som skrivs i analysen ska betraktas som en rekommendation eller uppmaning att investera i något som helst finansiellt instrument, option eller liknande. Åsikter och slutsatser som uttrycks i analysen är avsedd endast för mottagaren.

Innehållet får inte kopieras, reproduceras eller distribueras till annan person utan skriftligt godkännande av Carlsquare. Carlsquare ska inte hållas ansvariga för vare sig direkta eller indirekta skador som orsakats av beslut fattade på grundval av information i denna analys. Investeringar i finansiella instrument ger möjligheter till värdestegringar och vinster. Alla sådana investeringar är också förenade med risker. Riskerna varierar mellan olika typer av finansiella instrument och kombinationer av dessa. Historisk avkastning ska inte betraktas som en indikation för framtida avkastning.

Analysen riktar sig inte till U.S. Persons (så som detta begrepp definieras i Regulation S i United States Securities Act och tolkas i United States Investment Companies Act 1940) och får inte heller spridas till sådana personer. Analysen riktar sig inte heller till sådana fysiska och juridiska personer där distributionen av analysen till sådana personer skulle innebära eller medföra risk för överträdelse av svensk eller utländsk lag eller författning.

Analysen är en så kallad Uppdragsanalys där det analyserade Bolaget tecknat ett avtal Carlsquare för analystäckning. Analyserna publiceras löpande under avtalsperioden och mot sedvanlig fast ersättning.

Carlsquare kan eller kan inte ha ett ekonomiskt intresse avseende det som är föremål för denna analys. Carlsquare värdesätter säkerställandet av objektivitet och oberoende, och har för detta upprättat rutiner för hantering av intressekonflikter.

Analytikerna Bertil Nilsson och Christopher Solbakke äger inte och får heller inte äga aktier i det analyserade bolaget.