Årsredovisning 2019

KLÖVERN

Fastighetsbolaget med
närhet och engagemang

Årsredovisning 2019



Innehåll

AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGI 9
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 17–70
MARKNADER 17
Ekonomi och fastighetsmarknad 18
Klöverns affärsenheter & New York 20
FASTIGHETSRÖRELSEN 35
Förvaltning 36
Projektutveckling 42
Transaktioner 48
Fastigheternas värde 50
FINANS 53
Finansiering 54
Obligationer och certifikat 58
Aktier 60
Skatt 65
Risk och riskhantering 66
Investor relations 70
BOLAGSSTYRNING 71
Bolagsstyrningsrapport 72
Styrelse 80
Bolagsledning 81
HÅLLBARHET 83
Hållbarhetsstrategi och styrning 84
Hållbarhetsmål 86
Ekonomi 88
Miljö 89
Socialt 91
FINANSIELLA RAPPORTER 93
Koncernens resultaträkning 94
Koncernens rapport över totalresultat 94
Koncernens balansräkning 95
Rapport över förändring i koncernens eget kapital 96
Koncernens kassaflödesanalys 97
Moderbolagets resultaträkning 98
Moderbolagets rapport över totalresultat 98
Moderbolagets balansräkning 99
Förändring av moderbolagets eget kapital 100
Moderbolagets kassaflödesanalys 101
Noter 102
Vinstdisposition 126
Vinstutdelning 126
Revisionsberättelse 128
FASTIGHETSFÖRTECKNING OCH ÖVERSIKT 133
Fastighetsförteckning 134
Historisk översikt och nyckeltal 156
Definitioner 158
Historik 160



”Under 2019 fortsatte vi att följa vår strategi att renodla fastighetsportföljen, både geografiskt och produktmässigt.”

VD-ORD:
Renodling och värdeskapande, sidan 6



TRANSAKTIONER:
Fokusering geografiskt och produktmässigt, sidan 48



PROJEKTUTVECKLING:
En värdeskapande verksamhet, sidan 42



HÅLLBARHET:
Hållbart företagande en självklarhet, sidan 83

Affärsidé

Klövern ska med *närhet och engagemang* erbjuda attraktiva lokaler och aktivt bidra till stadsutvecklingen i tillväxtregioner.



Åby Arena färdigställdes under 2019. Fastigheterna heter Travbanan 2 och 3.

Detta är Klövern

Klövern är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag med kommersiella lokaler som huvudinriktning.

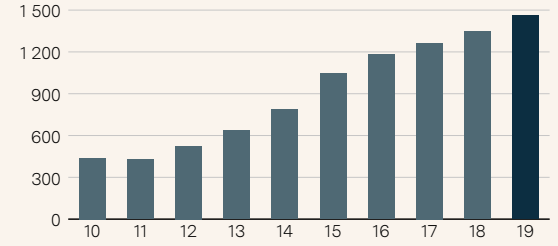
343
Antal fastigheter

52,4
Fastigheternas värde, mdkr

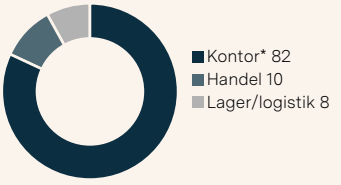
3,8
Hyresvärde, mdkr

43,5
Soliditet justerad, %

FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr

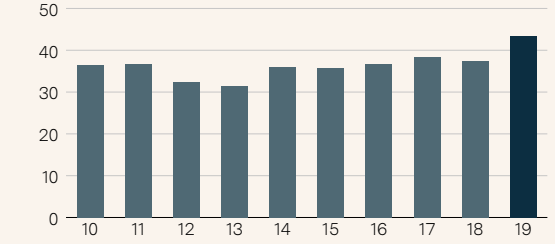


FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %

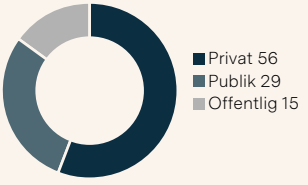


*) Inklusive utbildning/vård/övrigt.

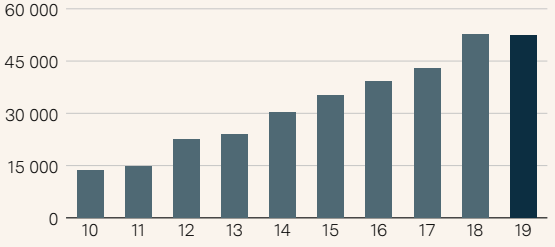
SOLIDITET, justerad, %



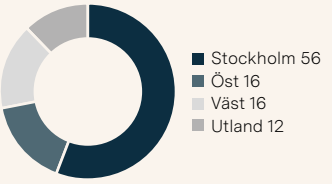
KONTRAKTSVÄRDE PER KUNDKATEGORI, %



FASTIGHETSVÄRDE, mkr



FASTIGHETSVÄRDE PER REGION, %



2019 i korthet

Q1

En fastighet förvärvas i Stockholm för 633 mkr.

Klövern emitterar gröna obligationer om totalt 1 600 mkr.



Q2

En fastighet förvärvas i New York för 22,6 miljoner USD, motsvarande cirka 215 mkr.

21 fastigheter avyttras i Örebro, Malmö, Haninge och Växjö för 1 570 mkr.



Q3

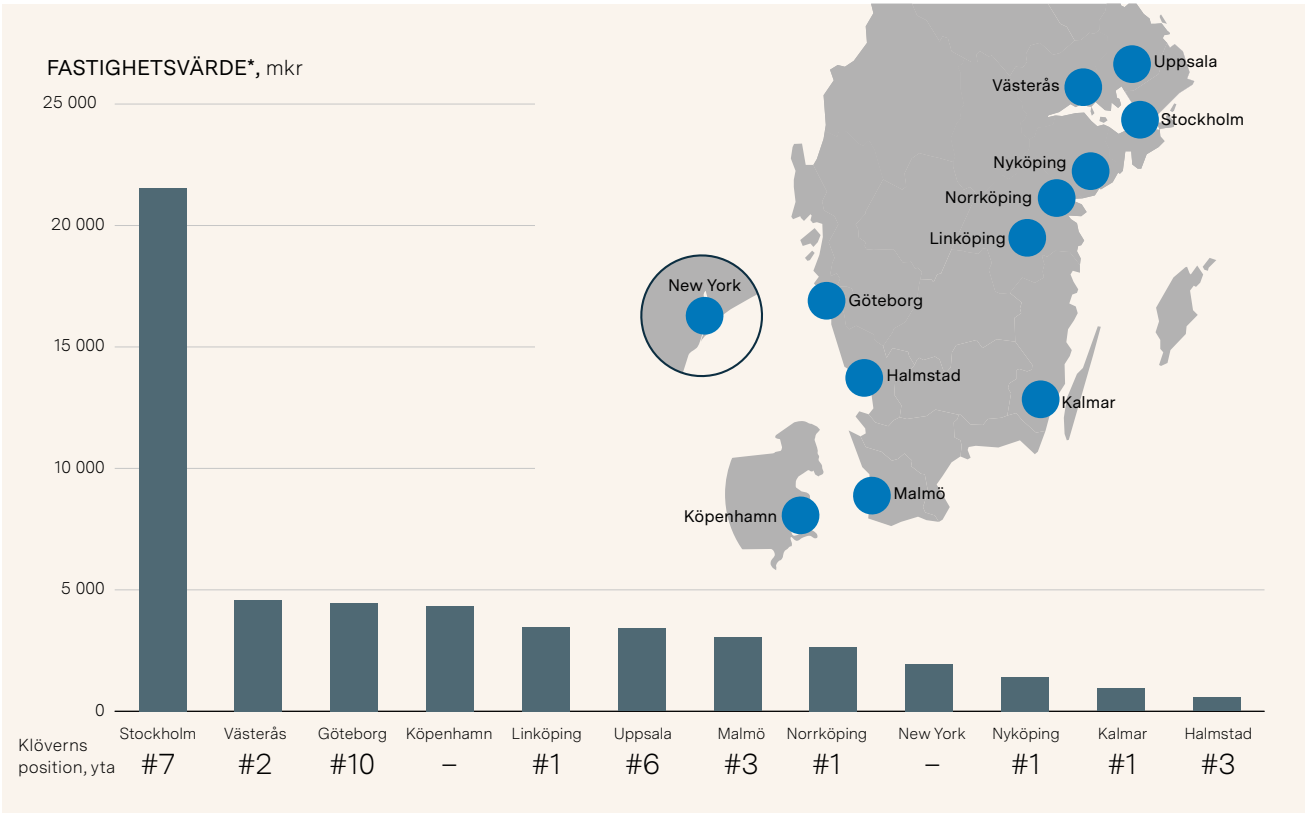
Avtal tecknas om att avyttra sju fastigheter, huvudsakligen med lokaler för lager/logistik, för 622 mkr.

Q4

Hela Klöverns fastighetsbestånd i Karlstad, bestående av 42 fastigheter, avyttras för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 2 610 mkr.

Klöverns projekt Örebro Entré startas efter att ett hyresavtal tecknats med Scandic Hotels, omfattande cirka 5 800 kvm.

Avtal tecknas om att förvärva en fastighet i Köpenhamn för 1 420 miljoner DKK, motsvarande cirka 1 984 mkr, med tillträde 2021.



*) Diagrammet visar fastighetsvärde per affärsenhet och New York. Affärsenheterna Stockholm Norra och Stockholm Södra visas i en och samma stapel.

Renodling och värdeskapande

När vi summerar 2019 kan vi konstatera att året varit resultatmässigt mycket starkt. Vi är särskilt stolta över den höga nettoinflyttningen, utvecklingen i jämförbart bestånd och den fina avkastningen på eget kapital. Vi har, i enlighet med vår strategi, fortsatt att renodla och fokusera fastighetsbeståndet och samtidigt expanderat utomlands. Affärstempot har varit högt med fokus på lönsamhet, hållbarhet, strukturell renodling och finansiell förstärkning i syfte att skapa ett ännu starkare Klövern för framtiden.

”Under 2019 fortsatte vi att följa vår strategi att renodla fastighetsportföljen, både geografiskt och produktmässigt.”



STARK RESULTATUTVECKLING

Klövern redovisar återigen ett starkt resultat. Under 2019 förbättrades förvaltningsresultatet med 9 procent till 1 462 mkr. Efter positiva värdeförändringar på fastigheter uppgående till 2 125 mkr summerades resultatet före skatt till 3 433 mkr. Efter skatt motsvarar det en vinst per aktie om 3,24 kr och en avkastning på eget kapital om 16 procent.

REKORDHÖG NETTOINFLYTTNING

Årets nettoinflyttning var rekordhög och uppgick till 130 mkr, vilket är långt över målsättningen om minst 1 procent av hyresvärdet. Utvecklingen i jämförbart bestånd, dvs fastigheter som ägts under hela 2018 och 2019, är mycket glädjande med en ökning av intäkterna med 6 procent och driftöverskottet med 5 procent.

RELATIVT GYNNSAMMA MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Trots att makrostatistik redan under 2019 indikerade en avmattning i ekonomin och coronaviruset nu under inledningen av 2020 ökar risken för en vikande konjunktur är marknadsförutsättningarna i fastighetsbranschen fortfarande relativt gynnsamma. Samtliga våra prioriterade marknader utvecklades bra under 2019. Det gäller inte bara den svenska marknaden utan även Köpenhamn och New York. En del hyresgäster övergår till mer flexibla arbetssätt och minskar sina förhyrda ytor, men totalt sett är nettoeffekten positiv vilket avspeglas i Klöverns goda intäktsutveckling.

RENODLING OCH INTERNATIONELL EXPANSION

Under året fortsatte vi att följa vår strategi att renodla fastighetsportföljen, både geografiskt och produktmässigt. Vi är nu i det närmaste i mål med den fokusering av beståndet som pågått under flera års tid. Under 2019 avyttrades bland annat hela Klöverns bestånd i Karlstad och samtliga förvalt-



Första spadtaget till fastighetsprojektet 28&7 i New York togs under hösten 2019. Klöverns VD, Rutger Arnhult, i mitten.

ningsfastigheter i Örebro. Den svenska fastighetsportföljen är nu koncentrerad till 10 städer. Av det totala fastighetsbeståndet är 96 procent beläget i vad vi betecknar som större städer med mer än 100 000 invånare och 74 procent i storstadsregioner med mer än en miljon invånare. Beståndet har även i ännu högre grad fokuserats på moderna kontor genom avyttring av lager och logistikfastigheter, bland annat såldes sju fastigheter till Blackstone, samt förvärv av och investeringar i moderna kontorsfastigheter.

Utlandsportföljen, idag koncentrerad till New York och Köpenhamn, utgjorde vid årsskiftet 12 procent av det totala fastighetsvärdet och väntas fortsätta växa i betydelse, i takt med att projekt färdigställs samt genom ytterligare förvärv.

Vi kan konstatera att de två pågående projekten på Manhattan, 1245 Broadway och 28&7, utvecklas helt enligt plan och är i planeringsfas inför byggstart av projekt nummer tre, 118 10th Avenue. Den totala investeringen för de tre projekten beräknas uppgå till knappt 3 miljarder kronor med en bedömd potentiell utvecklingsvinst om drygt 2 miljarder kronor. I mitten av februari 2020 tillkännagav vi ytterligare ett förvärv i New York i ett mycket attraktivt läge på Manhattan. För totalt cirka 1,8 miljarder kronor har Klövern lyckats förvärva alla andelarna i en bostadsrättsförening som äger en 14 våningar hög bostadsbyggnad i hörnet av Park Avenue och East 55th Street.

VÄRDESKAPANDE PROJEKTUTVECKLING

Projektutveckling är en viktig del i vår affärsmodell och det nya affärsområdet *Projektutveckling Sverige* som skapades under 2019 har en central roll i Klöverns position som långsiktig stadsutvecklare. Totalt sett bidrog projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, med värdeökningar på fastigheter om 681 mkr under 2019.

STARKARE FINANSIELL STÄLLNING

Klöverns finansiella position stärktes ytterligare under 2019, både genom bra resultatutveckling och strategisk nettoförsäljning av fastigheter. Den justerade soliditeten förbättrades med drygt 6 procentenheter till 43,5 procent, vilket är över målsättningen om 40 procent, samtidigt som belåningsgraden minskade till 50 procent. Vid årsskiftet var så mycket som 93 procent av kreditvolymen räntesäkrad och den genomsnittliga finansieringsräntan uppgick till 2,3 procent. Räntetäckningsgraden är betryggande och uppgick under året till 2,6.

FOKUS PÅ HÅLLBARHET

Under 2019 har vi intensifierat arbetet med att minska Klöverns klimatpåverkan, vilket reflekteras i de ambitiösa målsättningar som satts för förnybar energi, egenproducerad el och energieffektivisering. Vi kan samtidigt med glädje konstatera att vårt långsiktiga hållbarhetsarbete uppmärksammas och ger resultat. I en av Nordens största varumärkesundersökningar med fokus på hållbarhet, Sustainable Brand Index B2B, har Klövern utsetts till Sveriges tredje mest hållbara fastighetsbolag, och #2 bland de börsnoterade fastighetsbolagen.

GOD VÄRDETILLVÄXT

Substansvärdet per aktie (NAV) har fortsatt att utvecklas starkt och uppgick vid årets slut till 21,17 kr, motsvarande en ökning med 17 procent under 2019.

BRA POSITIONERADE

Vi har totalt sett en stabil verksamhet som under 2019 visade hög lönsamhet och bra underliggande tillväxt samtidigt som den finansiella positionen stärktes ytterligare. Coronaviruset skapar osäkerhet kring konjunkturutvecklingen under 2020 men med en mycket väldiversifierad kundbas i ett brett spektrum av branscher, i kombination med låga räntor, är vi bra positionerade inför resten av året.

Stockholm 17 mars 2020

Rutger Arnhult
Verkställande direktör

Konsekvent genomförd strategi ger resultat

Klövern har under 2019 fortsatt att i snabb takt renodla beståndet till utvalda tillväxtområden och samtidigt drivit en expansion utanför Sverige genom investeringar i Köpenhamn och New York. Men förklaringen till en bra värdetillväxt är mer sammansatt än så.

Bolaget har kontinuerligt flyttat fram positionerna. Det gäller traditionella projekt, stadsutveckling och i viss utsträckning också bostadsutveckling – som är viktigt för att skapa bra miljöer där människor trivs med att både leva och arbeta.

Hållbarhet är en annan byggsten för att driva värdeutveckling och innovation. Klövern har visat stora möjligheter att bidra till minskade CO_2-utsläpp genom att sätta aggressiva, men realistiska, hållbarhetsmål.

Parallellt sker en ständig utveckling av den finansiella strategin, som tydligt märks i hur de finansiella målen är inom räckhåll och ofta redan överträffats.

Ett villkor för en stadig värdeutveckling är också att kultur och organisation ständigt trimmas och förfinas, vilket gör avtryck i effektivitet, nöjda kunder och positiva medarbetarenkäter. HR-frågorna har haft hög prioritet under året.

Trender och händelser i vår omvärld har under 2019 skapat utmaningar både i Sverige och globalt. Vi har sett en inbromsning i världsekonomin. Det geopolitiska läget präglas fortsatt av maktförskjutningar och konflikter mellan stora ekonomier. Vi har ännu inte sett konsekvenserna av att Storbritannien lämnade EU i början av 2020, en ”hård” brexit med åtskilliga olösta frågor kvar. 2019 blev året då klimatkrisen kom högst på agendan för både makthavare och många unga människor – men utan att några egentliga politiska framsteg skedde.

I denna turbulenta och osäkra tid har dock fastighetsbranschen och Klövern kunnat verka under förhållandevis gynnsamma förutsättningar, såsom ett lågt ränteläge och bra efterfrågan på moderna och effektiva fastigheter. God sysselsättning inom regioner och städer där vi är verksamma har bidragit.

VAD HAR DÅ KÄNNETECKNAT ÅRETS STYRELSEARBETE?

Klövern har en liten styrelse, fem personer som representerar olika erfarenheter och kompetenser. Vår övergripande uppgift är att ge förutsättningar för långsiktigt hållbart värdeskapande åt aktieägarna.

Vid varje styrelsemöte återkommer vi till strategin, det finansiella läget och ekonomisk uppföljning. Under året har vi haft särskilt fokus på riskinventering ur ett brett perspektiv. Prioriterat har också varit bolagsstyrning samt kultur- och organisationsutveckling. Allt i syfte att rusta bolaget för fortsatt tillväxt med bibehållen kultur, med närhet till kunden, affärsmässighet och snabba beslutsvägar som centrala värden. Bolagets hantering av IT-säkerhet är också ett område som styrelsen följt under året.

Under styrelsemötena möter vi representanter från bolagsledningen, regionerna och andra nyckelpersoner. Under året har vi också haft möjlighet att träffa kunder och politiker i några av Klöverns geografiska nyckelområden.

> ”Styrelsens övergripande uppgift är att ge förutsättningar för långsiktigt hållbart värdeskapande åt aktieägarna.”

Under de årliga strategidagarna för ledning och styrelse var temat Den danska marknaden.

Vi lever i en disruptiv miljö med snabba och omvälvande förändringar som inte är helt förutsägbara. De drivs av teknik, innovation och människors ändrade beteende och preferenser som bland annat resulterar i nya krav på moderna intelligenta kontor, hållbara miljöer för både arbete och boende och inte minst en infrastruktur som ger hållbara och bekväma transporter.

Att följa och försöka förstå förändringar i omvärlden har tillsammans med styrelsens övriga uppdrag haft hög prioritet för oss under året.

Just nu är riskerna och osäkerheten kring konsekvenserna av coronaviruset något som präglar omvärldsbedömningarna. Spridning av smittan, påverkan av den globala tillväxten och handeln samt eventuella långsiktiga strukturella förändringar, är frågor som vi har anledning att noga följa under innevarande år.



Stockholm 17 mars 2020

Pia Gideon
Ordförande

Affärsidé, mål och strategi



Affärsidé, mål och strategi

Klöverns övergripande målsättning är att på ett långsiktigt hållbart sätt skapa god värdetillväxt för aktieägarna. I syfte att uppnå det har ett antal mål definierats inom kategorierna Finans, Förvaltning, Transaktioner & Projekt samt ur ett Socialt perspektiv. Integrerat med dessa mål har även ett antal hållbarhetsmål valts ut inom ekonomi, miljö och ur ett socialt perspektiv. Alla dessa målsättningar – liksom bolagets vision och affärsidé – är centrala delar i den strategi och affärsplan som fastställs av styrelsen en gång per år.

VISION

Klövern skapar attraktiva och hållbara miljöer för framtidens företag, individer och samhälle.
Genom att vara delaktig i skapandet av trygga, stimulerande och hållbara arbets- och boendemiljöer kan Klövern bidra till innovativ stadsutveckling.

AFFÄRSIDÉ

Klövern ska med närhet och engagemang erbjuda attraktiva lokaler och aktivt bidra till stadsutvecklingen i tillväxtregioner.
De lokaler och bostäder Klövern utvecklar och tillhandahåller ska på ett proaktivt, lyhört och hållbart sätt vara anpassade efter kundernas önskemål och behov. Lokalerna ska tillhandahållas, och kunderna bemötas, med närhet och engagemang. Den närhet och det engagemang som Klövern eftersträvar kan bara uppnås med lokalt baserad egen personal.

Fastighetsbeståndet ska vara fokuserat på tillväxtregioner. Gemensamt för tillväxtregioner är ett växande näringsliv och en ökande befolkningsmängd.

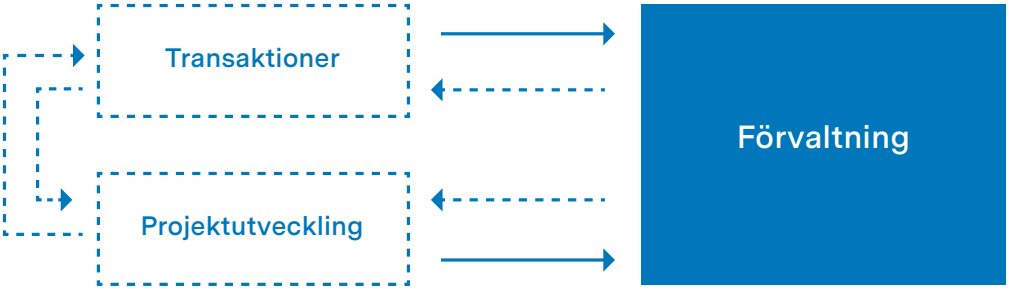
Effektiv finansiering är en förutsättning för att fullt ut kunna realisera affärsidén. Klövern arbetar på ett strukturerat sätt med finansiering och använder en palett av instrument, som exempelvis obligationer och företagscertifikat, utöver konventionella banklån. Belåningsgraden och mixen av finansiella instrument ska bidra till god värdetillväxt för aktieägarna samtidigt som finansiell stabilitet alltid säkerställs.



Fastigheten Helgafjäll 7 i Kista, Stockholm. Tillsammans med fastigheten Helgafjäll 4 bildar detta Kista Gate.



Interiör från den nya restaurangen Eatery i Kista Gate, Stockholm.



KLÖVERNS AFFÄRSMODELL

Den centrala punkten i Klöverns affärsmodell är förvaltning av bolagets cirka 350 fastigheter. Förvaltning ska ske i egen regi för att säkerställa hög kvalitet i allt ifrån kundservice till energioptimering.

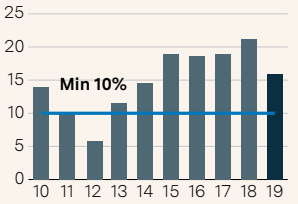
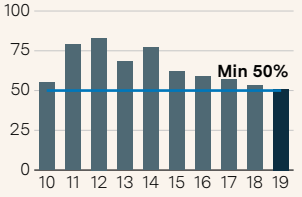
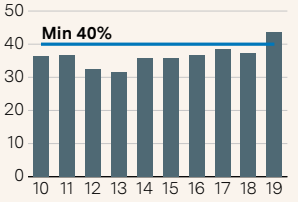
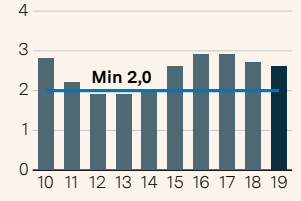
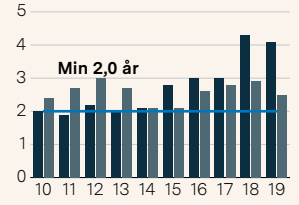
Genom transaktioner tillförs ytterligare fastigheter till beståndet på de tillväxtorter bolaget valt att fokusera på. Därmed uppnås ytterligare skalfördelar i förvaltningen samtidigt som förmågan att erbjuda en variation av attraktiva lokaler förbättras. Genom avyttring av geografiskt lägre prioriterade fastigheter, och fastigheter som från Klöverns perspektiv är färdigutvecklade, strävas det efter att löpande renodla och optimera beståndet. En naturlig del av Klöverns verksamhet är även förvärv och avyttring av byggrätter och fastigheter i olika projektstadier.

Projektutveckling av kommersiella fastigheter har, i linje med bolagets strategi, vuxit i omfattning under de senaste åren. Därigenom tillförs även på detta sätt ytterligare fastigheter till det bestånd som förvaltas. Projektutveckling innefattar allt ifrån skapandet av helt nya byggnader, inklusive bostadsbyggnader, till förädling av befintliga lokaler i samband med byte av hyresgäst.

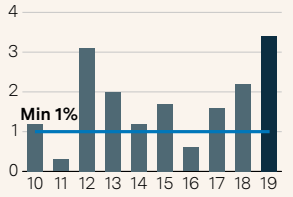
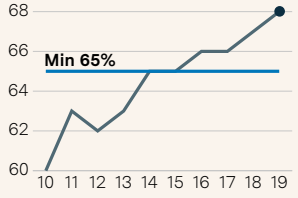
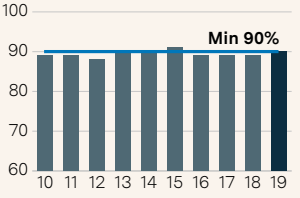
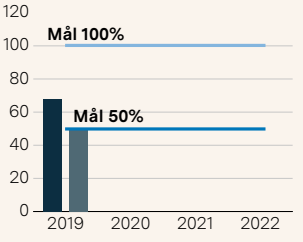
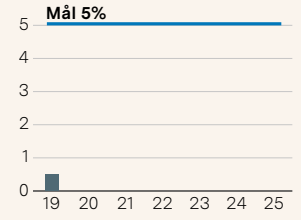
MÅL OCH UTFALL 2019

Finans och förvaltning

FINANSIELLA MÅL

Mål	Utfall 2019		Syfte
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL			
Avkastningen på eget kapital ska långsiktigt uppgå till minst 10 procent.	Avkastningen på eget kapital uppgick till 15,9 procent. Under de senaste tio åren har den genomsnittliga avkastningen uppgått till 15,0 procent.		Avkastningen på det egna kapitalet måste vara rimlig i förhållande till risknivå och avkastning på andra typer av placeringar. Målet ska ses som ett genomsnitt under ett antal år, då avkastningen delvis påverkas av faktorer över vilka Klövern inte råder. Avkastning på eget kapital, % Mål
UTDELNING			
Utdelningen ska långsiktigt uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet. Utdelningen till preferensaktieägarna ska långsiktigt inte överstiga 30 procent av förvaltningsresultatet.	Inför årsstämman 2020, föreslås en utdelning om 0,50 kr per stamaktie och 20,00 kr per preferensaktie. Den föreslagna utdelningen för stam- och preferensaktierna motsvarar 51 procent av förvaltningsresultatet. Den föreslagna utdelningen för enbart preferensaktierna motsvarar 22 procent av förvaltningsresultatet.		Förvaltningsresultatet visar hur fastighetsverksamheten går inklusive finansieringskostnader och central administration. Vid bedömning av utdelningens storlek ska beaktas bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur. Utdelning stam- och preferensaktier i förhållande till förvaltningsresultat, % Mål
JUSTERAD SOLIDITET			
Den justerade soliditeten ska långsiktigt uppgå till 40 procent.	Vid slutet av 2019 uppgick den justerade soliditeten till 43,5 procent.		Samtidigt som det egna kapitalet ska utnyttjas optimalt är det viktigt att säkerställa långsiktig stabilitet och möjliggöra framtida intressanta investeringar. Justerad soliditet, % Mål
RÄNTETÄCKNINGSGRAD			
Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0.	Räntetäckningsgraden uppgick till 2,6.		Räntor är en av Klöverns enskilt största kostnadsposter varför det är viktigt att intjäningsförmågan med god marginal täcker nuvarande räntekostnadsnivå. En räntetäckningsgrad på 2,0 innebär att resultat efter finansiella intäkter är dubbelt så stort som räntekostnaderna. Räntetäckningsgrad Mål
KAPITALBINDNING OCH RÄNTEBINDNING			
Kapitalbindningen ska vara minst 2,0 år. Räntebindningen ska vara minst 2,0 år.	Kapitalbindningen uppgick till 4,1 år vid slutet av 2019. Räntebindningen uppgick till 2,5 år vid slutet av 2019.		Kapitalbindningen visar den vägda genomsnittliga återstående löptiden för Klöverns upplåning. Målet för kapitalbindningen är ett sätt att långsiktigt säkerställa bolagets finansiering. Räntebindningen är den vägda genomsnittliga återstående räntesäkringstiden för Klöverns krediter med hänsyn till derivat. Målet för räntebindningen syftar till att begränsa ränterisken. Genomsnittlig kapitalbindning, år Genomsnittlig räntebindning, år Mål

FÖRVALTNINGSMÅL

Mål	Utfall 2019		Syfte
NETTOINFLYTTNING			
Nettoinflyttningen ska uppgå till minst 1 procent av hyresvärdet per år.	Nettoinflyttningen uppgick till 130 mkr, eller 3,4 procent av hyresvärdet.		Nettoinflyttningen visar nettot av kontraktsvärdet på årsbasis för de hyresgäster som flyttar in under ett år och de som flyttar ut. Med en positiv nettoinflyttning ökar successivt Klöverns uthyrningsgrad.
ÖVERSKOTTSGRAD			
Överskottsgraden ska uppgå till minst 65 procent.	Överskottsgraden uppgick till 68 procent.		Överskottsgraden, driftöverskottet i relation till intäkterna, är ett viktigt nyckeltal i Klöverns interna utvärdering av fastighetsrörelsen och mäts kontinuerligt för varje fastighet.
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD			
Den ekonomiska uthyrningsgraden ska uppgå till minst 90 procent.	Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent vid slutet av 2019.		Den ekonomiska uthyrningsgraden mäts som kontraktsvärde i förhållande till hyresvärde. En förbättrad ekonomisk uthyrningsgrad skapar förutsättningar för en stigande överskottsgrad.
ENERGIANVÄNDNING			
År 2022 ska all energi som används i Klöverns byggnader ha sitt ursprung i förnybara källor.	Energianvändningen från förnybara källor i Klöverns byggnader uppgick till 68 procent vid slutet av 2019.		Klövern arbetar aktivt med att sänka energianvändningen i fastigheterna, vilket minskar kostnaderna och den negativa påverkan på miljön.
År 2022 ska minst hälften av Klöverns fastigheter ha en energianvändning lägre än 100 kWh/kvm.	Andelen fastigheter som har en energianvändning lägre än 100 kWh/kvm uppgick till 50 procent vid slutet av 2019.		
ELANVÄNDNING			
År 2025 ska motsvarande 5 procent av elanvändningen vara egenproducerad och komma från förnybara källor.	Vid utgången av 2019 uppgick Klöverns egenproducerade elanvändning från förnybara källor till 0,5 procent.		Klimatpåverkan ska kontinuerligt minska genom låg energianvändning, ökad andel förnybar energi och ökad resurseffektivitet.

Strategi och mål 2020

KOMPONENTER AV STRATEGIN	MÅL
FINANS	
• Ränterisken ska begränsas genom att viss del av kreditportföljen är räntesäkrad. • Refinansieringsrisken bör begränsas genom spridning av kreditförfall och kreditgivare. • Bankupplåning bör kompletteras med alternativa finansieringsformer.	• Avkastningen på eget kapital ska långsiktigt uppgå till minst 10 procent. • Utdelningen till aktieägarna ska långsiktigt uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet. • Utdelningen till preferensaktieägarna ska långsiktigt inte överstiga 30 procent av förvaltningsresultatet. • Den justerade soliditeten ska långsiktigt uppgå till 40 procent. • Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0. • Kapitalbindningen ska vara minst 2,0 år. • Räntebindningen ska vara minst 2,0 år.
FÖRVALTNING	
• Förvaltning ska ske i egen regi och med lokalt engagemang. • Effektiviteten i förvaltningen ska utvecklas genom fokus på förbättrad överskottsgrad. • Ett fokuserat uthyrningsarbete ska höja den ekonomiska uthyrningsgraden. • Kundundersökning ska genomföras och ligga till grund för förbättrat kundvårdsarbete. • Klimatpåverkan ska kontinuerligt minska genom låg energianvändning, ökad andel förnybar energi och ökad resurseffektivitet. • En gemensam strävan om hållbara arbetsplatser ska vara central i dialogen med nya och befintliga hyresgäster.	• Nettoinflyttningen ska uppgå till minst 1 procent av hyresvärdet per år. • Överskottsgraden ska uppgå till minst 65 procent. • Den ekonomiska uthyrningsgraden ska uppgå till minst 90 procent. • Nöjd-Kund-Index (NKI) ska uppgå till minst 75. • År 2022 ska all energi som används i Klöverns byggnader ha sitt ursprung i förnybara källor. • År 2022 ska minst hälften av Klöverns fastigheter ha en energianvändning lägre än 100 kWh/kvm. • År 2025 ska motsvarande 5 procent av elanvändningen vara egenproducerad och komma från förnybara källor. • Antalet leverantörer ska minska med 10 procent per år.
TRANSAKTIONER & PROJEKT	
• Förvärv och försäljningar ska ha fokus på geografisk renodling i syfte att nå en stärkt marknadsposition och skapa effektiv förvaltning på prioriterade marknader. • Projekt med högst avkastning ska prioriteras. • Värdeskapande ska ske genom utveckling och exploatering av byggrätter alternativt genom nyproduktionsprojekt för egen förvaltning eller för avyttring.	• Förvärvade förvaltningsfastigheter ska i snitt ha en långsiktig direktavkastning på minst 5 procent per år. • Projektinvesteringar ska ge en avkastning på eget kapital om minst 15 procent.
SOCIALT	
Externt • Klövern utvecklar fastigheter i hållbar och innovativ riktning för att skapa attraktiva stadsdelar med långsiktig värdeutveckling. • Ett nära samarbete ska föras med prioriterade skolor samtidigt som en systematisk hantering av praktikanter, studenter som önskar examensarbete och de som söker arbete hos Klövern ska säkerställas. *Internt* • Årliga utvecklingssamtal ska hållas med individuella mål kopplat till ersättningsnivå. • Medarbetare ska ha möjlighet till interna karriärvägar, att kunna utvecklas och gå vidare i nya roller inom bolaget. • Systematisk uppföljning av medarbetareundersökning ska ske årligen på ledarnivå med handlingsplan mot uppsatta mål.	• I alla stadsutvecklingsprojekt ska ett hållbarhetsramverk tas fram. • Klöverns leverantörer ska arbeta i enlighet med Klöverns uppförandekod för leverantörer. • Klövern ska ha engagerade, affärsdrivna medarbetare som lever upp till bolagets värderingar och är goda ambassadörer. • Klövern ska erbjuda en sund och säker arbetsmiljö där alla mår bra.

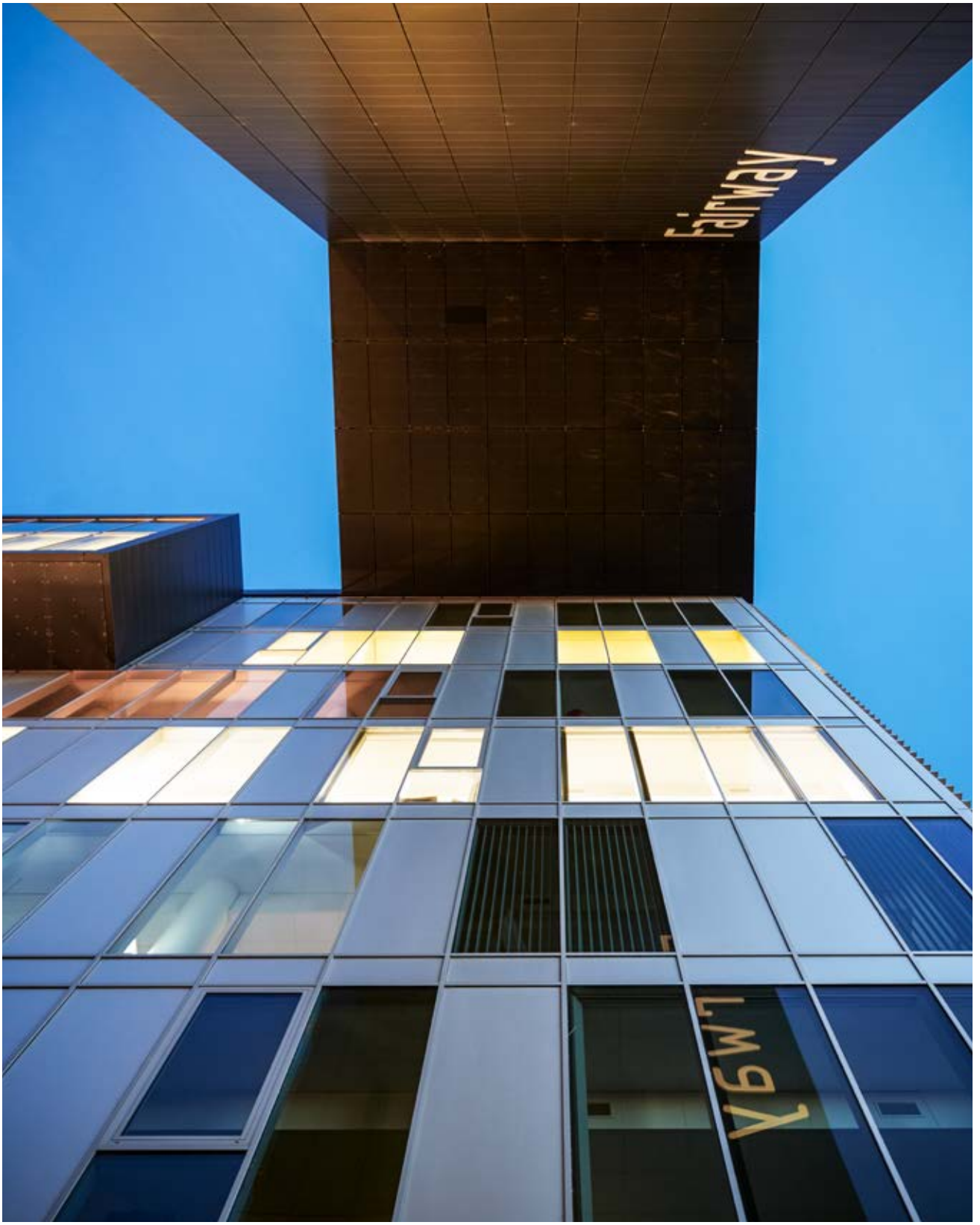
UTVALDA HÅLLBARHETSMÅL 2020

OMRÅDE	FOKUSOMRÅDEN	MÅL
EKONOMI	Långsiktig värdeutveckling	• Den justerade soliditeten ska långsiktigt uppgå till 40 procent. • Överskottsgraden ska uppgå till minst 65 procent. • Nöjd-Kund-Index (NKI) ska uppgå till minst 75.
MILJÖ	Klimat	• År 2022 ska all energi som används i Klöverns byggnader ha sitt ursprung i förnybara källor. • År 2022 ska minst hälften av Klöverns fastigheter ha en energianvändning lägre än 100 kWh/kvm. • År 2025 ska motsvarande 5 procent av elanvändningen vara egenproducerad och komma från förnybara källor.
SOCIALT	Långsiktig värdeutveckling och Hälsa och Engagemang	• Klöverns leverantörer ska arbeta i enlighet med Klöverns uppförandekod för leverantörer. • Klövern ska ha engagerade, affärsdrivna medarbetare som lever upp till bolagets värderingar och är goda ambassadörer. • Klövern ska erbjuda en sund och säker arbetsmiljö där alla mår bra.

För definitioner av nyckeltal, se sidorna 158–159.



Fastigheten Sigurd 7, känd som S7, i Västerås. Certifierad enligt Miljöbyggnad Silver.



Fairway House i Köpenhamn.

Marknader



Ekonomi och fastighetsmarknad

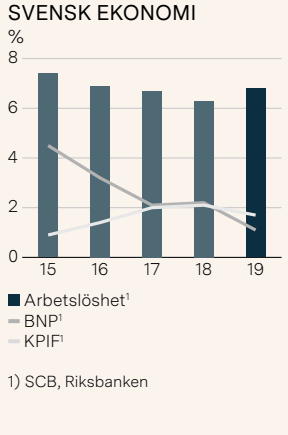
Efter flera år av stark tillväxt utvecklades den svenska ekonomin i mer dämpad takt under 2019. Korta och långa räntor är samtidigt på historiskt sett mycket låga nivåer. De senaste årens kraftfulla befolkningsökning har bidragit till total BNP-tillväxt men innebär också stora utmaningar framöver. Måttlig ekonomisk tillväxt och låga räntor innebär totalt sett relativt gynnsamma förutsättningar för den svenska fastighetsmarknaden.

EKONOMI

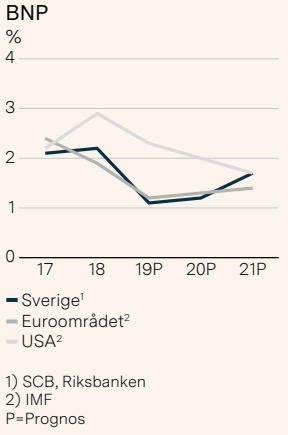
Tillväxten i den globala ekonomin mattades av under 2019. Hand i hand med den utvecklingen bytte den amerikanska centralbanken fot genom att (efter nio räntehöjningar under 2015–2018) genomföra tre räntesänkningar om totalt 75 baspunkter till en målsättning för Fed funds rate om 1,50–1,75 procent. Den europeiska centralbanken sänkte under 2019 depositräntan med 10 baspunkter till nivån minus 0,50 procent.

Tillväxten i den svenska ekonomin bromsade in under 2019. Enligt Riksbankens prognos i december halverades tillväxten till 1,1 procent och utsikterna för 2020 är en tillväxt på ungefär samma nivå. De senaste årens kraftfulla befolkningsökning har bidragit till BNP-tillväxten men innebär samtidigt stora utmaningar, inte bara i form av integration och sysselsättning utan även vad det gäller kommunernas, regionernas och statens ekonomi.

I Sverige har inflationstakten ökat under de senaste åren men är fortfarande på en måttlig nivå. I november 2019 uppgick inflationen till 1,8 procent mätt som KPI och 1,7 procent räknat med fast ränta (KPIF). Inflationen är därmed nära Riksbankens mål för KPIF på 2 procent. Riksbanken, som opererat med negativ reporänta sedan februari 2015, beslutade i samband med sitt penningpolitiska möte i december 2019 att höja reporäntan med 25 punkter till 0 procent. Prognosen är att nästa höjning inte sker förrän 2022. Därmed ser räntorna på korta löptider ut att kunna ligga kvar på historiskt sett låga nivåer ett bra tag till. Även på längre löptider var räntorna fortsatt mycket låga under 2019. Den svenska tioåriga statsobligationsräntan avslutade året på nivån 0,14 procent efter att ha inlett 2019 drygt 30 punkter högre.



1) SCB, Riksbanken



1) SCB, Riksbanken
2) IMF
P=Prognos

DEN SVENSKA FASTIGHETSMARKNADEN

Den måttliga tillväxten i svensk ekonomi i kombination med historiskt sett mycket låga räntor innebär relativt gynnsamma förutsättningar för fastighetsmarknaden.

Totalt sett är hyresmarknaden stark eller stabil i storstadsområdena och i ett antal växande regionstäder. Stigande KPI har gett ett bidrag till hyrorna under de senaste åren och kommer även att göra det under 2020. Befolkningstillväxten i storstadsområdena har varit stark under ett antal år och ser ut att förbli så även framöver, inte minst gäller det Stockholm. Befolkningstillväxt är en central variabel för hela fastighetsmarknaden men för lokalhyresmarknaden är sysselsättningstillväxt en minst lika viktig långsiktig faktor.

Kontorshyresnivåerna fortsätter att utvecklats positivt för moderna, yteffektiva och välbelägna lokaler i de större städerna. Det äldre kontorsbeståndet kräver ofta smarta, kostnadseffektiva och hållbara renoveringar för att kunna hävda sig i konkurrensen med nybyggda kontor. Förutom goda kommunikationer, gärna spårbundet, blir erbjudande av kringtjänster som restauranger, caféer och gym av allt större vikt för att kunna attrahera nya kontorshyresgäster.

Hyresnivåerna för logistik- och lagerlokaler har generellt sett legat relativt stilla under ett antal år. Undantaget är moderna nyproducerade logistiklokaler i bra lägen där något stigande hyresnivåer kan noteras. Den växande e-handeln har en positiv effekt på efterfrågan samtidigt som den fortsatt utgör en stor osäkerhetsfaktor för konsumtionen i fysiska butiker och därmed kommande hyresutveckling.

BEFOLKNINGSSTATISTIK OCH ARBETSMARKNADSSIFFROR

Kommun	Folkmängd[1]	Förändring folkmängd 1 år, %	Förändring folkmängd 10 år, %	Arbets-tillfällen[2]	Varav offentlig sektor[2], %	Förändring arbets-tillfällen 1 år, %	Arbets-löshet[3]	Förändring arbetslöshet 1 år, %	Andel av Klöverns fastighetsvärde 2019-12-31[4], %
Göteborg	579 281	1,3	14,2	362 084	24	2,3	7,1	0,0	7,9
Halmstad	102 767	1,5	12,8	50 483	35	1,9	7,8	0,0	1,1
Kalmar	69 467	1,4	11,3	36 538	36	1,6	6,8	–0,3	1,6
Linköping	163 051	1,3	12,7	86 366	32	2,2	6,0	0,0	6,4
Lund	124 935	1,6	14,5	72 256	41	3,5	6,5	0,2	0,8
Malmö	344 166	1,4	17,1	185 285	27	2,0	13,6	–0,3	5,0
Norrköping	143 171	1,1	10,8	67 746	33	1,7	10,5	–0,6	5,1
Nyköping	56 591	1,0	10,5	24 658	33	0,2	7,3	–0,2	2,7
Solna	82 429	1,8	23,2	94 969	25	3,9	4,3	0,1	5,7
Stockholm	974 073	1,2	17,4	695 879	16	1,0	5,9	0,0	33,3
Täby	71 874	0,7	14,1	25 733	13	–0,7	3,3	0,1	2,1
Uppsala	230 767	2,5	18,5	108 419	39	1,6	5,7	0,0	6,5
Västerås	154 049	1,3	13,3	74 573	26	2,1	8,4	–0,1	7,8
Totalt	**3 096 621**	**1,4**	**15,6**	**1 884 989**	**24**	**1,8**	**–**	**–**	**86,0**
SVERIGE	10 327 589	1,0	10,6	4 971 919	29	1,2	7,0	–0,1	88,0

Källa: SCB, Arbetsförmedlingen, Klövern.
1) SCB: Avser december 2019.
2) SCB/RAMS 2018
3) Avser genomsnitt 2019. Enligt Arbetsförmedlingen (öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i % av den registerbaserade arbetskraften 16–64 år).
4) I Göteborg inkluderas även Lerum, Mölndal och Partille. I Stockholm inkluderas även Danderyd, Sollentuna och Huddinge.

Den svenska transaktionsmarknaden var mycket stark under 2019. Enligt Cushman & Wakefield summerade transaktionsvolymen till närmare 220 miljarder kronor, knappt tio procent högre än det tidigare rekordet från 2016 och drygt 20 procent högre än 2018. Aldrig tidigare har så många affärer i miljardklassen genomförts under ett år, totalt över 40 stycken. Utländska investerare var mycket aktiva under 2019 och deras andel av transaktionsvolymen uppgick till 28 procent, vilket var en ökning med 6 procentenheter.

Bostads- och kontorsfastigheter var liksom 2018 de största segmenten på transaktionsmarknaden. Bostäder svarade för 32 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket dock var en minskning med 5 procentenheter från 2018. Näst största segment var kontor, som stod för 28 procent, vilket var en ökning jämfört med 2018 med 6 procentenheter.

En lång period av låg avkastning på ränteplaceringar har fått flera olika kategorier av investerare att i allt högre grad aktivt allokera kapital till fastigheter. Detta köpintresse har bidragit till fortsatt sjunkande avkastningskrav och därmed stigande fastighetspriser.

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Klövern AB (publ) valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten finns tillgänglig på www.klovern.se/finansiella-rapporter



Klöverns fastighetsbestånd i Globenområdet i Stockholm.

REGION STOCKHOLM

Stockholm

Stockholm Norra

2019 var ett framgångsrikt år för Klöverns verksamhet i den norra delen av Stockholm, där den största delen av beståndet är beläget i Kista.

I Kista Gate (fastigheterna Helgafjäll 4+7) skedde ett antal stora inflyttningar, bland annat Samsung och Climeon samt en ny restaurang och ett nytt café.

Alldeles intill Victoria Tower har Klövern byggt en helt ny anläggning för den snabbt växande sporten padel. Anläggningen som består av sju banor, läktare och omklädningsrum öppnade i mars 2020. Detta bidrar till stadsutvecklingen i Kista och gör det ännu mer attraktivt att vara hyresgäst i området. Ett annat initiativ som kundfokusarbetet resulterat i är att Klöverns hyresgäster i Kista erbjudits gratis bussresa från tunnelbanestationen och pendeltågstationen till Klöverns fastigheter under perioden december 2019 till sista mars 2020. Detta som en uppmuntran att lämna bilen hemma för att istället åka kollektivt.

Vad gäller andra delar av Klöverns verksamhet i den norra delen av Stockholm kan nämnas att ett 12-årigt hyresavtal tecknats med Täby Friskola om cirka 3 500 kvm lokaler.

Stockholm Södra

Uthyrningsgraden är hög i Klöverns fastighetsbestånd i den södra delen av Stockholm, vilket domineras av de kommersiella fastigheterna i Globenområdet. De begränsade vakanser som finns inom Klöverns bestånd nyttjas idag framförallt till evakueringar i syfte att möjliggöra nya ombyggnadsprojekt. Det är fortsatt stort fokus på den kommande utvecklingen av Söderstaden, ett av Stockholms större utvecklingsområden där Globenområdet utgör en central del.

#7 Position i Stockholm*, kvm	#1 Position i Kista, kvm	21 539 Fastighetsvärde, mkr	1 437 Hyresvärde, mkr
#2 Position i Täby, kvm	+17% Antal invånare, 10 år	693 Uthyrningsbar yta, tkvm	89 Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV KLÖVERN, %



*Rankingen avser Stockholms län.

KISTA GATE, STOCKHOLM

Full fart i fullservicefastighet



Johan Forsberg, fastighetsförvaltare på Klövern, och Jan Nord, Facility Manager på Samsung, är mycket nöjda med samarbetet för att få lokalerna anpassade efter Samsungs behov.

Kista Gate på Torshamnsgatan i Kista har under de senaste tre åren, i nära samarbete med nya hyresgäster, utvecklats till en toppmodern fullservicefastighet. En ny restaurang och ett nytt café öppnades under 2019 och det finns även reception, konferensytor och gym.

Fastigheten har fantastiska attribut som exempelvis bra takhöjder, flertalet ljusgårdar samt ett härligt ljusinsläpp tack vare de stora glaspartierna i fasaden. Kista Gate är en yteffektiv kontorsfastighet med generöst tilltagna gemensamhetsytor där hyresgästers önskemål avseende verksamhetsanpassade, flexibla och inspirerande kontorsmiljöer har en central roll.



Kommunikationerna till Kista Gate är goda. På åtta minuters promenadavstånd ligger pendeltågsstationen Helenelund och ytterligare fem minuter till fots nås tunnelbanan i Kista centrum. För den bilburne finns det gott om parkeringsplatser i och runt omkring fastigheten.

Samsung

En av hyresgästerna som flyttade in i Kista Gate under 2019 var Samsung som etablerade sitt nordiska huvudkontor på nästan 5 000 kvm. ”Vi har haft ett tätt och nära samarbete med Samsung under hela processen, från planering till ombyggnation och inflyttning”, säger Johan Forsberg, Fastighetsförvaltare på Klövern.

Jan Nord, Facility Manager på Samsung, och hans kollegor sitter i fina nyrenoverade lokaler med en välkomnande entré och en öppen ljusgård mellan de fyra våningarna. Det ger en känsla av närhet, fastän organisationen sitter utspridd. ”Klövern har varit engagerade och lyhörda för att hitta bra lösningar som passar vår verksamhet. Det har varit väldigt värdefullt för oss som hyresgäster”, säger Jan Nord.

”Här trivs vi!”

Jan Nord, Facility Manager, Samsung

Eatery

En annan hyresgäst som etablerade sig i Kista Gate under 2019 var Eatery som öppnade både ett café och en toppmodern restaurang. Eatery, som är en snabbt växande konferens- och restaurangkedja, hjälper fastighetsägare att skapa en mer attraktiv närmiljö med hög trivsel och omtanke. Den nya restaurangen erbjuder hyresgästerna och andra i närområdet nyttig, variationsrik och hälsosam mat, lagad från grunden av fina råvaror med menyer som anpassas till årstiderna.
”Vi är en långsiktig partner med målsättningen att driva attraktiva restauranger och caféer i nära dialog med fastighetsägare och hyresgäster i området. Klövern har verkligen levt upp till ledorden närhet och engagemang”, säger Natasa Jansson, Platschef på Eatery Kista Gate.



Fastigheten Lidarände 1 i Kista, utmed Arne Beurlings torg, innefattar bland annat Kistamässan.



Interiör från hotellobbyn i fastigheten Sigurd 7 (S7) i Västerås, färdigställd under 2018.

REGION STOCKHOLM

Västerås

Under 2019 låg stort fokus på att fastställa och implementera den nya stadsutvecklingsstrategin för Klövern i Västerås.

I synnerhet har det arbetats intensivt med att utveckla de tre centralt belägna fastigheter på totalt cirka 53 000 kvm som blev en del av beståndet under slutfasen av 2018 genom förvärvet av det börsnoterade fastighetsbolaget Agora. Konverteringen av Gallerian till en modern mixad kontors- och verksamhetfastighet pågår medan utvecklingsplanerna för gallerian Punkt är i slutfasen för att förbättra handeln i centrala Västerås.

För att undersöka och få fram ytterligare fakta om hur människor rör sig i stadskärnan har Klövern tecknat avtal om att mäta besöksflöden från fastigheten S7 vid resecentrum, samt utmed och genom centrala delar av city. Den egna organisationen i Västerås har dessutom förstärkts med detaljhandelskompetens och genom kompetensutveckling inom digitala arbetssätt.

Under året tecknades ett antal större hyresavtal, bland annat med Handelsbanken, Caverion och DSV.

Strukturmässigt renodlades Klöverns bestånd i Västerås ytterligare ett steg genom avyttring att två fastigheter om totalt cirka 28 000 kvm.

#2
Position i Västerås, kvm

+13%
Antal invånare, 10 år

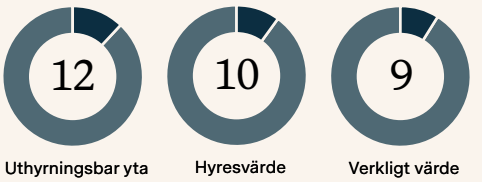
4 579
Fastighetsvärde, mkr

392
Hyresvärde, mkr

303
Uthyrningsbar yta, tkvm

86
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV KLÖVERN, %





Åby Hotel, en del av Åby Arena.

REGION VÄST

Göteborg

Åby Arena, ett av Klöverns största projekt, färdigställdes och invigdes under våren 2019. Själva projektytan – totalt cirka 30 000 kvm – består av en mässhall, ett hotell, kontor och ett gym. Tillsammans med travbanan utgör detta Åby Arena. Åby Arena (exklusive travbanan) är certifierat enligt Sweden Green Building Councils klassificering Miljöbyggnad Silver.

I övrigt har Klöverns affärsenhet i Göteborg under 2019 främst fokuserat på uthyrning, att tillgodose befintliga hyresgästers behov och att aktivt arbeta med energioptimering.

Ett flertal större uthyrningar och omförhandlingar har framgångsrikt genomförts, bland annat med Swedbank, ABB och Senab.

I Slakthusområdet (Gamlestaden) har Klövern installerat en stor solcellsanläggning. Anläggningen är på 212 kW, motsvarande den årliga förbrukningen av hushållsel för 42 villor. Alla Klöverns fastigheter försörjs med el från förnybar energi och den fjärrvärme som används till fastigheterna i Göteborg är märkt med Bra Miljöval.

Det finns stor utvecklingspotential i beståndet med nya detaljplaner under arbete.

#10
Position i Göteborg, kvm

+14%
Antal invånare, 10 år

4 450
Fastighetsvärde, mkr

375
Hyresvärde, mkr

270
Uthyrningsbar yta, tkvm

91
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV KLÖVERN, %



Uthyrningsbar yta | Hyresvärde | Verkligt värde

ÅBY ARENA, GÖTEBORG

Åby Arena invigdes under 2019







Planerna för Åby Arena började ursprungligen ta form redan 2008 då Åbytravet och mässarrangören Easyfairs inledde diskussioner om att bygga en mässhall i anslutning till den befintliga travbanan. Men projektet behövde en stark och kompetent fastighetsägare. Klövern såg möjligheten till en långsiktigt bra investering och ett samägt bolag skapades för projektet med Klövern som ägare till 70 procent. I april 2019 kunde det helt nya Åby Arena invigas.

Projektet, omfattande totalt cirka 30 000 kvm, bestod av en mässhall (Åbymässan) och en 16 våningar hög byggnad som nu inrymmer Åby Hotel, en träningsanläggning i Friskis&Svettis regi och ett kontorshotell under Klöverns eget varumärke First Office. Tillsammans med travbanan utgör detta Åby Arena.

”Vi har haft ett riktigt bra och långsiktigt samarbete tillsammans med Åby Travsällskap, totalentreprenören och alla andra involverade. Det är ett stort gemensamt projekt med många delaktiga intressenter”, säger Lars Backman, projektchef på Klövern.

Åby Arena ligger 10 minuters bilfärd från centrala Göteborg och 20 minuter från Landvetter flygplats. Även kollektivtrafiken erbjuder goda förbindelser.

Åbytravet är Europas modernaste trav- och ridsportsanläggning.

Åbymässan är en toppmodern mötesanläggning med möjlighet att vara värd för alla typer av evenemang: mässor, utställningar, möten, kongresser och företagsevenemang. Mässhallen är 10 500 kvm med flera mobila konferensrum.

Åby Hotel är ett fyrstjärnigt hotell med 223 rum.



Fastigheten 24a Frederiksberg (1, 2) i Köpenhamn.

UTLAND

Köpenhamn

Sedan Klövern etablerades i Köpenhamn under första kvartalet 2018 har en betydande position byggts upp i form av sju fastigheter med ett fastighetsvärde uppgående till 4,3 miljarder SEK.

Under 2019 har fokus legat på att hitta ytterligare förvärvsobjekt, fortsätta bygga upp en egen lokalt baserad organisation, utveckla processer samt att upprätthålla en bra dialog med hyresgästerna.

Uthyrningsgraden är hög, så gott som helt utan vakanser, tack vare att Klövern arbetat aktivt med förvaltning och förädling av fastigheterna.

I slutet av 2019 tillkännagav Klövern att avtal tecknats om förvärv av en fastighet på Kalvebod Brygge i centrala Köpenhamn för ett underliggande fastighetsvärde uppgående till cirka 1,4 miljarder DKK, motsvarande cirka 2,0 miljarder SEK. Tillträde av fastigheten sker efter genomförd ombyggnation och är beräknad till april 2021.

7
Antal fastigheter

+20%
Antal invånare, 10 år

4 338
Fastighetsvärde, mkr

93
Uthyrningsbar yta, tkvm

241
Hyresvärde, mkr

100
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV KLÖVERN, %



Uthyrningsbar yta | Hyresvärde | Verkligt värde



Fastigheten Beridaren 12 i Linköping, även kallad Cirkushuset.

REGION ÖST

Linköping

Fastighetsbeståndet i Linköping renodlades ytterligare under 2019 genom att tre lager/logistik-fastigheter, omfattande totalt cirka 32 000 kvm, avyttrades. I slutet av året tecknades även avtal om förvärv av två utvecklingsfastigheter vilka efter färdigställande av pågående projekt, preliminärt första halvåret 2021, kommer att ha en uthyrningsbar yta om cirka 18 800 kvm. Fastigheterna, innehållande kontors-, utbildnings- och verkstadsytor, tillträddes i januari 2020.

Klöverns utvecklingsfastigheter i staden ligger till största del i områden som på ett eller annat sätt påverkas av den planerade höghastighetsjärnvägen Ostlänken. Utredningsarbete pågår av Trafikverket och beräknas vara klart vid årsskiftet 2020/21 varefter beslut ska fattas för Ostlänkens dragning.

Ett av Klöverns större ombyggnadsprojekt i Linköping under 2019 har varit iordningställande av nya lokaler för Bravida i fastigheten Glasbiten 1 i området Tornby.

Under året har huvudfokus varit uthyrning och att tillgodose behovet hos befintliga hyresgäster som både växer och i enstaka fall krymper.

Som ett led i Klöverns hållbarhetsarbete erbjuds nu hyresgästerna utökad service när det gäller sophantering och källsortering. För att kunna erbjuda den servicen har en ny leverantör handlats upp i Linköping som utöver sophanteringen även sköter soprummen.

#1
Position i Linköping kvm

+13%
Antal invånare, 10 år

3 477
Fastighetsvärde, mkr

304
Hyresvärde, mkr

276
Uthyrningsbar yta, tkvm

93
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV KLÖVERN, %





Uppsala Gate, beläget alldeles intill Uppsala Centralstation.

REGION STOCKHOLM

Uppsala

I Uppsala Business Park, som är det enskilt största området inom Klöverns bestånd i Uppsala, är efterfrågan på lokaler fortsatt hög. Under 2019 har flera stora hyresgästanpassningar genomförts och planen är nu att starta nyproduktion av labblokaler inom ramen för gällande detaljplan i området. Under året inledde Klövern även ett planprogramarbete med målet att ha nya detaljplaner klara för Uppsala Business Park 2022. Detta för att kunna utveckla en världsledande stadsdel med innovationsmiljöer för bolag inom Life Science som går i linje med Klöverns ambitioner inom stadsutveckling.

Under det fjärde kvartalet 2019 tecknades ett hyresavtal med Lärande i Sverige avseende cirka 1 800 kvm utbildningslokaler i området Boländerna. Inflyttning kommer att ske under sommaren 2020. I samma byggnad öppnades under 2019 ett nytt kontorshotell under varumärket First Office.

#6
Position i Uppsala, kvm

+19%
Antal invånare, 10 år

3 416
Fastighetsvärde, mkr

248
Hyresvärde, mkr

134
Uthyrningsbar yta, tkvm

88
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV KLÖVERN, %





Fastigheten Flygfyren 3 i Malmö.

REGION VÄST

Malmö

Klöverns affärsenhet i Malmö innefattar även ett antal fastigheter i Lund. Under 2019 lades mycket fokus på att förvaltningsmässigt lyfta in den i Malmö centralt belägna köpcenteranläggningen Kv Caroli som i slutet av 2018 blev en del av Klöverns bestånd genom förvärvet av fastighetsbolaget Agora. Ett utvecklingsprojekt är uppstartat för att lägga en ny inriktning och masterplan för Caroli och den intilliggande kyrkobyggnaden Caroli Kyrka.

Bland viktiga inflyttningar i Malmö under året kan nämnas Förenade Care som tillträdde en totalrenoverad lokal på drygt 1 000 kvm i fastigheten Murman 8 och Swegon som flyttat in på drygt 600 kvm i Bulltofta industriområde i nordöstra delen av staden. I en tidigare tomställd fastighet på Jägersro har Poolarna Clean (483 kvm) och Professionell Säkerhet (227 kvm) flyttat in efter renovering.

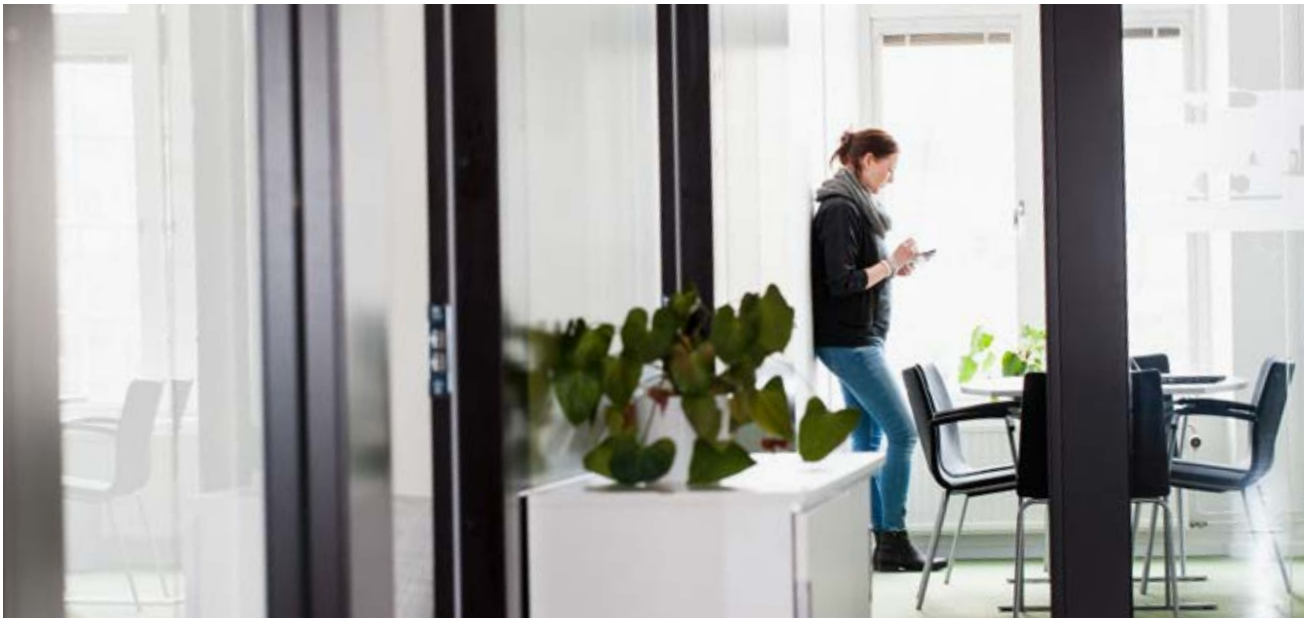
Som ett led i Klöverns arbete med att öka andelen egenproducerad el från förnybara källor installerades under 2019 en solcellsanläggning med en effekt uppgående till 60 kW, vilket motsvarar hushållsel till 12 villor, på fastigheten Stapelbädden 2 i Västra Hamnen.

#3	#9	3 042	299
Position i Malmö, kvm	Position i Lund, kvm	Fastighetsvärde, mkr	Hyresvärde, mkr
+17%		284	81
Antal invånare, 10 år		Uthyrningsbar yta, tkvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV KLÖVERN, %



Uthyrningsbar yta | Hyresvärde | Verkligt värde



Fastigheten Kopparhammaren 2 i Norrköping.

REGION ÖST

Norrköping

Under 2019 har arbetet med Kopparhusen, ett nytt kvarter i hjärtat av Norrköping, fortsatt med kraft. Kopparhusen är ett projekt i samarbete med Hyresbostäder innefattande forskarbostäder, studentlägenheter, garage, kontor, restauranger och caféer. Klöverns del av projektet omfattar 4 750 kvm. Under våren 2020 beräknas projektet vara helt färdigt för inflyttning.

I Norrköping är intresset fortsatt högt för de kontorshotell som bedrivs under Klöverns varumärke First Office. I Kopparhusen kommer First Office under 2020 att kunna erbjuda ett antal nya moderna arbetsplatser i ett mycket centralt läge.

Under 2019 har det även lagts fokus på att utveckla ett antal fastigheter på Ingelstaområdet. Bland annat har ombyggnationer och anpassningar gjorts för Siemens och Samhall och under våren 2020 kommer Ahlsell att öppna en ny stor butik.

#1
Position i Norrköping, kvm

+11%
Antal invånare, 10 år

2 656
Fastighetsvärde, mkr

232
Hyresvärde, mkr

213
Uthyrningsbar yta, tkvm

92
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV KLÖVERN, %





Skiss av projektfastigheten 28&7 i New York.

UTLAND

New York

Under 2019 förvärvades en tomträtt på Manhattan med adressen 118 10th Ave. Fastigheten är belägen i ett attraktivt läge mellan 17th Street och 18th Street nära The High Line. Ambitionen är att utveckla en högkvalitativ 10 våningar hög kontorsbyggnad på cirka 12 200 kvm. Fastigheten ligger i närheten av Klöverns två andra projektfastigheter, 1245 Broadway och 28&7 (322–326 7th Ave) som förvärvades under 2018, vilket kommer att ge positiva effekter på utvecklings- och uthyrningsarbete.

Projektet 1245 Broadway fortskrider enligt plan. Den 22 våningar höga kontorsbyggnaden på cirka 16 700 kvm beräknas vara redo för inflyttning under första kvartalet 2021.

Vad gäller projektet 28&7 togs det första spadtaget under hösten 2019. Här rör det sig om en 12 våningar hög kontorsbyggnad på totalt 7 800 kvm som beräknas vara färdigställd under det fjärde kvartalet 2021.

Alla tre projekten utvecklas tillsammans med den lokala fastighetsutvecklaren GDSNY och avsikten är att byggnaderna ska bli miljöcertifierade.

3
Antal fastigheter

1 953
Fastighetsvärde, mkr

1 427
Verkligt värde pågående projekt, mkr

24,5
Yta pågående projekt, tkvm

ANDEL AV KLÖVERN, %



Uthyrningsbar yta | Hyresvärde | Verkligt värde



Fastigheten Ana 11 i Nyköping.

REGION ÖST

Nyköping

Klöverns fastighetsbestånd i Nyköping var oförändrat under 2019. Fokus har legat på att ytterligare förbättra förvaltningen och att fortsätta arbetet med energioptimering.

Under året tecknades ett antal stora hyresavtal, bland annat med Trafikverket (680 kvm), ABB (695 kvm) och Försäkringskassan (1 170 kvm). Efterfrågan på kontor, kontorshotell och andra typer av lokaler har varit bra. Ytterligare ett kontorshotell, under Klöverns eget varumärke First Office, har byggts och öppnats under året. First Office har nu totalt sju kontorshotell i Nyköping.

Flera belysningsprojekt har genomförts, bland annat på fastigheten Ana 11. All belysning i byggnaden har bytts till energieffektiv LED-belysning. I samband med detta kommer också fläktar i ventilationsaggregaten att bytas ut till mer energieffektiva varianter.

Under året anställde Klövern personal för att i egen regi kunna hantera den yttre skötseln runt Klöverns alla fastigheter i Nyköping. Välskötta yttre miljöer är en viktig del av hyresgästernas upplevelse av den lokal som hyrs av Klövern.

#1
Position i Nyköping, kvm

+11%
Antal invånare, 10 år

1 407
Fastighetsvärde, mkr

137
Hyresvärde, mkr

125
Uthyrningsbar yta, tkvm

88
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV KLÖVERN, %



Uthyrningsbar yta | Hyresvärde | Verkligt värde



Fastigheten Lärlingen 5 i Kalmar.

REGION ÖST

Kalmar

Klöverns ombyggnationsprojekt av Kalmars gamla huvudpostkontor, som ska bli nytt stadsbibliotek, löpte på enligt plan under 2019. Biblioteket är en del av Kalmar kommuns satsning på ett kulturkvarter med inflyttning planerad till halvårsskiftet 2020.

I början av 2019 öppnade Klövern – under varumärket First Office – ytterligare ett kontorshotell i Kalmar. Det centrala läget på Nygatan och de fräscha lokalerna bidrog till att kontorshotellet snabbt blev fullbelagt.

Under hösten kunde Klövern hälsa Eniro välkommen som ny hyresgäst i Kalmar. Bolaget flyttade in i 827 kvm stora, moderna nyrenoverade lokaler.

#1
Position i Kalmar, kvm

+11%
Antal invånare, 10 år

945
Fastighetsvärde, mkr

99
Hyresvärde, mkr

94
Uthyrningsbar yta, tkvm

91
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV KLÖVERN, %





I fastigheten Järnvägen 3, känd som Halmstad Gate, öppnade First Office ett helt nytt kontorshotell under 2019.

REGION VÄST

Halmstad

Under 2019 lades fortsatt mycket engagemang på den nybyggda kontorsfastigheten Halmstad Gate, en centralt belägen fastighet omfattande drygt 5 000 kvm fördelat på fem våningsplan. Under inledningen av året öppnades ett helt nytt toppmodernt First Office kontorshotell på 550 kvm i Halmstad Gate. Byggnaden kommer att miljöcertifieras och är fullt uthyrd.

De senaste årens utveckling av Lokstallsområdet mitt i centrala Halmstad har varit framgångsrik. Hela Klöverns fastighet (som omfattar flera byggnader) i området är uthyrd. Ytterligare ett projekt planeras i Lokstallsområdet, en större nybyggnad för en befintlig hyresgäst.

Flera stora uthyrningar har skett under 2019, både av kontorsytor och lokaler för industriverksamhet. Exempelvis tecknades hyresavtal med Skånetryck (1 123 kvm) och Mediagruppen (482 kvm).

#3
Position i Halmstad, kvm

+13%
Antal invånare, 10 år

575
Fastighetsvärde, mkr

54
Hyresvärde, mkr

55
Uthyrningsbar yta, tkvm

89
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV KLÖVERN, %



Fastighetsrörelsen



Förvaltning

Under 2019 uppgick nettoinflyttningen till 130 mkr samtidigt som den ekonomiska uthyrningsgraden förbättrades till 90 procent. Utvecklingen i jämförbart bestånd, dvs fastigheter som ägts under hela 2018 och 2019, var positiv med en ökning av intäkterna med 6 procent och driftöverskottet med 5 procent.

Fastigheter

FASTIGHETSBESTÅND

Klövern hade vid utgången av 2019 totalt 343 fastigheter (426) belägna i 29 kommuner (33). Det totala fastighetsvärdet uppgick till 52 377 mkr (52 713), den uthyrningsbara ytan var 2 542 tkvm (2 969), varav förvaltning 2 222 tkvm (2 683) och förädling 320 tkvm (286) och hyresvärdet uppgick till 3 819 mkr (4 063).

Förändringen av fastigheternas värde berodde på förvärv om 959 mkr (8 056), försäljningar om 5 029 mkr (2 464), investeringar om 1 550 mkr (1 791), orealiserade värdeförändringar om 2 111 mkr (2 324) och valutakursomräkning om 73 mkr (45). Värdet på fastigheterna har ökat, främst beroende på investeringar gjorda vid nyuthyrning, sänkta avkastningskrav och stigande marknadshyror.

INTÄKTER OCH GENOMSNITTLIG HYRA

Intäkterna uppgick till 3 638 mkr (3 250) under 2019. Intäktsökningen förklaras främst av förvärv och nettoinflyttning, men även av stigande hyresnivåer och en engångspost om 18 mkr i det fjärde kvartalet för försäkringsersättning. För jämförbart bestånd, dvs fastigheter som ägts under hela 2018 och 2019, steg intäkterna med 6 procent till 2 760 mkr (2 614).

Den genomsnittliga hyran för förvaltningsfastigheter beräknas utifrån kontraktsvärde och uthyrd yta och uppgick till 1 606 kr per kvm (1 460) per sista december. Genomsnittshyran varierar mellan olika regioner beroende på typ av fastigheter, fastigheternas läge samt den lokala hyresmarknaden. Inflationstakten, mätt som KPI, uppgick i oktober 2019 till 1,6 procent och påverkar därmed kontraktsvärdet positivt 2020.

JÄMFÖRBART BESTÅND[1]

	2019-12-31	2018-12-31	Förändring, %
Yta, tkvm	2 224	2 221	0
Verkligt värde, mkr	41 441	38 926	6
Avkastningskrav, %	5,6%	5,7%	–2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89%	89%	0
Ytmässig uthyrningsgrad, %	81%	80%	1
Kontraktsvärde, kr/kvm	1 562	1 508	4
Utfall intäkter, kr/kvm	1 531	1 463	5

mkr	2019	2018	
Intäkter	2 760	2 614	6
Fastighetskostnader	–892	–837	7
Driftöverskott	**1 868**	**1 777**	**5**

1) Avser fastigheter som ägts under hela 2018 och 2019.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna ökade till 1 175 mkr (1 080), delvis på grund av nya fastighetstaxeringar. För jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 7 procent och uppgick till 892 mkr (837).

Klöverns kundförluster har under 2019 varit fortsatt låga och uppgick till 2 mkr (2) eller motsvarande 0,05 procent (0,07) av de totala intäkterna. Det nära samarbetet med hyresgästerna, tillsammans med god kännedom om den lokala marknaden, är de viktigaste förklaringarna till att kundförlusterna är så pass begränsade.

FASTIGHETSKOSTNADER JÄMFÖRBART BESTÅND[1], KR/KVM

	2019	2018
Driftkostnader	228	224
Underhåll	28	24
Fastighetsskatt	69	60
Fastighetsadministration	77	70
Totalt	**402**	**378**

1) Avser fastigheter som ägts under hela 2018 och 2019.

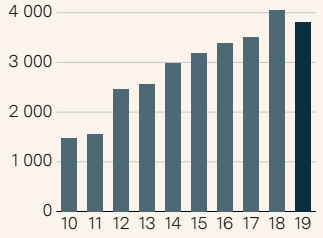
DRIFTÖVERSKOTT

Driftöverskottet uppgick till 2 463 mkr (2 170), positivt påverkat av förvärv, nettoinflyttning och stigande hyresnivåer. För jämförbart bestånd uppgick driftöverskottet till 1 868 mkr (1 777).

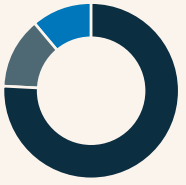
ÖVERSKOTTSGRAD

Överskottsgraden uppgick till 68 procent (67). För förvaltningsfastigheter uppgick överskottsgraden till 70 procent (68).

HYRESVÄRDE
mkr



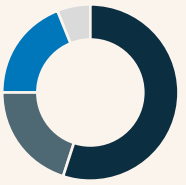
HYRESVÄRDE PER LOKALTYP
%



Kontor* 76
Handel 13
Lager/logistik 11

*) Inklusive utbildning/vård/övrigt.

HYRESVÄRDE PER REGION
%



Stockholm 55
Öst 20
Väst 19
Utland 6

YTA PER REGION
%



Stockholm 44
Öst 28
Väst 24
Utland 4

RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR PER ORGANISATORISK ENHET OCH FASTIGHETSSEGMENT

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2019 jan–dec	2018 jan–dec	2019 jan–dec	2018 jan–dec	2019 jan–dec	2018 jan–dec	2019 jan–dec	2018 jan–dec	2019 jan–dec	2018 jan–dec
Region Stockholm	1 806	1 573	–596	–529	1 210	1 044	67	66	453	753
Region Väst	832	714	–287	–257	545	457	66	64	269	607
Region Öst	803	771	–267	–253	536	518	67	67	369	296
Utland	197	120	–25	–11	172	109	87	91	459	107
Avyttrad verksamhet[1]	–	72	–	–30	–	42	–	58	–	28
varav										
Förvaltning	3 408	3 127	–1 033	–992	2 375	2 135	70	68	660	1 018
Förädling	230	123	–142	–88	88	35	38	28	890	773
TOTALT	**3 638**	**3 250**	**–1 175**	**–1 080**	**2 463**	**2 170**	**68**	**67**	**1 550**	**1 791**

NYCKELTAL PER ORGANISATORISK ENHET OCH FASTIGHETSSEGMENT

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav[2], %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek.uthyrningsgrad, %	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Region Stockholm	29 534	27 820	5,2	5,4	1 129	1 178	2 078	2 012	88	88
Region Väst	8 067	10 631	6,2	6,3	609	838	729	931	87	87
Region Öst	8 485	9 451	6,4	6,5	708	857	771	890	91	91
Utland	6 291	4 811	4,2	4,3	96	96	241	230	100	98
varav										
Förvaltning	45 743	47 380	5,5	5,7	2 222	2 683	3 455	3 766	92	91
Förädling	6 634	5 333	5,2	5,6	320	286	364	298	71	66
TOTALT	**52 377**	**52 713**	**5,4**	**5,7**	**2 542**	**2 969**	**3 819**	**4 063**	**90**	**89**

Den 1 januari 2019 ändrades indelningen av verksamheten i Sverige från fyra regioner till tre regioner samtidigt som Region Syd bytte namn till Region Väst. Affärsenhet Västerås tillhör därefter Region Stockholm. Historiska siffror har justerats för detta.

1) Avser avyttrade fastigheter i Falun och Härnösand/Sollefteå.
2) Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter.



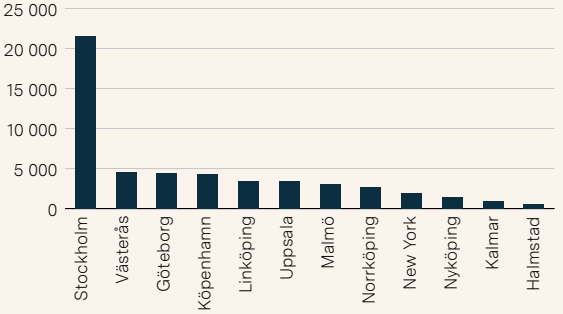
Fastigheten Kungshagen 1:6 i Nyköping.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, YTA OCH GENOMSNITTLIG HYRA PER LOKALTYP

	Kontor		Lager/logistik		Handel		Övrigt[1]		Totalt	
	Totalyta, tkvm	Snitthyra[2], kr/kvm	Totalyta, tkvm	Snitthyra[2], kr/kvm	Totalyta, tkvm	Snitthyra[2], kr/kvm	Totalyta, tkvm	Snitthyra[2], kr/kvm	Totalyta, tkvm	Snitthyra[2], kr/kvm
Region Stockholm	550	2 192	160	1 034	118	1 819	167	1 878	995	1 929
Region Väst	229	1 570	148	930	71	1 396	55	1 514	503	1 345
Region Öst	308	1 382	160	694	80	1 228	83	1 216	631	1 179
Utland	73	2 600	–	–	–	–	20	2 170	93	2 510
Totalt	**1 160**	**1 881**	**468**	**880**	**269**	**1 525**	**325**	**1 663**	**2 222**	**1 606**

1) Består av utbildning, vård, motion, bostäder samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
2) Beräknad på det samlade kontraktsvärdet för lokalslagen kontor, lager/logistik, handel samt övrigt och den uthyrda ytan.

FASTIGHETSVÄRDE*
mkr



*) Diagrammet visar fastighetsvärde per affärsenhet och New York. Affärsenheterna Stockholm Norra och Stockholm Södra visas i en och samma stapel.

UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden, kontraktsvärdet i förhållande till hyresvärdet, uppgick till 90 procent (89) vid utgången av 2019. För förvaltningsfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 92 procent och för förädlingsfastigheter till 71 procent. Uthyrningsgrad mätt som yta uppgick totalt till 81 procent (81). För förvaltningsfastigheter uppgick den ytmässiga uthyrningsgraden till 85 procent och motsvarande siffra för förädlingsfastigheter uppgick till 57 procent.



Fastigheten Kopparhammaren 2 i Norrköping.

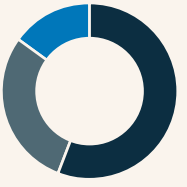
Hyresgäster

NETTOINFLYTTNING

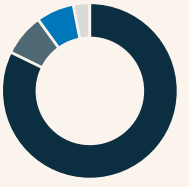
Nettoinflyttningen var positiv under året och uppgick till totalt 130 mkr (89), baserat på inflyttade hyresgäster om 291 mkr (237) och avflyttade om 161 mkr (148). Genomförda uthyrningar påverkar kontraktsvärdet och hyresintäkterna först när hyresgästerna flyttar in.

Den enskilt största inflyttningen under 2019 var Åbymässan i Göteborg. Bland större avtal som är tecknade under året, men ännu inte inflyttade, ingår ett 20-årigt avtal med Scandic Hotels i Örebro och ett 7-årigt avtal med Svenska Handelsbanken i Västerås.

KONTRAKTSVÄRDE PER KUNDKATEGORI
%



VÄRDEINDELADE HYRESKONTRAKT
Antal



KLÖVERNS TIO STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Kontraktsvärde, mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Återstående genomsnittlig kontraktstid, år	Antal kontrakt	Yta, tkvm
Ericsson	254	7,4	4,0	23	129
Tele2 Sverige	72	2,1	7,9	34	24
WSP Sverige	64	1,9	5,2	12	24
Codan	55	1,6	1,5	1	19
Copenhagen Business School	42	1,2	8,9	1	19
CGI Sverige	35	1,0	3,3	18	17
Region Östergötland	32	0,9	7,3	21	21
Arbetsförmedlingen	31	0,9	1,5	24	16
ECDC	28	0,8	13,2	1	9
Linköpings Kommun	24	0,7	1,7	33	17
TOTALT	**635**	**18,6**	**5,0**	**168**	**295**



Åby Arena i Göteborg.

OMSÄTTNINGSHASTIGHET

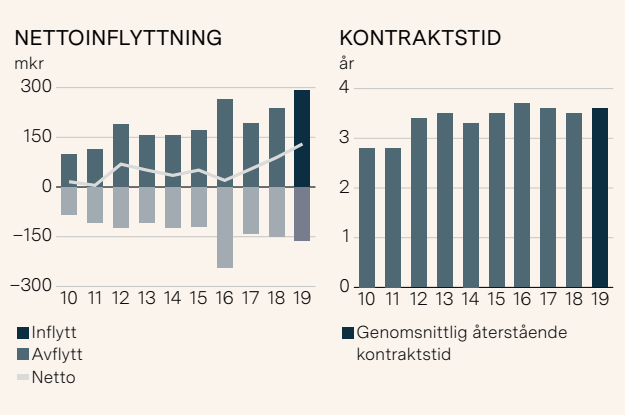
Att begränsa omsättningen av hyresgäster påverkar resultatet i positiv riktning genom lägre intäktsbortfall på grund av färre vakansperioder samt lägre kostnader för hyresgästanpassningar. Genom strukturerade kundmöten med hyresgästerna kan behov förutses och trognare kunder uppnås.

Under 2019 uppgick omsättningen av hyresgäster till 4,4 procent (4,4) och genomsnittet under de senaste tio åren uppgår till 5,4 procent.

KUNDSTRUKTUR OCH KONTRAKTSVÄRDE

Klöverns affärsinriktning avspeglas i att 99 procent av kontraktsvärdet utgörs av kommersiella hyreskontrakt. Vid årsskiftet svarade privata företag för 56 procent (60), publika företag för 29 procent (26) och offentlig verksamhet för 15 procent (14) av kontraktsvärdet. Totalt hade Klövern cirka 7 200 hyreskontrakt (8 800) med cirka 4 300 hyresgäster (5 000) vid utgången av året. Av lokalhyresavtalen, mätt som andel av kontraktsvärdet, förfaller 18 procent (22) under 2020. Den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 3,6 år (3,5). Totalt uppgick Klöverns kontraktsvärde till 3 418 mkr (3 623) vid årets utgång. Av det totala kontraktsvärdet, exklusive tillägg, var 88 procent indexerat mot Sveriges konsumentprisindex (KPI) eller Danmarks nettoprisindex (NPI). Vad gäller beståndet i Sverige var 88 procent (82) indexerat mot KPI medan 98 procent (95) av beståndet i Danmark var indexerat mot NPI.

De 10 största kundernas andel av Klöverns kontraktsvärde uppgick vid årsskiftet till 19 procent (17) och den genomsnittliga kontraktstiden för dessa var 5,0 år (5,7).



NKI – NÖJD-KUND-INDEX

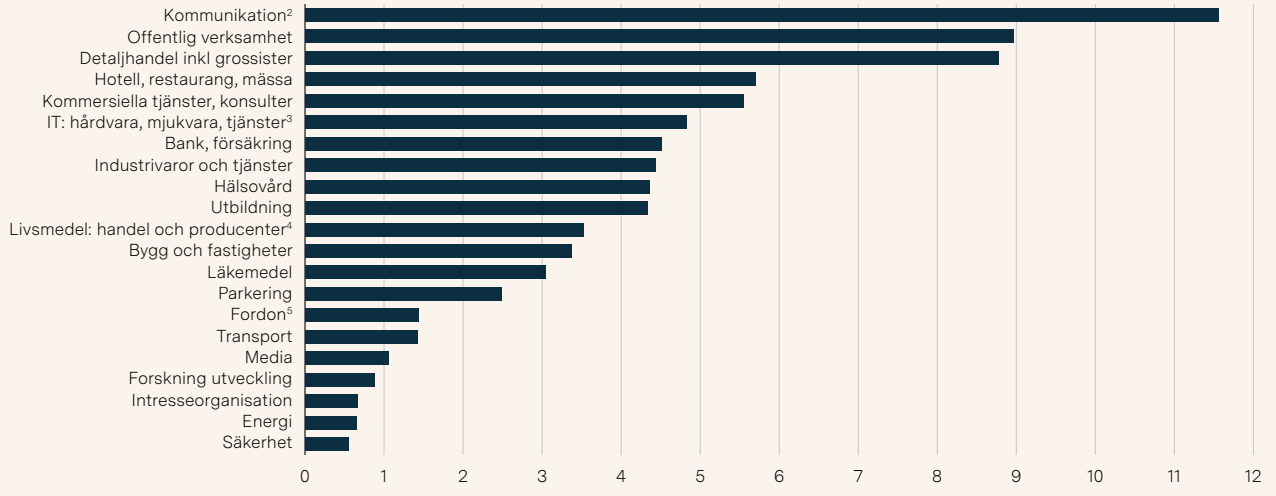
Mätning av NKI genomförs vartannat år. Den senaste mätningen gjordes under hösten 2019 och gav ett NKI på 70 (69) på en skala från 0 till 100. Det är ett bra resultat även om det är en bit upp till Klöverns målsättning om minst 75. Hyresgästerna ger Klövern bra betyg inom kategorierna Serviceanmälan och Kundvård & personlig service medan det finns större utrymme att förbättra Kunddialog och Skötsel & Underhåll.



Fastigheten Livia 16 i Västerås.

KONTRAKTSVÄRDE PER KUNDKATEGORI[1]

%



1) Baserat på alla hyreskontrakt med totalt årligt kontraktsvärde >1 mkr.
2) Tele, bredband, utrustning, tjänster
3) Hårdvara, mjukvara, tjänster
4) Handel och producenter
5) Försäljning, service

Projektutveckling

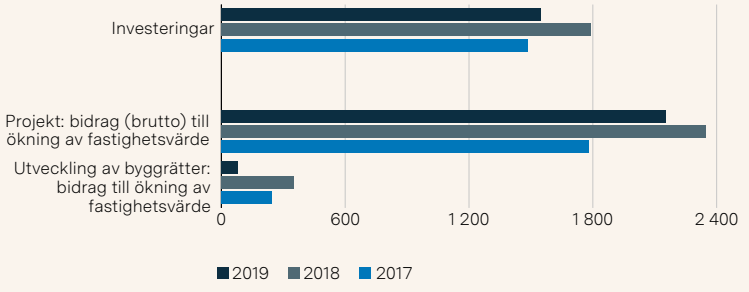
Som en aktiv stadsutvecklare arbetar Klövern med att stärka och utveckla hela stadsdelar, inte bara enstaka fastigheter. På så vis skapas förutsättningar för moderna, effektiva arbetsplatser, utbildningslokaler och bostäder i integrerade och attraktiva miljöer. Befintliga fastigheter kompletteras med nyproduktion och utvecklas samt förädlas i samband med uthyrning av vakanta ytor och genomförande av energibesparande åtgärder. Investeringar sker i syfte att skapa hållbara stadsmiljöer och öka fastigheternas värde genom förbättrade kassaflöden.

Under 2019 har Klövern intensifierat utvecklingsarbetet av fastigheter för bostadsändamål samt kommersiella byggrätter och projekt. Totalt investerades 1 550 mkr (1 791). Den sammanlagda beräknade utgiften för de 332 projekt som pågick vid årets utgång uppgick till 4 074 mkr (2 661), med en återstående investering om 2 309 mkr (759). Av dessa projekt har 60 stycken (53) en beräknad investering över 10 mkr.

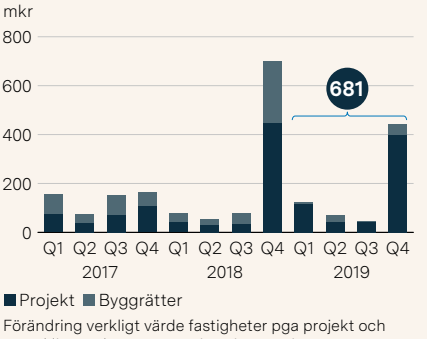
Under året skapades ett nytt separat affärsområde för projektutveckling som under ett och samma tak driver utvecklingen av både kommersiella fastigheter och bostäder. Projektutveckling är en viktig del i Klöverns affärsmodell och det nya affärsområdet har en central position i bolagets roll som långsiktig stadsutvecklare.

Totalt bidrog Klöverns projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, med värdeökningar på fastigheter om 681 mkr (910) under 2019.

VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKT OCH UTVECKLING AV BYGGRÄTTER



NETTO VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKT OCH UTVECKLING AV BYGGRÄTTER



Förändring verkligt värde fastigheter pga projekt och utveckling av byggrätter, minus investeringar

KLÖVERNS STÖRSTA PÅGÅENDE KOMMERSIELLA PROJEKT

Stad	Fastighet	Projekttyp	Entreprenör	Största hyresgäst, inflyttning år/kvartal	Projekt-yta, kvm	Verkligt värde, mkr	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning hyresvärde, mkr	Beräknat färdigt, år/kvartal
New York	1245 Broadway	Kontor	Triton Construction	–	16 700	852	1 194	848	188	21Q1
New York	322–326 7th Ave	Kontor	Triton Construction	–	7 800	575	603	458	71	21Q4
Örebro	Olaus Petri 3:234	Hotell/kontor	Peab	Scandic Hotels, 21Q4	8 638	39	274	267	22	22Q1
Norrköping	Kopparhammaren 2	Kontor	SEFAB	Gaia, 20Q2	4 750	139	153	25	10	20Q2
Norrköping	Kondensatorn 1	Butik	ECC	Ahlsell, 20Q1	5 104	51	58	22	5	20Q2
Kalmar	Guldfisken 2	Bibliotek	Entreprenad AB Stele	Kalmar kommun, 20Q2	3 848	72	55	25	5	20Q2
TOTALT					46 840	1 728	2 337	1 645	301	

Kommersiella projekt



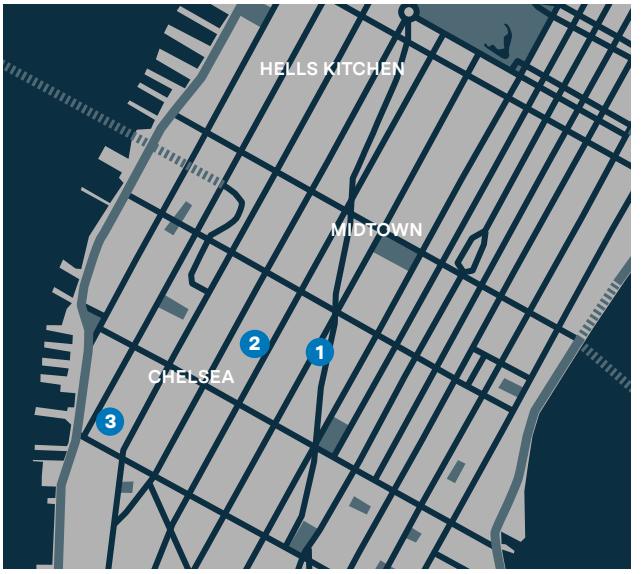
NEW YORK, 1245 BROADWAY
1245 Broadway är ett pågående projekt av en 22 våningar hög kontorsbyggnad med höga fönsterpartier från golv till tak. Användningen av naturligt ljus, modern inredning samt minimalistiska former kommer att skapa en tydlig känsla av nordisk design. Målsättningen är att uppnå miljöcertifieringen LEED Silver. Den uthyrningsbara ytan kommer att uppgå till cirka 16 700 kvm och projektet, som görs i samarbete med den lokalt baserade fastighetsutvecklaren GDSNY, beräknas vara klart under det första kvartalet 2021.



NEW YORK, 28&7
28&7 är ett pågående projekt av en 12 våningar hög kontorsbyggnad med adressen 322–326 7th Avenue, vilket ligger i höjd med 28th Street. Den totala uthyrningsbara ytan kommer att uppgå till cirka 7 800 kvm. Målsättningen är att uppnå miljöcertifieringen LEED Silver och byggnaden beräknas vara klar under det fjärde kvartalet 2021.



NEW YORK, 118 10TH AVENUE
Under 2019 förvärvade Klövern en tomträtt på 118 10th Avenue. Fastigheten är belägen mellan 17th Street och 18th Street, nära The High Line. Ambitionen är att utveckla en 10 våningar hög LEED Silver-certifierad kontorsbyggnad på cirka 12 200 kvm med byggstart under 2020. Fastigheten ligger i närheten av de två projektfastigheter på Manhattan som förvärvades under 2018, vilket förväntas ge positiva effekter på utvecklings- och uthyrningsarbete.



NEW YORK

1. 1245 Broadway
2. 322–326 7th Avenue (28&7)
3. 118 10th Avenue



NORRKÖPING, KOPPARHUSEN
I projektet Kopparhusen uppför Klövern, i samarbete med Hyresbostäder, ett nytt kvarter i hjärtat av Norrköping bestående av kontor, restauranger och caféer samt student- och forskarbostäder. Kopparhusen får en tydlig koppling till områdets industriarv med metallklädda fasader i textilliknande mönster och trivsamma innergårdar i tegel. De första inflyttningarna sker under det andra kvartalet 2020.



ÖREBRO, ÖREBRO ENTRÉ
Vid norra infarten till Örebro centrum i nära anslutning till resecentrum utvecklar Klövern ett nytt landmärke, Örebro Entré. I första etappen av projektet uppförs en 14 våningar hög byggnad om cirka 8 600 kvm som kommer att inrymma hotell i nio plan inklusive restaurang, gym och inbjudande utemiljöer. Ett 20-årigt hyresavtal har tecknats med Scandic Hotels med inflyttning beräknad till november 2021. Hotellet, Scandic Örebro Central, kommer att ha cirka 160 rum och en yta uppgående till cirka 5 800 kvm. Resterande våningsplan kommer att utgöras av kontor.

Den andra etappen av projektet Örebro Entré utgörs av en planerad ombyggnation av en före detta postterminal som kommer att inrymma cirka 8 300 kvm kontor, gym och caféer. Totalt beräknas Örebro Entré omfatta 16 958 kvm.

BYGGRÄTTER (EXKLUSIVE TOBIN PROPERTIES) 31 DECEMBER 2019

	Total byggrätt, tkvm BTA[1]	Detaljplanelagd byggrätt, tkvm BTA[1]	Bedömd byggrätt, tkvm BTA[1]	Varav bostäder av total byggrätt, tkvm BTA[1]	Verkligt värde, total byggrätt, mkr	Verkligt värde, total byggrätt, kr/kvm
Stockholm Norra	376	147	229	274	587	1 559
Stockholm Södra	64	15	49	12	86	1 335
Uppsala	440	18	422	40	246	559
Västerås	316	20	296	207	381	1 207
REGION STOCKHOLM	**1 196**	**200**	**996**	**532**	**1 299**	**1 086**
Linköping	333	82	251	124	91	272
Norrköping	53	31	22	0	22	421
Nyköping	104	26	79	103	73	703
Kalmar	31	0	31	20	0	0
Örebro	4	4	0	0	11	2 650
REGION ÖST	**525**	**142**	**383**	**247**	**197**	**375**
Göteborg	122	50	73	49	78	638
Malmö	38	35	4	0	18	478
Halmstad	12	12	0	0	0	0
REGION VÄST	**172**	**97**	**76**	**49**	**96**	**557**
TOTALT KLÖVERN	**1 893**	**439**	**1 455**	**828**	**1 592**	**841**

1) Med bruttoarea, BTA, avses area av mätvärda delar av ett eller flera våningsplan begränsande av omslutande byggnadsdelars utsida.

BYGGRÄTTER

Utvecklingsmöjligheter på egen mark, i form av byggrätter inom befintligt fastighetsbestånd, har ökat över tid. Genom ett aktivt detaljplanearbete arbetar Klövern ständigt med att utveckla bolagets byggrättsportfölj. Detta görs genom förädling av befintliga byggrätter och tillskapande av nya byggrätter. Klövern har idag, som en följd av detta, detaljplanelagda och/eller därutöver bedömda byggrätter på samtliga prioriterade orter i Sverige. Med bedömda byggrätter avses sådana byggrätter som rimligtvis kan tillskapas inom en aktuell fastighet utifrån vad som anges i översiktsplaner och kringliggande detaljplaner, givet fastighetens beskaffenhet och läge. Löpande pågår 10–20 större detaljplaneärenden inom beståndet. Detta arbete sker i nära samarbete med kommunerna.

Detaljplanelagda och bedömda byggrätter (exklusive Tobin Properties), både avseende kommersiellt och bostäder, uppgick per den 31 december 2019 till totalt 1 893 tkvm (1 857) och värderades till 1 592 mkr (1 629). Av dessa var 439 tkvm (612) detaljplanelagda byggrätter.

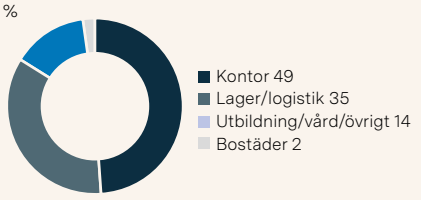
BOSTADSPROJEKT

Klövern arbetar med ett stort antal bostadsprojekt. De tre pågående projekten, som blev en del av Klövern genom förvärvet av Tobin Properties, omfattar totalt cirka 400 lägenheter i Stockholmsområdet.

Planerade, ej byggstartade, bostadsprojekt befinner sig i olika utvecklingsstadier men gemensamt för dem alla är att de syftar till att tillskapa möjligheten att i framtiden bygga bostäder inom Klöverns befintliga fastighetsbestånd. Det kan i ett längre perspektiv, främst genom nya eller förändrade detaljplaner, finnas utrymme inom befintligt bestånd för så mycket som 11 000 lägenheter, bland annat i Stockholm, Uppsala, Västerås och Nyköping. Därutöver tillkommer cirka 1 400 planerade, ej byggstartade, lägenheter inom Tobin Properties.

Takten och omfattningen av den framtida expansionen beror delvis på vilken volym av detaljplanelagda byggrätter för bostäder som tillskapas framöver samt bostadsmarknadens utveckling. Alternativa sätt att exploatera värdet av byggrätter ger stor flexibilitet vad gäller investeringsvolym och balans mellan risknivå och värdeskapande.

DETALJPLANELAGDA BYGGRÄTTER





Skiss över Spelhagen och området Västra hamnen i Nyköping.

TOBIN PROPERTIES STÖRSTA PÅGÅENDE BOSTADSPROJEKT

Stad	Plats	Projektnamn	Ägarandel, %	Detaljplan/ ej detaljplan	Antal bostäder	Sålda bostäder	Andel sålda, %	BOA, kvm	Säljstart, år	Förväntat avslut, år
Stockholm	Sundbyberg	Rio	100,0	Detaljplan	173	144	83	8 700	2017	2019
Stockholm	Nacka	Vyn	100,0	Detaljplan	96	53	55	7 500	2016	2020
Stockholm	Roslags-Näsby	Unum	30,0	Detaljplan	148	102	69	5 000	2017	2019
TOTALT					**417**	**72**	**72**	**21 200**		

TOBIN PROPERTIES OCH KLÖVERNS STÖRSTA PLANERADE BOSTADSPROJEKT

Stad	Plats	Projektnamn	Ägarandel, %	Detaljplan/ ej detaljplan	Antal bostäder	Sålda bostäder	Andel sålda, %	BOA, kvm	Säljstart, år	Förväntat avslut, år
Tobin Properties										
Stockholm	Tyresö	Golfbäcken 1	44,4	Ej detaljplan	167	–	–	10 300	2021	2024
Stockholm	Tyresö	Golfbäcken 2	44,4	Ej detaljplan	150	–	–	9 700	2022	2025
Stockholm	Nacka	Nacka Strand 1	100,0	Detaljplan	240	–	–	15 100	2020/2022	2021/2024
Stockholm	Nacka	Nacka Strand 2[1]	100,0	Detaljplan	160	–	–	11 500	2025	2028/2029
Stockholm	Nacka	Nacka Strand 3	100,0	Detaljplan	160	–	–	11 600	2024	2028
Stockholm	Sundbyberg	Slaktaren 1[1]	100,0	Ej detaljplan	60	–	–	3 200	2022	2024
Stockholm	Sundbyberg	Slaktaren 2[2]	100,0	–	–	–	–	–	–	–
Stockholm	Lidingö	Torsvik[1]	75,0	Detaljplan	46	–	–	3 700	2020	2022
Stockholm	Liljeholmen	Marievik[1]	100,0	Ej detaljplan	300	–	–	17 000	2022	2024/2026
Stockholm	Nacka	Orminge[1]	100,0	Ej detaljplan	150	–	–	10 000	–	–
Summa					**1 433**			**92 100**		
Klövern										
Västerås	Västerås	Öster Mälarstrand[1]	100,0	Ej detaljplan	1 150	–	–	74 100	2021	2035
Stockholm	Kista	Kista Square[1]	49,9	Ej detaljplan	1 000	–	–	20 500	2021	2029
Stockholm	Kista	Myvatten/Dalvik[1]	100,0	Detaljplan	700	–	–	39 800	2020	2030
Nyköping	Nyköping	Spelhagen[1,3]	100,0	Ej detaljplan	470	–	–	35 100	2020	2032
Uppsala	Uppsala	Kungstorget[1]	100,0	Ej detaljplan	450	–	–	31 200	2022	2026
Västerås	Västerås	Mälarporten[1]	100,0	Ej detaljplan	420	–	–	28 900	2021	2036
Stockholm	Danderyd	Timmerhuggaren[1]	100,0	Ej detaljplan	300	–	–	19 000	2022	2029
Västerås	Västerås	Kopparlunden Syd[1]	100,0	Ej detaljplan	150	–	–	13 300	2021	2028
Summa					**4 640**			**261 900**		
TOTALT					**6 073**			**354 000**		

1) Inkluderar fastighet som gerererar driftnetto under projektutveckling.
2) Markanvisning saknas.
3) Detaljplan inkluderar bland annat fastigheten Spelhagen 1:7.

Bostadsprojekt



MARIEVIK, STOCKHOLM
Marievik är beläget vid Liljeholmskajen i Stockholm och erbjuder ett exceptionellt bra kommunikationsläge med tunnelbana, tvärbana, samt buss- och pendeltågsstation i närheten. Projektet omfattar cirka 300 bostäder och detaljplan förväntas vinna laga kraft 2020/2021.



NACKA STRAND, STOCKHOLM
I Nacka Strand planerar Tobin Properties för cirka 560 bostäder där första etappen förväntas starta under 2020. Här finns ett bra utbud av service, arbetsplatser och restauranger som ligger i direkt anslutning till hav och natur. De redan goda kommunikationerna kommer att förstärkas genom den planerade förlängningen av tunnelbanan till Nacka.



SUNDBYBERG, STOCKHOLM
I projektet Rio färdigställdes 173 bostäder i Sundbyberg under 2019. Rio är den tredje etappen av fyra i kvarteret Sprängaren, en variationsrik bebyggelse av små fastigheter med lokaler i gatunivå. Rio är fullt av sociala ytor med många smarta lösningar som förenklar livet.

Transaktioner

Under 2019 fortsatte Klövern att renodla fastighetsbeståndet i Sverige samtidigt som det internationella beståndet utökades genom förvärv i Danmark och USA.

FÖRVÄRV

Under året tillträdde Klövern totalt tre fastigheter med en befintlig uthyrningsbar yta om 18 728 kvm. Den totala köpeskillingen uppgick till 959 mkr.

I Stockholm kompletterades fastighetsbetsåndet genom förvärv av en kontorsfastighet i Kista som är fullt uthyrd till Ericsson. Därutöver tecknades avtal om förvärv av två fastigheter i Linköping för ett underliggande fastighetsvärde om 345 mkr med tillträde under det första kvartalet 2020.

I New York förvärvades ytterligare en projektfastighet på Manhattan. Avsikten är att utveckla en högkvalitativ 10 våningar hög kontorsbyggnad på cirka 12 200 kvm tillsammans med den lokala fastighetsutvecklaren GDSNY.

I slutet av 2019 tecknades avtal om förvärv av en stor fastighet i centrala Köpenhamn för ett underliggande fastighetsvärde om 1 420 miljoner DKK. Fastigheten, där byggnaden just nu genomgår en totalrenovering, kommer att tillträdas vid projektets färdigställande vilket är beräknat till april 2021.

Under 2019 skapandes även ett joint venture med ALM Equity i syfte att gemensamt utveckla en fastighet i Kista. Projektet beräknas resultera i cirka 1 000 små bostadslägenheter samt kommersiella ytor i form av kontor, butiker, restauranger och garage. Klövern förvärvade sin ägarandel (49,9 procent) i det gemensamt ägda bolaget för en köpeskilling om 355 mkr, baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 750 mkr. Enligt den nuvarande utvecklingsplanen uppskattas den totala investeringsvolymen till cirka 800 mkr.

AVYTTRINGAR

Under året avyttrades 86 fastigheter, med en total uthyrningsbar yta om 477 509 kvm, för 5 029 mkr. Genom avyttringarna har fastighetsbeståndet i ännu högre grad koncentrerats till de mest prioriterade orterna. I och med årets försäljningar har Klövern lämnat Karlstad och Örebro (med undantag för en projektfastighet).

Under året frånträddes bland annat tio fastigheter som övertogs i och med förvärvet av det börsnoterade fastighetsbolaget Agora. Försäljningarna ligger i linje med den strategi som kommunicerats, d v s att avyttra de Agora-fastigheter som ligger i orter där Klövern inte är verksamt.

Bland 2019 års avyttringar ingår även över 200 000 kvm lager- och logistikfastigheter på flertalet orter i Sverige. Försäljningarna är i linje med strategin att främst fokusera på kontorsfastigheter.



Fastigheten Blåfjäll 1 i Kista, förvärvad under 2019.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2019: FÖRVÄRV

Stad	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Tillträde kvartal
Stockholm	Blåfjäll 1	Kontor	18 728	Q1
New York	118 10th Avenue[1]	Tomt	0	Q2
Eskilstuna	Vestalen 8	Tomt	0	Q3
SUMMA			18 728	

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2019: FÖRSÄLJNINGAR

Stad	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Frånträde kvartal
Malmö	Haken 3	Lager/logistik	3 441	Q1
Stockholm	Mandelblomman 1	Lager/logistik	6 905	Q1
Falköping	Ciselören 2	Butik	4 649	Q1
Falköping	Hjälmen 1	Butik	2 699	Q1
Falköping	Lilla Björn 1	Utb./vård/övr.	3 418	Q1
Nässjö	Lejonet 2, 8, 13, 14[3]	Butik	4 458	Q2
Västerås	Allmogekulturen 5	Utb./vård/övr.	14 932	Q2
Partille	Ugglum 126:4	Kontor	468	Q2
Malmö	Kajan 33	Utb./vård/övr.	0	Q2
Haninge	Jordbromalm 6:3, 6:20, 6:76[2]	Lager/logistik	27 625	Q3
Malmö	Brudbuketten 11	Kontor	1 346	Q3
Malmö	Getingen 5[1]	Lager/logistik	8 335	Q3
Malmö	Lillgrund 5	Lager/logistik	4 430	Q3
Malmö	Spindeln 2[1]	Lager/logistik	7 232	Q3
Motala	Plåtslagaren 7	Butik	8 124	Q3
Växjö	Sunaman 5	Utb./vård/övr.	7 826	Q3
Örebro	Barkenlund 11	Kontor	2 819	Q3
Örebro	Forskarbyn 2	Kontor	5 501	Q3
Örebro	Fåraherden 1	Kontor	2 948	Q3
Örebro	Importören 2	Lager/logistik	2 565	Q3
Örebro	Karossen 5	Kontor	5 127	Q3
Örebro	Karossen 19	Lager/logistik	12 760	Q3
Örebro	Karossen 32	Utb./vård/övr.	2 530	Q3
Örebro	Kitteln 11	Butik	13 620	Q3
Örebro	Lantmannen 2	Lager/logistik	10 480	Q3
Örebro	Oxbacken 7	Kontor	2 942	Q3
Örebro	Pigan 1	Kontor	931	Q3
Örebro	Vindrutan 1	Butik	1 315	Q3
Örebro	Vindtunneln 1	Kontor	3 369	Q3
Örebro	Bleckslagaren 3	Lager/logistik	18 842	Q4
Kalmar	Borret 10	Lager/logistik	10 898	Q4
Halmstad	Fläkten 1[1]	Lager/logistik	12 200	Q4
Linköping	Kättaren 7	Lager/logistik	14 890	Q4
Linköping	Navbössan 1	Lager/logistik	11 212	Q4
Linköping	Navhålet 3	Lager/logistik	6 462	Q4
Västerås	Ringborren 15	Lager/logistik	19 609	Q4
Karlstad	Del av Kanoten 10 & Del av Vänersnipan 1[4]	Kontor	0	Q4
Karlstad	Del av Vänersnipan 1[4]	Kontor	0	Q4

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2019: FÖRSÄLJNINGAR, FORTS.

Stad	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Frånträde kvartal
Karlstad	Barkassen 9	Kontor	7 045	Q4
Karlstad	Pinassen 2	Kontor	14 308	Q4
Karlstad	Tornadon 2	Lager/logistik	13 226	Q4
Karlstad	Barkassen 7	Kontor	12 338	Q4
Karlstad	Björnen 13	Kontor	7 453	Q4
Karlstad	Björnen 7	Kontor	3 324	Q4
Karlstad	Blåsten 3	Lager/logistik	2 088	Q4
Karlstad	Blåsten 4	Kontor	2 416	Q4
Karlstad	Brisen 4	Kontor	1 045	Q4
Karlstad	Bromsen 1	Butik	1 220	Q4
Karlstad	Bromsen 6	Lager/logistik	3 606	Q4
Karlstad	Bälgen 9, 10, 11[5]	Kontor	2 822	Q4
Karlstad	Druvan 13	Butik	4 241	Q4
Karlstad	Ekorren 11	Kontor	6 638	Q4
Karlstad	Fjädern 14	Butik	3 901	Q4
Karlstad	Fjädern 16	Kontor	4 330	Q4
Karlstad	Freja 13	Kontor	6 826	Q4
Karlstad	Grästegen 2[1]	Kontor	2 523	Q4
Karlstad	Gångjärnet 2	Lager/logistik	3 069	Q4
Karlstad	Hammaren 21[1]	Lager/logistik	1 946	Q4
Karlstad	Herrhagen 1:10	Utb./vård/övr.	1 515	Q4
Karlstad	Hybelejen 17	Kontor	2 921	Q4
Karlstad	Kanoten 10	Kontor	10 072	Q4
Karlstad	Kulingen 4	Lager/logistik	8 165	Q4
Karlstad	Mercurius 3	Butik	2 605	Q4
Karlstad	Monitorn 9	Kontor	3 427	Q4
Karlstad	Passadvinden 3	Lager/logistik	3 684	Q4
Karlstad	Regnvinden 1	Lager/logistik	9 983	Q4
Karlstad	Skepparen 15	Utb./vård/övr.	22 049	Q4
Karlstad	Släggan 13	Lager/logistik	1 750	Q4
Karlstad	Spärren 7	Kontor	1 908	Q4
Karlstad	Stolpen 1	Kontor	4 122	Q4
Karlstad	Stolpen 6	Kontor	598	Q4
Karlstad	Styrmannen 5[1]	Kontor	7 388	Q4
Karlstad	Sågen 1	Kontor	3 213	Q4
Karlstad	Sågen 2	Kontor	1 611	Q4
Karlstad	Sågen 9	Kontor	2 301	Q4
Karlstad	Tången 15	Kontor	1 974	Q4
Karlstad	Ugnen 1	Kontor	1 687	Q4
Karlstad	Vänersnipan 1	Kontor	8 894	Q4
Lerum	Berg 1:82	Utb./vård/övr.	1 456	Q4
Lerum	Tollestorp 7:6	Lager/logistik	3 197	Q4
Lerum	Ölslanda 10:81	Lager/logistik	1 716	Q4
SUMMA			477 509	

1) Tomträtt.
2) Fastigheterna Jordbromalm 6:3, 6:20 och 6:76 hanteras som ett objekt.
3) Fastigheterna Lejonet 2, 8, 13 och 14 hanteras som ett objekt.
4) Byggrätter.
5) Fastigheterna Bälgen 9, 10 och 11 hanteras som ett objekt.

Fastigheternas värde

Den 31 december 2019 uppgick det verkliga värdet av Klöverns 343 fastigheter till 52 377 mkr. Vid samma tidpunkt var det genomsnittliga avkastningskravet för fastighetsportföljen, exklusive mark och byggrätter, 5,4 procent. Värdeförändringarna uppgick under året till 2 125 mkr.

Den svenska transaktionsmarknaden var mycket stark under 2019. Enligt Cushman & Wakefield summerade transaktionsvolymen till närmare 220 miljarder kronor, knappt tio procent högre än det tidigare rekordet från 2016 och drygt 20 procent högre än 2018. Aldrig tidigare har så många affärer i miljardklassen genomförts under ett år, totalt över 40 stycken. Utländska investerare var mycket aktiva under året och deras andel av transaktionsvolymen uppgick till 28 procent, vilket var en ökning med 6 procentenheter. Andelen svenska investerare stod med andra ord för 72 procent av volymen. På säljsidan fortsätter svenska aktörer att dominera med drygt 80 procent av volymen, vilket är i nivå med de senaste två åren.

Bostads- och kontorsfastigheter var, liksom 2018, de mest attraktiva segmenten på transaktionsmarknaden. Bostäder svarade fortsatt för den största volymen, 32 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket dock var en minskning med 5 procentenheter från 2018. Näst största segment var kontor som stod för 28 procent, vilket var en ökning jämfört med 2018 med 6 procentenheter. Intresset för bostadsfastigheter och bostadsbyggrätter förklaras av bostadsbristen som råder i Sveriges tillväxtstäder. Intresset för kontorsfastigheter förklaras av hög sysselsättningsgrad, som medfört stabila eller ökande kassaflöden, samt fortsatt god tillgång på kapital till låg ränta.

Geografiskt sett har Storstockholm tappat sin dominans. Många transaktioner har skett utanför Sveriges tre storstadsområden och segmentet Större städer blev störst med knapp 40 procent av transaktionsvolymen. Storstockholm blev näst största marknad med 28 procent av transaktionsvolymen. Västra Götaland och Skåne stod för 9 procent respektive 7 procent av volymen.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 2 125 mkr (2 309) under 2019. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 14 mkr (–15) och orealiserade värdeförändringar om 2 111 mkr (2 324), motsvarande 4,0 procent av Klöverns fastighetsvärde vid inledningen av 2019.

Vid utgången av 2019 var det genomsnittliga avkastningskravet för Klöverns fastigheter 5,4 procent (5,7), exklusive mark och byggrätter. Värdet på fastigheterna har ökat, främst beroende på investeringar gjorda vid nyuthyrning, sänkta avkastningskrav och stigande marknadshyror. Klöverns genomsnittliga avkastningskrav har sänkts med 0,3 procentenheter jämfört med föregående år, främst kopplat till det starka investerarintresset, positiv utveckling av driftöverskottet och fortsatt renodling.

VÄRDERINGSMODELL

Klövern redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Varje kvartal värderas 100 procent av fastigheterna, varav normalt 20 till 30 procent utförs av externa värderare och resterande genom interna värderingar. Under en rullande tolvmånadersperiod värderas samtliga fastigheter externt minst en gång.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmetoden, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiserats. Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner i respektive stad enligt ortsprismetoden.

Samtliga externa värderingar har utförts enligt internationell värderingsstandard. Externvärderingarna har genomförts av Cushman & Wakefield, Savills och Newsec.

Klövern använder avkastningsvärdering enligt kassaflödesmodell både för externa och interna värderingar.

	Hyresinbetalningar
–	Driftutbetalningar
=	**Driftöverskott**
–	Avdrag för investeringar
=	**Fastighetens kassaflöde**

- Fastighetens kassaflöde för respektive år diskonteras till nuvärde med kalkylräntan/diskonteringsräntan.
- Fastighetens restvärde bedöms genom evighetskapitalisering varvid direktavkastningskravet används. Därefter diskonteras restvärdet till nuvärde med kalkylräntan.
- Värdet av eventuella byggrätter och obebyggd mark adderas till nuvärdet.
- Normal kalkylperiod är fem eller tio år.
- Inflationsutvecklingen har långsiktigt bedömts till 2 procent (Riksbankens inflationsmål).

VÄRDERINGSUNDERLAG
Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

HYRESINBETALNINGAR
De aktuella hyreskontrakten, samt kända uthyrningar och avflyttningar, utgör grunden för en bedömning av fastighetens hyresinbetalningar. De externa värderarna har, i samarbete med Klöverns förvaltare, gjort en individuell bedömning av marknadshyran för dels de vakanta ytorna, dels de uthyrda ytorna vid kontraktstidens utgång. De externa värderarna bedömer också den långsiktiga vakansen i respektive fastighet.

DRIFTUTBETALNINGARNA
Driftutbetalningarna består av utbetalningar för fastighetens normala drift inklusive fastighetsskatt, reparation och underhåll, tomträttsavgälder samt fastighetsadministration. Bedömningen av driftutbetalningar är baserad på fastigheternas budgetar och utfall samt de externa värderarnas erfarenheter från jämförbara objekt. Fastighetens underhållsnivå bedöms utifrån aktuellt skick, pågående och budgeterade underhållsåtgärder samt de externa värderarnas bedömning av framtida underhållsbehov.

INVESTERINGSBEHOV
Fastighetens investeringsbehov bedöms av de externa värderarna utifrån fastighetens skick. Klövern informerar de externa värderarna om pågående projekt. Vid stora vakanser i fastigheten ökar oftast behovet av investeringar.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTA
Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektivitet, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktsvillkor.

Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.



Fastigheten Isafjord 8 i Kista, Stockholm. Tele2:s huvudkontor.

RESTVÄRDE
Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet, genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

KALKYLPERIODERNA
Kalkylperioderna är i huvudsak fem år. Undantag är fastigheter med betydande kontrakt som har en längre kvarvarande kontraktstid än fem år. Där har en kalkylperiod om tio år eller den kvarvarande kontraktstiden, plus minst ett år, valts.

BYGGRÄTTER OCH TOMTMARK
På de fastigheter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa utifrån ortsprismetoden alternativt som ett nuvärde av det uppskattade marknadsvärdet vid exploateringen av byggrätterna och tomtmarken.

BESIKTNING AV FASTIGHETERNA
Samtliga fastigheter är besiktigade av externa värderare inom en treårsperiod. Där det har förekommit större ombyggnationer, inflyttningar eller andra omständigheter som väsentligt kan påverka värdet görs nya besiktningar.

SAMMANFATTNING

Värdetidpunkt	31 december 2019
Verkligt värde	52 377 mkr
Kalkylperiod	Normalt 5 eller 10 år
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	Mellan 3,50 och 9,00 procent
Kalkyl-/diskonteringsränta	Mellan 5,50 och 11,00 procent
Långsiktig vakans	Normalt mellan 5 till 10 procent
Inflationsutveckling	2 procent

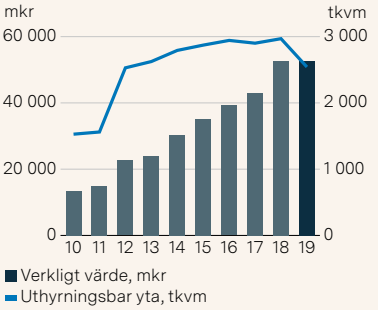
KÄNSLIGHETSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/–	Resultateffekt fastighets-värderingar, mkr
Direktavkastningskrav	0,5 procentenhet	–4 284/+5 153
Hyresintäkt	50 kr/kvm	+/– 2 342
Driftkostnader	25 kr/kvm	–/+ 1 171
Vakansgrad	1,0 procentenhet	–/+ 704

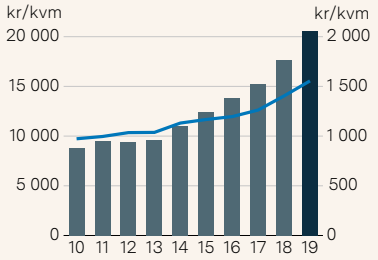
FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE, MKR

	2019	2018
Verkligt värde per 1 januari	52 713	42 961
Förvärv	959	8 056
Investeringar	1 550	1 791
Försäljningar	–5 029	–2 464
Orealiserade värdeförändringar	2 111	2 324
Valutakursomräkning	73	45
VERKLIGT VÄRDE VID ÅRETS UTGÅNG	**52 377**	**52 713**

FASTIGHETER: VÄRDE OCH YTA



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE OCH HYRESVÄRDE PER KVM



Innan 2012 avser siffrorna samtliga fastigheter, fr o m 2012 avser siffrorna förvaltningsfastigheter.

FASTIGHETSINNEHAV OCH VÄRDERING VERKLIGT VÄRDE PER 31 DECEMBER 2019

	Verkligt värde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrnings-grad, %	Uthyrnings-bar yta, tkvm	Kalkyl-ränta, %	Direkt-avkastnings-krav, %	Direkt-avkastnings-krav, snitt %
Region Stockholm	29 534	120	2 078	88	1 129	5,50–10,50	3,50–8,50	5,2
Region Öst	8 485	113	771	91	708	7,00–11,00	5,00–9,00	6,4
Region Väst	8 067	100	729	87	609	6,10–10,25	4,10–8,25	6,2
Utland	6 291	10	241	100	96	5,50–8,25	3,50–6,25	4,2
varav								
Förvaltning	45 743	299	3 455	92	2 222	5,50–11,00	3,50–9,00	5,5
Förädling	6 634	44	364	71	320	5,55–11,00	3,55–9,00	5,2
TOTALT	**52 377**	**343**	**3 819**	**90**	**2 542**			**5,4**

Finans



Finansiering

Klöverns genomsnittliga finansieringsränta vid slutet av 2019 uppgick till 2,3 procent. Tillgången på banklån och finansiering genom obligationer har varit god med fallande marginaler. Trenden bland en del andra fastighetsbolag att sträva efter att erhålla kreditrating, och i samband med det att i högre grad ersätta banklån med kapitalmarknadsprodukter, har fortsatt. Detta har frigjort ytterligare låneutrymme för bland annat Klövern. En stabilare bostadsmarknad har påverkat bankernas riskaptit positivt vilket har märkts även för projektfinansiering. Under året har också utländska banker och institutionella aktörer visat ett ökat intresset för utlåning.

KREDITMARKNADEN

Under det fjärde kvartalet höjde Riksbanken sin styrränta, reporäntan, med 25 punkter till 0 procent. Svag inflationsstatistik under 2019 och en av många marknadsaktörer förväntad försvagning av tillväxten i den svenska ekonomin under 2020 gör det sannolikt att räntorna kommer förbli låga under de närmaste åren och en ny period med negativ reporänta kan inte uteslutas.

Under 2019 lämnades storleken på Klöverns certifikatprogram oförändrad på 4 000 mkr varav 2 472 mkr var utestående vid årets slut. Efterfrågan på certifikat har varit god under hela året och även om marginalen har stigit något är det en fortsatt prisvärd kapitalkälla.

Klövern har under året emitterat 1 600 mkr gröna icke säkerställda obligationer under ett befintligt grönt ramverk. Efterfrågan på gröna kapitalmarknadsprodukter förväntas stiga över tiden, osäkerhet kring certifieringsregler samt överstatlig inblandning via EU gör dock situationen något oförutsägbar.

KLÖVERNS FINANSFUNKTION

Finansfunktionen ska stödja bolagets kärnverksamhet genom att minimera kostnaden för kapital på lång sikt. Funktionen har till uppgift att förvalta befintlig skuld, ombesörja nyupplåning för investeringar och förvärv, effektivisera cash management och begränsa de finansiella riskerna. Arbetet regleras och styrs av den finanspolicy som fastställs av styrelsen en gång per år. Finanspolicyn redogör för ansvarsfördelningen i finansiella frågor samt regler kring rapportering, uppföljning och kontroll. Finansfrågor av strategisk betydelse behandlas av Klöverns styrelse.

KAPITALANSKAFFNING

Att driva fastighetsbolag är kapitalintensivt. Den totala tillgångsmassan, som till största delen utgörs av värdet på fastigheterna, finansieras med eget kapital och skulder. Fördelningen mellan de två delarna beror på olika faktorer så som kostnaden för de olika finansieringsformerna, fastighetsportföljens inriktning samt aktieägarnas och kreditgivarnas

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Räntebindning	Kapitalbindning			
Förfalloår	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig[1]	26 307	–	–	–	–
2020	1 491	5 790	5 632	2 250	158
2021	1 900	11 176	8 074	2 350	3 102
2022	–	6 368	5 868	2 500	500
2023	100	5 286	5 286	700	–
2024	832	832	832	–	–
2025	–	2 355	2 355	–	–
Senare	1 000	3 583	3 583	–	–
TOTALT	**31 630**	**35 390**	**31 630**	**7 800**	**3 760**

1) Av här redovisad Rörlig volym täcks 24 000 mkr av räntetak.

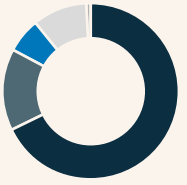
KAPITALANSKAFFNING
mkr



- Räntebärande skulder 31 630[1]
- Eget kapital (hänförligt till moderbolagets aktieägare) 20 152
- Övriga skulder 5 915
- Eget kapital (hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande) 131

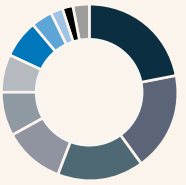
1) Av här redovisad volym utgörs 115 mkr av periodiserade låneomkostnader, vilket innebär att redovisade räntebärande skulder uppgår till 31 515 mkr.

LÅNEUTRYMME
mkr



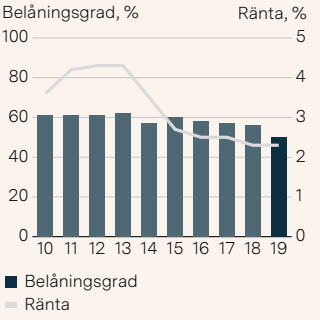
- Rörliga lån som omfattas av räntetak 24 000
- Lån med bunden ränta 5 323
- Rörliga lån utan räntetak 2 307
- Lyftningsbara outnyttjade krediter 3 520
- Outnyttjade krediter övrigt 240

LÅNGIVARE / AVTALSVOLYM
%



- Obligationer 22
- Swedbank 18
- Nordea 16
- Nykredit 11
- Danske Bank/Realkredit 8
- Certifikat 7
- Handelsbanken 7
- SBAB 4
- PBB 2
- BRF Kredit 2
- Övriga 3

BELÅNINGSGRAD OCH GENOMSNITTLIG RÄNTA



riskaversion. För ett företag av Klöverns karaktär är det egna kapitalet normalt sett den dyraste finansieringsformen.

Klöverns tillgångar uppgick vid årsskiftet till 57 713 mkr (56 462), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 52 377 mkr (52 713) eller 91 procent (93).

Eget kapital

Den 31 december 2019 uppgick Klöverns eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, till 20 152 mkr (17 972). Soliditeten var 34,9 procent (31,8). Om det egna kapitalet justeras för värdet på derivat, goodwill, återköpta aktier (baserat på aktiekursen vid respektive tidsperiods slut) samt uppskjuten skatteskuld överstigande 5 procent av skillnaden mellan skattemässigt värde och verkligt värde på fastigheterna och sätts i relation till de redovisade tillgångarna justerat för goodwill och nyttjanderättstillgångar, uppgick den justerade soliditeten till 43,5 procent (37,4).

Avkastning på eget kapital utgörs av resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital. Från och med 2017 är målsättningen att avkastningen långsiktigt ska uppgå till minst 10 procent. Under 2019 uppnåddes målet, med god marginal, då avkastningen på eget kapital uppgick till 15,9 procent (21,2). Då resultat efter skatt inte bara påverkas av rörelsens resultat utan också av värdeförändringar på fastigheter, valutor och derivat, varierar avkastningsnivån kraftigt mellan olika år.

Skulder

Vid årsskiftet uppgick de totala skulderna i balansräkningen till 37 430 mkr (38 318). Räntebärande skulder utgjorde 31 630 mkr, varav periodiserade låneomkostnader uppgick till 115 mkr, vilket innebär att de redovisade räntebärande skulderna i balansräkningen uppgick till 31 515 mkr (33 688). I och med att räntebärande skulder normalt är en billigare finansieringsform än eget kapital finns det ett incitament till att ha en relativt hög andel räntebärande skulder, inom givna riskmandat. De räntebärande skulderna utgjorde vid årsskiftet 55 procent (60) av den totala finansieringen. Belåningsgraden, mätt som räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till totala tillgångar, uppgick till 50 procent (56). Belåningsgrad, säkerställd, dvs räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till totala tillgångar vid periodens utgång, uppgick till 34 procent (42). Räntebärande skulder som inte har säkerhet i fastigheter utgörs huvudsakligen av icke-säkerställda obligationer samt certifikat som Klövern emitterat. Mer om obligationer och certifikat finns på sidorna 58–59.

I stort sett samtliga banklån löper med rörlig Stiborränta som bas, vilket i regel ger en möjlighet att förändra kapitalstrukturen utan att behöva betala ränteskillnadsersättning. I syfte att begränsa ränterisken har Klövern valt att räntesäkra 14 procent (17) av de räntebärande skulderna, 4 415 mkr (5 730), mot fast ränta med lång löptid. Vanliga fasträntelån uppgår till 3 procent (5), eller 908 mkr (1 558). Rörliga lån utgör 83 procent (78), eller 26 307 mkr (26 400), av dessa omfattas 24 000 mkr (23 500) av räntetak.

Under året har 2 469 mkr i befintliga kreditfaciliteter refinansierats och 5 001 mkr i nya krediter upptagits. Under det



Skiss över fastigheten på Kalvebod Brygge i Köpenhamn, som Klövern förvärvade under slutet av 2019. Tillträde sker efter genomförd ombyggnation och är beräknad till april 2021.

första kvartalet emitterade bolaget 1 600 mkr under en befintlig grön obligationsram samt etablerade en ny obligationsram med förfall i juni 2023 till en volym av 700 mkr. Vidare har certifikat emitterats vars utestående volym vid årets slut uppgick till 2 472 mkr (1 845). Utöver befintliga lån hade Klövern outnyttjade kreditramar och checkkrediter om 3 760 mkr (2 110), varav 3 520 mkr (2 110) var möjliga att omedelbart utnyttja med befintliga säkerheter. Outnyttjat låneutrymme är fördelat mellan fyra olika kreditgivare och förfaller till omförhandling 2021 – 2022. Av de räntebärande skulderna var 91 procent i svenska kronor, 8 procent i danska kronor och 1 procent i amerikanska dollar. Per årsskiftet uppgick likvida medel till 449 mkr (576).

Övriga skulder utgjordes i huvudsak av uppskjuten skatteskuld, leverantörsskulder, skulder avseende nyttjanderätter, förutbetalda intäkter, derivat och upplupna kostnader. De övriga skulderna uppgick vid årets slut till 5 915 mkr (4 630) och utgjorde 10 procent (8) av Klöverns totala finansiering. Den uppskjutna skatteskulden uppgick till 3 220 mkr (2 884) och inkluderar skillnaden mellan fastigheternas och derivatens verkliga värde och skattemässiga värde (temporära skillnader, dock exklusive förvärvade temporära skillnader). Skatteskulden realiseras när, och om, derivaten säljs och fastigheterna säljs som styckefastigheter. Säljs däremot bolag, med fastigheter som inkråm, utlöses ingen skatteeffekt. I Klöverns fall säljs i stort sett samtliga fastigheter i bolagsform vilket, givet nuvarande skattelagstiftning, med stor sannolikhet innebär att endast en mindre del av den totala uppskjutna skatteskulden kommer att betalas. Skillnaden mellan det skattemässiga värdet och det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 27 162 mkr (24 797) vid årsskiftet.

KAPITALBINDNING

Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 4,1 år (4,3). Under 2020 förfaller kreditfaciliteter om totalt 5 632 mkr (4 843), exklusive checkkredit.

GENOMSNITTLIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNING

Vid årets slut uppgick Klöverns genomsnittliga ränta till 2,3 procent (2,3). Något fallande marginaler på banklån motverkas av ingångna räntesäkringsavtal, vilka utgör en försäkring mot stigande räntor i framtiden. Exkluderas kostnader för derivat i form av ränteswappar och räntetak samt kostnader för kreditfaciliteter och checkkrediter, låg Klöverns genomsnittliga upplåningsränta på 2,1 procent (2,1) vid årsskiftet. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid årsskiftet med beaktande av räntederivaten var 2,5 år (2,9).

DERIVAT

Klövern använder sig av derivat i syfte att minska ränterisken och uppnå önskad räntebindning. Derivaten omfattade totalt 28 415 mkr (29 230) vid årets utgång, vilket motsvarade 90 procent (86) av de räntebärande skulderna. Tillsammans med fasträntelån på 908 mkr innebär det att andelen räntesäkrad kreditvolym uppgick till 93 procent. Klövern använder normalt en kombination av två typer av derivat; ränteswappar och räntetak.

Ränteswap innebär ett avtal mellan två parter om att byta räntebetalningar med varandra. Klövern har i samtliga sina swapavtal valt att byta rörlig ränta mot fast ränta. För swapparna erhålls rörlig Stiborränta, företrädesvis med tre månaders löptid, och betalas fast ränta som varierar mellan 0,07 och 2,24 procent. Vid 2019 års slut uppgick ränteswapparnas volym till 4 415 mkr (5 730). Ingen premie betalas för ränteswapparna. Motparter för swapparna är Danske Bank, Nordea och Swedbank.

Innehavet av räntetak uppgick vid årsskiftet till 24 000 mkr (23 500). Räntetaken skyddar mot stigande rörliga räntor genom att ge en ränteintäkt när förvald rörlig marknadsränta i form av Stibor med viss löptid passerar avtalad (strike) nivå. För räntetak betalas en premie till banken som kostnadsförs under takets löptid och höjer Klöverns genomsnittliga upplåningsränta. Motparter för räntetaken är Danske Bank, Nordea och Swedbank.

Värdering av derivat

Värdet på räntetak och swappar förändras vid förändringar i marknadsräntor samt när återstående löptid minskar. Vid löptidens slut är värdet alltid noll. Under 2019 uppgick värdeförändringen för derivat till –14 mkr (67), varav realiserat 0 mkr (6). Värdet för derivaten uppgick vid årets slut till –65 mkr (–85). Samtliga värdeförändringar avseende derivat har redovisats i resultaträkningen. Säkringsredovisning har ej tillämpats.

KREDITGIVARE OCH SÄKERHETER

Låneportföljen är fördelad på ett flertal kreditinstitut, av vilka de största är Swedbank, Nordea, Nykredit, Danske Bank/Realkredit, Handelsbanken, SBAB, Deutsche Pfandbriefbank och BRF Kredit.

Som säkerhet för merparten av de räntebärande skulderna har fastighetsinteckningar om 28 205 mkr (29 842) lämnats. Därutöver har Klövern lämnat pant i form av aktier i fastighetsägande dotterbolag samt moderbolagsborgen från Klövern AB.

COVENANTS OCH RISKTAGANDE

Klöverns finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtal med banker och kreditinstitut finns det ibland fastlagda gränsvärden, så kallade covenants, för just de tre nyckeltalen.

Klöverns målsättning är att justerad soliditet långsiktigt ska uppgå till 40 procent. De banker som har en covenant för soliditet har satt 20–25 procent som nedre gräns. Klöverns mål avseende räntetäckningsgrad är att den ska minst uppgå till 2,0, vilket ligger över bankernas krav på 1,25–1,50. För belåningsgraden har Klövern inget eget mål, medan bankernas krav varierar mellan 50 och 70 procent beroende på bland annat säkerhetsmassan.

Per den 31 december 2019 uppfyllde Klövern bankernas samtliga krav och bedömer att så kommer att vara fallet även under 2020. Soliditeten uppgick till 34,9 procent (31,8), den justerade soliditeten till 43,5 procent (37,4), räntetäckningsgraden till 2,6 (2,7), belåningsgraden till 50 procent (56) och belåningsgrad säkerställd till 34 procent (42).



Medarbetare på Klöverns huvudkontor i Nyköping.

Obligationer och certifikat

Under 2019 emitterade Klövern obligationer om totalt 2 300 mkr. Klövern har även fortsatt att emittera under ett certifikatprogram. Vid årets slut uppgick total utestående obligationsvolym till 7 800 mkr och motsvarande för företagscertifikat uppgick till 2 472 mkr. Obligationer och certifikat utgör komplement till bankfinansiering.

ALTERNATIVA FINANSIERINGSFORMER

Bankerna fortsätter att vara relativt konservativa vad gäller belåningsgrader, dvs andelen lån i förhållande till fastigheternas värde. Merparten av nyupptagna banklån ligger i intervallet 55–65 procent, vilket kan jämföras med 75 procent innan finanskrisen 2008. För att optimera bolagets kapitalstruktur finns ett behov att kontinuerligt söka alternativa finansieringsformer, såsom obligationer och certifikat. Kapital från alternativa finansieringsformer används inte bara för att täcka skillnaden mellan bankernas maxgräns för belåning och Klöverns önskemål, utan också för att förenkla och möjliggöra projekt och förvärv.

OBLIGATIONSMARKNADEN

Under 2019 emitterades fastighetsobligationer till ett värde av cirka 136 miljarder kronor på den svenska marknaden. Den absoluta majoriteten av den emitterade obligationsvolymen från fastighetsbolagen under 2019 utgjordes av icke-säkerställda obligationer. Säkerställda obligationer emitterades till ett belopp om endast 4 miljarder kronor. Den svenska obligationsmarknaden var relativt stabil under året.

ETT URVAL AV FASTIGHETSOBLIGATIONER EMITTERADE I SVERIGE

Emittent	Emitterad volym 2019 i mkr
SBB	25 566
Heimstaden Bostad	15 836
Vasakronan	15 231
Balder	11 251
Castellum	9 146
Hemsö	7 291
Heimstaden	4 730
Sagax	3 918
Humlegården	3 566
Rikshem	2 968

Källa: Swedbank

KLÖVERNS EMISSIONER AV OBLIGATIONER

Klövern etablerade under året en ny obligationsram på den svenska marknaden, uppgående till 2 500 mkr. Totalt emitterades obligationer till ett värde av 2 300 mkr, varav 700 mkr under det nya ramverket som etablerades under våren. Emissionerna genomfördes i samarbete med Danske Bank, Nordea och Swedbank.

OBLIGATIONSÖVERSIKT 31 DECEMBER 2019

ISIN-kod	Typ	Emitterades	Förfaller	Fast/rörlig ränta	Volym, mkr	Emissionsspread över 3m Stibor, %	Nuvarande spread över 3m Stibor, %[1]
SE0008015119	Icke-säkerställd	Jun-16	Jun-20	Rörlig	750	4,15	1,31
SE0009241805	Icke-säkerställd	Nov-16	Nov-20	Rörlig	1500	3,90	0,83
SE0010831198	Icke-säkerställd	Jan-18	Feb-21	Rörlig	1500	3,50	1,49
SE0010546747	Säkerställd	Nov-17	Nov-21	Rörlig	850	1,70	1,66
SE0011063163	Icke-säkerställd	Apr-18	Apr-22	Rörlig	2 500	4,00	2,18
SE0012702785	Icke-säkerställd	Maj-18	Jun-23	Rörlig	700	4,25	2,84

1) Per 2020-03-03.



Fastigheten Stapelbädden 4 i Malmö.

PLACERARE

Det är ett stort antal institutionella investerare som investerat i Klöverns olika obligationer. En betydande del har även placerats via bankernas olika Private Banking-verksamheter.

Bland placerarna märks banker, pensionsfonder, fackföreningar, fastighetsbolag, privata företag såväl som enskilda investerare. Minsta teckningsbelopp var 1,1 mkr för de obligationer Klövern emitterade under 2019.

ANDRAHANDSMARKNAD

Av Klöverns utgivna obligationslån per 31 december 2019 var samtliga noterade på Företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm. Handel i respektive obligationslån sker dock inte över börsen utan via svenska banker och fondkommissionärer. Somliga av dessa marknadsaktörer ställer på frivillig basis indikativa priser i respektive obligationslån.

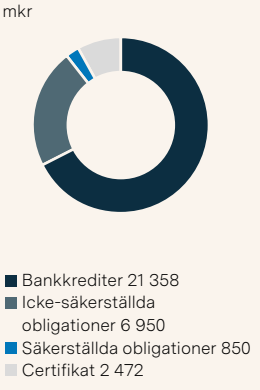
MARGINAL

Alla Klöverns utestående obligationer har en kupong som baseras på en bestämd marginal över 3-månaders Stibor.

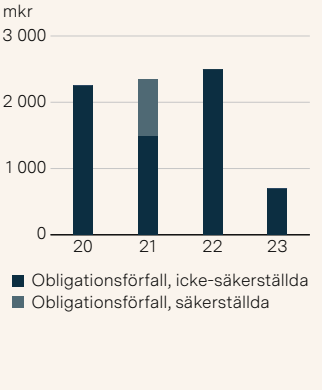
HYBRIDOBLIGATIONER

Under året har Klövern inte emitterat några hybridobligationer. Den 31 december 2019 uppgick den totala volymen utestående hybridobligationer till 1 300 mkr. Hybridobligationslånet har en evig löptid och redovisas som eget kapital i balansräkningen. Klövern har möjlighet att förtidsinlösa hybridobligationerna den 21 juni 2023 och varje räntebetalningsdag därefter. Instrumentet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 600 räntepunkter fram till första inlösendagen.

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER



OBLIGATIONSFÖRFALL



CERTIFIKATPROGRAM

Klövern etablerade under 2015 ett program för företagscertifikat som handlas via Danske Bank, Nordea och Swedbank. Programmet hade vid slutet av 2019 ett rambelopp om 4 000 mkr. Den 31 december uppgick den utestående volymen till 2 472 mkr (1 845). Certifikatsprogram fungerar på samma sätt som obligationer med den skillnaden att löptiden är begränsad till max 364 dagar. Den korta löptiden gör att andelen korta låneförfall ökar i låneportföljen men kompenseras av outnyttjade kreditramar och checkkrediter.

Aktier

Klövern är noterad på Nasdaq Stockholm och tillhör segmentet Large Cap. Det totala marknadsvärdet på Klöverns utestående stamaktier och preferensaktier uppgick till 27 177 mkr vid årets slut.

MARKNADSINFORMATION

Den 30 december 2019 var stängningskursen 22,90 kr (10,15) per stamaktie av serie A, 22,98 kr (10,28) per stamaktie av serie B och 373,00 kr (307,00) per preferensaktie.

Kursutvecklingen under 2019 uppgick till 126 procent för stam A och 124 procent för stam B. Som jämförelse steg Stockholmsbörsen, mätt som OMX Stockholm All-Share index (OMXS), med 30 procent medan OMX Stockholm Real Estate index (SX8600) gick upp 59 procent. Inklusive fyra kvartalsvisa utdelningar blev totalavkastningen 130 procent för Klöverns stamaktie av serie A och 128 procent för stamaktien av serie B.

Kursutvecklingen för preferensaktien uppgick under året till 21 procent. Inklusive utbetald utdelning om totalt 20,00 kr per preferensaktie innebär det en totalavkastning på 28 procent.

Klövern tillhör segmentet Large Cap på Nasdaq Stockholm. Börsvärdet uppgick vid utgången av 2019 till 27 177 mkr (14 455), varav stamaktier svarade för 21 044 mkr och preferensaktier utgjorde 6 134 mkr. Omsättningshastigheten var 11 procent (14) i stamaktien av serie A, 56 procent (39) i stamaktien av serie B och 33 procent (35) i preferensaktien.

KLÖVERNS OLIKA AKTIESLAG

Klövern har tre olika aktieslag, stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Det finns skillnader mellan aktieslagen vad det gäller röstvärde och rätt i bolagets tillgångar och vinst. Bestämmelserna kring rösträtt och vinstutdelning beslutas av bolagsstämman och återfinns i bolagsordningen.

Stamaktier

Klöverns stamaktier av serie A, fram till mitten av november 2014 benämnda enbart stamaktier, är sedan 2003 noterade på Nasdaq Stockholm. Ett nytt aktieslag, stamaktier av serie B, skapades under december 2014 genom en fondemission. En stamaktie av serie A berättigar till en röst, till skillnad från en stamaktie av serie B som berättigar till en tiondels röst.

Ägare till stamaktier av serie A kan vid två tillfällen per år (januari och juli) begära omvandling till stamaktier av serie B. Efter att totalt 1 709 015 stamaktier av serie A under 2019 omvandlats till stamaktier av serie B uppgick vid årets slut det totala antalet stamaktier av serie A till 71 951 248 och stamaktier av serie B till 844 042 732.

Preferensaktier

Klöverns preferensaktier handlas sedan 30 januari 2012 på Nasdaq Stockholm. En preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Det totala antalet utestående preferensaktier var oförändrat 16 444 000 under 2019.

Klöverns preferensaktier har företrädesrätt, framför stamaktierna, till en årlig utdelning om 20,00 kr per preferensaktie. Utbetalning av beslutad utdelning sker kvartalsvis med 5,00 kr per preferensaktie. Preferensaktien medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. I det fall bolagsstämman beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning som understiger 5,00 kr per preferensaktie under ett kvartal ska den del som understiger 5,00 kr ackumuleras och räknas upp med en årlig räntesats om 8 procent till dess att full utdelning lämnats. Ingen utdelning till stamaktieägarna får ske innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive innestående belopp. Vid varje enskilt kvartal ackumuleras eventuell skillnad mellan 5,00 kr och utbetald utdelning per preferensaktie.

Bolagsstämman kan fatta beslut om inlösen av preferensaktier, i så fall till ett belopp uppgående till 500 kr plus eventuellt innestående belopp. I händelse av likvidation har preferensaktien prioritet framför stamaktien med 400 kr med tillägg för eventuellt innestående belopp.

Avstämningsdagar för utbetalningar är sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman.

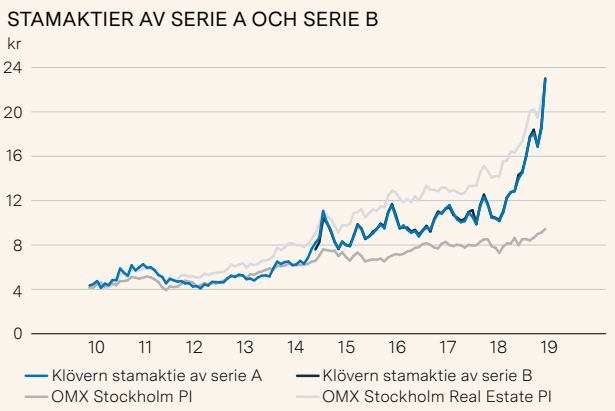
Utförligare information kring vinstutdelning, emissioner och inlösen återfinns i denna årsredovisning och på Klöverns webbplats.

EMISSIONER, OMVÄND SPLIT OCH OMVANDLINGSFÖRBEHÅLL

Efter de nyemissioner av preferensaktier som gjordes under 2014 och den fondemission av stamaktier av serie B som genomfördes samma år har inga nya aktier emitterats.

Genom fondemissionen erhöll alla stamaktieägare tio nya stamaktier av serie B för varje befintlig stamaktie av serie A.

Under slutet av 2014 genomfördes en sammanläggning, även kallad omvänd split, gällande samtliga aktieslag 1:2 varigenom två befintliga aktier av samma aktieslag slogs samman till en aktie av samma aktieslag.





NYCKELTAL, AKTIE[1]

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Eget kapital per stamaktie, kr	17,19	14,54	11,22	9,09	7,34	5,81	4,99	4,58	5,36	5,11
NAV, kr	21,17	18,13	14,55	11,78	9,49	7,65	6,09	5,83	5,95	5,24
Eget kapital per preferensaktie, kr	283,92	283,92	283,92	283,92	283,92	283,92	283,92	283,92	–	–
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,37	1,19	1,03	0,93	0,78	0,61	0,49	0,43	0,48	0,50
Resultat per stamaktie, kr	3,24	3,54	2,53	2,11	1,83	1,02	0,68	0,23	0,53	0,68
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr	22,90	10,15	10,87	9,38	9,45	8,20	5,18	4,65	4,71	6,18
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr	22,98	10,28	10,72	9,55	9,50	7,60	–	–	–	–
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	373,00	307,00	309,60	288,50	281,50	317,50	300,00	273,50	–	–
Börsvärde, mkr	27 177	14 455	14 922	13 479	13 327	12 232	7 527	6 670	4 165	5 467
Antal registrerade stamaktier vid periodens utgång, milj	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, milj	825,0	825,8	876,6	916,0	916,0	916,0	916,0	888,5	884,4	884,4
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, milj	824,9	852,4	902,8	916,0	916,0	916,0	914,9	874,0	884,4	884,4
Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	9,3	9,3	–	–
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	9,3	9,3	–	–
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, milj	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	10,5	9,3	5,9	–	–
Utdelning per stamaktie, kr	0,50[2]	0,46	0,44	0,40	0,35	0,30	0,27	0,27	0,23	0,27
Utdelning per preferensaktie, kr	20,00[2]	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	–
Utdelning stam- och preferensaktier i förhållande till förvaltningsresultat, %	51[2]	53	57	59	62	77	68	83	79	55
Utdelning preferensaktier i förhållande till förvaltningsresultat, %	22[2]	24	26	28	32	42	29	35	27	–
Direktavkastning stamaktie A, %	2,2	4,5	4,1	4,3	3,7	3,7	5,3	5,9	4,8	4,4
Direktavkastning stamaktie B, %	2,2	4,5	4,1	4,2	3,7	3,9	–	–	–	–
Direktavkastning preferensaktie, %	5,4	6,5	6,5	6,9	7,1	6,3	6,7	7,3	–	–
Totalavkastning stamaktie A/B, %[3]	127,8	–0,2	14,4	4,2	28,9	53,0	17,2	3,7	–19,4	54,0
Totalavkastning preferensaktie, %	28,0	5,6	14,2	9,6	–5,0	12,5	17,0	–	–	–

1) Historiska siffror är justerade för den fondemission och sammanläggning (omvänd split) som genomfördes under 2014.
2) Baserat på föreslagen utdelning.
3) Fr o m 2015 baserat på stam B.

I samband med införandet av det nya aktieslaget, stamaktier av serie B, infördes ett omvandlingsförbehåll vilket innebär att stamaktier av serie A på begäran av ägare till sådana aktier ska omvandlas till stamaktier av serie B. Mer detaljer om det finns i bolagsordningens punkt 5.6, och på Klöverns webbplats under rubriken Investor Relations. Stamaktier av serie B möjliggör tillväxt med begränsad utspädning av röster för stamaktieägare av serie A.

ÅTERKÖP

Klöverns styrelse har sedan 2007 haft bemyndigande från årsstämman att återköpa egna aktier upp till högst 10 procent av totalt antal registrerade aktier. Syftet är bland annat att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde. I enlighet med detta bemyndigande nettoförvärvade Klövern under året 756 740 stamaktier av serie B för totalt 7 mkr. Vid utgången av året uppgick Klöverns innehav av egna aktier till totalt 90 956 740 stamaktier av serie B, motsvarande 9,8 procent av totalt antal registrerade aktier.

UTDELNING

Klövern har som målsättning att utdelningen (totalt på stamaktier och preferensaktier) långsiktigt ska uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet.

Styrelsen föreslår till årsstämman, för räkenskapsåret 2019, en utdelning om 0,50 kr (0,46) per stamaktie att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 0,12 kr, 0,12 kr, 0,13 kr respektive 0,13 kr och en utdelning om 20,00 kr (20,00) per preferensaktie att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 5,00 kr. Förslaget innebär en utdelning motsvarande 51 procent (53) av förvaltningsresultatet. Under de senaste tio åren skulle det innebära en genomsnittlig utdelning uppgående till 64 procent av förvaltningsresultatet.

Klövern har även en målsättning att utdelningen till preferensaktieägare långsiktigt inte ska överstiga 30 procent av förvaltningsresultatet. Den föreslagna utdelningen avseende 2019 motsvarar 22 procent (24) av förvaltningsresultat.

Under 2019 har totalt 692 mkr (688) betalats i utdelning, varav 329 mkr (329) till ägarna av preferensaktier och 363 mkr (359) till stamaktieägarna.

Datum för avstämningsdagar samt utbetalning av utdelning finns i kalendern på Klöverns webbplats.

DIREKTAVKASTNING

Föreslagen utdelning om 0,50 kr per stamaktie och 20,00 kr per preferensaktie ger en direktavkastning om 2,2 procent för A-aktien, 2,2 procent för B-aktien och 5,4 procent för preferensaktien baserat på börskurser vid slutet av 2019.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Klöverns målsättning för avkastning på eget kapital är att den långsiktigt ska uppgå till minst 10 procent. Under 2019 uppgick avkastningen på eget kapital till 15,9 procent (21,2).

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE OCH NAV

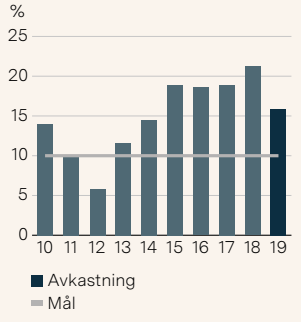
Eget kapital per stamaktie uppgick vid slutet av 2019 till 17,19 kronor (14,54). Det långsiktiga substansvärdet per stamaktie (NAV), beräknad genom återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld till det egna kapitalet, uppgick vid samma tidpunkt till 21,17 kronor (18,13) efter att ha ökat med 17 procent under året. Beräkningen av både eget kapital per stamaktie och NAV justerades i samband med bokslutskommunikén 2019 på grund av att definitionen av eget kapital per preferensaktie ändrades. Historiska siffror har justerats i linje med den nya definitionen.

ÄGARSTRUKTUR

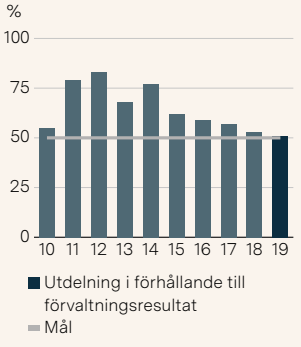
Vid årsskiftet uppgick antalet aktieägare i Klövern till 53 843 (47 696). De 15 största ägarna representerade tillsammans 63 procent av antalet registrerade aktier. Av det totala antalet registrerade aktier innehas 78 procent (80) av svenska ägare.

Rutger Arnhult via bolag och Corem Property Group hade vardera per den 31 december 2019 aktieinnehav överstigande 10 procent av kapitalet.

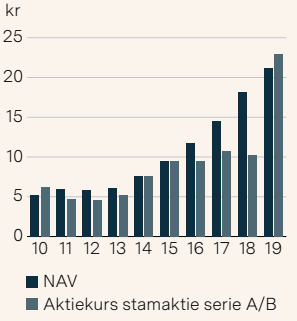
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



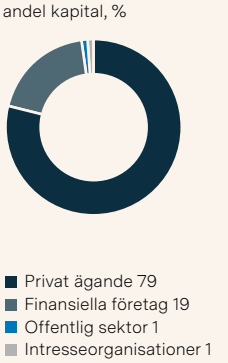
UTDELNING



NAV OCH AKTIEKURS



ÄGARKATEGORIER



AKTIEKAPITALETS UTVECKLING 2010–2019

	Antal stamaktier A	Antal stamaktier B	Antal stamaktier A+B	Antal preferensaktier	Ackumulerat aktiekapital, kr
2010-01-01	166 544 326	–	166 544 326	–	832 721 630
2012-01-13 Nyemission	166 544 360	–	166 544 360	–	832 721 800
2012-01-13 Fondemission	166 544 360	–	166 544 360	4 163 609	853 539 845
2012-03-06 Nyemission	166 544 360	–	166 544 360	11 708 140	891 262 500
2012-04-10 Nyemission	166 544 360	–	166 544 360	11 774 778	891 595 690
2012-04-19 Nyemission	166 544 360	–	166 544 360	11 775 363	891 598 615
2012-06-29 Nyemission	166 544 360	–	166 544 360	12 238 363	893 913 615
2012-07-09 Nyemission	166 544 360	–	166 544 360	12 686 363	896 153 615
2012-09-14 Nyemission	166 544 360	–	166 544 360	13 598 863	900 716 115
2012-09-17 Nyemission	166 544 360	–	166 544 360	13 731 338	901 378 490
2012-10-08 Nyemission	166 544 360	–	166 544 360	17 314 688	919 295 240
2012-10-08 Nyemission	166 544 360	–	166 544 360	18 419 688	924 820 240
2012-10-17 Nyemission	166 544 360	–	166 544 360	18 536 338	925 403 490
2014-03-24 Nyemission	166 544 360	–	166 544 360	18 836 338	926 903 490
2014-04-11 Nyemission	166 544 360	–	166 544 360	19 823 806	931 840 830
2014-05-28 Nyemission	166 544 360	–	166 544 360	20 388 000	934 661 800
2014-11-11 Nedsättning	166 544 360	–	166 544 360	20 388 000	186 932 360
2014-11-25/27 Nyemission	166 544 360	–	166 544 360	32 888 000	199 432 360
2014-12-05 Fondemission	166 544 360	1 665 443 600	1 831 987 960	32 888 000	1 864 875 960
2014-12-22 Omvänd split	83 272 180	832 721 800	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2015-01-20 Omvandling	82 187 432	833 806 548	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2015-02-03 Omvandling	81 871 406	834 122 574	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2015-07-16 Omvandling	81 862 506	834 131 474	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2015-08-05 Omvandling	81 862 397	834 131 583	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2016-02-04 Omvandling	79 861 425	836 132 555	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2016-08-09 Omvandling	78 360 480	837 633 500	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2017-02-03 Omvandling	74 787 201	841 206 779	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2017-08-03 Omvandling	74 552 820	841 441 160	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2018-02-05 Omvandling	74 389 011	841 604 969	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2018-08-03 Omvandling	73 660 263	842 333 717	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2019-02-04 Omvandling	73 307 804	842 686 176	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2019-08-09 Omvandling	71 951 248	844 042 732	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960

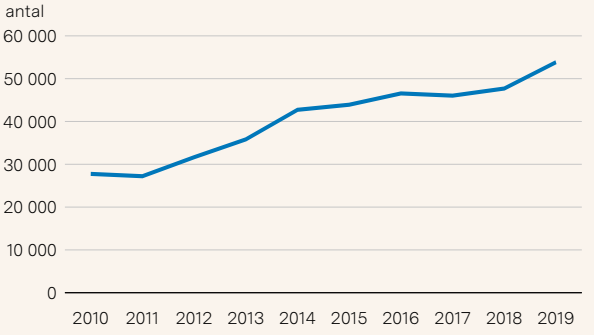


Fairway House i Köpenhamn.

FÖRDELNING AKTIEINNEHAV

Aktieinnehav	Antal aktieägare
1 – 500	34 230
501 – 1 000	6 292
1 001 – 5 000	8 551
5 001 – 10 000	2 239
10 001 – 15 000	834
15 001 – 20 000	424
20 001 –	1 273
BASERAT PÅ ANTAL REGISTRERADE AKTIER	**53 843**

ANTAL AKTIEÄGARE



AKTIEÄGARE 31 DECEMBER 2019

Namn	Antal stamaktier A, tusental	Antal stamaktier B, tusental	Antal preferens-aktier, tusental	Andel aktiekapital, %	Andel röster, %[1]
Rutger Arnhult via bolag	12 528	127 419	655	15,1	17,0
Corem Property Group	9 500	129 400	–	14,9	15,1
Gårdarike	31 500	59 571	50	9,8	25,2
Länsförsäkringar fondförvaltning	–	49 823	–	5,3	3,3
State Street Bank and Trust Co, W9	313	30 878	219	3,4	2,3
Swedbank AS (Estonia)	2	18 562	58	2,0	1,3
Swedbank Robur fonder	584	17 869	–	2,0	1,6
Handelsbanken fonder	–	16 375	–	1,8	1,1
Prior & Nilsson	–	15 729	–	1,7	1,1
UBS Switzerland AG	208	13 688	25	1,5	1,1
CBNY-Norges Bank	536	13 143	175	1,5	1,3
Alfred Berg	–	12 689	–	1,4	0,9
JPM Chase NA	1	9 485	199	1,0	0,7
Verdipapirfond Odin Ejendom	–	7 914	–	0,8	0,5
SEB Investment Management	–	7 235	14	0,8	0,5
SUMMA STÖRSTA ÄGARE	**55 172**	**529 780**	**1 395**	**62,9**	**72,7**
Övriga ägare	16 779	223 306	15 049	27,3	27,3
SUMMA UTESTÅENDE AKTIER	**71 951**	**753 086**	**16 444**	**90,2**	**100,0**
Återköpta egna aktier	–	90 957	–	9,8	–
TOTALT ANTAL REGISTRERADE AKTIER	**71 951**	**844 043**	**16 444**	**100,0**	**100,0**

Till följd av rutiner hos Ålandsbanken och Banque Internationale à Luxembourg har bankerna registrerats i Euroclears aktiebok som ägare till en del av sina kunders Klövernaktier. Klövern bedömer att ovanstående tabell ger en korrekt bild av bolagets 15 största ägare.

1) Återköpta aktier kan inte företrädas vid bolagsstämma.

Skatt

I resultaträkningen fördelas skatten mellan aktuell skatt och uppskjuten skatt. Svenska fastighetsbolag betalar utöver inkomstskatt på det löpande resultatet, fastighetsskatt, mervärdesskatt, stämpelskatt, reklamskatt och energiskatt.

AKTUELL SKATT

Aktuell skatt avser inkomstskatt som ska betalas för aktuellt år. Aktuell skatt beräknas på det skattemässiga resultatet vilket i de flesta fall är lägre än det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter, skattemässigt direktavdrag för vissa ombyggnationer, skattefria försäljningar av fastigheter via bolag samt nyttjande av tidigare års underskott. Aktuell skatt kan också inkludera skatt på grund av omtaxering från tidigare år samt skatt från förvärvade och sålda bolag under året, se även not 9. Inkomstskatten för 2019 uppgår till 21,4 procent.

Aktuell skatt är den skatt som betalas och är därmed, till skillnad från uppskjuten skatt, kassaflödespåverkande.

UPPSKJUTEN SKATT

Med uppskjuten skatt avses en schematisk beräkning av eventuell framtida skatt. Den uppskjutna skatten innehåller förändringar i uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld. Posterna nettoredovisas under uppskjuten skatteskuld i balansräkningen och den uppskjutna skatten i resultaträkningen motsvaras av förändringen i balansräkningens post uppskjuten skatteskuld, se även not 9.

Uppskjuten skattefordran är hänförlig till underskottsavdrag och redovisas i den mån det är sannolikt att underskotten kommer att kunna användas mot framtida vinster och därmed medföra lägre skattebelastning.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden till nominella belopp på temporära skillnader, det vill säga skillnaden mellan det redovisade värdet och det skattemässiga värdet på fastigheter och derivat.

Förvärvade temporära skillnader vid bolagsförvärv hanteras olika beroende på om det är ett tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Vid ett tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatteskuld på de temporära skillnaderna. Om förvärvet klassas som ett rörelseförvärv bokförs uppskjuten skatteskuld på hela den temporära skillnaden.

Vid fastighetstransaktioner i bolagsform utlöses normalt ingen skatt vilket innebär att tidigare redovisad uppskjuten skatt återförs. Vid direkta fastighetsförsäljningar utlöses beskattning och den uppskjutna skatten realiseras. I Klöverns svenska bolag har uppskjuten skatt 2019 beräknats till en nominell skattesats om 20,6 procent (20,6) på skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. I danska bolagen har uppskjuten skatt beräknats till 22,0 procent.

ÖVRIGA SKATTER

Utöver inkomstskatt betalar fastighetsbolag ett antal andra skatter. Nedan beskrivs några av de skatter som har störst påverkan på Klöverns resultat och kassaflöde.

Fastighetsskatt: Fastighetsskatt betalas för nästan alla fastigheter i koncernen. Skattens storlek beror på vilken typ av byggnad det är. För kontor är skatten 1 procent av taxeringsvärdet och för logistik och lager 0,5 procent. För specialbyggnader såsom kommunikationsbyggnad, utbildnings- och vårdbyggnader utgår ingen skatt.

Mervärdesskatt: Fastigheter är undantagna från obligatorisk momsplikt. Sker uthyrning av lokal till hyresgäst som stadigvarande bedriver momspliktig verksamhet kan fastighetsägare frivilligt registrera sig för mervärdesskatt och på så sätt få avdrag för ingående mervärdesskatt på såväl driftskostnader som investeringar. För bostäder och ej skattepliktiga lokaler får inget avdrag ske för ingående mervärdesskatt. Denna icke avdragsgilla mervärdesskatt utgör en kostnad som belastar förvaltningsresultatet och kassaflödet negativt.

Stämpelskatt: Vid förvärv av fastighet i Sverige utgår en stämpelskatt (lagfart) om 4,25 procent beräknat på det högsta av köpeskillingen och taxeringsvärdet. I Danmark är motsvarande 0,6 procent. Därutöver utgår stämpelskatt om 2,0 procent vid uttag av pantbrev i fastigheter (1,5 procent i Danmark).

NY LAGSTIFTNING

Den 1 januari 2019 trädde nya skatteregler avseende räntenettoavdragsbegränsning i kraft. De nya reglerna innebär i korthet att det införs ett maximalt avdrag av räntenettot om 30 procent på skattepliktigt EBITDA samt att bolagsskatten sänks i två steg från 21,4 procent från och med 2019 och till 20,6 procent från och med 2021.

Risk och riskhantering

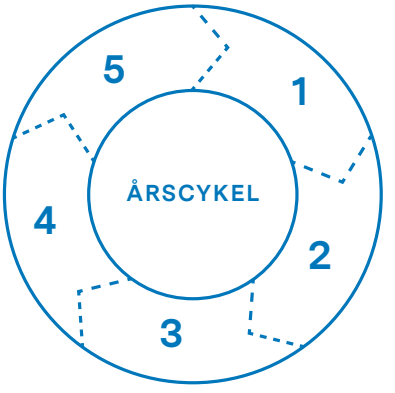
Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker i sin verksamhet. För att hantera riskexponeringen har Klövern bland annat utvecklat ett antal olika interna riktlinjer och policyer. Riskhanteringen uppdateras och justeras löpande genom en väl upparbetad årlig process.

Klövern har identifierat sju olika huvudsakliga riskkategorier vilka visas i tabellen nedan. Var och en av dess riskkategorier är i sin tur uppdelad i ett antal olika underliggande risker. Exempelvis påverkas riskkategorin *värdeförändringar på fastigheter* bland annat av den underliggande risken *geografisk mix.* Bedömningen av vilka de huvudsakliga riskkategorierna är, liksom de underliggande riskerna och hanteringen av dessa, uppdateras och justeras löpande. I det följande kommenteras de sju identifierade huvudsakliga riskkategorierna.

RISKKATEGORIER OCH UNDERLIGGANDE RISKER

Riskkategori	Risk
Värdeförändringar på fastigheter	Geografisk mix
	Produktmässig mix
	Kundmix
	Hyresnivåer
	Uthyrningsgrad
	Fastighetskostnader
	Konjunktur
	Avkastningskrav
Projektverksamhet	Projektgenomförande
	Leverantörer
	Uthyrning
Finansiella risker	Finansiering
	Räntor
	Valuta
Anseende och varumärke	Oetiskt agerande
	Korruption
	Informationsgivning
	Säkerhet
	Klimatpåverkan
Organisation och medarbetare	Kompetens
	Arbetsmiljö
IT-säkerhet	Driftstopp
	Dataintrång
	Datavirus
	Digitalisering
Politiska beslut och regeländringar	Skattelagstiftning
	Miljölagstiftning

PROCESS FÖR HANTERING AV RISKER



1. **Riskinventering**
   Workshop med olika delar av verksamheten
2. **Riskbedömning och beslut om väsentliga risker**
   Bolagsledningen bedömer de inventerade riskerna utifrån påverkan och sannolikhet.
3. **Beslut om väsentliga risker**
   Styrelsen fattar beslut om väsentliga risker och riskmandat.
4. **Riskhantering**
   Ansvarsfördelning, prioritering och åtgärdsförslag. Risker bryts ned på enhetsnivå och samordnas med affärsplanering.
5. **Uppföljning**
   Bolagsledningen gör löpande uppföljning. Årlig rapportering av riskarbetet till styrelse och revisionsutskott.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER

Värdet av Klöverns förvaltningsfastigheter, som marknadsvärderas löpande, uppgick den 31 december 2019 till 52 377 mkr, motsvarande 91 procent av koncernens totala tillgångar. Värdeförändringar på fastigheter utgör en risk och en möjlighet. Under 2019 uppgick värdeförändringarna till 2 125 mkr, motsvarande 4 procent av fastigheternas värde vid inledningen av året, eller 62 procent av årets redovisade resultat före skatt.

Värdeförändringarna påverkas av ett stort antal faktorer som exempelvis beståndets geografiska och produktmässiga sammansättning, mixen av kunder och hur väl Klövern lyckas förvalta och utveckla fastigheterna vilket i sin tur avspeglas i hyresnivåer, uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Därutöver påverkar även konjunkturen, liksom avkastningskravet vid värdering, storleken och riktningen på värdeförändringarna.

Riskhanteringen avspeglas i att Klövern under de senaste åren renodlat och fokuserat fastighetsbeståndet geografiskt till färre – och större – orter samtidigt som portföljen produktmässigt har fokuserats i allt högre grad på moderna kontor. Kundmixen är mycket diversifierad i form av cirka 4 300 hyresgäster i ett brett spektrum av olika branscher vilket skapar stabilitet vid en konjunkturavmattning. Klöverns största hyresgäst är Ericsson vars totala kontraktsvärde vid utgången av 2019 uppgick till 254 mkr, vilket motsvarar 7,4 procent av Klöverns totala kontraktsvärde.

KLÖVERNS TIO STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Kontraktsvärde, mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %
Ericsson	254	7,4
Tele2 Sverige	72	2,1
WSP Sverige	64	1,9
Codan	55	1,6
Copenhagen Business School	42	1,2
CGI Sverige	35	1,0
Region Östergötland	32	0,9
Arbetsförmedlingen	31	0,9
ECDC	28	0,8
Linköpings Kommun	24	0,7
TOTALT	635	18,6

Klövern gör kreditbedömningar vid all nyuthyrning. Utifrån gjord kreditbedömning kompletteras vissa hyresavtal med borgen, deposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas i förskott. Under 2019 uppgick de totala kundförlusterna till 2 mkr, motsvarande 0,05 procent av intäkterna.

Den löpande fastighetsförvaltningen sker genom lokalt baserad egen personal på alla affärsenheter, med fokus på att uppnå bästa möjliga långsiktiga mix av hyresnivåer och uthyrningsgrad. Vad gäller fastighetskostnaderna är bland annat det kontinuerliga, långsiktiga arbetet med energieffektivisering och minskad miljöpåverkan av stor vikt. För att minska kostnaderna för oförutsedda reparationer bedrivs ett ambitiöst underhållsprogram med förebyggande åtgärder.

För att hantera risken i själva värderingsmomentet av fastigheterna sker denna i en systematisk process där Klövern varje kvartal värderar 100 procent av fastighetsbeståndet, varav normalt 20 till 30 procent externt. Under 2019 genomfördes externvärderingarna av Cushman & Wakefield, Savills och Newsec. Varje fastighet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

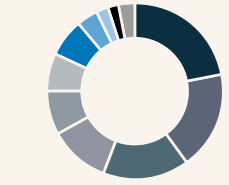
	–10%	–5%	0%	5%	10%
Resultatförändring före skatt, mkr	–5 238	–2 619	0	2 619	5 238
Soliditet, %	30	33	35	37	39
Belåningsgrad, %	55	53	50	48	46

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjänandeförmåga och balansräkning per 31 december 2019. Känslighetsanalysen visar effekterna på koncernens resultat före skatt efter fullt genomslag av var och en av parametrarna i tabellen nedan. Räntebärande skulder och hyreskontrakt löper över flera år, vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag under ett enskilt år utan först i ett längre perspektiv.

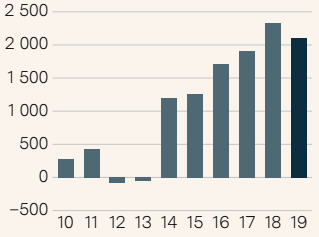
	Förändring +/–	Årlig resultateffekt, mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/– 38
Hyresintäkter	1 procent	+/– 36
Fastighetskostnader	1 procent	–/+ 12
Klöverns genomsnittliga ränta	1 procentenhet	–/+ 316

LÅNGIVARE / AVTALSVOLYM
%

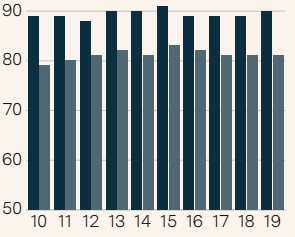


- Obligationer 22
- Swedbank 18
- Nordea 16
- Nykredit 11
- Danske Bank/Realkredit 8
- Certifikat 7
- Handelsbanken 7
- SBAB 4
- PBB 2
- BRF Kredit 2
- Övriga 3

OREALISERADE VÄRDE-FÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER
mkr

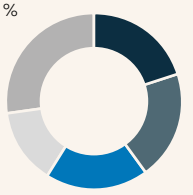


UTHYRNINGSGRAD
%



- Ekonomisk uthyrningsgrad
- Ytmässig uthyrningsgrad

LÖPTIDER HYRESAVTAL LOKALER, KONTRAKTS-VÄRDEN
%



Förfalloår	%
2020	20
2021	20
2022	19
2023	14
2024–	27

PROJEKTVERKSAMHET

Utvecklings- och nybyggnationsprojekt är förknippade med risker i samtliga faser och riskerna ökar beroende på projektens komplexitet. Det gäller såväl det totala projektgenomförandet som leverantörsrisker, arbetsplatsolyckor och risken för att uthyrning av lokaler inte går som planerat.

Riskhanteringen sker bland annat genom att Klövern under lång tid – i ett stort antal genomförda projekt – har arbetat upp en hög kompetens i projektorganisationen vilket kombineras med en dedikerad projektstyrning och systematisk uppföljning. Därutöver finns tydliga interna regelverk och processer för kvalitetssäkring, en väl genomarbetad uppförandekod för leverantörer samt ett systematiskt arbetsmiljöarbete. På den amerikanska marknaden säkerställs riskhanteringen genom extern projektledning av Klöverns samarbetspartner.

FINANSIELLA RISKER

Den 31 december 2019 uppgick de räntebärande skulderna till 31 630 mkr. Periodiserade låneomkostnader uppgick till 115 mkr, vilket innebär att de redovisade räntebärande skulderna i balansräkningen uppgick till 31 515 mkr. De räntebärande skulderna bestod till 68 procent av upplåning från banker och kreditinstitut och till drygt 32 procent av upplåning från kapitalmarknaden via obligationer och certifikat. Av de totala räntebärande skulderna är 8 procent denominerade i danska kronor (DKK) medan 1 procent är i US-dollar (USD).

Klövern är bland annat exponerat för finansieringsrisk, ränterisk och valutarisk.

Finansieringsrisken hanteras genom målsättningar i finanspolicyn rörande kapitalbindning, kreditförfallovolymer för enskilda år och kreditvolymer gentemot motpart.

För 2019 var målet att kapitalbindningen ska uppgå till minst 2,0 år. Vid årets slut uppgick kapitalbindningen till 4,1 år vilket är i linje med jämförbara noterade fastighetsbolag. Enligt Klöverns finanspolicy bör inget enskilt år ha ett förfall överstigande 40 procent av de totala räntebärande skulderna. En spridning av upplåningen mellan många kreditgivare minskar finansieringsrisken. Klövern har ett flertal olika kreditinstitut och inte gentemot någon motpart överstiger krediterna målet om max 40 procent av de räntebärande skulderna. Därutöver hade Klövern vid slutet av 2019 utestående obligationslån om totalt 7 800 mkr samt certifikat vars utestående volym uppgick till 2 472 mkr.

Klövern har begränsat ränterisken genom att teckna räntesäkringskontrakt. Den totala volymen uppgick vid slutet av 2019 till 4 415 mkr swappar och 24 000 mkr räntetak, vilket tillsammans med fasträntelån om 908 mkr innebar att 93 procent av Klöverns krediter var räntesäkrade vid den tidpunkten. Samtidigt finns beredskap, samt godkända derivatlinor, för att vid behov strukturera om derivatportföljen. När avtalad ränta för derivatet avviker från marknadsräntan uppkommer en värdeförändring som påverkar företagets resultat- och balansräkning. Värdeförändringen är dock inte kassaflödespåverkande. Vid löptidens slut är värdet på de derivat Klövern använder alltid noll. Genom att Klövern använder olika derivat för att hantera sina ränterisker, och eventuellt framöver även valutarisker, blir bolaget även exponerat för risken att värdet på dessa förändras.

Klövern reducerar valutarisken i de utländska fastighetsinnehaven genom att finansieringen i stor utsträckning sker i lokal valuta. Enligt finanspolicyn får total valutaexponering maximalt uppgå till 10 procent av balansomslutningen.

MÅLSÄTTNING OCH UTFALL ENLIGT FINANSPOLICY

	Mål 2019	Utfall 2019	Mål 2020
Räntetäckningsgrad	Ska uppgå till minst 2,0.	√ Uppfyllt, 2,6.	Ska uppgå till minst 2,0.
Justerad soliditet	Ska långsiktigt uppgå till 40 procent.	√ Uppfyllt, 43,5 %.	Ska långsiktigt uppgå till 40 procent.
Ränterisk	Minst 50 procent av total kreditvolym bör vara bunden eller räntesäkrad. Genomsnittlig räntebindning ska vara minst 2,0 år.	√ Uppfyllt, 93 %. √ Uppfyllt, 2,5 år.	Minst 50 procent av total kreditvolym bör vara bunden eller räntesäkrad. Genomsnittlig räntebindning ska vara minst 2,0 år.
Basrisk	Kapitalbindningen ska vara minst 2,0 år. Högst 40 procent av lånestocken bör förfalla inom ett och samma år.	√ Uppfyllt, 4,1 år. √ Uppfyllt, 26 %.	Kapitalbindningen ska vara minst 2,0 år. Högst 40 procent av lånestocken bör förfalla inom ett och samma år.
Refinansieringsrisk	Max 40 procent av kapitalbehovet bör komma från en och samma långivare.	√ Uppfyllt, max andel 17 %.	Max 40 procent av kapitalbehovet bör komma från en och samma långivare.
Valutarisk	Max 10 procent av balansomslutningen.	√ Uppfyllt, 6 %.	Max 10 procent av balansomslutningen.

ANSEENDE OCH VARUMÄRKE

Anseendet för Klövern, inklusive varumärket, kan skadas genom att medarbetare, styrelse eller leverantörer agerar oetiskt, regelvidrigt, lämnar bristfällig eller inkorrekt information eller på annat sätt agerar i strid med bolagets värderingar. Vidare kan varumärket påverkas exempelvis om det inträffar allvarliga personskador bland anställda och hyresgäster eller om Klövern inte på ett proaktivt sätt arbetar med att minska bolagets klimatpåverkan.

För att hantera dessa risker på bästa möjliga sätt finns ett antal riktlinjer, policyer och andra dokument med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter. Bland annat finns en tydlig uppförandekod både för medarbetare och leverantörer samt en kommunikationspolicy, kompletterad med detaljerade *riktlinjer för kommunikation*. Vad gäller frågan om klimatpåverkan har Klövern en omfattande hållbarhetsstrategi som inkluderar ett antal långsiktiga målsättningar, bland annat vad gäller energieffektivisering.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Engagerade medarbetare med rätt kompetens är avgörande för om Klövern ska kunna konkurrera på ett framgångsrikt sätt inom fastighetsbranschen. Det finns alltid en risk att kompetenta medarbetare lämnar bolaget och/eller att Klövern inte lyckas attrahera och rekrytera ny kompetens. Det finns också en risk att medarbetares engagemang och prestation påverkas om bolaget inte på ett tydligt sätt kommunicerar vad strategin innefattar, inte ger möjligheter till intern utveckling eller inte säkerställer en sund och säker arbetsmiljö.

Dessa risker hanteras bland annat genom etablerade processer som säkerställer långsiktig kompetensförsörjning, inklusive successionsplanering för nyckelpersoner, ett gott ledarskap och en öppenhet för internrekrytering när nya tjänster ska tillsättas. Bolaget arbetar även aktivt med att erbjuda relevanta utvecklingsmöjligheter genom Klövern Academy och att vårda varumärket som attraktiv arbetsgivare. Detta innefattar bland annat att Klövern ska vara ett hållbart företag i alla dimensioner. Vad gäller förståelse för bolagets strategi och värderingar säkerställs det på ett tidigt stadium genom det så kallade onboarding-program som alla nya medarbetare genomgår. Klöverns chefer och skyddsorganisation har en viktig roll i att säkerställa att en bra arbetsmiljö erbjuds.

IT-SÄKERHET

Klövern är beroende av IT-system för driften av viktiga affärssystem, inklusive de som används av administrativa och finansiella funktioner inom bolaget. Förknippat med detta finns det ett antal underliggande risker i form av exempelvis driftstopp av servrar och virusattacker vilka skulle kunna ha en stor negativ påverkan på bolagets verksamhet. Det finns även en risk att obehöriga genom intrång i bolagets IT-system orsakar skada för Klövern eller bolagets hyresgäster. Digitalisering skapar nya affärsmöjligheter men kan också innebära nya riskmoment, bland annat vad gäller hantering av persondata.

Klövern bedriver ett kontinuerligt, proaktivt arbete med IT-säkerhet och bolagets IT-policy, kombinerat med dokumentet *riktlinjer för informationssäkerhet, IT och telefoni* ger tydlig vägledning för alla anställda.

POLITISKA BESLUT OCH REGELÄNDRINGAR

Det finns en risk att politiska beslut och regeländringar leder till försämrade förutsättningar för Klöverns verksamhet. Två exempel på sådana beslut och regeländringar är förändrad skattelagstiftning och miljölagstiftning, vilka skulle kunna påverka framtida investeringsmöjligheter, värdeutveckling, resultatutveckling och finansiering.

För att på bästa sätt kunna hantera och parera nya politiska beslut och regeländringar krävs hög kompetens inom de områden som berörs. Den kompetens som Klöverns medarbetare har kompletteras vid behov med hjälp från externa motparter, exempelvis vad gäller finansiell redovisning, skattelagstiftning eller andra juridiska områden. Det gäller också för Klövern att försöka förutse förändringar genom att kontinuerligt följa den politiska utvecklingen, vara uppdaterad på branschfrågor och ha en löpande dialog med viktiga motparter.

Investor Relations

Klöverns IR-verksamhet ska genom tydlig informationsgivning, lyhördhet och hög tillgänglighet verka för goda relationer med kapitalmarknadens aktörer, skapa förtroende för bolaget och därmed bidra till kostnadseffektiv finansiering i form av att bolaget får en rättvisande värdering av marknaden. IR-verksamheten och därmed tillhörande informationsgivning ska ske i enlighet med gällande lagstiftning, EUs Marknadsmissbruksförordning (MAR), Nasdaqs regelverk, Finansinspektionens vägledning för börs- och MTF-bolag, Svensk kod för bolagsstyrning och Klöverns kommunikationspolicy samt riktlinjer för kommunikation.

Klövern blev rankat #4 av 35 granskade fastighetsbolag i 2019 års upplaga av Hugin & Munin, Fastighetsvärldens tävling för bästa informations- och kommunikationsarbete. Med en totalpoäng på 81, precis som 2an och 3an, var Klövern bara 3 poäng från 1a-platsen. Rankingen som genomfördes för 21a gången bestod av ett antal olika delmoment som exempelvis årsredovisning, fastighets-bestånd, projekt, hållbarhet, IR/snabbfakta, finansiering och webb/sociala medier. Transparent och tydlig informations-givning är viktiga komponenter i det långsiktiga arbetet med att bygga förtroende för Klövern bland investerare, media, hyresgäster och övriga intressenter.

Pressmeddelanden, delårsrapporter och årsredovisningar publiceras och kan laddas ner, på såväl svenska som engelska, på Klöverns webbplats. Där finns även fortlöpande information om bolaget, aktien och finansiell statistik samt möjlighet att prenumerera på pressmeddelanden och rapporter.

Klövern har ett stort antal aktieägare. Den 31 december 2019 uppgick antalet aktieägare till 53 843 (47 696).

AKTIEANALYTIKER

Bolag	Analytiker
ABG Sundal Collier	Tobias Kaj
Carnegie	Erik Granström, Fredrik Cyon
Danske Bank Markets	Philip Hallberg
DnB Markets	Simen Mortensen, Niklas Wetterling
Handelsbanken	Johan Edberg, David Flemmich
Kepler Cheuvreux	Jan Ihrfelt
Nordea	Niclas Höglund
Pareto Securities	Markus Henriksson
SEB	Stefan Andersson

Pressmeddelanden 2019

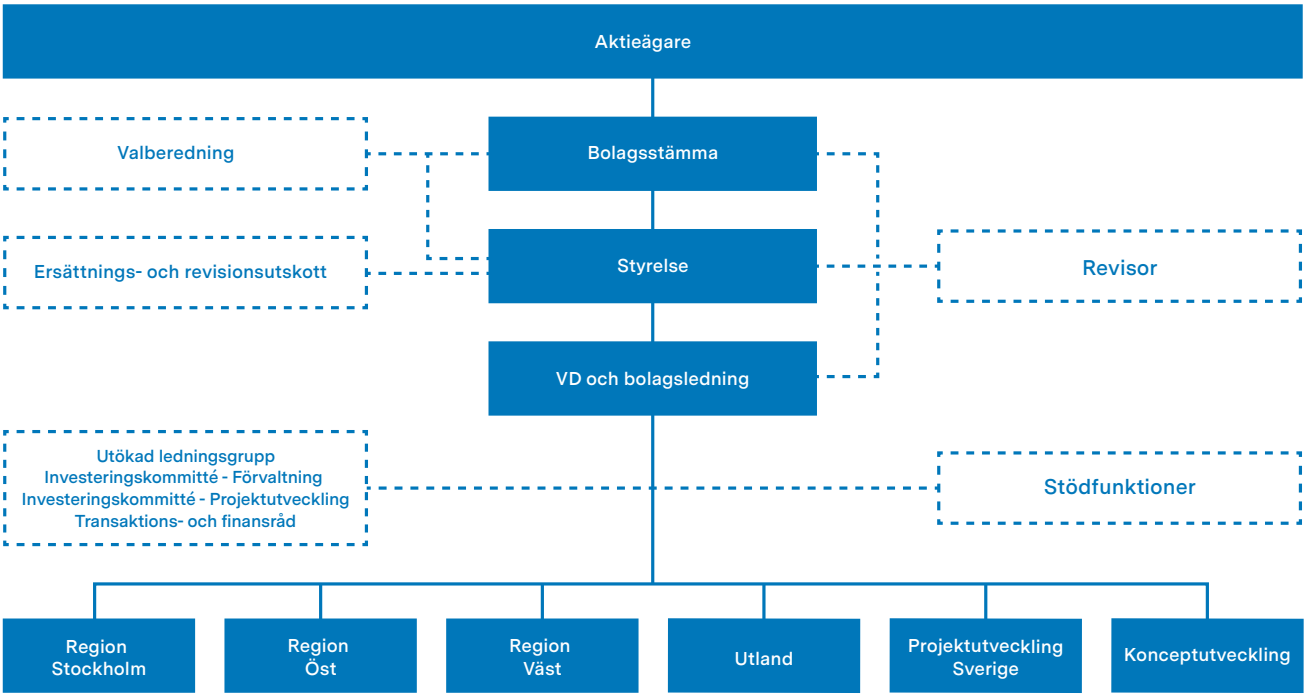
2019-01-11	Klövern offentliggör uppdaterat grundprospekt för MTN-program
2019-01-18	Klövern köper en fastighet i Stockholm för 633 mkr
2019-01-21	Klövern tecknar två hyresavtal i Köpenhamn
2019-01-24	Klövern emitterar ytterligare gröna obligationer om 1 000 mkr
2019-02-06	Klövern emitterar ytterligare gröna obligationer om 400 mkr
2019-02-13	Bokslutskommuniké januari–december 2018
2019-02-14	Klövern emitterar ytterligare gröna obligationer om 200 mkr och ramen om 2 500 mkr är därmed fullt utnyttjad
2019-02-21	Klövern överlåter egna återköpta aktier och förvärvar ytterligare aktier i Tobin Properties
2019-02-28	Antal aktier i Klövern den 28 februari 2019
2019-03-22	Klöverns årsredovisning och hållbarhetsredovisning 2018
2018-03-26	Kallelse till årsstämma i Klövern AB (publ)
2019-04-03	Klöverns fastighetsbestånd i Köpenhamn fullt uthyrt efter att två ytterligare avtal tecknats
2019-04-05	Klövern säljer två fastigheter i Partille och Västerås för 75 mkr
2019-04-26	Delårsrapport januari–mars 2019
2019-04-26	Beslut vid årsstämma i Klövern AB (publ)
2019-05-27	Klövern utökar sitt innehav i Tobin Properties genom teckning av aktier i företrädesemission
2019-05-28	Klövern emitterar ett obligationslån om 700 mkr
2019-06-03	Klövern köper en fastighet i New York
2019-06-05	Klövern begär inlösen av minoritetsaktier i Tobin Properties AB (publ)
2019-06-24	Klövern säljer 21 fastigheter i Örebro, Malmö, Haninge och Växjö för 1 570 mkr
2019-06-26	Klövern offentliggör prospekt och ansöker om notering av obligationslån på Nasdaq Stockholm
2019-06-27	Klövern säljer en fastighet i Uppsala för 258 mkr
2019-07-12	Delårsrapport januari–juni 2019
2019-08-30	Antal aktier i Klövern den 30 augusti 2019
2019-09-13	Klövern säljer sju fastigheter för 622 mkr till fonder förvaltade av Blackstone
2019-10-21	Klövern säljer 42 fastigheter i Karlstad för 2 610 mkr
2019-10-23	Delårsrapport januari–september 2019
2019-11-13	Klövern tecknar ett 20-årigt hyresavtal med Scandic Hotels
2019-12-04	Klövern och ALM Equity utvecklar 1 000 bostäder i Kista Square Garden
2019-12-19	Klövern förvärvar en fastighet i Köpenhamn för 1 420 miljoner DKK
2019-12-20	Klövern köper två fastigheter i Linköping för 345 mkr

Bolagsstyrning



Bolagsstyrningsrapport

Klövern AB är ett svenskt publikt fastighetsbolag vars aktier är registrerade på Nasdaq Stockholm och tillhör segmentet Large Cap. Klöverns bolagsstyrning beskriver hur ägarna genom bolagsstämman och styrelsen styr bolaget och säkerställer att VD och den operativa ledningen skapar värde och hanterar riskerna i verksamheten.



Organisation fr o m 1 januari 2020.

Det yttre ramverket för bolagsstyrningen är aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaqs regler för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning (”Koden”). Därtill kommer interna regelverk utfärdade av styrelsen där de viktigaste är styrelsens arbetsordning, instruktioner för VD och policyer som utgör ramverk för den dagliga operativa verksamheten inklusive riskhantering och etik- och uppförandekoder.

Koden, som förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning (www.bolagsstyrning.se), bygger på självreglering. Syftet är att skapa bra förutsättningar för ett aktivt och ansvarsfullt ägande. Klövern har under 2019 följt Koden och det finns således inga avvikelser att rapportera.

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Svensk kod för bolagsstyrning är ett komplement till gällande lagstiftning och andra regelverk med syftet att ge relevant och effektiv bolagsstyrning. Koden är inte tvingande, men vid avvikelser krävs en förklaring enligt principen ”följ eller förklara”.

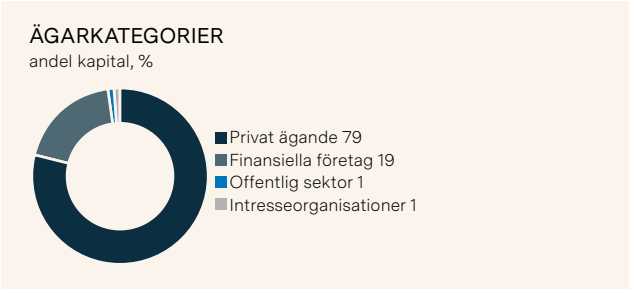
AKTIEÄGARE OCH BOLAGSSTÄMMA

Aktier och ägande

Vid utgången av 2019 hade Klövern 53 843 (47 696) aktieägare och ett aktiekapital om 1 865 mkr (1 865).



Del av Klöverns fastighetsbestånd i Kista, Stockholm, med Kista Gate i förgrunden.



Aktieägandet fördelade sig på 71 951 248 stamaktier av serie A, 844 042 732 stamaktier av serie B och 16 444 000 preferensaktier, vardera med ett kvotvärde om 2 kr. Av totalt antal aktier innehas 78 procent (80) av svenska ägare.

En stamaktie av serie A berättigar till en (1) röst medan en stamaktie av serie B, liksom en preferensaktie, berättigar till en tiondels (1/10) röst.

De femton största ägarna representerade tillsammans 63 procent av totalt aktiekapital vid utgången av året. Två aktieägare, Corem Property Group AB och Rutger Arnhult via bolag, hade vardera vid utgången av 2019 ett aktieinnehav som översteg 10 procent av kapitalet.

Under året har aktiekapitalet inte förändrats genom nyemission eller liknande. Däremot har omvandling av stamaktier av serie A skett i enlighet med bolagsordningens bestämmelser varpå antalet röster i bolaget har förändrats. Se vidare under avsnittet Aktier på sidorna 60–64. Det finns inte några teckningsoptioner eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget.

Bolagsordning

Bolagets firma är Klövern AB och bolaget är ett svenskt publikt bolag, vars aktier är registrerade på Nasdaq Stockholm, och tillhör segmentet Large Cap. Bolagets organisationsnummer är 556482-5833 och styrelsens säte är i Stockholm. Klövern har huvudkontor i Stockholm och Nyköping. Bolagsstämma kan hållas i Stockholm eller Solna. Klöverns verksamhet är att direkt, eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Aktier kan utges i stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och preferensaktier. Räkenskapsåret omfattar kalenderår. Ändringar i bolagsordningen sker enligt föreskrifter i aktiebolagslagen. Bolagsordningen finns i sin helhet på www.klovern.se.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING 2019/2020

Ledamot	Invald	Oberoende	Närvaro styrelsemöten	Närvaro ersättnings-utskott	Arvode styrelse, tkr	Aktieinnehav[3], % av kapital	Aktieinnehav[3], % av röster
Pia Gideon, ordförande	2013	Ja	17/17	6/6	420	0,0	0,0
Rutger Arnhult, VD[1], [2]	2009	Nej	17/17	–	–	15,1	17,0
Eva Landén[1]	2011	Nej	17/17	–	200	–	–
Johanna Fagrell Köhler	2018	Ja	17/17	–	200	–	–
Ulf Ivarsson	2018	Ja	16/17	6/6	200	–	–

1) Rutger Arnhult och Eva Landén är beroende relativt större ägare samt beroende relativt bolaget och ledningen.
2) Rutger Arnhult, via bolag, innehar även aktier motsvarande 45,0 procent av rösterna i Corem Property Group. Källa: Corems bokslutskommuniké 2019.
3) Direkta eller indirekta innehav vid årsskiftet 2019/2020. Andel av röster beräknat exklusive återköpta aktier

Protokoll från samtliga bolagsstämmor finns på www.klovern.se. Årsstämman 2020 kommer att hållas i Kista Gate, Kista, den 24 april 2020 klockan 14:00.



Klövernmedarbetare utanför Kista Gate, Stockholm.

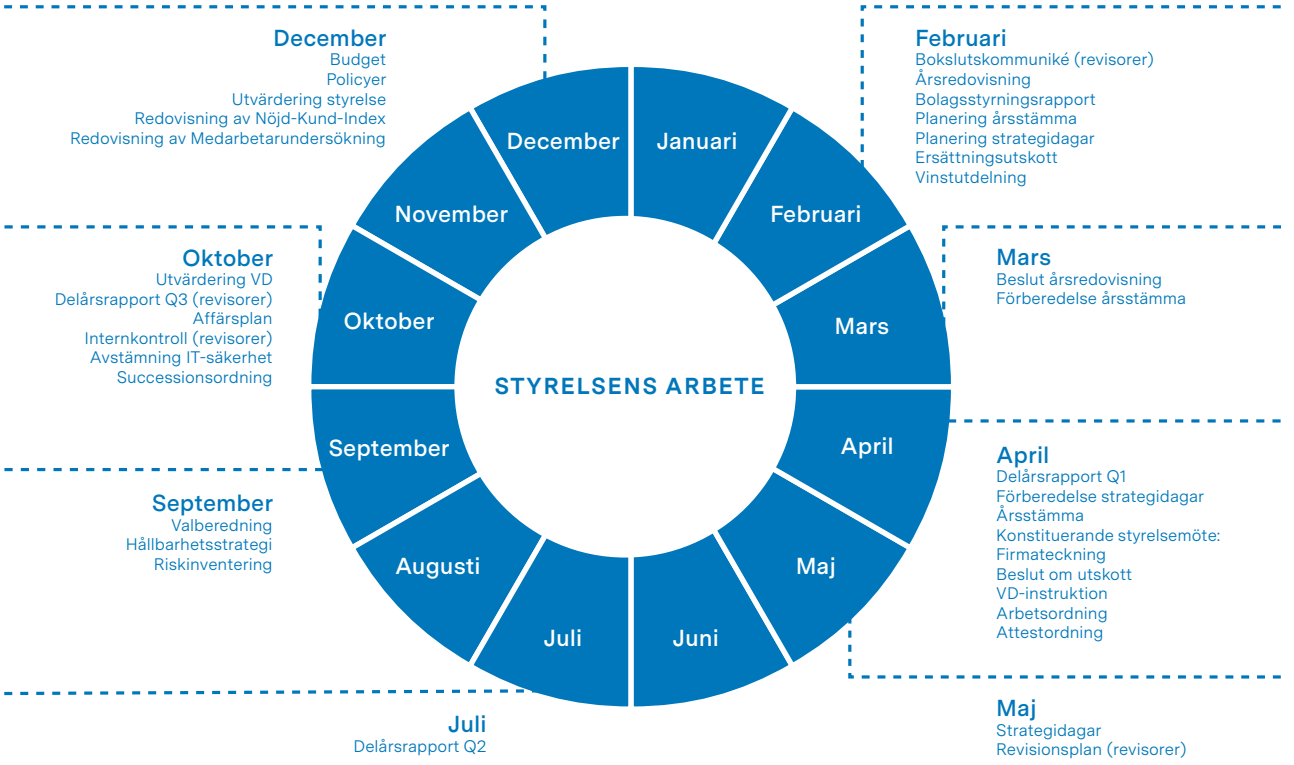
BOLAGSSTÄMMA OCH RÖSTRÄTT

Bolagsstämman regleras av aktiebolagslagen och bolagsordningen och är ett aktiebolags högsta beslutande organ. Enligt aktiebolagslagen och bolagsordningen har samtliga aktieägare som har ett ägarregistrerat aktieinnehav senast ett visst antal dagar före stämman samt har gjort anmälan om deltagande i viss ordning, rätt att vid bolagsstämman delta och rösta för ägda och företrädda aktier. Aktieägare har även rätt att få ett ärende behandlat på bolagsstämman, förutsatt att ärendet anmälts till styrelsen i tid som framgår av aktiebolagslagen. Kallelse till bolagsstämma sker enligt aktiebolagslagen och bolagsordningen och utlyses av styrelsen. Kallelse till årsstämma alternativt extrastämma där bolagsordningen ska behandlas ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före bolagsstämman. Kallelse till övriga extrastämmor ska utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före bolagsstämman. Vid bolagsstämma har aktieägare rätt att besluta bland annat om val av styrelse och revisorer. Beslut vid bolagsstämma fattas med sådan röstmajoritet som föreskrivs av aktiebolagslagen.

ÅRSSTÄMMA 2019

Klöverns årsstämma 2019 hölls den 26 april i Klöverns fastighet Kista Gate i Kista, Stockholm. Vid stämman närvarade 90 personer inklusive aktieägare, styrelse, revisor, ombud, biträden, analytiker och övriga gäster. Tillsammans representerade de närvarande 30 procent (64) av rösterna i bolaget. Utöver obligatoriska ärenden som anges i bolagsordningen, fattades bland annat beslut om:

- Utdelning om 0,46 kr per stamaktie, fördelat på fyra utbetalningar om vardera 0,11 kr, 0,11 kr, 0,12 kr respektive 0,12 kr och 20,00 kr per preferensaktie, fördelat på fyra utbetalningar om vardera 5,00 kr.
- Omval av styrelseordförande Pia Gideon. Omval av styrelseledamöterna Rutger Arnhult, Johanna Fagrell Köhler, Ulf Ivarsson och Eva Landén.
- Omval av Ernst & Young AB som revisor, med Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor.
- Att höja styrelsens arvode från totalt 1 000 000 kronor till totalt 1 020 000 kronor, varav 420 000 kronor (400 000) ska utgöra arvode för styrelseordföranden och 200 000 kronor (200 000) ska utgöra arvode för respektive styrelseledamot. Styrelseledamot som samtidigt är anställd i bolaget ska inte erhålla något styrelsearvode. Till styrelseledamot som utför utskottsarbete utgår ingen ytterligare ersättning. Arvode till revisor utgår enligt godkänd räkning.



Vid varje styrelsemöte behandlas även marknadsläge/omvärld, transaktioner och projekt, finansiell ställning, företagskultur och organisation och uppdatering av strategiska initiativ.

- Förnyat bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.
- Förnyat bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av stam- och/eller preferensaktier.
- Att ingen ytterligare avsättning till Klöverns vinstandelsstiftelse ska göras tills vidare.

ÅTERKÖP

Klövern har ett bemyndigande av årsstämman 2019 att fram till årsstämman 2020 återköpa egna aktier så att bolaget vid varje tillfälle innehar högst 10 procent av totalt antal registrerade aktier.

I enlighet med detta bemyndigande nettoförvärvade Klövern under året 756 740 stamaktier av serie B för totalt 7 mkr. Vid årets slut uppgick innehavet av egna aktier till 90 956 740 stamaktier av serie B (90 200 000), motsvarande 9,8 procent (9,7) av totalt antal registrerade aktier. De återköpta aktierna är inte röst- eller utdelningsberättigande.

VALBEREDNING

Valberedningens arbete

Årsstämman 2019 beslutade att valberedningen ska utses årligen och bestå av styrelsens ordförande samt en representant vardera för de fyra största ägarna i bolaget per den sista dagen för aktiehandel i september månad året före årsstämman. För det fall att tillfrågad aktieägare ej önskar utse ledamot till valberedningen ska den i tur största aktieägaren, som inte tillfrågats om att utse representant till valberedningen, tillfrågas.

Valberedningen består inför årsstämma 2020 av Mia Arnhult (Rutger Arnhult via bolag), Christina Tillman (Corem Property Group), Lars Höckenström (Gårdarike), Johannes Wingborg (Länsförsäkringar fondförvaltning) och Pia Gideon (styrelsens ordförande). Mia Arnhult har varit valberedningens ordförande under året. Ingen ersättning utgick till valberedningens ledamöter.

Aktieägare som vill lämna förslag till valberedningen kan göra det via styrelsenominering@klovern.se eller per telefon 010-482 70 00. Valberedningen har inför årsstämman 2020 haft 2 protokollförda möten och har därutöver haft kontakt per telefon och e-post.

Valberedningens ledamöter har övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot i Klöverns valberedning. Valberedningens arbete har bestått av att ta del av den genomförda styrelseutvärderingen och analysera vilka behov av erfarenheter och kompetenser som behövs för ett bra styrelsearbete utifrån bolagets strategi, ställning och omvärld. Valbered-

ningen har också genomfört individuella intervjuer med styrelseledamöter. Det är även valberedningens uppgift att i sitt arbete beakta de frågor som framgår av Koden.

Valberedningen har i sitt arbete inför årsstämman 2020 utgått ifrån bolagets strategi och behov av expertis för att på ett långsiktigt hållbart sätt skapa god värdetillväxt för aktieägarna.

Som mångfaldspolicy avseende styrelsen har bolaget tillämpat regel 4.1 i Koden med innebörd att en jämn könsfördelning ska råda i styrelsen, samt att styrelsen i övrigt med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och övriga förhållanden ska präglas av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. Sammantaget ska dessa kvalifikationer bidra till ett oberoende och kritiskt ifrågasättande klimat i styrelserummet.

Vid framtagande av sitt förslag till val av styrelseledamöter har valberedningen tillämpat regel 4.1 i Koden. Klövern har länge haft en jämn könsfördelning i styrelsen, och kommer, om årsstämman beslutar i enlighet med valberedningens förslag, fortsatt uppfylla Kodens riktlinjer därvidlag. Om årsstämman beslutar i enlighet med valberedningens förslag är det valberedningens uppfattning att styrelsen får en med beaktande av ovan väl sammansatt styrelse.

Valberedningen har också tagit del av och beaktat revisionsutskottets rekommendation till val av revisor.

Valberedningens uppgifter

Valberedningen ska till årsstämman lämna förslag avseende:

- Stämmoordförande
- Styrelseordförande
- Styrelseledamöter med motivering samt antal ledamöter och arvode.
- Ersättning för utskottsarbete.
- Regler för valberedningens sammansättning inför nästkommande årsstämma.
- Förfarande vid utbyte av ledamot i valberedningen innan dess arbete slutförts.

Valberedningen ska även ta del av revisionsutskottets rekommendation kring val av revisor och arvodering av denne, samt därefter lämna förslag till årsstämman om revisorsval.

STYRELSE

Styrelsens ansvar

Styrelsen som utses vid varje årsstämma har det övergripande ansvaret för bolagets strategi, organisation och förvaltning på uppdrag av samtliga aktieägare. Styrelsen verkar för bolagets långsiktiga värdeskapande. Styrelsens ansvar omfattar:

- att upprätta strategi, mål, budget och affärsplan.
- att granska och godkänna bokslut.
- att fatta beslut kring investeringar och försäljningar.
- att fatta beslut kring kapitalstruktur och finansiell risk.
- att utveckla koncernens policyer.
- att säkerställa att det finns kontrollsystem för uppföljning.
- att besluta om betydande förändringar av organisation och verksamhet.
- att utse verkställande direktör.
- att fastställa lön och ersättningar till VD och ledande befattningshavare.

SAMMANSÄTTNING

Klöverns styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter. Styrelsen består av de fem styrelseledamöterna Pia Gideon (ordförande), Rutger Arnhult (VD), Johanna Fagrell Köhler, Ulf Ivarsson och Eva Landén.

OBEROENDE

Enligt Svensk kod för bolagsstyrning och Nasdaq Stockholm ska majoriteten av de bolagsstämmovalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst två av de styrelseledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. För att avgöra en ledamots oberoende ska valberedningen göra en samlad bedömning av samtliga omständigheter som kan ge anledning att ifrågasätta ledamotens oberoende. Resultatet av valberedningens överväganden ska redovisas i kallelsen till årsstämman.

Tre av fem ledamöter; Ulf Ivarsson, Johanna Fagrell Köhler samt Pia Gideon är oberoende relativt bolaget och bolagsledningen. Dessa tre är, per sista december 2019, dessutom oberoende relativt större ägare.

Arbetsordning

Styrelsens arbete följer den arbetsordning som fastställts vid första ordinarie styrelsemöte efter årsstämman. Av arbetsordningen framgår bland annat arbetsfördelning och rapportering mellan styrelse, styrelsens ordförande och VD, samt den årsplan som följs för styrelsens arbete.

Styrelsens arbete under 2019

Styrelsen har under 2019 sammanlagt haft 17 möten (17) varav 1 var konstituerande (1) och 3 möten hölls per capsulam (2). Därutöver har styrelsen, ledande befattningshavare och externa föreläsare träffats för strategiarbete.

Vid varje ordinarie styrelsemöte behandlas marknadsläget, förvärv, försäljningar och investeringar, strategiska initiativ, ekonomisk uppföljning, finansiella läget, organisation och företagskultur, rapport från förvaltningsorganisationen, kundrelaterade frågor och läget på kredit- och finansmarknaderna. Finanschefen har en stående avrapportering vid varje styrelsemöte. Därutöver bjuds ledande befattningshavare i bolaget regelbundet in för att rapportera kring strategiska initiativ.

Styrelsen har under året bland annat fokuserat på

fortsatt utveckling av hållbarhetsarbetet, genomförandet av en strategi som innebär koncentration till utvalda tillväxtområden och även expansion till marknader utanför Sverige. Fortsatt har styrelsen också följt utvecklingen av organisation och ledarskap.

Styrelsen har löpande arbetat med frågor kring intern kontroll och riskhantering med närvaro av revisor. Styrelsen har under året också sammanträtt med revisor utan att VD eller annan representant från bolaget har varit närvarande.

Styrelsens arbete utvärderas kontinuerligt. En årlig systematisk och strukturerad utvärdering genomförs skriftligen och resultatet rapporteras av styrelsens ordförande till valberedningen. Utfallet 2019 visade att styrelsens arbete fungerar väl, att ledamöterna besitter kompletterande kompetenser samt att styrelsens sammansättning främjar ett gott och öppet diskussions- och samarbetsklimat.

UTSKOTTENS UPPGIFT

Om styrelsen inrättar utskott ska det av styrelsens arbetsordning framgå vilka arbetsuppgifter och vilken beslutanderätt styrelsen har delegerat till utskott samt hur utskotten ska rapportera till styrelsen. Revisionsutskott ska bestå av minst tre styrelseledamöter. Majoriteten av utskottets ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst en av de ledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Revisionsutskott

Mot bakgrund av att frågor kring finansiering, ekonomisk uppföljning och riskhantering är så väsentliga i ett fastighetsbolag av Klöverns storlek, har styrelsen beslutat att hela styrelsen, med undantag för VD, utgör bolagets revisionsutskott.

Revisionsutskottet och bolagets styrelse sammanträder med bolagets revisor vid ett flertal tillfällen under styrelseåret.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottets uppgift är att bereda frågor kring ersättningar till VD och ledande befattningshavare och övergripande principer för löner och incitament, för vidare beslut av styrelsen. Ersättningsutskottet har under 2019 bestått av styrelsens ordförande Pia Gideon och Ulf Ivarsson. Malin Lundgren, Klöverns HR-chef har varit föredragande i utskottet. Ersättningsutskottet har under 2019 haft 6 protokollförda möten, och därutöver löpande samrått i ersättnings- och incitamentsfrågor.

Ersättningsutskottet har också anlitat extern expertis för att säkerställa att bolaget tillämpar marknadsmässiga principer för löner och incitament.

Viktiga styrelsebeslut

- I januari tecknades avtal om att förvärva en fastighet i Stockholm för 633 mkr.
- I januari emitterades ett grönt obligationslån om 1 000 mkr.
- I februari emitterades ytterligare gröna obligationer om totalt 600 mkr.
- I maj emitterades ett obligationslån om 700 mkr.
- I juni tecknades avtal om att förvärva en fastighet i New York för 22,6 miljoner USD, motsvarande cirka 215 mkr.
- I juni påkallade Klövern tvångsinlösen av minoritetsaktier i Tobin Properties då Klövern blivit innehavare av mer än nio tiondelar av samtliga aktier.
- I juni tecknades avtal om att avyttra 21 fastigheter i Örebro, Malmö, Haninge och Växjö för 1 570 mkr.
- I september tecknades avtal om att avyttra sju fastigheter i Örebro, Kalmar, Halmstad, Linköping och Västerås för 622 mkr.
- I oktober tecknades avtal om att avyttra hela Klöverns fastighetsbestånd i Karlstad, bestående av 42 fastigheter, för 2 610 mkr.
- I december tecknades avtal med ALM Equity om att gemensamt utveckla en fastighet i Kista. Projektet beräknas resultera i cirka 1 000 små bostadslägenheter samt kommersiella ytor i form av kontor, butiker, restauranger och garage.
- I december tecknades avtal om att förvärva en fastighet i Köpenhamn för 1 420 miljoner DKK, motsvarande cirka 1 984 mkr med beräknat tillträde i april 2021.

REVISORER

Vid årsstämman 2019, för tiden intill årsstämman 2020, omvaldes Ernst & Young till revisor för bolaget. Fredric Hävrén är huvudansvarig revisor för Klövern. Revisor väljs enligt bolagsordningen varje år. I uppdraget ingår granskning av bolagets bokföring och årsredovisning samt bolagsledningens och styrelsens förvaltning av bolaget. Revisorn ska även, om inte annat särskilt beslutas, granska bolagets bolagsstyrningsrapport, granska ersättningar till ledande befattningshavare samt översiktligt granska bolagets niomånadersrapport. Även Klöverns lagstadgade hållbarhetsrapport granskas av Ernst & Young.

Arvode till revisor fastställs, efter förslag från valberedningen, på årsstämman. Årsstämman 2019 beslutade att arvode till revisor ska utgå enligt godkänd räkning.

KONCERNEN

Bolagsstrukturen i Klövern består av moderbolaget Klövern AB samt 30 direktägda aktiva dotterbolag (29). Verksamheten i Sverige är indelad i 11 affärsenheter i tre regioner; Stockholm, Väst och Öst. Dessutom har Klövern fastigheter i Köpenhamn (som är en egen affärsenhet) och New York. Läs mer om affärsenheterna på sidorna 20–34.

FREDRIC HÄVRÉN

Född 1971. Auktoriserad revisor sedan 2003, anställd hos Ernst & Young AB sedan 1999.
Övriga uppdrag: Magnolia Bostad AB, Heba Fastighets AB, Nordisk Renting AB, Byggvesta AB, HSB Stockholm Ek. för. och HSB Bostad AB.
Aktieinnehav i Klövern: Inget innehav.

VD OCH BOLAGSLEDNING

VD är föredragande vid styrelsemöten och ger styrelsen löpande information om bolagets utveckling.

VD leder arbetet i bolagsledningen. Utöver VD ingick under 2019 transaktionschef, finanschef, chefsjurist och strategi- och analyschef i bolagsledningen.

Bolagsledningens arbete under 2019

I Bolagsledningen behandlas frågor rörande den löpande verksamheten och även ärenden av finansiell karaktär, strategi, personal, transaktioner samt finansiell rapportering.

Bolagsledningen deltar vid olika kommittéer och mötessammankomster inom organisationen.

Bolagsledningen har så kallad Utökad ledningsgrupp regelbundet tillsammans med regionchefer och andra nyckelpersoner inom Klövern. Där behandlas förvaltnings-, utvecklings- och projektrelaterade frågor.

Investeringskommitté Förvaltning träffas varannan vecka och består av VD, projektcontrollers, projektchefer, regionchefer, värderingsansvarig samt transaktionsansvarig.

Investeringskommitté Projektutveckling träffas var sjätte vecka och består av bolagsledningen samt affärsområdeschef Projektutveckling Sverige och projektcontroller. Investeringskommittéerna granskar samtliga större projekt inom Regionerna och Projektutveckling och är även en förinstans till projekt som går vidare för godkännande av styrelsen.

Bolagsledningen deltar även löpande vid Klöverns Transaktions- och finansråd, där aktuella transaktioner och finansiering avhandlas med berörda funktioner.

En gång per år samlas bolagsledningen och alla medarbetare till Klövernkonferens.

ERSÄTTNINGAR OCH INCITAMENTSPROGRAM

VD och ledande befattningshavare

Styrelsen föreslår, och årsstämman beslutar om, principer för ersättning och andra anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare. Grundlönen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig och beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Rörlig ersättning ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier, utformade i syfte att främja bolagets långsiktiga värdeskapande. De incitamentsprogram som finns är långsiktiga och har till syfte att främja engagemanget i bolaget och därmed även öka värdet för aktieägarna.

Rörlig ersättning till Klöverns ordinarie ledande befattningshavare kan uppgå till ett belopp motsvarande tre månatliga grundlöner. Till VD utgår ingen rörlig ersättning. Uppsägning från bolagets sida är tolv månader och från den anställdes sida sex månader. Avgångsvederlag utgår ej. Under anställningstiden hos bolaget får pensionspremien uppgå till högst 35 procent av grundlönen. Pensionsåldern är 65 år.

Styrelsens förslag rörande principer för ersättningar och anställningsvillkor som kommer att läggas fram till årsstämman 2020 är huvudsakligen oförändrade jämfört med föregående år. De är dock uppdaterade i enlighet med nya regler på ersättningsområdet, se www.klovern.se för fullständiga riktlinjer.

Klövern har under året följt de av årsstämman beslutade riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare. För ytterligare information se not 3.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Processen för fastställande av villkoren för ersättning till ledande befattningshavare ska vara formaliserad och transparent och innehålla förhållandet mellan fast och rörlig ersättning samt ta hänsyn till sambandet mellan prestation och ersättning.

Styrelse och utskott

Styrelsens och utskottens arvoden föreslås av valberedningen och fastställs av årsstämman.

INTERN STYRNING OCH KONTROLL

Klövern har en hög aktivitetsnivå med omfattande transaktioner och projekt som startas, genomförs och avslutas under ett verksamhetsår. Klövern möter dagligen risker som kan påverka verksamheten och förmågan att nå uppsatta mål. Riskhantering, god intern styrning och kontroll är därför högprioriterat för styrelsen och bolaget.

Styrelsens ansvar för den finansiella rapporteringen

Styrelsen är enligt aktiebolagslagen och Koden ytterst ansvarig för att bolaget har en god intern styrning och kontroll, med en hantering som säkerställer att den finansiella rapporteringen överensstämmer med fastställda krav. Hanteringen grundar sig i ramverket för Coso, Committee of Sponsoring Organization of the Treadway Commission. Den interna kontrollen påverkar alla funktioner i bolaget och omfattar såväl riskbedömning och rutiner som uppföljning av mål.

STYRELSENS ANSVAR

Styrelsen har det övergripande ansvaret för bolaget och utses efter förslag av valberedningen vid årsstämman. Dess uppgift är att förvalta bolagets angelägenheter och att tillvarata samtliga aktieägares intresse. Åtagandet regleras av aktiebolagslagen, bolagsordningen, Svensk kod för bolagsstyrning och styrelsens arbetsordning. Styrelsen ska ha en storlek och sammansättning som säkerställer dess förmåga att förvalta bolagets angelägenheter med integritet och effektivitet.

Kontrollmiljö

Kontrollmiljö och kontrollåtgärder säkerställer effektiviteten i bolaget och utgör basen för den interna kontrollen. Den formella beslutsordningen utgår ifrån ansvarsfördelning mellan styrelse och VD och omfattar arbetsordning samt VD-instruktion. Övergripande policyer uppdateras löpande och fastställs av styrelsen en gång per år. Styrelsen har antagit följande policyer:

- Arbetsmiljöpolicy
- Finanspolicy
- IT-Policy
- Kommunikationspolicy
- Krishanterings- och säkerhetspolicy
- Närståendepolicy
- Revisionspolicy
- Uppförandekod och Hållbarhetspolicy

Väsentliga processer, utöver den finansiella rapporteringen, som bland annat redovisningsinstruktioner samt projekt- och hyresadministration, finns upprättade i separata dokument, vilka utvärderas och utvecklas löpande utefter ändringar i lagar, rekommendationer, risker och rutiner.

Riskbedömning och kontrollaktiviteter

Omfattning och bedömning av bolagets riskhantering i sin helhet, och den finansiella rapporteringen i synnerhet, görs kontinuerligt av bolagsledningen, styrelsen och revisorer. Genom bolagets hållbarhetsarbete identifieras risker löpande och åtgärder föreslås och vidtas.

Ekonomiavdelning och fastighetsavdelning arbetar sida vid sida för att säkerställa att riktlinjer följs.

Ett begränsat antal personer har firmateckningsrätt och en attestordning finns upprättad.

Frågor för beslut bereds i Investeringskommittéerna, Utökade ledningsgruppen och Transaktions- och finansrådet med närvaro av bolagsledningen. Representanter ur bolagsledningen närvarar regelbundet vid styrelsemöten, och styrelsen följer då upp aktuella frågor och bedömningar direkt med ledningspersoner. Koncernens verksamhet, finansiella hantering och förvaltning revideras två gånger per år av bolagets revisorer som rapporterar iakttagelser och eventuella synpunkter direkt till styrelsen.

Principer för redovisning, rapportering och revisionssynpunkter gås igenom vid ordinarie revision av årsbokslut samt löpande i dialog mellan styrelse och revisor.

Information och kommunikation

Den externa informationen kommuniceras via pressreleaser och webbplatsen och sköts utifrån den kommunikationspolicy som är anpassad efter Nasdaq Stockholms regelverk och Koden.

Den interna informationen förmedlas genom regelbundna möten inom organisationen, och även via bolagets intranät. Intranätets huvudsakliga syfte är att ge medarbetarna en strukturerad helhetsbild av verksamheten och fungerar som en lättillgänglig plattform genom vilken aktuell och relevant information och dokumentation tillgängliggörs.

Uppföljning

Finansiell uppföljning av samtliga affärsenheter och bolag samt koncernen sker kvartalsvis mot budget och prognos enligt en väl utarbetad modell. Uppföljning kring likviditet och finansiella nyckeltal sker månadsvis. Resultatet analyseras av såväl affärsenhet, fastighets- och ekonomiavdelning som resultatansvarig regionchef. Rapportering sker till bolagsledning, styrelse och revisor.

Internrevision

Klöverns styrelse har gjort bedömningen att ingen separat funktion för internrevision behöver inrättas. Det arbetssätt som Klövern tillämpar för uppföljning och kontroll bedöms vara tillräckligt och sker enligt följande beskrivning.

Klövern har en decentraliserad och transparent organisation. Finansverksamheten, ekonomi- och hyresadministration samt extern information och merparten av den interna informationen utgår i huvudsak från huvudkontoret i Stockholm och Nyköping. Uppföljning av resultat och balans görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna som av affärsenheterna, bolagsledning och styrelse. Finanschef, transaktionschef och regionchefer närvarar regelbundet vid styrelsemöten. Tydlig dokumentation via policyer och instruktioner, tillsammans med återkommande uppföljning och regelbundna, löpande och aktiva diskussioner med revisor, säkerställer processernas korrekthet. Hantering och rapportering granskas formellt av bolagets revisor tre gånger per år och rapporteras till styrelsen.

Utförlig information om Klöverns riskbedömning, exponering och hantering finns i avsnittet Risk och riskhantering på sidorna 66–69.

Visselblåsarfunktionen

Klövern har en visselblåsarfunktion för att säkerställa den korrekta tillämpningen av Uppförandekoden. Visselblåsarfunktionen är tillgänglig för alla anställda genom bolagets intranät. För att säkerställa anonymitet och korrekt hantering av informationen administreras funktionen av en extern part.



Styrelse

Klöverns styrelse består av fem ledamöter med Pia Gideon som ordförande.

JOHANNA FAGRELL KÖHLER

Ledamot sedan årsstämma 2018.
Född 1966.

VD i Creuna AB.

Oberoende ledamot.

Utbildning: Civilekonom.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i ClayPort AB. Ledamot i Creuna AB, G5 Entertainment AB (publ), S-group Holding AB, Jula Holding AB och Jula AB.

Aktieinnehav i Klövern: Inget innehav.

RUTGER ARNHULT

Ledamot sedan 2009.
Född 1967.

VD i Klövern AB (publ).

Ledamot beroende relativt bolaget, bolagsledningen och större ägare.

Utbildning: Civilekonom.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i M2 Asset Management AB (publ). Ledamot i Corem Property Group AB (publ).

Aktieinnehav i Klövern: 12 528 484 stamaktier av serie A, 127 419 499 stamaktier av serie B och 655 284 preferensaktier, via bolag, direkt och indirekt.

ULF IVARSSON

Ledamot sedan årsstämma 2018.
Född 1961.

Co-founder och arbetande ordförande i AB Stratio.

Oberoende ledamot.

Utbildning: Civilekonom.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Curago AB, FlexQube AB (publ), SmartHome4U Sweden AB och Syntegra Invest AB. Ledamot i PostProcess Technologies, Inc.

Aktieinnehav i Klövern: Inget innehav.

EVA LANDÉN

Ledamot sedan årsstämma 2011.
Född 1965.

VD i Corem Property Group AB (publ).

Ledamot beroende relativt bolaget, bolagsledningen och större ägare.

Utbildning: Civilekonom.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Specialfastigheter AB (publ).

Aktieinnehav i Klövern: Inget innehav.

PIA GIDEON

Ordförande sedan årsstämma 2016.
Ledamot 2013–2016.
Född 1954.

Oberoende ledamot.

Utbildning: Civilekonom.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Action Aid Sverige och Qlucore AB. Ledamot i Metria AB och Apoteket AB.

Aktieinnehav i Klövern: 31 500 stamaktier av serie B.

Aktieinnehav per 2019-12-31.



Bolagsledning

Klöverns bolagsledning består av Rutger Arnhult (VD) samt ytterligare fyra befattningshavare med olika ansvarsområden.

PEETER KINNUNEN

Transaktionschef
Född 1973.

Anställd sedan 2012.

Utbildning: Civilingenjör.

Tidigare anställning:
COO Vanir Asset Management AB 2010–2012, Chef Transaktion & Analys Kungsleden AB (publ) 2007–2010.

Styrelseuppdrag:
Inga externa.

Aktieinnehav i Klövern:
109 568 stamaktier av serie B och 1 685 preferensaktier.

RUTGER ARNHULT

VD
Född 1967.

Anställd sedan 2012.

Utbildning: Civilekonom.

Styrelseuppdrag:
Ordförande i M2 Asset Management AB (publ). Ledamot i Klövern AB (publ) och Corem Property Group AB (publ).

Aktieinnehav i Klövern:
12 528 484 stamaktier av serie A, 127 419 499 stamaktier av serie B och 655 284 preferensaktier, via bolag, direkt och indirekt.

MALIN LÖVEBORG

Chefsjurist
Född 1978.

Anställd sedan 2017.

Utbildning: Jur. kand.

Tidigare anställning:
Advokat/senior biträdande jurist Setterwalls advokatbyrå AB 2007–2017, biträdande jurist Hamilton advokatbyrå AB 2005–2007.

Styrelseuppdrag:
Inga.

Aktieinnehav i Klövern:
Inget innehav.

SUSANNE HÖRNFELDT

Strategi- och analyschef

Född 1969.

Anställd sedan 2014.

Utbildning: Civilingenjör.

Tidigare anställning:
Konsult/Partner Newsec AB 2001–2014.

Styrelseuppdrag:
Inga.

Aktieinnehav i Klövern:
Inget innehav.

JENS ANDERSSON

Finanschef
Född 1973.

Anställd sedan 2013.

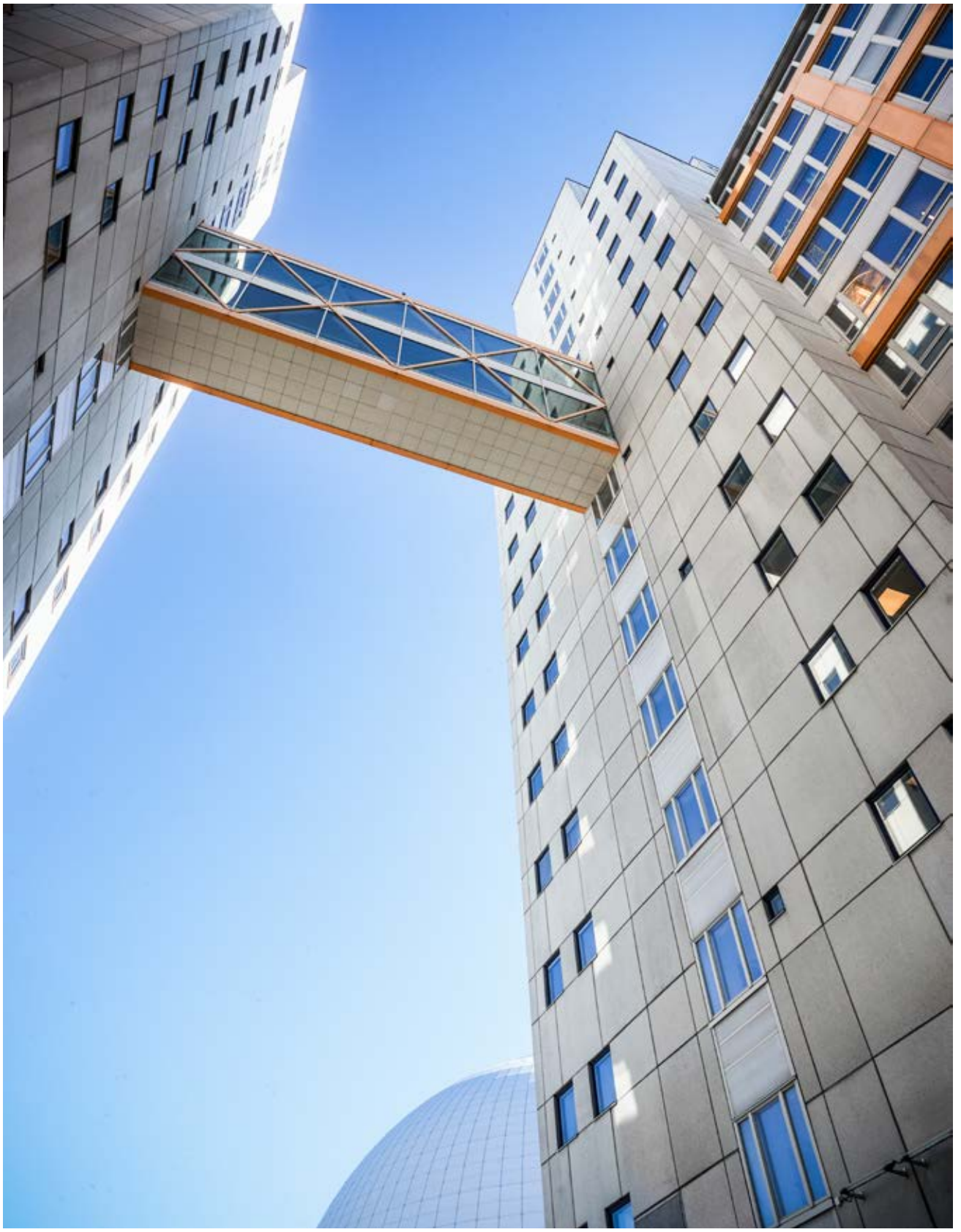
Utbildning: Civilekonom.

Tidigare anställning:
Projektledare Catella Corporate Finance AB 2012–2013, CFO Vanir Asset Management AB 2010–2012, Senior Vice President Aareal Bank 2001–2010.

Styrelseuppdrag:
Inga externa.

Aktieinnehav i Klövern:
67 000 stamaktier av serie A och 107 000 stamaktier av serie B, via bolag, direkt och indirekt.

Aktieinnehav per 2019-12-31.



Fastigheten Arenan 3 i Stockholm, alldeles intill Globen.

Hållbarhet



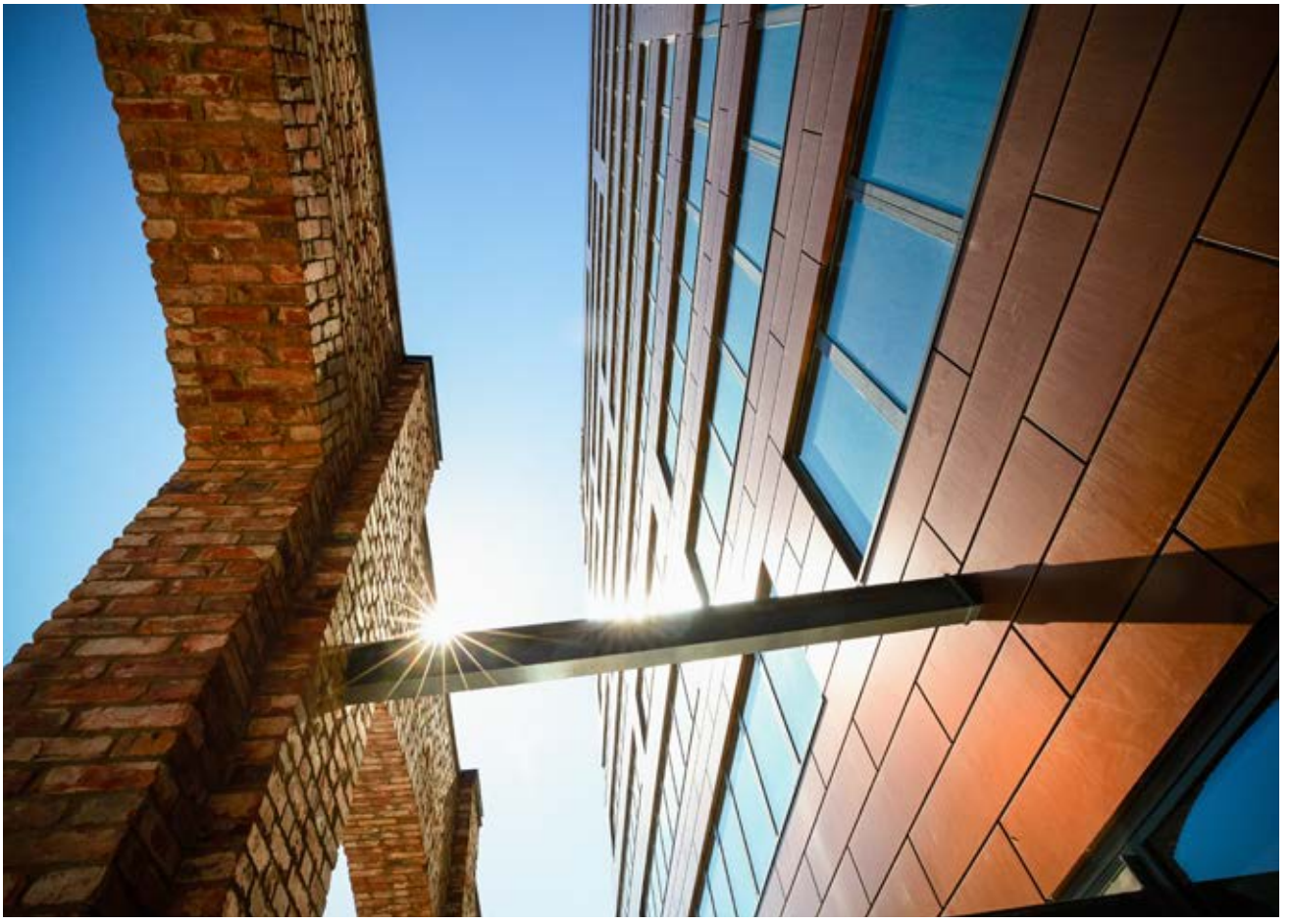
Hållbarhetsstrategi och styrning

Klöverns hållbarhetsstrategi tar sin utgångspunkt i bolagets vision, affärsidé och värderingar. Den beskriver Klöverns ekonomiska, miljömässiga och sociala ansvar utifrån FN:s globala hållbarhetsmål och det globala klimatavtalet.

Ett strategiskt förhållningssätt gör det möjligt att styra verksamheten ansvarsfullt och samtidigt hantera hållbarhetsrelaterade utmaningar och möjligheter. Det är viktigt att Klöverns varumärke bygger trygghet och stabilitet för såväl aktieägare, kunder och medarbetare som andra intressenter.

För Klövern är hållbart företagande en självklarhet. Förutom ett omfattande miljöarbete vill vi ta ett socialt ansvar för våra medarbetare och de människor som vistas i och omkring våra fastigheter. Vi är övertygade om att hållbarhet är en förutsättning för goda affärer, attraktiva fastigheter, nöjda kunder och engagerade medarbetare. Genom hållbarhet skapar Klövern värde.

Hållbarhetsarbetet omfattar hela verksamheten. Ansvaret fördelas tydligt inom organisationen genom policyer, riktlinjer, övergripande mål och detaljerade handlingsplaner. Utöver det finns också lagar, riktlinjer och regelverk som styr



Fastigheten Sigurd 7 (S7) i Västerås, certifierad enligt Miljöbyggnad Silver. Smarta ombyggnationer handlar om resurseffektivitet och att se en byggnads potential.



Fastigheten Kopparhammaren 2 i Norrköping är miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad Guld och Silver.

verksamheten. Till exempel tillämpar Klövern FN:s Global Compacts principer och försiktighetsprincipen i alla led i sin verksamhet. Klöverns aktieägare är de som ytterst fattar beslut om bolagets styrning och tillsätter styrelsen.

INTRESSENTDIALOG OCH VÄSENTLIGHETSANALYS

Klöverns hållbarhetsarbete grundar sig på en bred intressentdialog och väsentlighetsanalys, tillsammans med en nära relation till de viktigaste intressentgrupperna. Det innebär att hållbarhetsarbetet utgår från de hållbarhetsfrågor som är väsentliga för bolagets affärsstrategi med hänsyn tagen till intressenternas förväntan men också var bolaget har störst möjlighet att bidra till hållbar samhällsutveckling.

Klövern redovisar sitt hållbarhetsarbete enligt Global Reporting Initiative (GRI) Standards nivå core som beskriver hur vi har arbetat med hållbarhetsfrågorna under 2019. Utgångspunkten för redovisningen är genomförd intressentdialog och väsentlighetsanalys. Redovisningen har översiktligt granskats av Ernst & Young AB.

Hållbarhetsmål

Klövern har långsiktiga och ambitiösa mål inom hållbarhetsområdet. Den övergripande målsättningen är att säkerställa en attraktiv fastighetsportfölj som skapar långsiktigt uthålligt värde utan negativ inverkan på människa och miljö.

Hållbarhetsarbetet är integrerat i alla delar av verksamheten och syftar till konkreta resultat. Fokusområden och mål inom hållbarhet speglar Klöverns ansvar mot sina intressenter, men också de områden där möjligheterna att påverka är som störst, de väsentliga aspekterna. De beskriver dels hur Klöverns verksamhet bidrar till att uppnå FN:s Globala hållbarhetsmål och adresserar samtidigt de största affärs- och klimatrelaterade riskerna samt bygg- och fastighetsbranschens stora utmaningar.

Klöverns målsättningar siktar mot att säkerställa att Klövern behåller positionen som ett av de mest hållbara fastighetsbolagen.

HÅLLBARHET GENOM NÄRHET OCH ENGAGEMANG

LÅNGSIKTIG VÄRDEUTVECKLING

Vi investerar långsiktigt

I grunden för vår hållbarhetssyn ligger en strävan efter att skapa långsiktiga värden. Både ekonomiska och mänskliga. Vi investerar inte för kortsiktig vinst därför säljer vi nästan aldrig de fastigheter vi bygger. Vi vill skapa en ekonomisk stabilitet som går över och bortanför konjunkturer.

Viktiga målsättningar

- Överskottsgraden ska uppgå till minst 65 procent.
- Den justerade soliditeten ska långsiktigt uppgå till 40 procent.
- Nöjd-Kund-Index (NKI) ska uppgå till minst 75.
- Klöverns leverantörer ska arbeta i enlighet med Klöverns uppförandekod för leverantörer.



HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Vi förbättrar staden

Hållbarhet för oss är också att vi vill att hela staden ska leva. Vi blir mer inspirerade av att lyfta ett område eller en fastighet med potential än att göra fina gatan ännu finare. Tillsammans med våra hyresgäster fyller vi områden med liv och näring. Det är så vi kan skapa långsiktiga värden, för samhället, ekonomin och planeten. Genom att växa med samhället runt omkring oss. Med närhet och engagemang.

Viktiga målsättningar

- Ett hållbarhetsramverk ska tas fram i alla stadsutvecklingsprojekt.
- Vi ska långsiktigt sträva efter att miljöklassificera alla byggnader.





GLOBALA MÅLEN FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

Globala målen, även kända som Agenda 2030, är den mest ambitiösa agendan för hållbar utveckling som världens länder någonsin antagit. Klöverns fokusområden och hållbarhetsmål beskriver hur Klöverns verksamhet bidrar till de Globala Målen på de områden där våra möjligheter att påverka är som störst.

HÅLLBARHET GENOM NÄRHET OCH ENGAGEMANG

KLIMAT

Ett klimatarbete som tål granskning

Vi har ett klimatarbete vi är trygga med, och låter oberoende forskare från organisationen Science Based Targets granska om vi uppfyller Parisavtalets mål om stoppade klimatförändringar.

Viktiga målsättningar

- År 2022 ska all energi som används i Klöverns byggnader ha sitt ursprung i förnybara källor.
- År 2022 ska minst hälften av Klöverns fastigheter ha en energianvändning lägre än 100 kWh/kvm.
- År 2025 ska motsvarande 5 procent av elanvändningen vara egenproducerad och komma från förnybara källor.
- År 2025 ska Klövern vara klimatneutralt i förvaltningsverksamheten.
- År 2030 ska Klöverns energianvändning halveras per kvm jämfört med 2018.
- Klövern ska sträva efter att minimera det avfall som går till förbränning och deponi, samt öka andelen avfall som återvinns eller återbrukas.
- Vi ska säkerställa en långsiktig resurseffektiv projektverksamhet med så låg klimatpåverkan som möjligt.



HÄLSA OCH ENGAGEMANG

Bättre hälsa för medarbetare och kunder

Hållbarhet för oss är människor som är engagerade och mår bra. Därför arbetar vi ständigt för att Klövern ska bidra till att både hyresgästers och medarbetares hälsa förbättras.

Viktiga målsättningar

- Klövern ska ha engagerade, affärsdrivna medarbetare som lever upp till bolagets värderingar och är goda ambassadörer.
- Klövern ska erbjuda en sund och säker arbetsmiljö där alla mår bra.



Ekonomi

Klöverns övergripande målsättning är att på ett långsiktigt hållbart sätt skapa god värdetillväxt för aktieägarna. Bra lönsamhet är en förutsättning för att kunna investera med full kraft inom hållbarhet, vilket i sin tur kan bidra till bolagets lönsamhet i en god cirkel.

Att vara en finansiellt stabil affärspartner främjar relationen med hyresgäster, leverantörer och kreditgivare samtidigt som en god finansiell ställning är väsentlig för att behålla och attrahera kompetenta medarbetare. Av Klöverns strategi och mål som presenteras i årsredovisningen framgår bland annat att avkastningen på eget kapital långsiktigt ska uppgå till minst 10 procent. Den målsättningen uppnåddes med god marginal under 2019 då avkastningen uppgick till 15,9 procent.

Klöverns finansiella stabilitet, mätt som justerad soliditet, förbättrades under året med drygt 6 procentenheter till 43,5 procent vilket är en bit över den långsiktiga målsättningen om 40 procent.

Genom intressentdialogen konstateras att det är viktigt att Klöverns finansiella mål upprätthålls. Intressentdialogen pekar också på att ett av de viktigaste områdena för hyresgästerna är klimatpåverkan. Detta är centralt; utan kunder som är nöjda med hur Klövern arbetar med att minska bolagets klimatpåverkan kan det bli svårt att uppnå de mål som sätts för exempelvis nettoinflyttning och lönsamhet.

Grön finansiering

Under 2019 emitterade Klövern icke säkerställda gröna obligationer till ett värde av 1 600 mkr. Obligationslånet, som totalt uppgår till 2 500 mkr, har en löptid om fyra år med slutligt förfall i april 2022. Grön finansiering kan komma att bli en allt viktigare del av Klöverns finansiering framöver.

Värdeskapande

Det ekonomiska värde som Klövern skapar utgörs främst av hyresintäkter men även av värdeförändringar på fastigheter inklusive det värde som skapas genom projektutveckling och förädling av byggrätter. Intäkterna och värdeförändringarna ger i slutändan utrymme för utdelning till aktieägarna efter att leverantörer, kreditgivare, medarbetare och samhället har fått sin del.

KUNDNÖJDHET

Klöverns affärsidé är att med närhet och engagemang erbjuda attraktiva lokaler och aktivt bidra till stadsutvecklingen i tillväxtregioner. Genom att finnas nära till hands med egen lokalt baserad personal kan Klövern ge snabb service och hålla bra kontakt med hyresgästerna. Att vara nära innebär också att ha en bra marknadskännedom samt god kunskap om hyresgästerna och deras vardag.

Klövern arbetar strukturerat och löpande med kundvårdsarbete. Arbetet består bland annat av interna workshops samt mätande av Nöjd-Kund-Index (NKI), ett viktigt verktyg för att följa upp kundservicen och säkerställa kvalitet. Resultatet av NKI-mätningar ligger också till grund för förbättringsåtgärder som kan skapa ännu högre kundnöjdhet och lojalitet.

Mätning av NKI genomförs vartannat år. Den senaste mätningen gjordes under hösten 2019 och gav ett NKI på 70 (69) på en skala från 0 till 100. Det är ett bra resultat även om det är en bit upp till Klöverns målsättning om minst 75. Hyresgästerna ger Klövern bra betyg inom kategorierna Serviceanmälan och Kundvård & personlig service medan det finns större utrymme att förbättra Kunddialog och Skötsel & Underhåll.



I Region Stockholm har Klövern bikupor som producerar honung och bidrar till urbana ekosystemtjänster.

Miljö

Klövern är del av en hållbar framtid. Genom höga krav och ambitioner skapar vi varaktiga lösningar för framtidens företag, individer och samhällen.

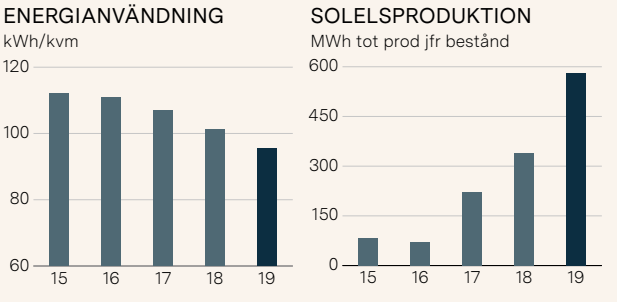
Klövern arbetar kontinuerligt med att minska klimatpåverkan genom:
- lägre energianvändning,
- ökad andel förnybar energi och
- resurseffektivisering.

Utöver insatser för att minska klimatpåverkan har Klövern, som ett led i att förädla och förbättra våra fastigheter, påbörjat ett arbete med att miljöklassificera alla byggnader. Miljöklassificeringen är också grunden för klimatanpassning, något som krävs för att hantera framtidens utmaningar till följd av ett mer extremt klimat.

ENERGIEFFEKTIVISERING

Vi har alltid varit målmedvetna när det kommer till att minska fastigheternas energiförbrukning och optimera driften. Inför 2019 antogs nya energimål med det långsiktiga målet att halvera energianvändningen per kvadratmeter till 2030 i jämförelse med 2018. Det första delmålet i energistrategin är att minst hälften av fastigheterna ska ha en energianvändning lägre än 100 kWh/kvm år 2022. Dit når vi bland annat genom att optimera driften och byta ut äldre ineffektiv teknik till modern teknik som minskar energianvändningen. I linje med det testar Klövern också nästa beprövade innovation. AI-teknik installerades under året i en av våra fastigheter som ett smart sätt att spara energi och minska effektuttaget.

Under 2019 uppnåddes målet med precis 50 procent av fastigheterna och den genomsnittliga energianvändningen var 95,4 kWh/kvm, vilket kan jämföras med ett branschgenomsnitt på 160 kWh/kvm (Boverket och Energimyndigheten).



FÖRNYBAR ENERGI

En stor del av ett fastighetsbolags klimatpåverkan handlar om energianvändning i form av el, kyla och värme. Den energi Klövern köper är därför avgörande för omställningsarbetet. Målet är att all energi som används i byggnaderna ska ha sitt ursprung i förnybara energikällor senast 2022. Under 2019 ökade andelen förnybar energi från 61,9 procent till 68,2 procent.

All el som används i Klöverns byggnader är förnybar och kommer från solel eller vattenkraft. I de fall fjärrvärmeleverantören inte kan erbjuda fjärrvärme från enbart förnybara energikällor klimatkompenseras utsläppen av leverantören. Övergången till enbart förnybar energi är en avgörande del av Klöverns målsättning att vara klimatneutralt i förvaltningsverksamheten senast 2025.

Vår ambition att ställa om innebär också att bidra med att producera förnybar energi. Det gör vi genom att använda våra tak till solcellsanläggningar. 2025 ska motsvarande fem procent av elanvändningen vara egenproducerad från förnybara källor. Det motsvarar 5 GWh el eller hushållsel till cirka 1 000 villor årligen. Under 2019 producerade vi 580 MWh solel. 6 nya anläggningar byggdes under året i Karlstad, Stockholm, Nyköping, Göteborg och Malmö med en installerad effekt om 745 kW.



Under 2019 investerade Klövern i bildelningstjänsten Elbilio.



Fastigheten Kista Gate, Stockholm. Under året genomfördes flera hälsofrämjande aktiviteter och ombyggnation av Klöverns nya återbrukskontor påbörjades.

RESURSEFFEKTIVITET, RENOVERING & ÅTERVINNING

Hållbara ombyggnationer och hyresgästanpassningar är en av fastighetsbranschens stora utmaningar. Klövern fokuserar på att öka andelen avfall som återvinns eller återbrukas och minimerar det som förbränns eller slängs. Vi ser stora möjligheter att bidra till resurseffektivitet och cirkulär ekonomi genom miljösmart hantering av materialflöden och nya affärsmodeller. Under 2019 har hållbara lokalanpassningar och ökat återbruk varit centralt genom vårt deltagande i IVL Svenska Miljöinstitutets branschöverskridande projekt om ökat återbruk vid lokalanpassningar. Vid nybyggnation eller totalrenoveringar av byggnader använder Klövern miljöcertifieringssystem som säkerställer energieffektivitet och en resurseffektiv process.

MILJÖCERTIFIERING & KLIMATANPASSNING

Under 2019 har Klövern påbörjat arbetet med att miljöklassificera alla fastigheter. Det innebär att vi arbetar, mäter och rapporterar på samma sätt i alla fastigheter och därmed kan följa upp, jämföra och planera förbättringsåtgärder. Vår ambition är att förbättra varje fastighets miljöprestanda och miljöcertifiera de fastigheter som har rätt förutsättningar. På det sättet skapar Klövern hållbara och attraktiva fastigheter med långsiktig värdeutveckling. Miljöcertifieringar och aktivt arbete med att minska energianvändningen möjliggör också grön finansiering.

Klöverns arbete med miljöklassificering skapar förutsättningar att bättre kunna hantera framtidens klimatkriser genom god kännedom om varje enskild fastighet och genomföra klimatanpassning där behovet finns. Vi ser också att certifierade eller miljöklassade fastigheter stödjer våra hyresgäster i deras omställningsarbete.

Under året blev certifieringen av 3 nya byggnader klar. Klövern har nu 14 certifierade byggnader enligt Miljöbyggnad Silver/Guld eller motsvarande nivå BREEAM och LEED.

KLIMATBOKSLUT

Vårt långsiktiga mål är att verksamheten ska ge upphov till så liten negativ klimatpåverkan som möjligt. Sedan 2013 har Klövern beräknat utsläppen enligt GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol). Klövern använder protokollets scope 1, scope 2 och delar av scope 3. Ambitionen är att öka antalet kategorier inom scope 3. För 2019 har förbättrad statistik för avfall och pendlingsresor tillkommit. Resultat för nyckeltalet kilo CO_2e per kvadratmeter uppgick för 2019 till 5,2.

Socialt

Vi tar ansvar för hållbarhet i egenskap av arbetsgivare, näringsidkare och samhällsaktör. Det innebär att skapa förutsättningar för alla medarbetare att förebygga arbetsskador och ohälsa, lika mycket som det handlar om att se hur människors olikheter och kompletterande kompetenser bidrar till en innovativ företagskultur.

HÄLSA OCH ENGAGEMANG

Klöverns värdegrund består av tre delar; *drivkraft, närhet* och *engagemang. Drivkraft* står för kreativitet, nyfikenhet och att våga prova. *Närhet* står för vårt sätt att med omtanke arbeta tillsammans med kunder och kollegor. *Engagemang* betyder att ge det lilla extra och bidra till god stämning, men även ett stort personligt ansvar för affärsverksamheten. Vår värdegrund är central för affärsidén och återspeglas i vår uppförandekod och hållbarhetspolicy.

Engagerade medarbetare

Engagerade och affärsdrivna medarbetare är Klöverns främsta tillgång. Vi vill tillsammans med våra medarbetare skapa en företagskultur man mår bra av och känner sig stolt över – det stärker Klöverns varumärke både som arbetsgivare och fastighetsbolag.

För sjunde året i rad har vi genomfört en medarbetarundersökning för att ta reda på hur medarbetarna upplever sin arbetssituation, men också hur man bedömer Klöverns attraktivitet som arbetsgivare. Vi vet att välfungerande arbetsgrupper och ledarskap, och en bra kultur leder till engagerade medarbetare, tillväxt och effektivitet. 2019 års medarbetarundersökning gjordes i ett nytt format, eNPS (employee Net Promoter Score) för att på ett bättre sätt fungera som ett verktyg för förändrings- och förbättringsarbete i organisationen. Det gör att årets resultat inte kan jämföras med föregående års resultat och inte heller mätas mot 2019 års sociala hållbarhetsmål. Mätningen av Klöverns attraktivitet och medarbetarnas lojalitet, eNPS, kan istället jämföras med ett nordiskt benchmark år 2019. I resultatet för 2019 ligger Klöverns samtliga index över det externa jämförelsetalet. Dessutom var svarsfrekvensen 89 procent (87), vilket är en mycket hög nivå.

MEDARBETARUNDERSÖKNING

	2019	Nordiskt benchmark 2019	2018	2017
employee Net Promoter Score (eNPS)	22	9	–	–
Nöjd-Medarbetar-Index (NMI	–	–	73	75
Attraktiv-Arbetsgivar-Index (AAI)	–	–	86	84
Ledarskapsindex (LSI)	77	76	–	–
Chefs-Index (CI)	–	–	80	81

Hälsa och förmåner

För att förebygga arbetsskador och arbetsrelaterad ohälsa har Klövern investerat i en rad olika hälsofrämjande åtgärder:

- Hållbarhetsmånad. Årets hållbarhetssatsning innehöll både en månadslång klimatutmaning, och en satsning på hälsa då alla medarbetare gavs möjlighet att träna med sina kollegor på arbetstid en gång i veckan.
- Externa aktiviteter. Träning och hälsa är ett viktigt tema även för externa aktiviteter och evenemang där både kunder och medarbetare bjuds in att delta. Ett exempel är ”Lidingöloppet on Tour – Powered by Klövern” där vi bjöd in hyresgäster att springa tillsammans med personal på de orter Klövern har fastigheter.
- Hälsoundersökning. Vartannat år erbjuds alla medarbetare en hälsoundersökning där en handlingsplan tas fram för att arbeta med att stärka medarbetarnas hälsa. Undersökning genomfördes under 2019.
- Friskvårdsbidrag. Samtliga tillsvidareanställda har ett årligt friskvårdsbidrag som under 2019 utnyttjades till 82 procent, vilket är en hög nyttjandegrad.
- Andra förmåner. Alla medarbetare erbjuds sjukvårdsförsäkring, tjänstepension, subventionerade luncher och del i Klöverns vinstandelsstiftelse. Vid utgången av 2019 hade vinstandelsstiftelsen aktier motsvarande 0,6 procent av aktiekapitalet i företaget.

NYCKELTAL – MEDARBETARE

	2019	2018	2017
Anställda vid årets slut, antal[1]	247	248	244
– varav kvinnor/män, %	43/57	42/58	42/58
– varav kollektivanställda, %	22	23	22
Genomsnittsålder, år	44	43	43
Personalomsättning, %	14[1]	12	10
Sjukfrånvaro, %	2,7	3,8	2,3

1) Exklusive Tobin Properties och Danmark.



HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2019

En utförligare beskrivning av Klöverns hållbarhetsarbete finns i hållbarhetsredovisningen för 2019 samt på www.klovern.se

Arbetsmiljö

Det är viktigt att Klöverns medarbetare känner att de arbetar i en trygg och säker arbetsmiljö. Det finns en tydligt förankrad arbetsmiljöpolicy med riktlinjer för hur organisationen ska arbeta. Arbetsmiljö- och säkerhetsarbete har varit ett stort fokus för Klövern under 2019. I början på året initierades projektet Arbetsmiljö 2.0 med syfte att förbättra Klöverns arbete ytterligare och som ytterst handlar om att alla som befinner sig i våra byggnader ska ha en säker och sund miljö att arbeta i. Projektet omfattar uppdatering av rutiner och instruktioner, utbildningar men också fokus på en förändrad kultur där vi agerar på ett sådant sätt att vi skapar en bra säkerhetskultur och arbetsmiljö både för oss själva och våra kollegor.

HÅLLBAR LEVERANTÖRSKEDJA

Under 2019 har Klövern jobbat med att utveckla metoder för en hållbar leverantörskedja. Våra leverantörer av varor och tjänster ska följa samma krav på miljöhänsyn, socialt ansvar, affärsetik och effektivitet som Klövern ställer på sin egen verksamhet. Kraven på leverantörerna finns definierade i vår uppförandekod för leverantörer.

Under 2019 togs det fram en metod för hållbarhetsanalys av leverantörskedjan och samtidigt påbörjades arbetet med att integrera den i inköpsprocessen. Arbetet med en hållbar leverantörskedja är långsiktigt och kommer att implementeras under flera år. Det innehåller flera steg från riskanalys till riskhantering, och slutligen uppföljning av leverantörer. Under året har alla leverantörer riskklassificerats utifrån branschspecifika hållbarhetsrisker och ett leverantörsverktyg för självskattning har introducerats.

Under 2019 ökade antalet leverantörer med knappt 4 procent. Målet att minska antalet leverantörer har därmed inte uppnåtts och en handlingsplan ska utarbetas under 2020.



Klövern arbetar kontinuerligt för att säkerställa en sund och säker arbetsmiljö där alla mår bra.

Finansiella rapporter



Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2019	2018
Intäkter	2, 4, 28	3 638	3 250
Fastighetskostnader	3, 4, 6	–1 175	–1 080
Driftöverskott		**2 463**	**2 170**
Central administration	3, 5, 6	–159	–126
Finansiella intäkter	7	19	21
Finansiella kostnader	7	–818	–721
Kostnader avseende nyttjanderätter	7	–44	–
Förvaltningsresultat fastigheter		**1 462**	**1 344**
Intäkter bostadsutveckling		0	123
Kostnader bostadsutveckling	3, 5	–173	–160
Finansnetto bostadsutveckling		9	–22
Resultat bostadsutveckling	**8**	**–164**	**–59**
Resultatandelar i intresseföretag	14	17	7
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	8	–	22
Värdeförändringar fastigheter	11	2 125	2 309
Värdeförändringar derivat	27	–14	67
Värdeförändringar finansiella tillgångar	27	13	25
Nedskrivning goodwill	10	–6	–27
Resultat före skatt		**3 433**	**3 688**
Skatt på årets resultat	9	–410	–354
ÅRETS RESULTAT		**3 023**	**3 334**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		3 003	3 345
Innehav utan bestämmande inflytande		20	–11
		3 023	**3 334**

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2019	2018
Årets resultat		**3 023**	**3 334**
Övrigt totalresultat			
Poster som kan omföras eller har omförts till årets resultat			
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet		33	63
Övrigt totalresultat efter skatt		**33**	**63**
ÅRETS TOTALRESULTAT		**3 056**	**3 397**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		3 036	3 408
Innehav utan bestämmande inflytande		20	–11
		3 056	**3 397**
Resultat per stamaktie, kr	21	3,24[1]	3,54[1]
Utdelning per stamaktie, kr		0,50[2]	0,46
Utdelning per preferensaktie, kr		20,00[2]	20,00

1) Någon utspädning föreligger inte.
2) Föreslagen utdelning.

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	10	148	155
Förvaltningsfastigheter	11	52 377	52 713
Nyttjanderätter	12	733	–
Maskiner och inventarier	13	28	27
Andelar i intresseföretag	14	414	217
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	15	145	74
Övriga långfristiga fordringar	16	1 479	1 247
Summa anläggningstillgångar		**55 324**	**54 433**
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	17	650	444
Kundfordringar	18	72	58
Övriga fordringar		569	469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	649	482
Likvida medel		449	576
Summa omsättningstillgångar		**2 389**	**2 029**
SUMMA TILLGÅNGAR		**57 713**	**56 462**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	20	1 865	1 865
Övrigt tillskjutet kapital		4 786	4 786
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		13 501	11 321
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**20 152**	**17 972**
Innehav utan bestämmande inflytande		**131**	**172**
Summa eget kapital		**20 283**	**18 144**
Långfristiga skulder			
Övriga avsättningar	22	48	–
Uppskjuten skatteskuld	9	3 220	2 884
Räntebärande skulder	23, 27	25 903	28 641
Övriga långfristiga skulder		39	12
Skulder avseende nyttjanderätter	12	733	–
Derivat	26, 27	65	85
Summa långfristiga skulder		**30 008**	**31 622**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23, 27	5 612	5 047
Leverantörsskulder		247	270
Skatteskulder		52	25
Övriga skulder	24	541	449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	970	905
Summa kortfristiga skulder		**7 422**	**6 696**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**57 713**	**56 462**

Rapport över förändring i koncernens eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta-omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	**1 865**	**4 786**	**–**	**7 854**	**14 505**	**–**	**14 505**
Årets resultat	–	–	–	3 345	3 345	–11	3 334
Övrigt totalresultat	–	–	63	–	63	–	63
Årets totalresulat			**63**	**3 345**	**3 408**	**–11**	**3 397**
Återköp av egna aktier	–	–	–	–558	–558	–	–558
Utdelning till stamaktieägare	–	–	–	–366	–366	–11	–377
Utdelning till preferensaktieägare	–	–	–	–329	–329	–	–329
Kapitaltillskott	–	–	–	1 261	1 261	–	1 261
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	51	51	194	245
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	**–**	**–**	**–**	**59**	**59**	**183**	**242**
Utgående eget kapital 2018-12-31	**1 865**	**4 786**	**63**	**11 258**	**17 972**	**172**	**18 144**
Årets resultat	–	–	–	3 003	3 003	20	3 023
Övrigt totalresultat	–	–	33	–	33	–	33
Årets totalresulat			**33**	**3 003**	**3 036**	**20**	**3 056**
Återköp av egna aktier	–	–	–	–7	–7	–	–7
Utdelning till stamaktieägare	–	–	–	–380	–380	–8	–388
Utdelning till preferensaktieägare	–	–	–	–329	–329	–	–329
Kapitaltillskott	–	–	–	–78	–78	–	–78
Inlösen av preferensaktier				–	–	–76	–76
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–62	–62	23	–39
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	**–**	**–**	**–**	**–856**	**–856**	**–61**	**–917**
Utgående eget kapital 2019-12-31	**1 865**	**4 786**	**96**	**13 405**	**20 152**	**131**	**20 283**

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott		2 463	2 170
Central administration		–159	–126
Resultat bostadsutveckling		–164	–59
Återläggning avskrivningar		15	6
Erhållen ränta		19	46
Erlagd ränta		–843	–661
Betald inkomstskatt		–3	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**1 328**	**1 376**
Förändring av omsättningsfastigheter		–134	–16
Förändring av rörelsefordringar		–52	–196
Förändring av rörelseskulder		–374	84
Summa förändring av rörelsekapital		**–560**	**–128**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**768**	**1 248**
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	11	5 014	2 303
Förvärv av och investeringar i fastigheter	11	–2 510	–7 289
Förvärv av dotterbolag		–	–174
Förvärv av maskiner och inventarier	13	–16	–15
Ökning av finansiella anläggningstillgångar		–774	–466
Minskning av finansiella anläggningstillgångar		51	317
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**1 765**	**–5 324**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		7 470	17 380
Amortering		–9 230	–12 631
Realiserad värdeförändring derivat		–	–217
Återköp av egna aktier		–7	–558
Kapitaltillskott[1]		–78	1 261
Utdelning		–692	–688
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande		–123	66
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–2 660**	**4 613**
Periodens kassaflöde		**–127**	**537**
Ingående likvida medel		**576**	**39**
Utgående likvida medel		**449**	**576**

1) Utgör i sin helhet hybridobligationer.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2019	2018
Nettoomsättning	2	264	237
Kostnad sålda tjänster	30	–201	–195
Bruttoresultat		**63**	**42**
Central administration	3, 5, 6	–137	–119
Rörelseresultat		**–74**	**–77**
Värdeförändring derivat	27	24	70
Finansiella intäkter	7	2 694	1 579
Finansiella kostnader	7	–1 520	–523
Resultat före skatt		**1 124**	**1 049**
Skatt på årets resultat	9	–87	–38
ÅRETS RESULTAT		**1 037**	**1 011**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2019	2018
Årets resultat		1 037	1 011
Övrigt totalresultat		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT		**1 037**	**1 011**

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	13	6	6
Andelar i koncernföretag	31	1 917	1 973
Fordringar på koncernföretag	30	24 069	21 879
Derivat	26, 27	16	17
Uppskjuten skattefordran	9	300	371
Summa anläggningstillgångar		**26 308**	**24 246**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	18	0	0
Fordringar på koncernföretag	30	6 557	3 877
Övriga fordringar		534	249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	276	95
Kassa och bank		309	37
Summa omsättningstillgångar		**7 676**	**4 258**
SUMMA TILLGÅNGAR		**33 984**	**28 504**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	20	1 865	1 865
Reservfond		721	721
Balanserat resultat		4 353	4 137
Årets resultat		1 037	1 011
Summa eget kapital		**7 976**	**7 734**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23, 27	14 147	15 597
Derivat		65	89
Skulder till koncernföretag	30	895	1 028
Övriga skulder		4	4
Summa långfristiga skulder		**15 111**	**16 718**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23, 27	5 209	3 530
Leverantörsskulder		14	13
Skulder till koncernföretag	30	5 174	49
Övriga skulder	24	404	365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	96	95
Summa kortfristiga skulder		**10 897**	**4 052**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**33 984**	**28 504**

För information om moderbolagets ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 29.

Rapport över förändring i moderbolagets eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2018-01-01	**1 865**	**721**	**4 128**	**6 714**
Årets resultat	–	–	1 011	1 011
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa förmögenhetsförändringar, exkl transaktioner med bolagets ägare	**–**	**–**	**1 011**	**1 011**
Återköp av egna aktier	–	–	–558	–558
Utdelning till stamaktieägare	–	–	–366	–366
Utdelning till preferensaktieägare	–	–	–329	–329
Kapitaltillskott	–	–	1 261	1 261
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	**–**	**–**	**9**	**9**
Eget kapital 2018-12-31	**1 865**	**721**	**5 148**	**7 734**
Årets resultat	–	–	1 037	1 037
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa förmögenhetsförändringar, exkl transaktioner med bolagets ägare	**–**	**–**	**1 037**	**1 037**
Återköp av egna aktier	–	–	–7	–7
Utdelning till stamaktieägare	–	–	–380	–380
Utdelning till preferensaktieägare	–	–	–329	–329
Kapitaltillskott	–	–	–78	–78
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	**–**	**–**	**–794**	**–794**
Eget kapital 2019-12-31	**1 865**	**721**	**5 391**	**7 976**

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		–74	–77
Återläggning avskrivningar		2	2
Erhållen ränta		660	52
Erlagd ränta		–848	–656
Betald inkomstskatt		0	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**–260**	**–679**
Förändring av rörelsefordringar		–2 395	–1 558
Förändring av rörelseskulder		4 960	96
Summa förändring av rörelsekapital		**2 565**	**–1 462**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 305**	**–2 141**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av maskiner och inventarier	13	–2	–5
Investering i finansiella anläggningstillgångar	32	–2 695	–2 049
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–2 697**	**–2 054**
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga fordringar		–195	–
Upptagna lån		1 720	5 045
Amortering		– 1 464	–2 428
Realiserad värdeförändring derivat		–	–201
Förändring av långfristiga skulder		–133	–341
Återköp av egna aktier		–7	–558
Kapitaltillskott[1]		–78	1 261
Utdelning/koncernbidrag från dotterbolag		1 513	1 233
Utdelning		–692	–688
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**664**	**3 323**
Periodens kassaflöde		**272**	**–872**
Ingående likvida medel		**37**	**909**
Utgående likvida medel		**309**	**37**

1) Utgör i sin helhet hybridobligationer.

Noter

Belopp i mkr om inte annat anges.

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄNT OM BOLAGET

Klövern AB (publ), org.nr 556482-5833, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2019 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 19 mars 2020. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 24 april 2020.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED NORMGIVNING OCH LAG

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet ”Moderbolagets redovisningsprinciper”. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av Årsredovisningslagen (ÅRL) samt i vissa fall av skatteskäl.

VÄRDERINGSGRUNDER TILLÄMPADE VID UPPRÄTTANDE AV DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar, skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernens balansräkning värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument och värdepapper, vilka är värderade till verkligt värde via koncernens resultat. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde.

Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

FUNKTIONELL VALUTA OCH RAPPORTERINGSVALUTA

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljontal.

BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR I DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Se även not 34.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernen tillämpar IFRS 16 Leasingavtal för första gången från och med 1 januari 2019. Den förenklade metoden tillämpas vilket innebär att jämförelsetalen inte räknas om. Övergången till IFRS 16 har inte medfört någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys.

Standarden innebär att leasetagare ska redovisa samtliga leasingkontrakt i balansräkningen med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. För leasegivare innebär standarden i princip oförändrad redovisning. Av koncernens leasingavtal har redovisningen av tomträttsavgälder störst betydelse. Klövern har med anledning av införandet av IFRS 16 redovisat en tillgång och en skuld avseende nyttjanderätter, hänförliga till tomträtter, i balansräkningen. Tomträttsavgäld samt arrendekostnader kopplade till dessa avtal, som tidigare redovisats inom driftöverskottet, redovisas från och med 2019 inom finansnettot i resultaträkningen.

NYA IFRS SOM ÄNNU INTE BÖRJAT TILLÄMPAS

Omarbetningar i befintliga standarder och i övrigt godkända nya standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som träder i kraft först under kommande räkenskapsår bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Klöverns resultat eller finansiella ställning.

KLASSIFICERING M M

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Indata för värdering till verkligt värde

Nivå 1 – Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som Klövern har tillgång till vid värderingstidpunkten.
Nivå 2 – Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.
Nivå 3 – Indata på nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

Tillgångsförvärv alternativt rörelseförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. En individuell bedömning sker för varje enskilt förvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastighet/-er och inte innefattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv.

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: Förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Stor förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. I koncernen klassificeras bolagsförvärv vanligtvis som tillgångsförvärv då det primära syftet normalt är att förvärva bolagets fastighet.

Tillgångsförvärv

Vid förvärv av dotterföretag som utgör ett tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionskostnader läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar.

Fastigheter och finansiella instrument är värderade till verkligt värde. Övriga poster har inte omvärderats. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen

NOT 1 FORTS.

uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde.

Samtliga förvärv som gjorts under räkenskapsåret 2019 har klassificerats som tillgångsförvärv.

Rörelseförvärv

Vid rörelseförvärv där överförd ersättning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde på tidigare ägd andel (vid stegvisa förvärv), överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, så kallad förvärv till lågt pris redovisas denna direkt i årets resultat.

I de fall förvärvet inte avser 100 procent av dotterföretaget uppkommer innehav utan bestämmande inflytande. Klövern redovisar innehav utan bestämmande inflytande till verkligt värde, vilket innebär att innehav utan bestämmande inflytande har andel i goodwill.

Vid förvärv som sker i steg fastställs goodwillen den dag då bestämmande inflytande uppkommer. Tidigare innehav värderas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i årets resultat.

Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan tillgångens verkliga värde och deras skattemässiga restvärde.

KONSOLIDERINGSPRINCIPER

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Klövern AB. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas. Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande.

Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Intresseföretag

Ett bolag redovisas som intresseföretag då Klövern innehar minst 20 procent men inte mer än 50 procent av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen redovisas intresseföretag i enlighet med kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens eget kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I årets resultat i koncernen redovisas som "Resultatandelar i intresseföretag" koncernens andel i intresseföretagens resultat justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar och upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden. Dessa resultatandelar minskade med erhållna utdelningar från intresseföretagen utgör den huvudsakliga förändringen av det redovisade värdet på andelar i intresseföretag. Koncernens andel av övrigt totalresultat i intresseföretagen redovisas på en separat rad i koncernens övrigt totalresultat. Klövern äger inga aktier i företag som klassificeras som gemensamt ägda företag.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Innehav utan bestämmande inflytande

I ej helägda dotterföretag redovisas innehav utan bestämmande inflytande som utomstående aktieägares andel av dotterföretagets eget kapital. Denna post ingår som en del i Klöverns eget kapital. I resultaträkningen ingår andelen hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Upplysning om andelen av resultatet hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande redovisas i anslutning till resultaträkningen. Effekterna av transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande redovisas i eget kapital om de inte medför någon ändring i det bestämmande inflytandet.

OMRÄKNING AV UTLÄNDSK VERKSAMHET

Räkenskaperna för var och en av de utländska dotterföretagen bokförs i den funktionella valutan vilken är den lokala valutan där verksamheten bedrivs. Koncernens finansiella rapporter presenteras i svenska kronor (SEK). Resultat- och balansräkningar för utländska verksamheter omräknas till SEK enligt dagskursmetoden, vilket innebär att balansräkningarna omräknas till balansdagens kurs förutom icke-monetära tillgångar och skulder som omräknas till historiska anskaffningsvärden. Resultaträkningarna omräknas till periodens genomsnittskurs. Kursdifferenserna vid omräkning redovisas via övrigt totalresultat som en omräkningsdifferens.

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas med valutakursen vid transaktionstidpunkten. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning redovisas i årets resultat. Kursdifferenser avseende rörelsefordringar och skulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursdifferenser hänförliga till finansiella tillgångar och skulder redovisas i finansnettot.

INTÄKTER

Klöverns intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal. IFRS 15 kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. Av Klöverns hyresintäkter utgör cirka 9 procent av hyresintäkterna serviceintäkter. Åtaganden som Klövern ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med exempelvis värme och kyla är en integrerad del av hyran i och med att hyresgästerna inte kan påverka valet av leverantör, frekvens eller annan påverkan på utförandet. Den service som tillhandahålls till hyresgästerna har således bedömts utgöra en integrerad del av hyran varför all ersättning redovisas som hyra.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt över kontraktsperioden.

Övriga intäkter utgörs av intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt, som redovisas som intäkt vid den tidpunkt då ersättning erhålls, intäkter från hyresgarantier som redovisas under den period som garantin avser samt försäkringsersättning.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Den realiserade värdeförändringen för sålda fastigheter bygger på skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde, vid senaste bokslutstillfället och det pris som fastigheterna har sålts för. Tidigare års upparbetade orealiserade värdeförändringar ingår i fastigheternas verkliga värde och synliggörs därför inte i den realiserade värdeförändringen.

NOT 1 FORTS.

REDOVISNING AV SEGMENT

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig.

Koncernens verksamhet delas upp i de rörelsesegment som följs upp av koncernledningen, vilket är tre regioner samt utland. Varje segment har en ansvarig för den dagliga verksamheten och rapporterar regelbundet till koncernledningen. Koncernledningen följer upp driftresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheterna samt investeringar. Finansieringen sker centralt och fördelas inte på segment.

BOSTADSUTVECKLING

Koncernens verksamhet avseende bostadsutveckling sker huvudsakligen inom dotterbolaget Tobin Properties AB och redovisas under rubriken Bostadsutveckling. Verksamhetens fokus är utveckling av bostäder.

Entreprenaduppdrag

Tobins projektutveckling av bostäder genomförs huvudsakligen i form av att bolaget ingår avtal med en bostadsrättsförening där en del avser marköverlåtelse och en del avser entreprenaden. Dessa avtal är villkorade av varandra och behandlas redovisningsmässigt som sammanslagna till ett enda avtal.

Intäkten från entreprenadavtal redovisas över tid eftersom Tobin utför entreprenaden på kundens mark eller att tillgång eller tjänst inte skapar någon alternativ användning för Tobin och där Tobin har rätt till ersättning inklusive marginal för prestation som uppnåtts vid varje given tidpunkt. Detta innebär att kontrollen överförs över tid varför intäkten redovisas över tid. Att intäkterna redovisas successivt innebär att uppdragsinkomsterna och uppdragsutgifterna redovisas efter uppdragets upparbetningsgrad och försäljningsgrad. Enligt metoden matchas uppdragsinkomsterna mot uppdragsutgifterna på basis av det arbete som utförts till och med rapportperiodens slut vilket ger en direkt koppling mellan den ekonomiska rapporteringen och den verksamhet som bedrivits under perioden. Graden av upparbetning bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till de beräknade totala projektkostnaderna.

Omvärderingar (prognosändringar) av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare redovisat resultat i berörda projekt. Sådana korrigeringar ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat. Intäktsredovisningen enligt successiv vinstavräkning tillämpas redan i projektets inledningsskede om tillförlitlig bedömning kan göras och pågår enligt samma villkor till dess att projektet avslutas.

Sedan 2018 har Nasdaq Stockholm och numera Finansinspektionen fört en dialog med börsnoterade bostadsutvecklare avseende tillämpningen av IFRS 10 Koncernredovisning, IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder samt grunderna för bedömningen av huruvida bostadsrättsföreningarna är självständiga eller inte. I och med att flera av de största bolagen i branschen konsoliderar eller har för avsikt att konsolidera bostadsrättsföreningar och redovisa intäkter enligt färdigställandemetoden (completed contract) har Tobin Properties AB beslutat att följa Finansinspektionens intentioner och ändra redovisningsprincip från och med den 1 januari 2020. Det innebär därmed att projekt med svenska bostadsrättsföreningar kommer att konsolideras i Klöverns räkenskaper från 2020 och omräkningstal för 2019 kommer att publiceras. Den förändrade redovisningsprincipen bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Klöverns resultat- och balansräkning samt nyckeltal och inte heller på Klöverns riskbild och finansiella position.

RÖRELSEKOSTNADER SAMT FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

Central administration

Central administration utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterföretag.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån.

Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts. Realiserade och orealiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas som värdeförändringar under egen rubrik i resultaträkningen. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas normalt i årets resultat i den period till vilken de hänför sig.

SKATTER

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte: för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Den aktuella skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen 21,4 procent. Den uppskjutna skatten har beräknats efter skattesatsen 20,6 procent som gäller från och med 2021 då skillnaden i skattesatser som är hänförlig till det som eventuellt realiseras det kommande året och som påverkar skatten uppgår till oväsentliga belopp. Avseende Danmark beräknas aktuell och uppskjuten skatt till 22,0 procent.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar samt derivat och värdepapper. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat och finansiella instrument.

Kundfordringar och utfärdade skuldinstrument redovisas när de är utgivna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller företaget inte länger har kontroll över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

NOT 1 FORTS.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder ska kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när koncernen har en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och har för avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

De kategorier som är tillämpliga för Klöverns finansiella tillgångar är upplupet anskaffningsvärde och verkligt värde via resultatet.

En finansiell tillgång värderas till upplupet anskaffningsvärde om den innehas i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden och den ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Klöverns finansiella tillgångar som ingår i denna kategori är kundfordringar, kassa och bank samt övriga fordringar.

Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kund- och lånefordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar. Kassa och bank samt övriga tillgångar med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet. En finansiell skuld klassificeras till verkligt värde via resultatet om den klassificeras som innehav för handelsändamål, som ett derivat för vilket säkringsredovisning inte tillämpas eller den har blivit identifierad som sådan vid första redovisningstillfället.

Efterföljande värdering av övriga finansiella skulder sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Räntekostnader och vinster eller förluster vid borttagning från balansräkningen redovisas i resultatet. Främst koncernens räntebärande skulder ingår i denna kategori. Leverantörsskulder och andra korta rörelseskulder som utgör finansiella skulder redovisas med anledning av den korta löptiden till nominellt värde.

Derivatinstrument

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på kontraktsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Koncernen använder derivat av finansiella instrument för att reducera ränteriskerna. Upplåning till rörlig ränta växlas till fasträntelån genom ränteswapkontrakt. Koncernen redovisar ränteswapkontrakt som finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Säkringsredovisning tillämpas inte. Räntekuponger som erläggs på ränteswappar redovisas bland räntekostnaderna.

Nedskrivning

Koncernen bedömer per varje balansdag om det finns objektiva grunder för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång. En reservering för värdeminskning av kundfordringar görs enligt bedömning av förväntade kreditförluster. Väsentliga finansiella svårigheter hos gäldenären, sannolikhet för att gäldenären kommer att gå i konkurs eller genomgå en finansiell rekonstruktion och uteblivna eller försenade betalningar (förfallna sedan mer än 30 dagar) betraktas som indikatorer på att ett nedskrivningsbehov av en kundfordran kan föreligga.

IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Goodwill

Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt beräknas enligt redovisningsmässiga regler och det värde uppskjuten skatt åsätts mellan parter vid transaktioner. Redovisningsmässigt beräknas uppskjuten skatt på skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. Vid transaktioner värderas uppskjuten skatt vanligen baserat på sannolikheten att denna kommer att förfalla till betalning samt en tidsfaktor när eventuell betalning kommer att ske. Prövning av nedskrivningsbehov av goodwill hänförligt till försäljningar och nedskrivningar av fastigheternas verkliga värde görs årligen.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Ägda tillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Leasade tillgångar

Leasingavtal klassificeras 2018 antingen som finansiell eller operationell leasing. Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal.

Från och med 1 januari 2019 tillämpas IFRS 16 Leasingavtal vilket innebär att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen såsom nyttjanderätter.

Klövern har valt den förenklade övergångsmetoden och tillämpar inte standarden retroaktivt. Redovisade nyttjanderättstillgångar har åsatts samma värde som den redovisade leasingskulden per 1 januari 2019. Klövern har i egenskap av leasetagare identifierat tomträttsavtal som de enskilt mest väsentliga.

Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av. Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Kostnaderna för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare tilllämpning enligt IAS 17.

Övriga leasingavtal som Klövern har identifierat, inom ramen för definitionen av leasingavtal enligt IFRS 16, avser främst fordon. Dessa leasingavtal har redovisats som nyttjanderättstillgångar och motsvarande leasingskulder per 1 januari 2019. Nyttjanderättstillgångarna skrivs av över leasingperioden medan leasingskulderna belöper med ränta och amorteras över leasingperioden.

Klövern analyserar löpande värderingen av leasingskulden utifrån ändringar eller tillkommande leasingavtal. Korttidsleasing och leasing av mindre värde kostnadsförs över löptiden.

Avskrivningsprinciper maskiner och inventarier

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.
Beräknade nyttjandeperioder;
– inventarier 3–10 år

Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter.

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde, se not 11. Klövern värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet, varav normalt 20 till 30 procent externt och resterande del internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande tolvmånaders period. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Klövern, är en avkastningsbaserad kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet Intäkter. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

NOT 1 FORTS.

Redovisning av lånekostnader
Koncernen aktiverar inte ränta på tillgångarnas anskaffningsvärde från och med 2019.

Nedskrivningar
Koncernens redovisade materiella anläggningstillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Undantag görs för förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde enligt IAS 40. Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde.

LIKVIDA MEDEL
Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Beloppen på spärrkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter och redovisas som övriga fordringar.

KASSAFLÖDESANALYS
Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER
Förvärv av egna aktier redovisas som en avdragspost från eget kapital. Likvid från avyttring av sådana eget-kapitalinstrument redovisas som en ökning av eget kapital. Eventuella transaktionskostnader redovisas direkt mot eget kapital.

LÄMNADE UTDELNINGAR
Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämma godkänt utdelningen. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren.

RESULTAT PER AKTIE
Beräkning av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under året.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA
Pensioner klassificeras som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. Klöverns pensioner är att betrakta som avgiftsbestämda. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro redovisas i takt med att de anställda utför tjänster.

Aktierelaterade ersättningar
Kontantreglerade optioner ger upphov till ett åtagande gentemot den anställde vilket värderas till verkligt värde och redovisas som en kostnad med en motsvarande ökning av skulder. Verkligt värde beräknas initialt vid tilldelningstidpunkten och fördelas över intjänandeperioden. Det verkliga värdet på de kontantreglerade optionerna beräknas med Black-Scholes-modellen och hänsyn tas till de tilldelade instrumentens villkor och förutsättningar. Skulden omvärderas varje balansdag samt när den regleras. Alla förändringar i verkligt värde på skulden redovisas i årets resultat.

AVSÄTTNINGAR
En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

OMSÄTTNINGSFASTIGHETER
Exploateringsfastigheter
Koncernens exploateringsfastigheter är helt hänförliga till verksamheten i bostadsutveckling, vilken bedrivs i dotterbolaget Tobin Properties AB. Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för framtida produktion av bostadsrätter. Fastigheterna är ej avsedda för långsiktigt innehav. Exploateringsfastigheterna redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager, vilket innebär en värdering till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet (uppskattat försäljningspris efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande). Fastighetsförvärv sker antingen som direkt förvärv av en eller flera enskilda fastigheter eller som förvärv av aktier i ett fastighetsägande bolag. Exploateringsfastigheter anskaffade genom direkt förvärv redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då bindande avtal om förvärv ingås om inte omständigheter i avtalets lydelse påverkar vald redovisningsperiod. Vid förvärv av aktier i ett fastighetsägande bolag redovisas tillgången normalt i den period då tillträde till aktierna sker. Produktionskostnader för exploateringsfastigheter innehåller direkta kostnader samt skälig andel av indirekta kostnader.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER
Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även av Rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till att IFRS tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper
Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Ändrade redovisningsprinciper
Den 1 januari 2019 trädde IFRS 16 Leasingavtal i kraft. Bolaget använder sig av undantaget i RFR 2 och redovisar leasingavgifterna från eventuella leasingavtal som en kostnad linjärt över leasingperiodens längd. Eventuell nyttjanderätt och leasingskuld redovisas således inte i balansräkningen vilket innebär att förändringen inte har fått någon effekt på bolagets redovisning.

Om inte annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2019 förändrats i enlighet med vad som anges ovan för koncernen.

Fakturerad förvaltning till dotterföretag
I egenskap av moderbolag tillhandahåller Klövern i sin verksamhet löpande dotterföretagen med tjänster avseende drift, ledning, marknadsföring, redovisning, juridisk och finansiell rådgivning, IT-stöd, faktureringstjänster och koncerngemensamma inköp. Beloppen faktureras dotterföretagen kvartalsvis i efterskott och baseras på respektive dotterföretags fastighetsinnehav.

Dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Som intäkt redovisas koncernbidrag samt erhållna utdelningar. Värdet på andelarna i dotterföretag prövas kontinuerligt. Om det bokförda värdet på andelarna överstiger det koncernmässiga görs en nedskrivning som belastar resultatet.

Finansiella instrument
Bolaget tillämpar undantaget i RFR 2 och redovisar finansiella instrument med bas i årsredovisningslagens principer. De skillnader det innebär i jämförelse med koncernens principer är att moderbolagets innehav av räntederivat redovisas enligt lägsta värdets princip, där värden som är lägre än anskaffningsvärdet redovisas i balansräkningen med värdeänd-

NOT 1 FORTS.

ringen redovisad i resultaträkningen. Det innebär att för ränteswappar redovisas swappar med negativt värde till detta negativa värde som skuld i balansräkningen.

Fordringar i moderbolaget består enbart av fordringar på dotterbolag, vilka redovisas till anskaffningsvärde. Fordringar på dotterbolag analyseras i den generella modellen och de förväntade kreditreserveringarna beräknas utifrån kontrakten med justeringar för framåtblickande faktorer och med hänsyn tagen till värdet av säkerheter. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till oväsentliga belopp och givet värdet på säkerheterna uppgår reserven till oväsentliga belopp.

Moderbolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag i enlighet med reglerna i IFRS 9, utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott för juridiska personer

Koncernbidrag från dotterföretag ska redovisas enligt samma principer som utdelning i moderbolaget. Detta innebär att koncernbidrag redovisas som en finansiell intäkt. Utdelningar redovisas som skuld efter det att stämman godkänt utdelning. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Eventualförpliktelser

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

NOT 2 INTÄKTERNAS FÖRDELNING

	2019	2018
Koncernen		
Hyresintäkter	3 631	3 238
Hyresgarantier	0	6
Lösen av hyresavtal	7	6
Summa intäkter	**3 638**	**3 250**
Moderbolaget		
Fakturerad förvaltning till dotterföretag	**264**	**237**

För geografisk indelning se not 4.
Intäkter avseende bostadsutveckling redovisas över tid.

NOT 3 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

Medelantalet anställda	2019	Andel kvinnor, %	2018	Andel kvinnor, %
Moderbolaget – Sverige	248	44	246	42
Totalt moderbolaget	**248**	**44**	**246**	**42**
Dotterföretag – Sverige	24	52	27	60
Dotterföretag – Danmark	3	–	2	–
Totalt dotterföretag	**27**	**46**	**29**	**56**
Koncernen totalt	**275**	**44**	**275**	**43**

Könsfördelning i företagsledningen

Andel kvinnor i procent	2019	2018
Moderbolaget		
Styrelsen	60	60
Övriga ledande befattningshavare	40	27
Koncernen totalt		
Styrelsen	60	46
Övriga ledande befattningshavare	40	27

I moderbolaget består ledande befattningshavare av fem personer (5), varav två är kvinnor (2). VD är Rutger Arnhult. I bolagsledningen ingår Transaktionschef Peeter Kinnunen, Finanschef Jens Andersson, Chefsjurist Malin Löveborg och Strategi- och analyschef Susanne Hörnfeldt Vid utgången av 2019 bestod styrelsen i moderbolaget (inkl VD) av fem ledamöter (5) varav tre kvinnor (3). Styrelsens ordförande är Pia Gideon. Ledamöter är Rutger Arnhult (VD), Eva Landén, Johanna Fagrell Köhler och Ulf Ivarsson.

Ersättningar

Principer för ersättning och förmåner till VD och bolagsledningen beslutas av årsstämman. Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare föreslås av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen.

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Arvode utgår inte till styrelseledamot under den tid anställningsförhållande föreligger i bolaget.

Verkställande direktören har inte resultatbaserad lön. VD har rätt till tjänstebil samt kostförmån, sjukvårdsförsäkring och del i Klöverns vinstandelsstiftelse. Under anställningstiden hos bolaget får pensionspremien uppgå till högst 35 procent av grundlönen. Pensionsåldern för VD är 65 år. Mellan bolaget och verkställande direktören gäller följande uppsägningstider: från bolagets sida är uppsägningstiden tolv månader och från verkställande direktörens sida sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida utgår full lön och samtliga förmåner enligt ovan under uppsägningstiden. Ersättningen avräknas mot inkomster från annan arbetsgivare. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår full lön inklusive samtliga förmåner under uppsägningstiden så länge anställningsförhållandet består.

För övriga ledande befattningshavare gäller marknadsmässiga och konkurrenskraftiga löner. Rörlig ersättning kan uppgå till ett belopp motsvarande tre månatliga grundlöner (ej pensionsgrundande). Pensionspremie kan uppgå till högst 35 procent av grundlönen under anställningstiden. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare är 65 år. Uppsägningstiden från bolagets sida är tolv månader och från den anställdes sida sex månader. Övriga ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil, kostförmån, sjukvårdsförsäkring och del i Klöverns vinstandelsstiftelse.

Inga avtal gällande avgångsvederlag finns.

NOT 3 FORTS.

Aktierelaterade ersättningar

Moderbolaget utfärdade 2017 sammanlagt 15 200 632 optioner till ledande befattningshavare och nyckelpersoner mot marknadsmässigt vederlag. Erlagd premie uppgick till 0,25 kr respektive 0,33 kr per option. Optionerna ger rätt till en kontant reglering och det kontant reglerade beloppet fastställs baserat på ökningen på företagets aktiekurs från tilldelningstidpunkten till tidpunkten då optionerna tjänats in. Optionerna har en löptid på 3 år och ett lösenpris mellan 10,42 kr och 11,81 kr.

Utestående optioner per den 31 december 2019 har ett lösenpris inom intervallet 10,42 kr till 11,81 kr och återstående avtalsenlig löptid på 0,4 år. Det verkliga värdet av tjänster erhållna från anställda i utbyte mot tilldelade optioner värderas på basis av de tilldelade optionernas verkliga värde. Det verkliga värdet av optionerna har uppskattats med hjälp av Black Scholes. Vid årets slut uppgick utgående skuld till 39,1 mkr (6,4). Årets värdeförändring uppgick till –32,7 mkr.

Ersättningar och förmåner till styrelse och ledande befattningshavare, moderbolaget

tkr	2019	2018
Styrelseordförande		
Pia Gideon	420	400
Övriga styrelseledamöter		
Eva Landén	200	200
Johanna Fagrell Köhler	200	200
Ulf Ivarsson	200	200
Verkställande direktör		
Ersättning från moderbolag		
Grundlön	5 638	5 500
Rörlig ersättning	–	–
Förmåner	247	234
Pensionskostnad	1 649	1 618
Ersättning från dotterföretag		
Styrelsearvode	17	200
Övriga ledande befattningshavare, 4 personer (3,1)		
Grundlön	5 159	4 148
Rörlig ersättning	773	741
Förmåner	294	207
Pensionskostnad	1 247	1 047
Summa	**16 044**	**14 695**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Löner och ersättningar		varav styrelse, ledande befattningshavare och VD[1]		Sociala kostnader		varav pensionskostnader	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Moderbolaget[2]	144	138	13	11	74	69	21	19
Dotterföretag	34	24	0	7	14	13	4	5
Utlandet	2	1	–	–	0	0	0	0
Totalt koncernen[3]	**180**	**162**	**13**	**18**	**89**	**82**	**26**	**24**

1) I moderbolaget består styrelse (exkl VD) av 4 personer (4) och ledande befattningshavare av 5 personer (4,1). I dotterföretag ingick 3 ledande befattningshavare 2018.
2) Av moderbolagets pensionskostnader avser 2,9 mkr (2,7) VD och ledande befattningshavare.
3) Av koncernens pensionskostnader avser 2,9 mkr (4,1) VD:ar och ledande befattningshavare. Koncernen har inga utestående pensionsförpliktelser för dessa.

Vinstandelsstiftelse

Klövern har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga medarbetare enligt regler i stiftelsens stadgar. Avsättning till stiftelsen kan maximalt uppgå till ett prisbasbelopp per anställd och år och baseras på en kombination av Klöverns resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägarna.

För räkenskapsåret 2019 är 14 mkr inklusive löneskatt reserverat till stiftelsen. Vid utgången av året ägde stiftelsen totalt 384 500 stamaktier av serie A och 5 508 546 stamaktier av serie B i Klövern motsvarande 0,6 procent av totalt aktiekapital och 0,6 procent av antalet röster.

Avgiftsbestämda planer

Koncernens anställda omfattas av avgiftsbestämda pensionsplaner som helt bekostas av företaget. Betalning sker löpande enligt fastställda regler.

NOT 4 RÖRELSESEGMENT

Koncernens verksamhet delas upp i rörelsesegment baserat på vilka delar av verksamheten företagets högste verkställande beslutsfattare följer upp.

Ej fördelade poster hanteras på koncernnivå.

Ericsson är Klöverns största hyresgäst och stod för 7 procent (6) av Klöverns kontraktsvärde vid utgången av 2019. Den av Ericsson förhyrda ytan uppgick till 129 tkvm (112) och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 4,0 år (4,9).

	Stockholm		Väst		Öst		Utland[1]		Ej fördelade		Koncern	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Intäkter	1 806	1 573	832	714	803	771	197	120	–	72	3 638	3 250
Fastighetskostnader	–596	–529	–287	–257	–267	–253	–25	–11	–	–30	–1 175	–1 080
Driftöverskott	**1 210**	**1 044**	**545**	**457**	**536**	**518**	**172**	**109**	**0**	**42**	**2 463**	**2 170**
Central administration	–	–	–	–	–	–	–	–	–159	–126	–159	–126
Finansnetto	–	–	–	–	–	–	–	–	–842	–700	–842	–700
Förvaltningsresultat	**1 210**	**1 044**	**545**	**457**	**536**	**518**	**172**	**109**	**–1 001**	**–826**	**1 462**	**1 344**
Resultat bostadsutveckling	–	–	–	–	–	–	–	–	–164	–59	–164	–59
Resultatandelar i intresseföretag	–	–	–	–	–	–	–	–	17	7	17	7
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	–	–	–	–	–	–	–	–	–	22	–	22
Värdeförändringar fastigheter	1 209	1 239	21	409	261	329	634	332	–	–	2 125	2 309
Värdeförändringar derivat	–	–	–	–	–	–	–	–	–14	67	–14	67
Värdeförändringar finansiella tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–	13	25	13	25
Nedskrivning goodwill	–	–	–	–	–	–	–	–	–6	–27	–6	–27
Resultat före skatt	**2 419**	**2 283**	**566**	**866**	**797**	**847**	**806**	**441**	**–1 155**	**–791**	**3 433**	**3 688**
Skatt på årets resultat	–	–	–	–	–	–	–	–	–410	–354	–410	–354
Årets resultat	**2 419**	**2 283**	**566**	**866**	**797**	**847**	**806**	**441**	**–1 565**	**–1 145**	**3 023**	**3 334**

1) Intäkter avseende Utland fördelar sig mellan Danmark och USA med 193 mkr respektive 4 mkr.

Förvaltningsfastigheter – investering, förvärv, avyttring per segment												
Investeringar	453	753	269	607	369	296	459	107	–	28	1 550	1 791
Förvärv	646	2 238	–	568	–	922	313	4 328	–	–	959	8 056
Avyttringar	209	808	2 748	971	2 072	685	–	–	–	–	5 029	2 464

Nyckeltal per rörelsesegment och fastighetssegment

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav[1], %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek.uthyrningsgrad, %	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stockholm	29 534	27 820	5,2	5,4	1 129	1 178	2 078	2 012	88	88
Väst	8 067	10 631	6,2	6,3	609	838	729	931	87	87
Öst	8 485	9 451	6,4	6,5	708	857	771	890	91	91
Utland	6 291	4 811	4,2	4,3	96	96	241	230	100	98
Totalt	**52 377**	**52 713**	**5,4**	**5,7**	**2 542**	**2 969**	**3 819**	**4 063**	**90**	**89**
varav										
Förvaltning	45 743	47 380	5,5	5,7	2 222	2 683	3 455	3 766	92	91
Förädling	6 634	5 333	5,2	5,6	320	286	364	298	71	66

1) Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter.

NOT 5 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
tkr	2019	2018	2019	2018
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	5 760	4 541	3 156	3 245
Skatterådgivning	50	49	50	49
Övriga uppdrag	20	347	20	347
Summa	**5 830**	**4 937**	**3 226**	**3 641**
Grant Thornton AB				
Revisionsuppdrag	–	1 551	–	–
Övriga uppdrag	57	620	57	–
Summa	**57**	**2 171**	**57**	–
KPMG				
Övriga uppdrag	286	110	286	–
Summa	**286**	**110**	**286**	–
TOTALT	6 173	7 218	3 569	3 641

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

NOT 6 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

Koncernen	2019	2018
Fastighetskostnader		
Driftkostnader	–627	–592
Reparationer och underhåll	–183	–153
Fastighetsskatt	–195	–155
Tomträttsavgäld	–	–43
Personalkostnader	–156	–135
Övriga fastighetskostnader	–14	–2
Summa	**–1 175**	**–1 080**
Central administration		
Personalkostnader	–89	–66
Avsättning vinstandelsstiftelse	–3	–5
IT, reklam- och lokalkostnader	–29	–24
Revisionsarvoden	–5	–6
Övriga kostnader	–33	–25
Summa	**–159**	**–126**

NOT 7 FINANSNETTO

	2019	2018
Koncernen		
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	19	21
Finansiella intäkter	**19**	**21**
Räntekostnader lån[1]	–731	–653
Valutakursdifferenser, finansiella poster	–3	–1
Övriga finansiella kostnader	–83	–67
Kostnader avseeende nyttjanderätter	–44	–
Finansiella kostnader	**–861**	**–721**
Finansnetto	**–842**	**–700**
Moderbolaget		
Ränteintäkter, koncernföretag	793	53
Ränteintäkter, övriga	11	13
Valutakursdifferenser, finansiella poster	25	–
Utdelning från koncernföretag	1 235	890
Koncernbidrag, koncernföretag	630	623
Finansiella intäkter	**2 694**	**1 579**
Nedskrivning andelar i dotterföretag	–560	–
Räntekostnader, koncernföretag	–401	–3
Räntekostnader lån[1]	–506	–473
Övriga finansiella kostnader	–53	–47
Finansiella kostnader	**–1 520**	**–523**
Finansnetto	**1 174**	**1 057**

1) Av koncernens räntekostnader avser 691 mkr (524) räntor hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Motsvarande för moderbolaget uppgår till 470 mkr (349). Resterande räntekostnader avser löpande ränta hänförligt till Klöverns räntederivat vilka värderas till verkligt värde i resultatet.

NOT 8 FÖRVÄRV AV RÖRELSE

Den 17 januari 2018 förvärvade Klövern 7 500 000 stamaktier i Tobin Properties i en riktad nyemission. Klöverns innehav i Tobin Properties uppgick den 31 mars 2018 till 34,9 procent av aktiekapitalet och 36,5 procent av rösterna. Klövern redovisade under det första kvartalet 2018 innehavet i Tobin Properties som andelar i intresseföretag då innehavet översteg 20 procent men understeg 50 procent av rösterna. Den 4 april 2018 erhöll Klövern ytterligare 5 116 662 stamaktier och 18 378 preferensaktier av serie A i Tobin Properties genom ett kontant budpliktsbud. Klöverns innehav i Tobin Properties uppgick därefter till 12 616 662 stamaktier och 18 378 preferensaktier av serie A, vilket motsvarade 58,9 procent av aktiekapitalet och 61,4 procent av rösterna. Tobin Properties konsolideras i Klövern fr o m 4 april 2018. Genom en företrädesemission i juni 2018 tecknade Klövern ytterligare 13 407 496 stamaktier, varav 790 834 stamaktier genom ett garantiåtagande, i Tobin Properties. Innehavet uppgick därefter till 26 024 158 stamaktier och 18 378 preferensaktier av serie A, motsvarande 62,1 procent av kapitalet och 63,4 procent av rösterna. Under första halvan av september 2018 förvärvade Klövern ytterligare 7 994 433 stamaktier i Tobin Properties. Ägandet uppgick därefter till 34 018 591 stamaktier och 18 378 preferensaktier av serie A, motsvarande 81,2 procent av kapitalet och 82,9 procent av rösterna.

Effekter av förvärv 2018

Det förvärvade företagets nettotillgångar vid förvärvstidpunkten

Andelar i intresseföretag	213
Omsättningsfastigheter	712
Övriga tillgångar	1 069
Räntebärande skulder	–1 017
Uppskjuten skatteskuld	–82
Övriga skulder	–113
Netto identifierbara tillgångar och skulder	**782**
Innehav utan bestämmande inflytande	–280
Goodwill – övervärde omsättningsfastigheter	70
Överförd ersättning	**572**

Innehav utan bestämmande inflytande

Det verkliga värdet av innehav utan bestämmande inflytande har beräknats genom tillämpning av en marknadsansats (även kallad relativvärdering) och en avkastningsvärdeansats.

Förvärvsrelaterade utgifter

Förvärvsrelaterade utgifter uppgår till 1,4 mkr och avser arvoden till konsulter i samband med due diligence. Dessa utgifter har ökat värdet på andelarna.

Överförd ersättning

Likvida medel	268
Omvärderingsresultat emission	22
Ej accepterade aktier vid budpliktsbud	282
Total överförd ersättning	**572**

NOT 9 SKATT

Skatt redovisad i koncernens resultaträkning

	2019	2018
Aktuell skattekostnad	–44	–17
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	0	0
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad (+/–)	–365	–337
Summa skatt	**–410**	**–354**

Avstämning skattekostnad

	2019	2018
Redovisat resultat före skatt	3 433	3 688
Skatt enligt gällande skattesats 21,4% (22%)	**–735**	**–811**
Skatteeffekt avseende:		
Utländska skattesatser	–2	–
Skatt hänförlig till tidigare år	0	0
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	119	–
Ej skattepliktig försäljning av dotterbolag	326	167
Goodwill	–1	–6
Ej avdragsgilla kostnader	–147	4
Ej skattepliktiga intäkter	63	139
Övriga skattemässiga justeringar	–33	–22
Ändrad skattesats på uppskjuten skatteskuld/fordran	–	175
Redovisad skatt	**–410**	**–354**
Effektiv skatt	*–12%*	*–10%*

I balansräkningen nettoredovisas uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Fastigheter, derivatinstrument och underskottsavdrag är de huvudsakliga poster som utgör grund för redovisning av uppskjuten skatt. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas i framtiden. Klöverns fastställda/tillgängliga underskott uppgår till 1 490 mkr (1 704).

Uppskjuten skatt redovisad i koncernens balansräkning

	2019	2018
Underskottsavdrag	307	351
Förvaltningsfastigheter	–5 138	–4 817
Tillgångsförvärv (avgår)	1 633	1 605
Derivat och finansiella tillgångar	8	16
Förvärv	–29	–37
Obeskattade reserver	–1	–1
Total uppskjuten skatt	**–3 220**	**–2 884**

NOT 9 FORTS.

Förändring av uppskjuten skatt, koncernen

	Ingående balans	Redovisat i resultatet	Utgående balans
2019			
Underskottsavdrag	351	–44	307
Förvaltningsfastigheter	–4 817	–321	–5 138
Tillgångsförvärv (avgår)	1 605	29	1 633
Derivat och finansiella tillgångar	16	–8	8
Förvärv	–37	8	–29
Obeskattade reserver	–1	0	–1
	–2 884	**–336**	**–3 220**
2018			
Underskottsavdrag	401	–50	351
Förvaltningsfastigheter	–4 832	14	–4 817
Tillgångsförvärv (avgår)	1 791	–187	1 605
Derivat och finansiella tillgångar	90	–74	16
Förvärv	–	–37	–37
Obeskattade reserver	–1	0	–1
	–2 550	**–334**	**–2 884**

Moderbolaget	2019	2018
Resultat före skatt	**1 124**	**1 049**
Aktuell skatt	–16	–
Uppskjuten skatt	–71	–38
Resultat efter skatt	**1 037**	**1 011**
Uppskjuten skattefordran		
Vid årets ingång	371	409
Årets förändring	–71	–38
Vid årets utgång	**300**	**371**

NOT 10 GOODWILL

Den 2 mars 2012 förvärvade Klövern AB, Dagon AB (publ). I samband med att förvärvskalkylen upprättades och förvärvet klassificerats som ett rörelseförvärv gjordes en justering av den uppskjutna skatteskulden i balansräkningen. Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt beräknas enligt redovisningsmässiga regler och det värde uppskjuten skatt åsätts mellan parterna vid transaktionen. Redovisningsmässigt beräknas uppskjuten skatt på skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. Nedskrivning av goodwill är hänförlig till försäljningar och nedskrivningar av fastigheternas verkliga värde.

	2019	2018
Rörelseförvärv	183	183
Nedskrivning hänförlig till sålda fastigheter	–34	–27
Utgående balans	**148**	**155**

NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden och samtliga har värderats enligt värderingshierarki 3. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier. Klövern värderar varje kvartal hela fastighetsbeståndet, varav normalt 20 till 30 procent värderas externt och resterande internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande tolvmånadersperiod.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden. Förändringarna under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, genomförda eller planerade transaktioner samt information från de externa värderarna.

Samtliga externa värderingar har huvudsakligen utförts enligt den internationella värderingsstandardens (”Red book”) instruktioner. Externvärderingarna har genomförts av Cushman & Wakefield, Savills och Newsec.

Beräkning av fastighetens verkliga värde

- Fastighetens kassaflöde diskonteras till nuvärde varje år med kalkylränta/diskonteringsränta.
- Fastighetens restvärde bedöms genom evighetskapitalisering varvid direktavkastningskravet används. Därefter diskonteras restvärdet till nuvärde med kalkylräntan.
- Värdet av eventuella byggrätter och obebyggd mark adderas till nuvärdet.
- Normal kalkylperiod är fem eller tio år.
- Inflationsutvecklingen har långsiktigt bedömts till 2 procent (Riksbanken inflationsmål).

Sammanfattning

Värdetidpunkt	31 december 2019
Verkligt värde	52 377 mkr
Kalkylperiod	Normalt 5 eller 10 år
Direktavkastning, för bedömning av restvärde	Mellan 3,50 och 9,00 procent
Kalkyl-/diskonteringsränta	Mellan 5,50 och 11,00 procent
Långsiktig vakans	Normalt mellan 5 till 10 procent
Inflationsutveckling	2 procent

VÄRDERINGSMETODIK

Klövern använder avkastningsvärdering enligt kassaflödesmodell både för de externa och interna värderingarna. Samma värderingsmetodik har använts för Klöverns samtliga fastigheter utom för byggrätter och tomtmark, för värderingsmetodik av dessa se avsnitt Byggrätter och tomtmark nedan. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. I investeringsbeloppet 2019 ingår inga aktiverade låneutgifter (20). För att fastställa beloppet 2018 har en räntesats om 4,0 procent använts.

VÄRDERINGSMODELL

+ Hyresinbetalningar
– Driftutbetalningar
= Driftöverskott
– Avdrag för investeringar
= Fastighetens kassaflöde

NOT 11 FORTS.

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av priset som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall ligger i en normal marknad på +/– 5–10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/– 5 procent påverkar Klöverns fastighetsvärde med +/– 2 619 mkr. Tabellen visar hur olika parametrar påverkar fastighetsvärdet. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/–	Resultateffekt fastighetsvärderingar, mkr
Direktavkastningskrav	0,5 procentenhet	–4 284/+5 153
Hyresintäkt	50 kr/kvm	+/– 2 342
Driftkostnader	25 kr/kvm	–/+ 1 171
Vakansgrad	1,0 procentenhet	–/+ 704

Fastighetsinnehav och värdering verkligt värde per 31 december 2019

	Verkligt värde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr[1]	Ek. uthyrningsgrad, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkylränta, %	Direktavkastningskrav, %	Direktavkastningskrav, snitt %
Region Stockholm	29 534	120	2 078	88	1 129	5,50–10,50	3,50–8,50	5,2
Region Öst	8 485	113	771	91	708	7,00–11,00	5,00–9,00	6,4
Region Väst	8 067	100	729	87	609	6,10–10,25	4,10–8,25	6,2
Utland	6 291	10	241	100	96	5,50–8,25	3,50–6,25	4,2
Totalt	**52 377**	**343**	**3 819**	**90**	**2 542**			**5,4**
varav								
Förvaltning	45 743	299	3 455	92	2 222	5,50–11,00	3,50–9,00	5,5
Förädling	6 634	44	364	71	320	5,55–11,00	3,55–9,00	5,2

1) I hyresvärdet ingår kontraktsvärde för uthyrda ytor och bedömda marknadsmässiga hyror för vakanta ytor.

VÄRDERINGSUNDERLAG

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

Hyresinbetalningar

De aktuella hyreskontrakten, samt kända uthyrningar och avflyttningar, utgör grunden för en bedömning av fastighetens hyresinbetalningar. De externa värderarna har, i samarbete med Klöverns förvaltare, gjort en individuell bedömning av marknadshyran för dels de vakanta ytorna, dels de uthyrda ytorna vid kontraktstidens utgång. De externa värderarna bedömer också den långsiktiga vakansen i respektive fastighet.

Kontraktsstruktur

Den vanligast förekommande löptiden vid nytecknade kontrakt är 3–5 år med en uppsägningstid på 9 månader. Klöverns genomsnittliga kontraktstid uppgår till 3,6 år (3,5).

Förfalloår	Kontraktsvärde, mkr	Andel av kontraktsvärde, %	Yta, tkvm
2020	758	22	482
2021	674	20	450
2022	630	18	411
2023	464	14	266
2024	154	4	98
2025	234	7	104
2026	121	4	67
2027	26	1	14
2028–	357	10	179
Totalt	**3 418**	**100**	**2 071**

Driftutbetalningarna

Driftutbetalningarna består av utbetalningar för fastighetens normala drift inklusive fastighetsskatt, reparation och underhåll, fastighetsadministration samt eventuella tomträttsavgälder. Bedömningen av driftutbetalningar är baserad på fastigheternas budgetar och utfall samt de externa värderarnas erfarenheter från jämförbara objekt. Fastighetens underhållsnivå bedöms utifrån aktuellt skick, pågående och budgeterade underhållsåtgärder samt de externa värderarnas bedömning av framtida underhållsbehov.

Investeringsbehov

Fastighetens investeringsbehov bedöms av de externa värderarna utifrån fastighetens skick. Klövern informerar de externa värderarna om pågående projekt. Vid stora vakanser i fastigheten ökar oftast behovet av investeringar.

Direktavkastningskrav och kalkylränta

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektivitet, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktsvillkor. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

NOT 11 FORTS.

Restvärde
Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga direktavkastningskravet för respektive fastighet. Direktavkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Kalkylperioderna
Kalkylperioderna är i huvudsak fem år. Undantag är fastigheter med betydande kontrakt som har en längre kvarvarande kontraktstid än fem år. Där har en kalkylperiod om 10 år eller den kvarvarande kontraktstiden, plus minst ett år, valts.

Byggrätter och tomtmark
På de fastigheter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa utifrån ortsprismetoden alternativt som ett nuvärde av det uppskattade marknadsvärdet vid exploateringen av byggrätterna och tomtmarken.

Besiktning av fastigheterna
Samtliga fastigheter är besiktigade av externa värderare inom en treårsperiod. Där det har förekommit större ombyggnader, inflyttningar eller andra omständigheter som väsentligt kan påverka värdet görs nya besiktningar.

INTERNA FASTIGHETSVÄRDERINGAR
Vid de interna värderingarna bestäms direktavkastningskraven efter genomgång med de externa värderarna. Utvecklingen för de interna värderingarnas direktavkastningskrav följer därigenom de externa värderingarna. De interna värderingarna utförs i samma värderingsmodeller som de externa värderingarna.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR
Det verkliga värdet för Klöverns fastigheter uppgick den 31 december 2019 till 52 377 mkr (52 713). Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 2 125 mkr (2 309) under 2019. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 14 mkr (–15) och orealiserade värdeförändringar om 2 111 mkr (2 324). Klöverns fastighetsbestånd har per den 31 december 2019 värderats till ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 5,4 procent (5,7).

Koncernen	Fastigheter
Ingående verkligt värde 2018–01–01	**42 961**
Förvärv	8 056
Investeringar	1 791
Försäljningar	–2 464
Orealiserade värdeförändringar	2 324
Valutakursomräkning	45
Utgående verkligt värde 2018–12–31	**52 713**
Förvärv	959
Investeringar	1 550
Försäljningar	–5 029
Orealiserade värdeförändringar	2 111
Valutakursomräkning	73
Utgående verkligt värde 2019–12–31	**52 377**

TAXERINGSVÄRDEN

Koncernen	2019	2018
Taxeringsvärden byggnader	13 835	14 023
Taxeringsvärden mark	6 623	5 020
Summa taxeringsvärde	**20 458**	**19 043**

SKATTEMÄSSIGT RESTVÄRDE
Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick den 31 december 2019 till 25 215 mkr (27 916).

NOT 12 TILLGÅNGAR OCH SKULDER MED NYTTJANDERÄTTER

Redovisade nyttjanderättstillgångar har åsatts samma värde som den redovisade leasingskulden per 1 januari 2019. Införandet av IFRS 16 har inte haft någon effekt på resultatet utan leasingkostnader som tidigare redovisades inom driftöverskottet redovisas från och med 2019 inom finansnettot med 44 mkr och som avskrivning med 6 mkr. Förvaltningsresultatet har således inte påverkats av de ändrade redovisningsreglerna. Nyttjanderätterna har diskonterats med en genomsnittlig ränta om 5,73 procent.

Nyttjanderättstillgångar

	Tomträtter	Arrende	Fordon	Totalt
1 januari 2019	480	218	14	712
Årets aktiveringar	43	–	2	45
Avskrivningar	–	–	–6	–6
Avyttringar	–15	–	–2	–17
Utgående värde	508	218	7	733

Avstämning åtaganden operationell leasing

Åtagande operationell leasing 31 december 2018	53
Diskonteringseffekt samt beaktande av evig löptid på tomträttsavtal	662
Mindre leasing och korrtidsleasing som kostnadsförts	–3
Leasingskuld per 1 januari 2019	712

Skulder avseende nyttjanderätter

	2019
Redovisat värde per 1 januari 2019	703
Nytecknade avtal	43
Förvärvade avtal	3
Amorteringar	–1
Avslutade avtal	–15
Redovisat värde per 31 december 2019	733
varav kortfristiga	252
varav långfristiga	481

Förfallostruktur leasingskulder

	2019
1 år	14
mellan 2 och 5 år	12
Senare än 5 år	17
	44

Resultatpåverkande poster hänförliga till leasing

	2019
Räntekostnader på leasingskulder	–44
Avskrivningar på tillgångar med nyttjanderätt	–6
Kostnader hänförliga till korttidsleasing och leasing av mindre värde	–4
	–54

Under 2019 har kassaflödet påverkats med 55 mkr avseende leasing. Framtida kassaflöden hänförligt till leasing framgår av tabellen ovan, Förfallostruktur leasingskulder.

NOT 13 MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	67	52	15	13
Nyanskaffningar	18	21	3	5
Förvärv av dotterföretag	–	–	–	–
Avyttringar och utrangeringar	–10	–6	–2	–3
Summa	75	67	16	15
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	–40	–36	–9	–10
Förvärv av dotterföretag	–	–	–	–
Avyttringar och utrangeringar	5	5	1	3
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	–12	–9	–2	–2
Summa	–47	–40	–10	–9
Redovisat värde vid periodens slut	28	27	6	6

NOT 14 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Tobin Properties AB äger aktier i nedanstående företag i sådan omfattning att de utgör intresseföretag och de redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Företag, orgnr och säte	Ägar-andel,%	Redovisat värde 2019	Redovisat värde 2018
Pardes Holding AB, 556827–3139, Stockholm	–	–	57
Gladan Holding II AB, 559064–9918, Stockholm	25,0	0	24
Fagerö Holding AB, 559042–7521, Stockholm	33,0	14	95
Portgås Fastighets AB, 559073-2300, Stockholm	30,0	43	39
Golfbäcken Holding AB, 559003–1869, Stockholm	44,4	3	2
Fyrsidan Holding AB, 556990-6711, Stockholm	49,9	355	–
Kista Square Garden Förvaltning AB, 559030-7897, Stockholm	49,8	0	–
		414	217

	2019	2018
Redovisat värde vid årets början	217	–
Investering	355	476[1]
Avyttring	–59	–
Utdelning	–116	–
Omklassificering[2]	–	–265
Resultatandel	17	7
Värde vid årets utgång	**414**	**217**

1) Under perioden 17 januari till 31 mars 2018 förvärvades aktier i Tobin Properties AB i sådan omfattning att röstandelen uppgick till mer än 20 procent. Under angiven period förvärvades aktier i Tobin Properties AB för 265 mkr. 211 mkr avser andelar i intresseföretag ägda av Tobin Properties AB.
2) Från och med 4 april 2018 redovisas Klöverns innehav i Tobin Properties AB som dotterbolag.

Intresseföretagens resultat- och balansräkning i sammandrag (100 procent)

2019	Gladan Holding II AB	Fagerö Holding AB	Portgås Fastighets AB	Golfbäcken Holding AB	Fyrsidan Holding AB	Kista Square Garden Förvaltning AB	Summa
Nettoomsättning	–	3	10	0	–	–	13
Resultat (överensstämmer med totalresultat)	–	5	12	2	–	–	19
Summa totalresultat	**–**	**5**	**12**	**2**	**–**	**–**	**19**
Omsättningstillgångar	40	3	12	22	363	0	440
Anläggningstillgångar	0	38	133	0	–	–	170
Kortfristiga skulder	–40	–	–3	–15	–	–	–58
Långfristiga skulder	–	–	–	–1	–21	–	–22
Nettotillgångar	**0**	**41**	**142**	**6**	**342**	**–**	**531**

2018	Gladan Holding II AB	Fagerö Holding AB	Portgås Fastighets AB	Golfbäcken Holding AB	Pardes Holding AB	Summa
Nettoomsättning	2	39	18	0	–	59
Resultat (överensstämmer med totalresultat)	–10	58	19	0	–17	50
Summa totalresultat	**–8**	**97**	**37**	**0**	**–17**	**109**
Omsättningstillgångar	103	17	9	14	3	146
Anläggningstillgångar	–	274	123	0	144	541
Kortfristiga skulder	–8	–3	–2	–10	0	–23
Långfristiga skulder	0	–	–	–	–32	–
Nettotillgångar	**95**	**288**	**130**	**4**	**115**	**632**

NOT 15 FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN

Koncernen	2019	2018
Övriga värdepapper	145	74
Övriga poster	–	–
Summa	**145**	**74**

95 mkr (49) är värderade till noterad börskurs och hänförs därför till nivå 1. 50 mkr (26) i övriga värdepapper utgör innehav i onoterade aktiebolag. Värdet baseras på antagande som inte är underbyggda av priser på observerbar data varför de är hänförbara till nivå 3.

NOT 16 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2019	2018
Säljarrevers	173	160
Fordran fastighetsutveckling	1 264	1 062
Övrigt	42	25
Summa	**1 479**	**1 247**

NOT 17 OMSÄTTNINGSFASTIGHETER

	2019	2018
Vid årets början	444	–
Förvärv	109	426
Avyttringar	–	–305
Årets investering	97	323
Värde vid årets utgång	**650**	**444**

Omsättningsfastigheter är helt hänförliga till Tobin Properties AB. Värden är upptagna från och med 4 april 2018 då Tobin Properties AB redovisas som dotterbolag.

NOT 18 KUNDFORDRINGAR

För koncernens kundfordringar tillämpas en affärsmodell vars mål är att samla in kontraktsenliga kassaflöden vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde då kassaflödena enbart består av betalningar på kapitalbelopp och ränta. Klöverns kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Dagar	2019	2018
0 – 29	44	51
30 – 89	7	19
90 –	37	8
Osäkra fordringar	–16	–20
Totalt	**72**	**58**

Osäkra fordringar	2019	2018
Osäkra fordringar vid årets början	20	8
Reservering för befarade kundförluster	3	16
Betalning befarade kundförluster	–2	–2
Konstaterade kundförluster	–5	–2
Osäkra fordringar vid årets slut	**16**	**20**

NOT 19 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2019	2018
Koncernen		
Periodiserade fastighetskostnader	10	24
Periodiserade projektkostnader	50	60
Periodiserade hyresrabatter	223	169
Förutbetalda tomträttsavgälder	10	10
Förutbetalda finansiella kostnader	–	85
Pågående fastighetsförvärv	225	–
Upplupna ränteintäkter	116	56
Fordran hyresgäster	–	68
Förutbetalda försäkringar	1	1
Övriga förutbetalda kostnader	14	9
Summa	**649**	**482**
Moderbolaget		
Förutbetalda finansiella kostnader	87	75
Pågående fastighetsförvärv	184	2
Upplupna intäkter	–	14
Övriga förutbetalda kostnader	5	4
Summa	**276**	**95**

NOT 20 EGET KAPITAL

Tusentals aktier	2019	2018
Stamaktier A		
Emitterade per 1 januari	73 660	74 553
Omvandling A till B	–1 709	–893
Summa	**71 951**	**73 660**
Stamaktier B		
Emitterade per 1 januari	842 334	841 441
Omvandling A till B	1 709	893
Summa	**844 043**	**842 334**
Icke inlösningsbara preferensaktier		
Emitterade per 1 januari	16 444	16 444
Summa	**16 444**	**16 444**

Per den 31 december 2019 omfattade det registrerade aktiekapitalet 915 993 980 (915 993 980) stamaktier och 16 444 000 (16 444 000) preferensaktier. Samtliga aktier har ett kvotvärde om 2 kr per aktie. Stamaktier av serie B och preferensaktier ger en tiondels röst per aktie till skillnad mot stamaktier av serie A som ger en röst per aktie. Alla aktier har samma rätt till Bolagets kvarvarande nettotillgångar, förutom att preferensaktier medför rätt att ur bolagets kvarvarande tillgångar erhålla 400 kronor per aktie samt evenutellt innestående belopp innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Beträffande de aktier som finns i eget förvar (se nedan) är alla rättigheter upphävda fram till dess att dessa aktier återutges.

Återköpta egna aktier som ingår i egetkapitalposten balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

	Antal aktier, tusental		Belopp som påverkat eget kapital, mkr	
	2019	2018	2019	2018
Ingående återköpta egna aktier	90 200	39 367	977	419
Årets inköp	757	50 833	7	558
Utgående återköpta egna aktier	**90 957**	**90 200**	**984**	**977**

Återköpta aktier innefattar anskaffningsutgiften för egna aktier som innehas av moderbolaget.

Utdelning

Styrelsen i Klövern föreslår årsstämman att utdelning för räkenskapsåret 2019 ska uppgå till 0,50 kr per stamaktie (0,46) samt 20,00 kr (20,00) per preferensaktie, totalt 741 mkr (709).

Moderbolaget

Bundna fonder
Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

Fritt eget kapital
Balanserade vinstmedel och årets resultat utgör fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Balanserade vinstmedel
Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag för under året lämnad vinstutdelning. Därutöver ingår kapitaltillskott och återköpta aktier.

NOT 21 RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultatet per stam- och preferensaktie för 2019 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 3 003 mkr (3 345). Resultat per preferensaktie har beräknats utifrån årets utdelning till preferensaktier 329 mkr fördelat på 16,4 miljoner utestående preferensaktier. Resterande del av årets resultat, 2 675 mkr, har fördelats på 824,9 miljoner genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare

	2019	2018
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 003	3 345
Resultat per stamaktie, kr	3,24	3,54
Resultat per preferensaktie, kr	20,00	20,00

NOT 22 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

En risk för tvist föreligger för Tobin Properites AB då Region Uppsala har framställt krav på ersättning på grund av hävning av fastighetsöverlåtelseavtal. Med anledning av detta har reservering skett med 24 mkr under 2019.

Skatteverket har under 2019 inlett revision avseende mervärdesskatt i Tobin Properties AB. Med anledning av detta har reservering skett med 24 mkr.

Avsättningarna bedöms förfalla inom 12 månader.

NOT 23 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

I det följande framgår information om företagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder.

För mer information om företagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 27.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	25 903	28 641	14 147	15 597
Summa	**25 903**	**28 641**	**14 147**	**15 597**
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	5 612	5 004	5 209	3 530
Utnyttjade checkkrediter	–	43	–	–
Summa	**5 612**	**5 047**	**5 209**	**3 530**
Outnyttjade checkkrediter	558	535	550	550

I kortfristiga räntebärande skulder ingår återkommande förfall av faciliteter hos kreditinstitut med vilka Klövern har en långsiktig relation. I kortfristiga räntebärande skulder ingår dessutom 2 472 mkr certifikat som har långfristiga backupfaciliteter. Från och med 2019 nettoredovisas räntebärande skulder och periodiserade låneomkostnader.

NOT 23 FORTS.

Räntebärande skulder, nominellt

Koncernen	2019	2018
Skulder vid årets början	33 688	25 529
Refinansiering	2 469	11 962
Nya krediter	5 001	5 418
Amortering	–9 528	–12 631
Förvärv	–	3 410
Skulder vid årets slut	**31 630**	**33 688**

NOT 24 ÖVRIGA SKULDER

	2019	2018
Koncernen		
Personalens källskatt och sociala avgifter	8	11
Utdelning aktier	366	346
Skuld till tidigare fastighetsägare	98	3
Skuld till köpare	42	27
Moms	–	12
Övriga poster	27	50
Summa	**541**	**449**
Moderbolaget		
Personalens källskatt och sociala avgifter	8	7
Utdelning aktier	362	346
Skatteskulder	17	–
Moms	17	12
Summa	**404**	**365**

NOT 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019	2018
Koncernen		
Förutbetalda hyror	629	578
Upplupna kostnader fastigheter	201	165
Upplupna räntekostnader	86	91
Upplupna personalkostnader	38	37
Övriga poster	16	34
Summa	**970**	**905**
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	59	43
Upplupna personalkostnader	19	20
Upplupna kostnader vinstandelar	14	14
Övriga poster	4	18
Summa	**96**	**95**

NOT 26 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde i balansräkningen

I enlighet med IFRS 13 redovisas finansiella instrument utifrån verkligt värde hierarkiskt i tre nivåer baserat på de indata som använts i värderingen. Vid fastställande av verkligt värde för aktieinnehav som är noterade används noterade priser vilket innebär att de är hänförliga till nivå 1.

Verkligt värde på derivat beräknas av företagets banker med ledning av rådande räntevillkor och marknadsränta. Indata är baserat på observerade marknadsvärden vilket innebär att de är hänförliga till nivå 2.

Värdering av onoterade aktieinnehav baseras på antaganden som inte är underbyggda av priser på observerbar data och är därmed hänförbara till nivå 3.

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta.

Finansiella tillgångar och skulder som inte värderas till verkligt värde i balansräkningen

Det finns inte någon väsentligt skillnad mellan redovisat värde och verkligt värde avseende lån då de löper med rörlig ränta.

Finansiella tillgångar och skulder i övrigt redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivningar varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med verkligt värde.

Inga omklassificeringar har skett under perioden.

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Koncernen	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Tillgångar				
Finansiella tillångar	145	74	–	–
Övriga långfristiga fordringar	0	0	1 479	1 247
Kundfordringar	–	–	72	58
Övriga fordringar	–	–	494	329
Likvida medel	–	–	449	576
Summa	**145**	**74**	**2 494**	**2 210**
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	25 903	28 641
Derivat	65	85	–	–
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	5 612	5 047
Leverantörsskulder	–	–	247	270
Övriga skulder	–	–	579	461
Summa	**65**	**85**	**32 341**	**34 419**

NOT 27 FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Klövern utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk, valutarisk och kreditrisk. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten.

Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och finansiella risker hanteras centralt av moderbolagets finansfunktion. Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat till följd av marknadsfluktuationer. Finansfrågor av strategisk betydelse behandlas i styrelsen. Ytterligare information finns i avsnittet om Finansiering på sidorna 54–57, Obligationer och Certifikat 58–59 samt i Risk och riskhantering på sidorna 66–69.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med kvartalsrapportering upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital. Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i finanspolicyn regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på outnyttjade låneramar och placeringar. Enligt finanspolicyn ska den genomsnittliga återstående löptiden, kapitalbindningen, på lånestocken vara minst 2,0 år och högst 40 procent av lånestocken bör förfalla inom ett och samma år. Dessutom bör placeringar och bekräftade kreditfaciliteter hållas på en genomsnittlig nivå som minst motsvarar förfall i kapitalbindningen under ett kvartal. Per 31 december 2019 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på lånestocken till 4,1 år (4,3). Vid samma tidpunkt fanns likvida medel om totalt 449 mkr (576) och bekräftade, men ej utnyttjade, kreditfaciliteter om 3 760 mkr (2 110), där outnyttjad checkkredit utgör 558 mkr (535).

Kapitalbindningsstruktur

Förfalloår	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel, %
2020	5 790	5 632	18
2021	11 176	8 074	25
2022	6 368	5 868	19
2023	5 286	5 286	17
2024–	6 770	6 770	21
Summa	35 390	31 630	100

Likvidflöden

År	Förfall krediter[1]	Ränta krediter[2]	Ränta derivat[3]	Totalt
2020	5 842	644	31	6 517
2021	8 139	452	23	8 614
2022	5 889	257	19	6 165
2023	5 147	137	13	5 297
2024–	6 612	400	72	7 085
Summa	31 630	1 890	159	33 678

1) Inklusive förväntade löpande amorteringar.
2) Vid beräkning av ränta för skulder antas Stiborränta vara oförändrad under löptiden.
3) Vid beräkning av ränta för derivat antas den rörliga delen löpa med Stiborränta per 2019-12-31 över hela löptiden.

Ränterisk

Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Av de totala räntebärande skulderna på 31 630 mkr (33 688) hade 83 procent (78) rörlig ränta och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 2,5 år (2,9). Per balansdagen hade koncernen följande räntebindning i sina finansiella instrument exklusive effekterna av räntetak.

Ränteförfallostruktur

Förfalloår	Ränteförfall, mkr	Andel, %
Rörligt	26 307	83
2020	1 491	5
2021	1 900	6
2022	–	–
2023	100	0
2024–	1 832	6
Summa	31 630	100

Kassaflödesrisken ska, enligt finanspolicyn, begränsas som följer: Minst 50 procent av den totala lånevolymen bör vara bunden alternativt vara räntesäkrad med derivatinstrument. Swappade volymer klassificeras som motsvarande bundna lån. Genomsnittlig räntebindning ska enligt finanspolicyn vara minst 2,0 år, vid årsskiftet var den 2,5 år (2,9). Strikenivån för räntetaken får vid upptagandet max motsvara femårig statsobligationsränta +3,0 procentenheter. Klövern hade vid årsskiftet räntetak till en volym om 24 000 mkr (23 500) och 5 323 mkr (7 288) räntebundna lån (huvudsakligen genom swappar), totalt 29 233 mkr, motsvarande 93 procent, jämfört med de 15 815 mkr, 50 procent, som var ett minimikravenligt policyn.

Under 2019 uppgick värdeförändringen för räntetaken till –10 mkr (–15). Det verkliga värdet uppgick till 1 mkr (10) vid årsskiftet. Vid årets slut hade Klövern 8 ränteswapavtal som löper till 2020–2029. Det verkliga värdet för swapparna uppgick till –66 mkr (–95) och värdeförändringarna uppgick till 29 mkr (80) under året, varav 0 mkr (6) var realiserat. Värdeförändringen avseende optioner till ledande befattningshavare och nyckelpersoner uppgick till –33 mkr (2). Total värdeförändring derivat var –14 mkr (67). Såväl räntetak som swappar ökar Klöverns prisrisk. Räntetaken har värderats av Danske Bank, Nordea och Swedbank utifrån rådande räntekurva och volatilitet för respektive löptid. Ränteswapparna har värderats av Danske Bank, Nordea och Swedbank genom att förväntade framtida kassaflöden diskonterats till nuvärde. I moderbolaget redovisas räntetaken till anskaffningsvärde.

Derivat

Ränteswappar

Förfallodag	Nominellt belopp, mkr	Räntenivå, %	Verkligt värde, mkr
2020-01-07	100	1,9	0
2020-06-03	500	0,1	0
2020-06-03	500	0,1	0
2020-07-06	315	0,7	–1
2021-01-04	1 000	0,2	0
2021-06-01	900	0,3	–1
2023-04-11	100	2,2	–7
2029-12-27	1 000	1,3	–57
	4 415	0,6	–66

NOT 27 FORTS.

Räntetak

Förfallodag	Nominellt belopp, mkr	Räntenivå, %	Verkligt värde, mkr
2020-12-14	2 500	2,5	0
2021-06-05	1 000	3,0	0
2021-06-28	5 000	2,5	0
2021-12-12	2 500	3,0	0
2022-12-22	2 000	3,0	0
2022-12-22	2 000	3,0	0
2023-01-02	3 000	2,5	0
2023-01-02	3 000	2,5	0
2023-05-04	2 500	3,0	0
2024-12-27	500	2,5	1
	24 000	**2,7**	**1**

Valutarisk

Risken att verkliga värden och kassaflöden avseende finansiella instrument kan fluktuera när värdet på främmande valutor förändras kallas valutarisk. I Klöverns finanspolicy definieras valutarisken dels som en kassaflödesrisk dels som en prisrisk. Enligt policyn ska dessa begränsas genom att total valutaexponering inte får överstiga 10 procent av balansomslutningen efter avdrag för valutaderivat och finansiering i lokal valuta.

Valutarisken i Klövern hänför sig framförallt till resultat- och balansräkning i utländska valuta vilka räknas om till svenska kronor.

Den funktionella valutan för koncernbolagen är primärt i SEK. Transaktionerna är gjorda i valutorna SEK, DKK, EUR och US dollar. Klövern skyddar i dagsläget inte omräkningsexponeringar i utländsk valuta. Omräkningen av utländska nettotillgångar påverkade Klöverns egna kapital med 33 mkr (63).

Kreditrisker

Med kreditrisk menas risken att en kund eller motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom förorsakar koncernen en finansiell förlust. Koncernens kreditriskexponering är totalt sett mycket liten. Hyror faktureras i förskott, vilket ger små kundfordringar, och hyresgästerna består av ett medvetet urval vilket begränsar deras kreditrisk.

Exponering mot enskilda kunder/hyresgäster är också begränsad och de tio största kunderna/hyresgästerna står sammanlagt för 19 procent av kontraktsvärdet. Likvida medel placeras endast i stabila banker med hög kreditrating. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen.

Covenants och risktagande

Klöverns finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtalen med banker och kreditinstitut finns det ofta fastlagda gränsvärden, så kallade covenants, för just de tre nyckeltalen. Klöverns egna mål stämmer väl med bankernas krav. Klöverns mål är att justerad soliditet långsiktigt ska uppgå till 40 procent. Bankerna har i regel en soliditet på 25 procent som nedre gräns. Klöverns mål är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0, medan bankernas krav vanligen är 1,25–1,50. För belåningsgraden har Klövern inget eget mål, men bankerna har i regel 50–70 procent som gräns för respektive fastighetsportfölj.

För 2019 uppfyller Klövern samtliga krav med god marginal. Soliditeten uppgick till 34,9 procent, den justerade soliditeten var 43,5 procent och räntetäckningsgraden var 2,6. Belåningsgraden uppgick till 50 procent och belåningsgrad säkerställd var 34 procent.

Känslighetsanalys

I samband med varje kvartalsbokslut upprättas en räntekänslighetsanalys, där effekterna på upplåningsränta och räntetäckningsgrad till följd av förändringar i korta marknadsräntor uppmäts. En förändring av korta marknadsräntor med +1 procentenhet vid årsskiftet hade inneburit att Klöverns genomsnittliga upplåningsränta hade ändrats med +0,8 procentenheter, vilket skulle ha motsvarat en ändring i räntekostnaderna med +266 mkr. Räntetäckningsgraden, exklusive värdeförändringar, skulle ha ändrats från dagens 2,6 till 2,0. Effekten av större räntehöjningar begränsas markant genom räntetak.

Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjänandeförmåga och balansräkning per sista december 2019. Känslighetsanalysen visar effekten på koncernens årsresultat efter fullt genomslag av var och en av parametrarna. Räntebärande skulder och hyreskontrakt löper över flera år, vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag under ett enskilt år utan först i ett längre perspektiv.

	Förändring +/–	Årlig resultateffekt, mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/– 38
Hyresintäkter	1 procent	+/– 36
Fastighetskostnader	1 procent	–/+ 12
Klöverns genomsnittliga ränta	1 procentenhet	–/+ 316

NOT 28 OPERATIONELL LEASING

Koncernen hyr framförallt ut förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Framtida hyresintäkter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal fördelas enligt följande:

	2019	2018
Förfaller inom ett år	758	871
Förfaller mellan ett och fem år	5 862	6 524
Förfaller senare än fem år	6 245	6 215

NOT 29 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar[1]	28 205	29 842	–	–
Företagsinteckningar	10	10	–	–
Summa ställda säkerheter	**28 215**	**29 852**	–	–
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	–	–	12 274	13 831
Övriga eventualförpliktelser	198	1 175		
Summa eventualförpliktelser	**198**	**1 175**	**12 274**	**13 831**

1) Avser ställda säkerheter för krediter i banker samt för säkerställda obligationer.

NOT 30 NÄRSTÅENDE

	År	Sålda tjänster	Köpta tjänster	Fordran	Skuld
Koncernen					
Andra närstående	2019	6	4	–	–
Andra närstående	2018	6	115	–	–
Moderbolaget					
Dotterföretag	2019	263	14	30 626	6 069
Dotterföretag	2018	230	13	25 756	1 077
Andra närstående	2019	–	1	–	–
Andra närstående	2018	–	1	–	–

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag, se not 31. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Rutger Arnhult som är Klöverns VD och ledamot i styrelsen är ägare av M2-Gruppen och innehar ägande av Wästbygg AB via bolag i M2-koncernen. Hyresavtal om uthyrning till Wästbygg AB har ett årligt kontraktsvärde om 2 mkr (2). Klövern AB har tecknat ett hyresavtal om förhyrning av M2-Gruppen med ett årligt kontraktsvärde om 1 mkr (1).

Pia Gideon är styrelseledamot i Metria AB och Apoteket AB samt styrelseordförande i Klövern AB. Hyresavtal om uthyrning till Apoteket AB har ett årligt kontraktsvärde uppgående till 4 mkr (4) och till Metria om 0 mkr (0,2).

Eva Landén är VD i Corem Property Group och ledamot i Klöverns styrelse.

Johanna Fagrell Köhler är VD i Creuna AB och ledamot i Klöverns styrelse. Under 2019 och inledningen av 2020 har Creuna AB fakturerat Klövern totalt 0,2 mkr.

Ersättningar till VD, ledande befattningshavare och styrelse framgår av not 3.

NOT 31 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

tkr	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 826 130	1 728 627
Anskaffningar	–	500
Tillskott	505 179	97 103
Försäljningar	–250	–100
Redovisat värde vid periodens slut	**2 331 059**	**1 826 130**
Ackumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	146 551	146 551
Årets nedskrivningar	–560 299	–
Redovisat värde vid periodens slut	**–413 748**	**146 551**
Summa	**1 917 311**	**1 972 681**

Specifikation av moderbolagets direktägda dotterföretag framgår nedan. Övriga koncernföretag återfinns i respektive dotterföretags årsredovisningar.

Dotterföretag / Org.nr / Säte	Antal andelar	Andel i %[1]	Bokfört värde, tkr
Klövern Strand AB, 556442-0098, Nyköping	80 000	100	126 395
Klövern Ström AB, 556603-1067, Nyköping	104 000	100	53 631
Klövern Komp Ström AB, 556688-5256, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Adam AB, 556494-9699, Nyköping	1 000	100	107 700
Klövern Komp Adam AB, 556643-6647 Nyköping	1 000	100	100
Klövern Barkenlund AB, 556554-8772, Nyköping	1 000	100	1 766
Klövern Bobby AB, 556594-9780, Nyköping	1 000	100	120
Klövern Komp Bobby AB, 556678-9938, Nyköping	100 000	100	100
Klövern Dante AB, 556594-9830, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Efraim AB, 556594-9855, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Frippe AB, 556634-5657, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Ett AB, 556610-3106, Nyköping	1 000	100	15 974
Klövern Komp Ett AB, 556613-4085, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Karl AB, 556708-7985, Nyköping	1 000	100	5 139
Klövern Love Holding AB, 556797-0602, Nyköping	100 000	100	100
Klövern Gerhard AB, 556634-5723, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Helmut AB, 556634-5731, Nyköping	1 000	100	12 600
Klövern Ingmar AB, 556634-6598, Nyköping	1 000	100	100
Dagon AB, 556431-0067, Nyköping	23 580 999	100	1 519 055
Klövern Linus AB, 556896-7409; Nyköping	50 000	100	50
Klövern Verner AB, 556896-7474, Nyköping	50 000	100	10 050
Klövern Nord AB, 556072-3024, Nyköping	250 000	100	25 630
Klövern Mari AB, 556944-2196, Nyköping	50 000	100	50
Klövern Valdemar AB, 559003-2446, Nyköping	50 000	100	50
Klövern Gabriella AB, 556983-7544, Nyköping	50 000	100	50
Klövern Jonathan AB, 556634-6606, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Lovisa AB, 559068-5334, Nyköping	50 000	100	50
Klövern Alfred AB, 556922-4255, Nyköping	50 000	100	50
Klövern CPH AB, 559042-7562, Nyköping	50 000	100	18 550
Klövern Signe AB, 559171-8779, Nyköping	50 000	100	19 050
Övriga dotterbolag, vilande			250
Summa			**1 917 311**

1) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

NOT 32 KASSAFLÖDESANALYS

Avstämning av kassaflöden hänförliga till finansieringsverksamheten

			Ej kassaflödespåverkande förändringar				
Koncernen	2019	Kassa-flöde	Förändring i verkligt värde	Förvärv	Ändrad valutakurs	Periodisering låne-omkostnader	2018
Långfristiga skulder till kreditinstitut	25 903	–2 325	–	–230	–68	–115	28 641
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 612	565	–	–	–	–	5 047
Derivat	65	–	–20	–	–	–	85
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**31 580**	**–1 760**	**–20**	**–230**	**–68**	**–115**	**33 773**

			Ej kassaflödespåverkande förändringar				
Koncernen	2018	Kassa-flöde	Förändring i verkligt värde	Förvärv	Ändrad valutakurs	Periodisering låne-omkostnader	2017
Långfristiga skulder till kreditinstitut	28 641	6 119	–	5 559	–	–	16 963
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 047	–1 370	–	–2 149	–	–	8 566
Derivat	85	–217	–65	–	–	–	367
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**33 773**	**4 532**	**–65**	**3 410**	**–**	**–**	**25 896**

			Ej kassaflödespåverkande förändringar				
Moderbolaget	2019	Kassa-flöde	Förändring i verkligt värde	Förvärv	Ändrad valutakurs	Periodisering låne-omkostnader	2018
Långfristiga skulder till kreditinstitut	14 147	–1 422	–	–	–28	–	15 597
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 209	1 679	–	–	–	–	3 530
Derivat	65	–	–24	–	–	–	89
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**19 421**	**257**	**–24**	**–**	**–28**	**–**	**19 216**

			Ej kassaflödespåverkande förändringar				
Moderbolaget	2018	Kassa-flöde	Förändring i verkligt värde	Förvärv	Ändrad valutakurs	Periodisering låne-omkostnader	2017
Långfristiga skulder till kreditinstitut	15 597	5 960	–	–	–	–	9 637
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 530	–3 343	–	–	–	–	6 873
Derivat	89	–201	–70	–	–	–	360
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**19 216**	**2 416**	**–70**	**–**	**–**	**–**	**16 870**

Investering i finansiella anläggningstillgångar

Moderbolaget	2019	2018
Andelar i koncernföretag	–504	–98
Derivat	–1	–3
Fordringar hos koncernföretag	–2 190	–1 949
Summa	**–2 695**	**–2 049**

NOT 33 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 17 januari 2020 frånträdde en del av fastigheten Fyrislund 6:6 i Uppsala för ett underliggande fastighetsvärde om 258 mkr.

Den 30 januari 2020 tillträddes två utvecklingsfastigheter i Linköping. Förvärvet gjordes till ett underliggande fastighetsvärde om 345 mkr.

Den 18 februari 2020 förvärvade Klövern alla andelarna i en bostadsrättsförening som äger en 14 våningar hög bostadsbyggnad på Manhattan. Byggnaden, som omfattar cirka 8 300 kvm, har adressen 417 Park Avenue och ligger i hörnet av Park Avenue och East 55th Street.

Under februari 2020 har 2 592 545 stamaktier av serie A omvandlats till stamaktier av serie B. Därefter uppgår det totala antalet registrerade aktier till 932 437 980, varav 69 358 703 stamaktier av serie A, 846 635 277 stamaktier av serie B och 16 444 000 preferensaktier.

Under det första kvartalet 2020 har coronavirusets spridning skapat en ökande osäkerhet kring konjunkturutvecklingen. Klövern följer situationen noga men då osäkerheten är stor kring konsekvenserna är bedömningen att den ekonomiska effekten på marknaden och Klövern, både på lång och kort sikt, inte rimligen kan uppskattas för närvarande.

NOT 34 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

Förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/–5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 11.

Uppskjuten skatt

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran.

Klassificering av förvärv

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv. För vidare information, se not 1 Klassificering m m.

Presentation av resultaträkning

I koncernen tillämpas den uppställningsform som är praxis för ett större antal företag inom fastighetsbranschen. Detta innebär att resultaträkningen utvisar resultat för driftöverskott, förvaltningsresultat och resultat före skatt. I förvaltningsresultatet ingår finansnetto. Värdeförändringar redovisas efter finansnettot.

Redovisning av preferensaktier

Bolagets bedömning är att ingen avtalsmässig förpliktelse att betala utdelning föreligger mellan Klövern och innehavarna av preferensaktier vid tidpunkten för utgivandet av preferensaktierna. Klövern kan inte med säkerhet dra slutsatsen att det i framtiden kommer att betalas utdelning till innehavarna av preferensaktier. En betalning av utdelning är ytterst beroende av ett beslut av bolagsstämman. Mot bakgrund av detta har preferensaktierna klassificerats som eget kapital.

NOT 35 UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

Klövern AB (publ), org.nr 556482-5833, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets aktier är registrerade på Nasdaq Stockholm. Adressen till huvudkontoret i Stockholm är Bredgränd 4, 111 30 Stockholm och adressen till huvudkontoret i Nyköping är Box 1024, 611 29 Nyköping. Koncernredovisningen för år 2019 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

NOT 36 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

kr	
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	4 353 727 022
Årets resultat	1 036 870 090
Summa	**5 390 597 112**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Till aktieägarna utdelas	
0,50 kr per stamaktie, totalt	412 518 620
20,00 kr per preferensaktie, totalt	328 880 000
I ny räkning balanseras	4 649 198 492
Summa	**5 390 597 112**

Vinstdisposition Vinstutdelning

UTDELNING

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet. Förvaltningsresultatet visar hur fastighetsverksamheten går inklusive finansieringskostnader och central administration. Vid bedömning av utdelningens storlek ska beaktas bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur.

Inför årsstämman 2020 föreslår styrelsen en utdelning om 0,50 kr per stamaktie att utbetalas vid fyra tillfällen om 0,12 kr, 0,12 kr, 0,13 kr respektive 0,13 kr och en utdelning om 20,00 kr per preferensaktie att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 5,00 kr.

Förslaget innebär en utdelning som motsvarar 51 procent av förvaltningsresultatet för 2019. Under de senaste tio åren skulle det motsvara en genomsnittlig utdelning uppgående till 64 procent av förvaltningsresultatet.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till årsstämmans förfogande stående vinstmedel (kronor) i moderbolaget disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	4 353 727 022
Årets resultat	1 036 870 090
Summa	**5 390 597 112**
Att delas ut till stamaktieägarna	412 518 620
Att delas ut till preferensaktieägarna	328 880 000
I ny räkning balanseras	4 649 198 492
Summa	**5 390 597 112**

Per den sista december 2019 uppgick antalet registrerade stamaktier i Klövern till 915 993 980, varav utestående aktier uppgick till 825 037 240 och återköpta aktier till 90 956 740. Totalt antal registrerade preferensaktier uppgick till 16 444 000.

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Styrelsens förslag

I förslag till vinstdisposition för räkenskapsåret 2019 föreslår styrelsen aktieägarna, på årsstämman den 24 april 2020, att lämna utdelning med 0,50 kr per stamaktie, att utbetalas vid fyra tillfällen om 0,12 kr, 0,12 kr, 0,13 kr respektive 0,13 kr, och 20,00 kr per preferensaktie, fördelat lika över fyra kvartal. Därutöver föreslår styrelsen att aktieägarna på årsstämman beslutar fastställa avstämningsdagar för utdelning på stam- och preferensaktierna till 30 juni 2020, 30 september 2020, 30 december 2020 och 31 mars 2021.

Om stämman beslutar enligt förslaget beräknas tillhörande utdelningsdagar bli 3 juli 2020, 5 oktober 2020 samt 7 januari 2021 och 7 april 2021.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	4 353 727 022
Årets resultat	1 036 870 090
Summa	**5 390 597 112**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	
0,50 kr per stamaktie, totalt	412 518 620
20,00 kr per preferensaktie, totalt	328 880 000
I ny räkning balanseras	4 649 198 492
Summa	**5 390 597 112**

Beräkningen ovan är baserad på totalt antal utestående stamaktier, 825 037 240, och totalt antal utestående preferensaktier, 16 444 000.

Styrelsen föreslår vidare att stämman beslutar att samtliga nya aktier – totalt 91 599 397 stamaktier och 1 644 400 preferensaktier – som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande vid årsstämman, ska ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken, innebärande en första utdelning om 0,12 kr eller 0,13 kr per stamaktie och 5,00 kr per preferensaktie med närmast följande avstämningsdag enligt ovan.

Vid ett maximalt utnyttjande av bemyndigandet för styrelsen att besluta om nyemission kommer en utdelning för tillkommande stamaktier om maximalt 45 799 699 kr och preferensaktier om maximalt 32 888 000 kr att delas ut. Utdelningen till återköpta aktier uppgår till 45 478 370 kr. Av det disponibla beloppet kommer minst 4 525 032 423 kr att återstå efter utdelningarna om maximalt 865 564 689 kr.

Klöverns ekonomiska ställning

Klöverns finansiella mål för 2019 var:

att avkastningen på eget kapital långsiktigt ska uppgå till minst 10 procent.

att utdelningen till aktieägarna långsiktigt ska uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet.

att utdelningen till preferensaktieägarna långsiktigt inte ska överstiga 30 procent av förvaltningsresultatet

att den justerade soliditeten långsiktigt ska uppgå till 40 procent.

att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0.

att kapitalbindningen ska vara minst 2,0 år.

att räntebindningen ska vara minst 2,0 år.

För år 2019 uppnåddes alla de finansiella målen.

I årsredovisningen framgår att Klöverns soliditet uppgår till 34,9 procent i koncernen och 23,5 procent i moderbolaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 34,1 procent i koncernen och 21,8 procent i moderbolaget. Föreslagen utdelning utgör 3,7 procent av eget kapital i koncernen och 9,3 procent av eget kapital i moderbolaget.

Styrelsens motivering

Med hänvisning till vad som angetts anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap 3 §, andra och tredje styckena aktiebolagslagen. Verksamhetens art och omfattning medför inte risker i större omfattning än vad som normalt förekommer i branschen.

Styrelsens bedömning av moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen bedömer att den föreslagna utdelningen inte kommer att påverka Klöverns förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att göra nödvändiga investeringar.

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 19 mars 2020
Styrelsen i Klövern (publ), org.nr 556482-5833

Pia Gideon
Ordförande

Rutger Arnhult
Verkställande direktör

Johanna Fagrell Köhler
Ledamot

Eva Landén
Ledamot

Ulf Ivarsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 20 mars 2020
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Klövern AB (publ), org nr 556482-5833

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Klövern AB (publ) för år 2019 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 71–82. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 17–70 samt 93–127 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 71–82. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2019 till 52 377 mkr och värdeförändringarna till 2 125 mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 91 procent av de totala tillgångarna per 31 december 2019. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 11 samt not 34 Viktiga uppskattningar och bedömningar. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat och granskat ledningens process för fastighetsvärdering

Vi har för ett urval av fastigheter granskat indata till de externa värderingarna från bolagets system.

Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med Klöverns värderingsansvarig. Vårt urval har främst omfattat de värdemässigt största fastigheterna i portföljen, samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med tidigare kvartal och föregående år. Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och erfarenhet.

Med stöd av våra värderingsspecialister har vi för ett urval av fastigheter också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2–16, 83–92 samt 132–160. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Klövern AB (publ) för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta

den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 71–82 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Klövern AB:s revisor av bolagsstämman den 26 april 2019 och har varit bolagets revisor sedan år 2000.

Stockholm den 20 mars 2020
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



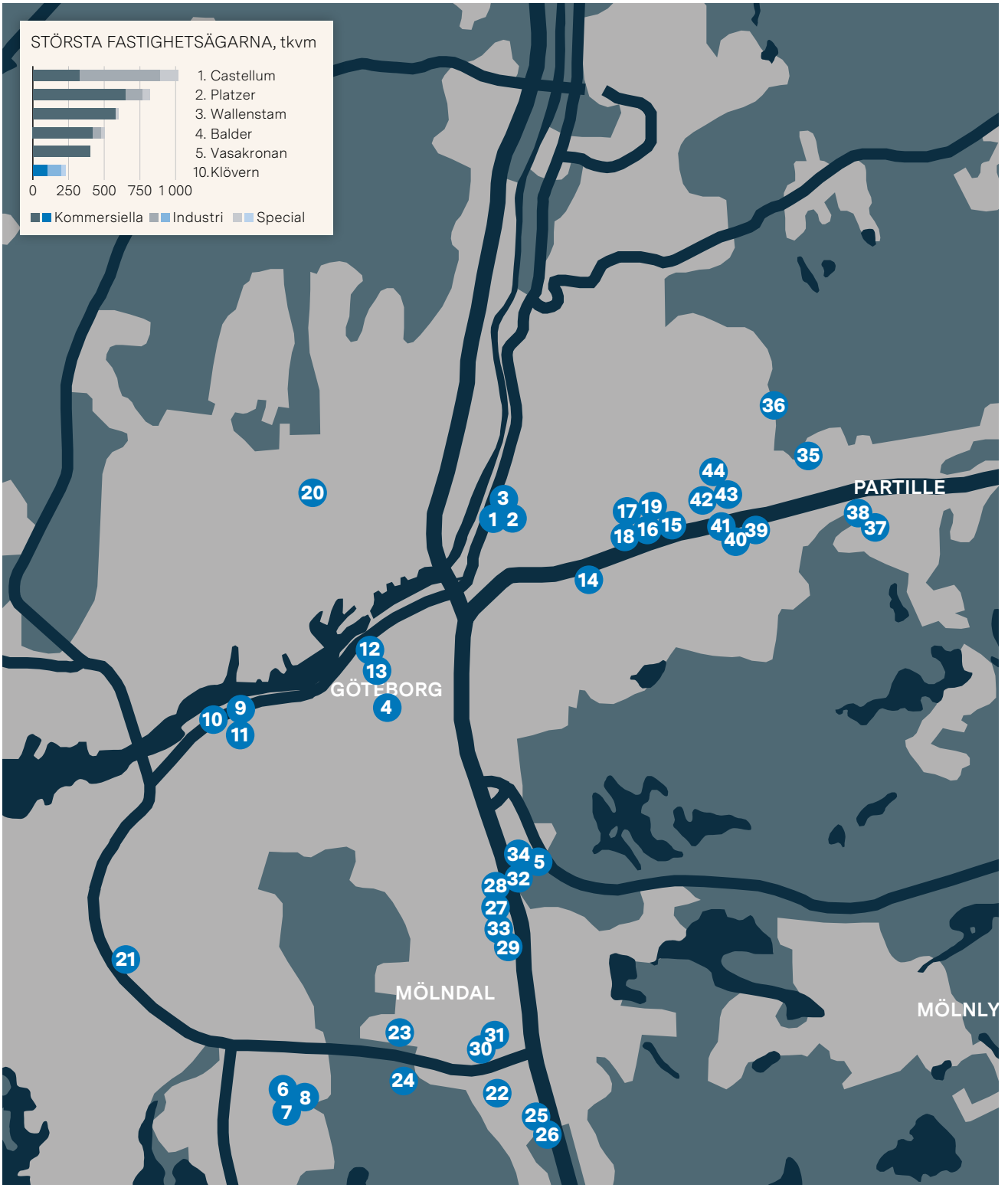
Åby Arena i Göteborg.

Fastighetsförteckning



REGION VÄST

Göteborg



GÖTEBORG

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde mkr	Ek. uthyrning. grad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
1–2	Gamlestaden 39:13	Lilla Waterloogatan 8, 10, Göteborg	–	1963/1963	Kontor	6 593	6 491	445	–	13 529	20,0	98	65,5
3	Gamlestaden 39:14	Lilla Waterloogatan 15, Göteborg	–	1905/1952	Lager/Logistik	–	880	–	–	880	1,9	100	3,0
4	Inom Vallgraven 15:2	Drottningg. 28, Södra Hamng. 27, Göteborg	–	2003/2003	Kontor	4 123	–	217	–	4 340	13,9	100	128,9
5	Kallebäck 17:1	Solhusg. 11, Göteborg	–	1992/2000	Kontor	20 170	–	–	200	20 370	23,1	92	137,1
6–8	Kobbegården 6:141	Datav. 6, 8, 10, Göteborg	–	1983/1983	Kontor	10 200	2 021	1 470	–	13 691	17,2	92	107,5
9	Majorna 219:7	Fiskhamnsg. 6A–C, Skärgårdsg. 1, Göteborg	T	2002/2002	Kontor	11 679	1 933	1 897	201	15 710	27,7	100	175,0
10	Majorna 220:4	Fiskhamnsg. 2, Göteborg	–	1986/1986	Kontor	5 712	33	–	–	5 745	11,0	73	54,6
11	Majorna 220:5	Skärgårdsg. 4, Göteborg	–	1990/1990	Utbildning/vård/övrigt	579	16	–	3 815	4 410	8,0	100	–
12	Nordstaden 18:3	Kronhusg. 7, Torgg. 17, Göteborg	–	1985/1985	Kontor	1 911	6	354	–	2 271	5,8	92	46,6
13	Nordstaden 18:4	Torgg. 19 , Göteborg	–	1985/1985	Kontor	–	–	–	–	–	0,0	–	–
14	Sävenäs 67:4	Torpavallsg. 11, 13 , Göteborg	–	1982/1991	Kontor	2 336	–	–	–	2 336	2,9	46	10,5
15	Sävenäs 169:1	von Utfallsg. 21, Göteborg	–	1975/1975	Lager/Logistik	227	7 350	–	–	7 577	5,9	92	20,9
16	Sävenäs 170:12	von Utfallsg. 18, 20, Göteborg	–	1990/1990	Lager/Logistik	884	3 178	–	–	4 062	3,5	96	15,5
17	Sävenäs 170:13	von Utfallsg. 16, 16A, Göteborg	–	1979/1979	Kontor	1 624	465	–	–	2 089	2,0	100	10,5
18	Sävenäs 170:14	von utfallsg. 16B–C, Göteborg	–	1991/1991	Kontor	4 950	509	–	–	5 459	5,7	85	28,4
19	Sävenäs 170:17	von Utfallsg. 18, 20, Göteborg	–	1990/1990	Lager/Logistik	–	–	–	–	–	0,0	–	2,0
20	Tuve 86:2	Hildedalsg. 1, Göteborg	T	2007/2007	Lager/Logistik	–	5 301	–	–	5 301	4,9	100	29,7
21	Tynnered 1:15	Femvägsskälet 4, Göteborg	T	1979/1979	Lager/Logistik	–	2 600	–	–	2 600	2,7	100	16,7
22	Gastuben 3	Argong. 2D, Mölndal	–	1991/1994	Kontor	5 990	–	–	–	5 990	8,9	88	57,8
23	Hårddisken 3	Alfag. 8, Mölndal	–	2012/2012	Kontor	3 274	–	–	–	3 274	5,2	100	32,8
24	Mejramen 1	Lunnagårdsg. 4, Mölndal	–	1999/1999	Kontor	8 123	2 617	741	117	11 598	17,3	99	98,7
25	Pottegården 2	Taljegårdsg. 1, Mölndal	–	1965/1965	Lager/Logistik	429	1 371	–	–	1 800	1,5	90	11,2
26	Pottegården 4	Kråketorpsg. 20, Mölndal	–	1991/1991	Kontor	3 059	1 871	–	–	4 930	5,0	90	34,0
27	Spinnaren 5	Göteborgsv. 44, Mölndal	–	1973/1973	Lager/Logistik	–	–	–	–	–	0,4	100	1,9
28	Stockrosen 2	Norra Åg. 40, Mölndal	–	1988/1988	Handel	1 102	–	1 937	–	3 039	4,0	89	11,3
29	Stockrosen 7	Norra Åg. 32, Mölndal	–	1947/1997	Kontor	3 322	995	433	–	4 750	6,4	95	36,6
30	Travbanan 2	Åbyvägen, Mölndal	–	2018/2018	Utbildning/vård/övrigt	3 561	–	–	9 646	13 207	31,5	84	130,0
31	Travbanan 3	Åbyvägen, Mölndal	–	2018/2018	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	15 646	15 646	20,4	100	129,6
32	Törnrosen 4	Flöjelbergsg. 14C, Mölndal	–	1989/1989	Kontor	2 683	777	–	–	3 460	4,6	78	14,2
33	Violen 1	Göteborgsv. 40, Mölndal	–	1958/1980	Handel	–	–	718	238	956	1,3	100	8,7
34	Ängsviolen 1	Flöjelbergsg. 18, Mölndal	–	1960/1960	Lager/Logistik	2 571	2 797	180	–	5 548	4,9	100	22,0
35	Mellby 3:198	Mellbyv. 21, 23, Partille	–	1967/1983	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	2 576	2 576	3,1	100	–
36	Mellby 5:120	Ögärdesv. 19, Partille	–	1990/1990	Kontor	3 862	1 230	–	–	5 092	6,0	99	28,7
37	Partille 4:2	Kung Göstas v. 4, Partille	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	2500	–	2 500	4,1	100	1,4
38	Partille 4:25	Gamla Kronv. 22, Partille	–	1981/2008	Handel	–	–	–	–	–	0,0	–	13,8
39	Ugglum 1:76	Göteborgsv.88, Tillfällav. 27–29, Partille	–	1988/1988	Handel	1 225	270	2 487	500	4 482	5,9	95	29,6
40	Ugglum 8:37	Tillfällav. 23-25, Göteborgsvägen 78-84, Partille	–	1937/1975	Kontor	1 951	114	1 324	278	3 667	5,0	94	31,9
41	Ugglum 8:92	Tillfällav. 17-21, Göteborgsvägen 74-76, Partille	–	1992/1992	Kontor	4 653	276	720	275	5 924	8,3	87	46,0
42	Ugglum 9:242	Industriv. 2, 4, 6, 51, 53, 55, 57, 59 Partille	–	1989/1989	Kontor	10 562	4 502	365	588	16 017	16,7	89	70,4
43	Ugglum 9:243	Industriv., Partille	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	0,0	–	5,0
44	Ugglum 7:117	Industriv. 39, Partille	–	1969/1999	Lager/Logistik	801	2 176	–	343	3 320	3,4	98	14,4
–	Ölslanda 1:255	Gråbov. 13, Lerum	–	1974/2011	Utbildning/vård/övrigt	–	–	121	4 430	4 551	4,3	100	–
–	Bromsen 3 och 4	Bergslenag. 41, Borås	–	1945/1971	Handel	1 411	5 763	13 634	1 968	22 776	31,2	69	188,8
	Spindeln 13 och 14	Bergslenag. 41, Borås	–	1945/1971	Handel	–	–	–	–	–	0,0	–	–
–	Termiten 1	Bergslenag. 8, Borås	–	1971/1978	Handel	24	832	13 810	–	14 666	19,8	97	125,0
	SUMMA GÖTEBORG					129 591	56 374	43 353	40 821	270 139	375	91	1 996

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

REGION VÄST

Halmstad



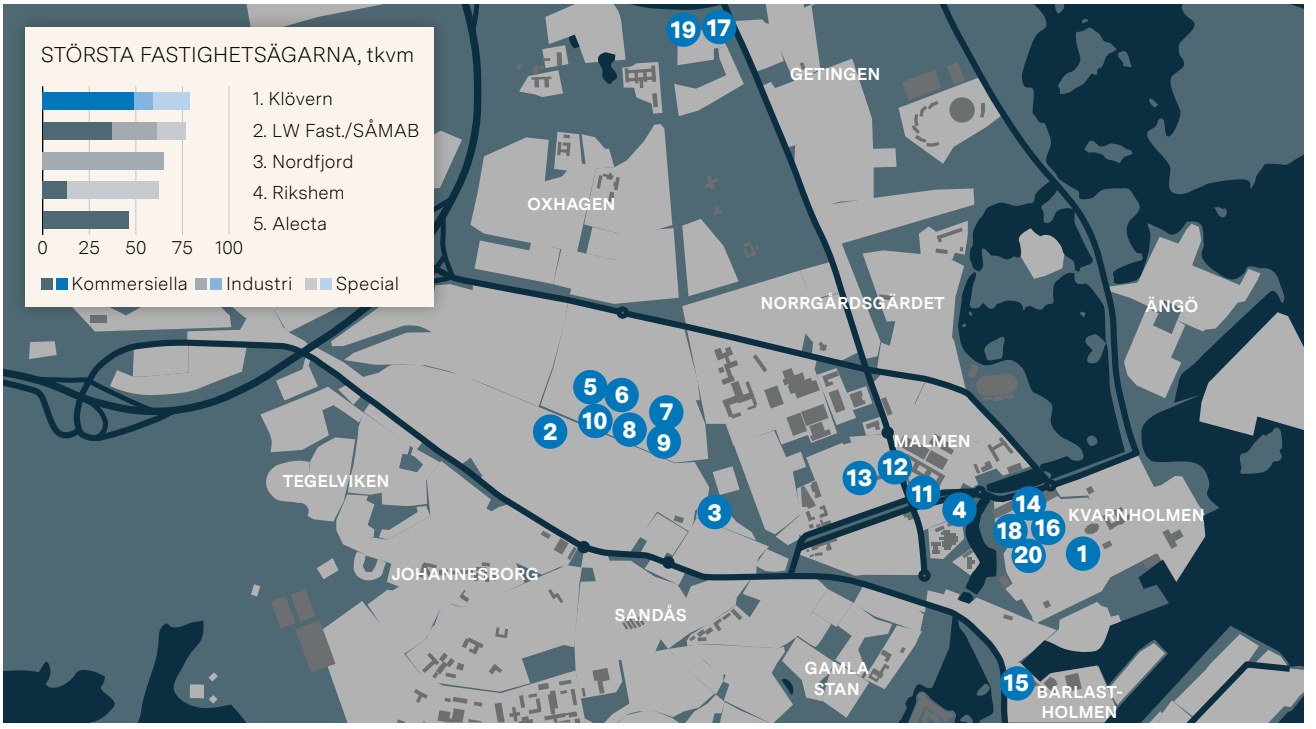
HALMSTAD

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde mkr	Ek. uthyrning. grad, %	Taxeringsvärde, mkr
1	Eketånga 24:37	Kristinebergsv. 18–20, Halmstad	–	1989/1990	Lager/Logistik	611	1 107	–	–	1 718	1,0	100	7,0
2	Eketånga 24:49	Kristinebergsv. 22, Halmstad	–	1989/1989	Lager/Logistik	1 812	3 512	–	–	5 324	2,6	83	18,6
3	Eketånga 5:417	Industriv. 1, Halmstad	–	1962/1962	Lager/Logistik	277	3 275	–	–	3 552	1,7	95	9,9
4	Fotbollen 17	Bolmeng 11, Halmstad	–	1929/1929	Kontor	480	–	–	–	480	0,3	–	–
5	Fregatten 7	Svetsareg. 8, Halmstad	–	1978/1978	Kontor	1 517	–	–	–	1 517	1,2	100	5,2
6	Halmstad 2:25	Stationsg. 37, Halmstad	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	0,0	–	–
7–9	Halmstad 2:28	Stationsg. 37, Halmstad	–	1920/1929	Lager/Logistik	2 395	10 270	1 915	200	14 780	17,8	98	78,8
10	Halmstad 2:49	Strandg 1, 3, Halmstad	–	1911/1953	Kontor	3 025	–	–	–	3 025	6,3	87	28,0
11	Järnvägen 3	Gamletullsg. 12,14	–	2017/2017	Kontor	4 461	–	–	1 053	5 514	13,2	94	72,4
12	Orkanen 1	Stationsg. 52, Halmstad	–	1930/1930	Lager/Logistik	211	939	–	256	1 406	0,5	58	1,0
13	Orkanen 2	Stationsg. 50, Halmstad	–	1948/1948	Lager/Logistik	–	1 300	–	–	1 300	0,0	–	0,7
14	Ostkupan 3	Stålverksg. 1, Halmstad	–	1950/1950	Kontor	7 001	5 628	–	–	12 629	6,2	90	30,8
15	Slåttern 2	Kundv. 15, Halmstad	–	2008/2008	Handel	–	–	3 616	–	3 616	3,6	37	25,9
	SUMMA HALMSTAD					21 790	26 031	5 531	1 509	54 861	54	89	278

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

REGION ÖST

Kalmar



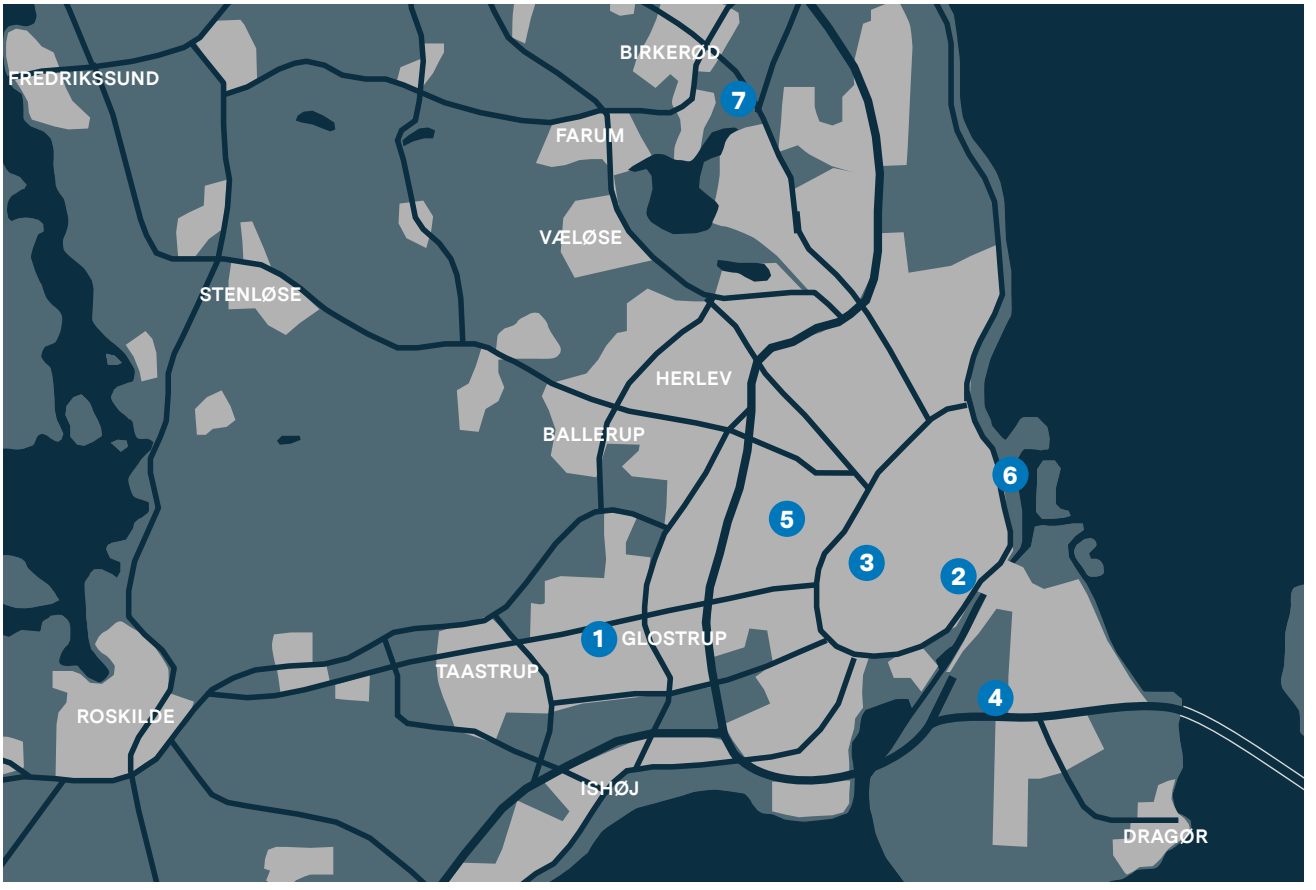
KALMAR

Nr	Fastighet	Adress	Tomt-rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde mkr	Ek. uthyrning. grad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/ logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
1	Apotekaren 20	Storg. 28, 30, V. Sjög. 13, Kalmar	–	1965/1965	Handel	771	101	817	182	1 871	3,4	100	24,2
2	Elefanten 3	Torsåsg. 9, Kalmar	–	1970/1971	Kontor	3 923	2 000	2 500	–	8 423	7,1	100	28,5
3	Fredriksdal 1	Lorensbergsleden 1, 3, Kalmar	–	1975/1975	Utbildning/ vård/övrigt	750	913	–	1 835	3 498	2,9	88	–
4	Guldfisken 2	Postg. 2, Kalmar	–	1947/1947	Utbildning/ vård/övrigt	–	–	–	3 029	3 029	0,0	–	–
5–9	Gumsen 31	Verkstadsg. 3, Kalmar	–	1950/1960	Lager/Logistik	6 298	10 013	1 153	7 490	24 954	17,5	99	47,7
10	Gumsen 41	Torsåsg. 16, Kalmar	–	1975/1975	Kontor	2 042	–	–	–	2 042	1,9	100	6,4
11	Koljan 24	N. V. 18, S. Malmg. 7, Kalmar	–	1967/1967	Utbildning/ vård/övrigt	1 562	534	477	3 171	5 743	7,2	99	–
12	Korpen 18	Fabriksg. 31, Kalmar	–	1976/1976	Kontor	3 117	694	–	–	3 811	4,9	100	26,0
13	Korpen 20	Fabriksg. 29, Nyg. 30, Kalmar	–	1979/1979	Kontor	3 129	190	–	2 967	6 286	8,6	99	–
14	Lärlingen 5	Kaggensg 40, 42, 44, Strömg. 7, Kalmar	–	1960/1960	Kontor	2 182	245	318	1 829	4 574	6,0	99	34,0
15	Matrosen 1	Tjärhovsg. 1, 3, 5, 7, Kalmar	T	1995/1995	Utbildning/ vård/övrigt	971	–	–	1 288	2 259	3,6	100	11,2
16	Mästaren 28	Kaggensg. 30, Fiskareg. 20, Kalmar	–	1962/1962	Handel	568	57	712	11	1 348	2,3	99	17,0
17	Rybsen 1	Dagöv. 1B, Kalmar	–	2000/2000	Kontor	1 112	–	–	–	1 112	1,3	100	7,1
18	Tenngjutaren 1	Strömg. 2, Larmg. 40, Kalmar	–	1974/1979	Kontor	1 199	92	–	297	1 588	2,2	92	16,1
19	Timotejen 1	Öselv. 1, Kalmar	–	1991/1991	Kontor	902	–	650	–	1 552	1,4	67	5,6
20	Åldermannen 25	Kaggensg. 29, Kalmar	–	1978/1978	Handel	40	420	7 615	473	8 548	16,2	54	111,9
–	Fläkten 11	Kvarnv. 2, Växjö	–	1982/1982	Kontor	8 200	–	–	–	8 200	8,8	100	47,8
–	Fläkten 14	Kvarnv. 26, 28, Växjö	–	1982/1982	Lager/Logistik	–	5 300	–	–	5 300	3,6	100	25,3
	SUMMA KALMAR					36 765	20 558	14 242	22 572	94 137	99	91	409

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

UTLAND

Köpenhamn



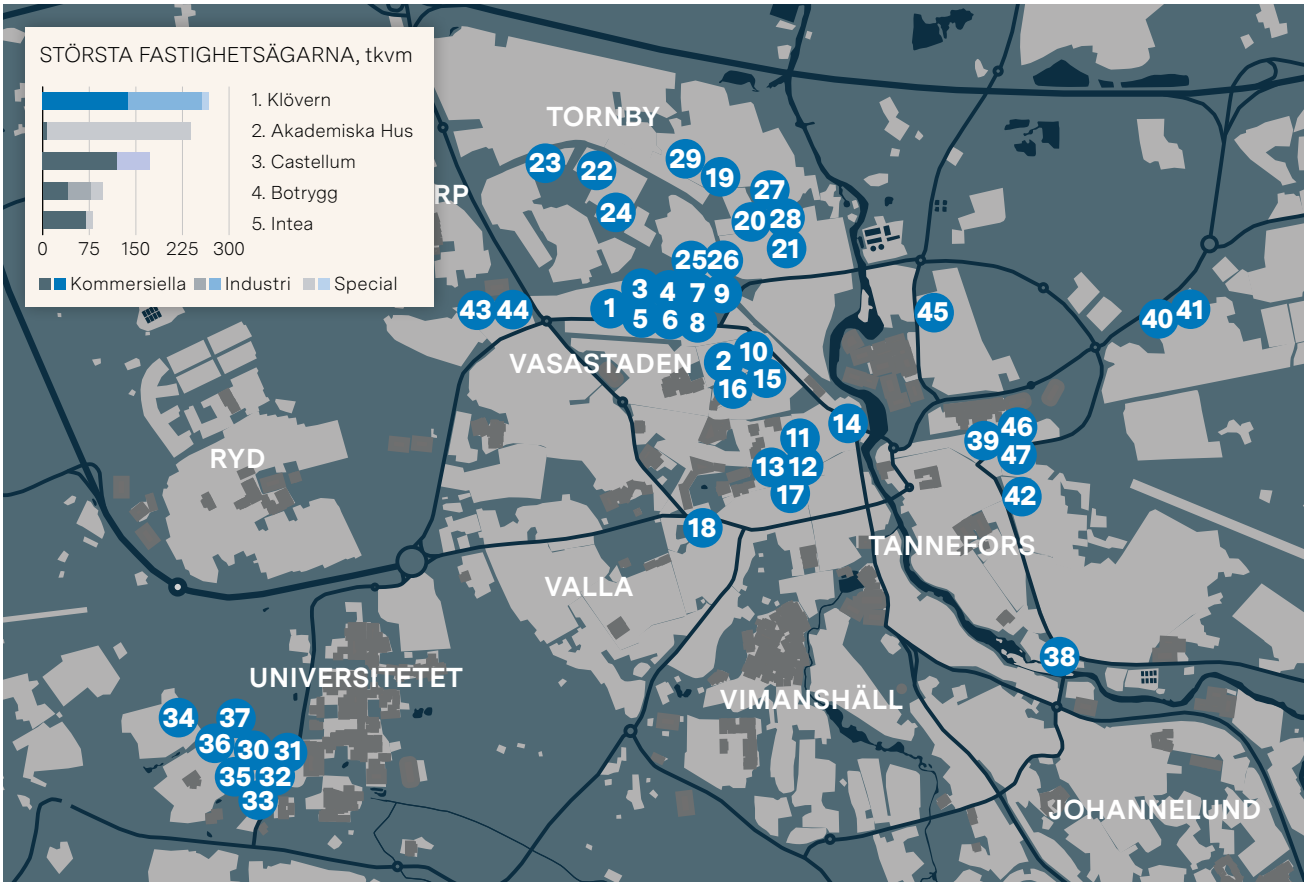
KÖPENHAMN

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde mkr	Ek. uthyrning. grad, %	Taxeringsvärde, mkr
1	12p Vridslöse-lille By	Roskildevej 157, Albertslund	–	1982/2000	Kontor	8 630	–	–	–	8 630	14,9	100	–
2	24a Frederiks-berg (1, 2)	Gammel Kongevej 60, Frederiksberg	–	1967/2004	Kontor	30 779	625	–	–	31 404	98,1	100	–
3	26er, 26fg, 26fi Frederiksberg	Porcelænshaven 16A, 18A och 26, Frederiksberg	–	1922/2005	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	19 300	19 300	41,9	100	–
4	383 Eksercer-pladsen	Arne Jacobsens Allé 7, Köpenhamn	–	2012/2012	Kontor	15 157	–	–	506	15 663	39,5	100	–
5	3269b Vanløse	Indertoften 10, Köpenhamn	–	1964/1964	Kontor	6 946	–	–	–	6 946	13,3	100	–
6	984 Østervold Kvarter	Amerika Plads 38, Köpenhamn	–	2008/2008	Kontor	6 033	–	–	–	6 033	22,7	100	–
7	1kh Rudegård Ny Holte	Kongevejen 495B, Rudersdal	–	1994/1994	Kontor	5 341	–	–	–	5 341	10,6	100	–
	SUMMA KÖPENHAMN					72 886	625	–	19 806	93 317	241	100	–

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

REGION ÖST

Linköping







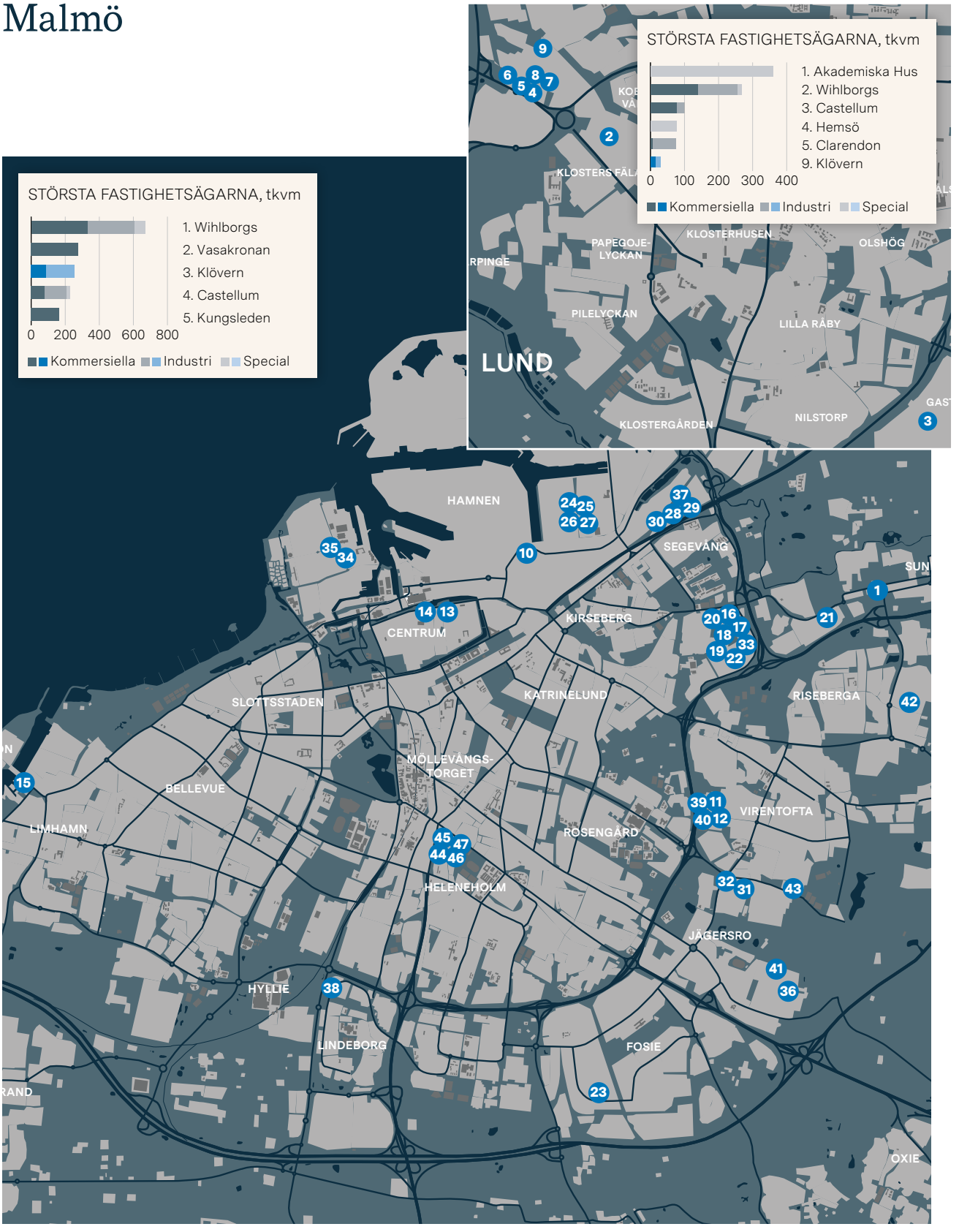
LINKÖPING

Nr	Fastighet	Adress	Tomt-rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor	Lager/ logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde mkr	Ek. uthyrning. grad, %	Taxerings-värde, mkr
1	Ackordet 10	Industrig. 15, Linköping	–	1954/1954	Handel	604	181	3 587	–	4 372	4,6	85	26,6
2	Amor 1	Platensg. 26, Linköping	–	1929/1990	Kontor	3 292	–	–	–	3 292	7,0	100	46,4
3	Antennen 15	Mellang. 9, Linköping	–	1986/1986	Kontor	6 952	1 622	1 441	1 450	11 465	6,8	81	33,4
4	Antennen 16	Bangårdsg. 6, Linköping	–	1986/1986	Kontor	–	–	–	–	–	0,0	–	–
5	Antennen 23	Industrig. 11A–C, Linköping	–	1986/1986	Kontor	–	–	–	–	–	0,0	–	17,2
6	Antennen 24	Industrig. 11A–C, Linköping	–	1947/1972	Kontor	–	–	–	–	–	0,0	–	2,3
7	Antennen 5	Bangårdsg. 4, Linköping	–	1954/1988	Lager/Logistik	928	1 016	–	–	1 944	1,0	71	10,6
8	Antennen 6	Industrig. 9, Linköping	–	1954/1988	Lager/Logistik	–	–	–	–	–	0,0	–	–
9	Antennen 9	Alkag. 4–6, Linköping	–	1948/1988	Lager/Logistik	847	2 356	–	2 057	5 260	7,6	99	14,4
10	Beridaren 12	Platensg. 29, Hertig Karlsg. 5A–D, Linköping	–	1929/1959	Kontor	3 996	361	112	–	4 469	7,5	97	44,0
11	Brevduvan 17	Kungsg. 20, S:t Larsg. 18, 20, Linköping	–	1916/1978	Kontor	7 391	391	–	130	7 912	14,0	99	84,8
12	Brevduvan 20	Åg.31, S:t Larsg. 24, Linköping	–	1990/1990	Kontor	3 441	223	480	67	4 211	7,0	97	56,3
13	Brevduvan 21	Klosterg. 19, Åg. 33–37, Linköping	–	1991/1991	Kontor	8 661	68	348	511	9 588	13,6	99	117,7
14	Bromsaren 4	Stureg. 1, S:t Larsg. 1–3, Linköping	–	1958/1992	Utbildning/ vård/övrigt	4 051	201	–	5 868	10 120	16,7	95	–
15	Bävern 13	Hertig Karlsg. 2 A–C, 4 A–B, Linköping	–	1981/1981	Kontor	5 434	403	–	55	5 892	8,6	98	53,8
16	Bävern 2	Platensg. 25, Linköping	–	1940/1940	Utbildning/ vård/övrigt	–	–	–	1 170	1 170	1,0	89	–
17	Dahlian 18	S:t Larsg. 30, Storg. 38, Linköping	–	1963/1963	Handel	1 828	319	2 249	298	4 694	9,3	97	64,2
18	Elefanten 17	Barnhemsg. 2, Storg. 80, 82, Linköping	–	1978/1985	Kontor	6 310	–	–	–	6 310	10,1	100	53,6
19	Galgen 3	Gillbergag. 23, 25, Linköping	–	1975/1975	Handel	715	942	1 622	625	3 904	2,5	80	19,3
20	Ganymeden 7	Roxeng. 9, 11, Linköping	–	1963/1973	Lager/Logistik	3 130	9 710	440	2 079	15 359	6,9	81	49,4
21	Garvaren 9	Florag. 10, Norra Oskarsg. 27A–D, Roxeng. 18, Linköping	–	1946/1960	Kontor	3 640	710	–	–	4 350	3,8	89	24,4
22	Glasberget 1	Attorpsg. 7–23, Linköping	–	1989/1992	Kontor	6 922	730	–	1 995	9 647	9,9	84	57,4
23	Glasbiten 1	Attorpsg. 2, Linköping	–	1977/1977	Lager/Logistik	–	4 160	–	–	4 160	3,7	–	20,2
24	Glasbiten 7	Roxtorpsg. 9, Linköping	–	1973/1989	Lager/Logistik	1 085	10 527	–	–	11 612	14,0	98	57,4
25–26	Glasblåsaren 7	Tornbyv. 1, Linköping	–	1929/1929	Handel	3 527	744	5 454	264	9 989	12,5	86	79,8
27	Guvernören 13	N Oskarsg. 18, Linköping	–	1968/1971	Handel	680	927	1 094	570	3 271	1,8	99	12,6
28	Gymnasten 2	Roxeng. 7, Linköping	–	1977/1977	Kontor	1 442	–	310	330	2 082	2,2	97	12,5
29	Gården 1	Gottorpsg. 1, Linköping	–	1987/1987	Kontor	1 140	332	–	–	1 472	2,0	100	13,0
30	Idégivaren 1	Teknikringen 4, Linköping	–	1989/1989	Kontor	3 946	66	–	–	4 012	5,3	99	34,2
31–33	Idéläran 1	Teknikringen 2, Teknikringen 6, 6A, Diskettg. 11, Linköping	–	1986/1999	Kontor	15 456	934	–	231	16 621	23,9	85	157,9
34	Idéskaparen 2	Datalinjen 4, Linköping	–	1999/2002	Kontor	23 650	–	–	–	23 650	25,5	100	184,6
35	Idéskissen 1	Teknikringen 3, Linköping	–	1984/1984	Utbildning/ vård/övrigt	–	–	–	4 726	4 726	5,7	100	–
36–37	Idétävlingen 4	Wallenbergsg. 4, Teknikringen 8, Linköping	–	1990/2001	Kontor	21 079	140	670	620	22 509	31,8	97	206,3
38	Kvarnen 4	Nya Tanneforsv. 96, 96A–B, Linköping	–	1935/1955	Handel	1 934	1 017	2 154	–	5 105	4,3	90	23,8
39	Magasinet 1	Hagalundsv. 3A, Linköping	–	1929/1929	Lager/Logistik	–	635	–	–	635	0,2	–	4,6
40	Magneten 2	Finnög. 12, Linköping	T	1980/1980	Lager/Logistik	48	6 181	–	–	6 229	3,9	98	28,1
41	Megafonen 4	Finnög. 10, Linköping	T	1980/1980	Lager/Logistik	–	–	–	–	–	0,0	–	–
42	Mekanikern 22	G Tanneforsv. 17A, Vimarkg. 1, 3, 5, 7, 9, Linköping	–	1947/1998	Lager/Logistik	1 745	14 025	312	4 874	20 956	14,0	–	–
43–44	Oboisten 2	Barhällsg. 1, 10, Linköping	–	1952/1952	Lager/Logistik	1 373	7 693	568	–	9 634	3,7	80	43,5
45	Paletten 1	Gumpekullav. 8, Ottarg. 3, Linköping	–	1980/1980	Kontor	5 343	341	–	8	5 692	6,0	87	33,2
46	Tannefors 1:89	Hagalundsv. 3B, Linköping	–	1986/1986	Lager/Logistik	–	1 071	–	–	1 071	0,4	–	6,9
47	Tannefors 1:90	Hagalundsv. 3B, Linköping	–	Tomt	Utbildning/ vård/övrigt	–	–	–	–	–	0,0	–	–
–	Olaus Petri 3:234	Ö Bang. 7, Örebro	–	1979/1979	Utbildning/ vård/övrigt	2 034	2 437	9	4 421	8 901	4,8	14	–
	SUMMA LINKÖPING					152 624	70 463	20 850	32 349	276 286	304	93	1 754

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

REGION VÄST

Malmö



MALMÖ

Nr	Fastighet	Adress	Tomt-rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde mkr	Ek. uthyrning. grad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/ logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
1	Sunnanå 12:26	G:a Staffanstopsv., Burlöv	–	Tomt	Utbildning/ vård/övrigt	–	–	–	–	–	0,0	–	1,3
2	Annedal 9	Annedalsv. 2B, Lund	–	1990/1990	Lager/Logistik	–	1 296	–	–	1 296	1,5	100	6,6
3	Kvartsen 6	Skifferv. 25, Lund	–	1992/1992	Lager/Logistik	–	5 010	–	–	5 010	4,7	100	28,6
4–5	Traktorn 4	Traktorv. 13, Lund	–	1983/1983	Kontor	6 985	1 366	5 650	–	14 001	17,6	73	108,1
6	Trumlan 1	Traktorv. 19, Lund	–	1991–1994/ 1991–1994	Lager/Logistik	350	1 263	904	–	2 517	2,9	88	13,3
7	Välten 4	Traktorv. 8, Lund	–	2004/2004	Lager/Logistik	–	3 100	–	–	3 100	3,5	100	20,2
8	Välten 5	Traktorv. 10, Lund	–	1974/1987	Lager/Logistik	–	3 645	–	–	3 645	3,5	100	13,3
9	Årdret 12	Höstbruksv. 14, Lund	–	1991/1991	Lager/Logistik	281	1 768	–	–	2 049	1,8	37	8,8
10	Betongen 11	Krang. 4, Malmö	T	1992/1992	Kontor	4 872	37	–	–	4 909	8,2	90	35,8
11	Brandnävan 1	Stenbärsg. 3, Malmö	T	Tomt	Utbildning/ vård/övrigt	–	–	–	–	–	0,0	–	3,3
12	Brandnävan 2	Stenbärsg. 1, Malmö	T	1989/1989	Kontor	2 550	272	–	–	2 822	2,6	0	13,4
13	Carolus 32	Österg. 12, Malmö	–	1971/1999	Handel	–	26	14 101	1 683	15 810	42,4	65	243,0
14	Innerstaden 1:152	Österg. 12, Malmö	–	1971/1999	Handel	–	–	–	120	120	0,3	–	8,2
15	Dragör 1	Öv. 6, Malmö	–	2014/2014	Kontor	1 694	46	618	–	2 358	6,8	83	39,7
16–17	Flygfyren 1	Höjdroderg. 29, Flygfältsv. 1, Malmö	–	1955–2004/ 1955–2004	Lager/Logistik	360	8 463	3 325	–	12 148	10,9	94	53,1
18	Flygfyren 3	Höjdroderg. 25, Malmö	–	1990/1990	Kontor	3 301	1 266	595	–	5 162	5,7	95	32,8
19	Flygledaren 3	Höjdroderg. 18, Malmö	T	1990–2000/ 1990–2000	Lager/Logistik	745	852	–	–	1 597	2,1	100	8,0
20	Flygvärdinnan 4	Vattenverksv. 47, Höjdroderg. 30–34, Malmö	T	1940–2001/ 1978–2001	Kontor	6 309	2 739	–	210	9 258	14,9	89	67,5
21	Fältsippan 8	Regnvatteng. 2, Rimfrostg. 1, Malmö	–	1990/1990	Lager/Logistik	–	3 975	–	–	3 975	3,8	100	22,0
22	Höjdrodret 3	Kabing. 11, Malmö	–	1990/1990	Kontor	1 182	162	–	–	1 344	1,7	78	9,2
23	Krukskärvan 9	Stenyxeg. 32, Malmö	T	1981/1981	Lager/Logistik		2 680		–	2 680	2,3	100	15,5
24–27	Kullen 1	Hanög. 9, 11, Kosterög. 11, 13, 15, Malmö	–	1961/1961	Lager/Logistik	4 809	79 406	445	840	85 500	30,0	65	153,9
28	Murman 7	Murmansg. 124 A–C, Kruseg. 25, Malmö	T	1959/1959	Lager/Logistik	2 186	4 324	–	–	6 510	5,2	92	18,9
29	Murman 8	Murmansg. 126, Kruseg. 27, Malmö	–	1960/1968	Kontor	4 627	2 571	–	–	7 198	8,7	85	23,9
30	Murman 11	Murmansg. 118–120, Kruseg. 21, Malmö	T	1960/1960	Lager/Logistik	3 363	4 244	–	835	8 442	6,4	74	23,3
31	Nejlikebuketten 4	Derbyv. 6, Malmö	–	1991/1991	Kontor	5 926	–	–	617	6 543	10,4	80	51,4
32	Nejlikebuketten 6	Derbyv. 4, Malmö	–	1987/1987	Kontor	1 750	–	–	–	1 750	2,4	48	9,9
33	Skevrodret 1	Kabing. 9, Malmö	–	1978/1978	Kontor	1 982	–	–	–	1 982	3,3	97	8,6

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.





MALMÖ FORTS.

Nr	Fastighet	Adress	Tomt-rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde mkr	Ek. uthyrning. grad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/ logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
34	Stapel-bädden 2	Östra Varvsg. 2, Malmö	–	2005/2005	Kontor	4 492	–	–	–	4 492	11,3	84	97,0
35	Stapel-bädden 4	Östra Varvsg. 4, Malmö	–	2008/2008	Kontor	7 699	27	309	–	8 035	18,1	89	160,0
36	Stiglädret 10	Sadelg. 16, Betselg. 6A–B, Malmö	T	1978/1978	Lager/Logistik	387	2 598	–	–	2 985	3,0	100	18,1
37	Stillman 40	Kruseg.34, Malmö	–	1961/1975	Lager/Logistik	479	1 274	–	–	1 753	1,9	75	6,9
38	Sufflören 4	Axel Danielssonsv. 261, Malmö	–	1988/1988	Kontor	4 270	–	–	1 043	5 313	5,5	73	25,0
39	Svedjenävan 3	Stenbärsg. 4–6, Malmö	–	1991/1991	Kontor	4 291	–	614	–	4 905	8,1	98	39,5
40	Svedjenävan 4	Stenbärsg. 2, Malmö	T	Tomt	Utbildning/ vård/övrigt	–	–	–	–	–	0,0	–	2,0
41	Tränsbettet 2	Travbaneg. 4, Malmö	–	1989/1989	Lager/Logistik	265	3 373	–	–	3 638	2,2	81	15,9
42	Ventilen 4	Kamaxelg. 7, 9, 11, Ventilg. 8, Malmö	T	2003/2003	Lager/Logistik	621	1 771	–	–	2 392	2,4	100	13,8
43	Vårbuketten 3	Husiev. 21, Malmö	–	1992/1997	Lager/Logistik	1 595	1 722	–	–	3 317	3,8	100	17,3
44–45	Västerbotten 11	Estlandsg. 2, 4, 6, Fosiev. 4, 6, 8, Malmö	–	1971/1971	Utbildning/ vård/övrigt	2 159	5 112	892	6 571	14 734	15,3	88	16,1
46–47	Västerbotten 9	Ystadsv. 15, 17, 19, Fosiev. 2, Malmö	–	1929/1929	Handel	3 876	2 235	10 139	4 137	20 387	24,0	95	54,6
	SUMMA MALMÖ					83 406	146 623	37 592	16 056	283 677	299	81	1 508

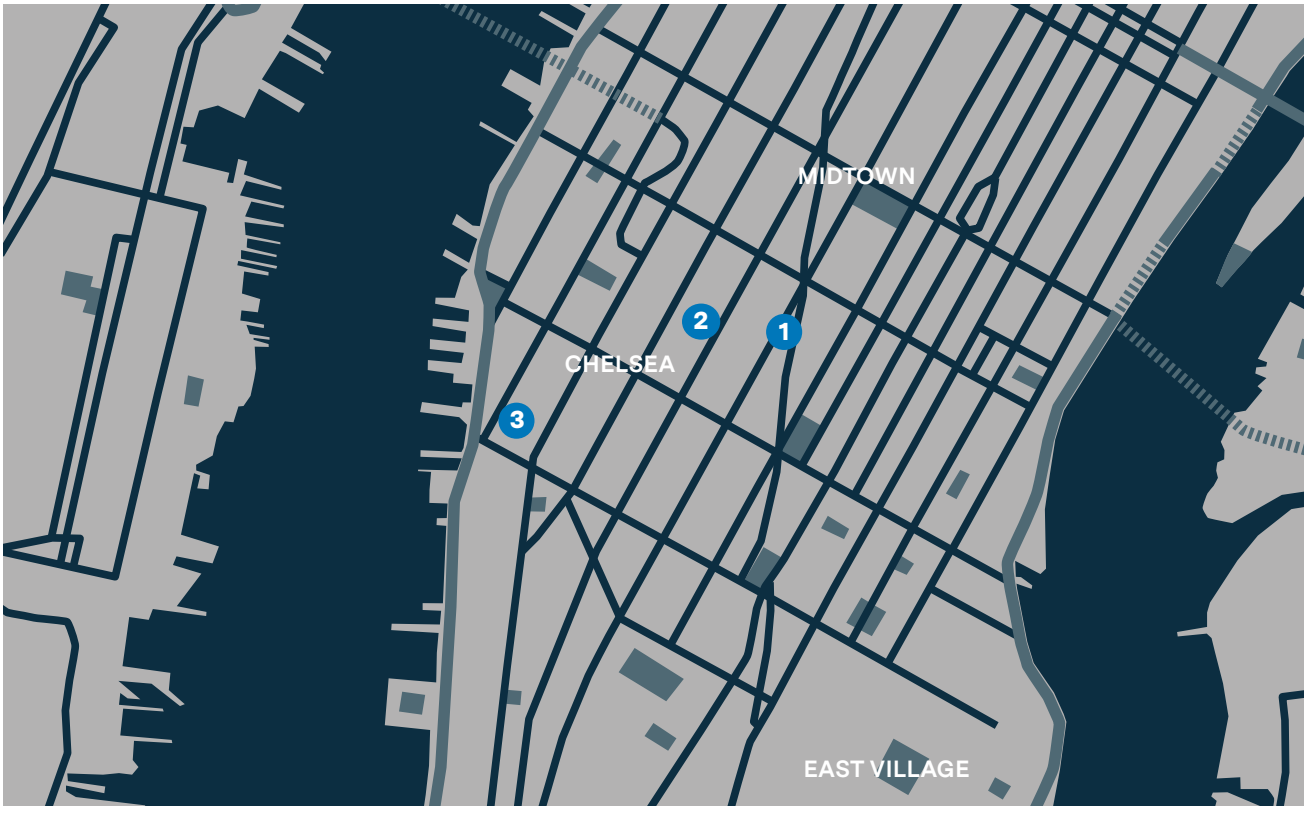
* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.





UTLAND

New York



NEW YORK

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde mkr	Ek. uthyrning. grad, %	Taxeringsvärde, mkr
1	1241–1251 Broadway	1241–1251 Broadway	–	–	Mark	–	–	–	–	–	–	–	–
2	322–326 7th Avenue	322–326 7th Avenue	–	1940	Kontor	2 300	–	–	–	2 300	–	–	–
3	118 10th Avenue	118 10th Avenue	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	–	–	–
	SUMMA NEW YORK					2 300				2 300		–	–

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

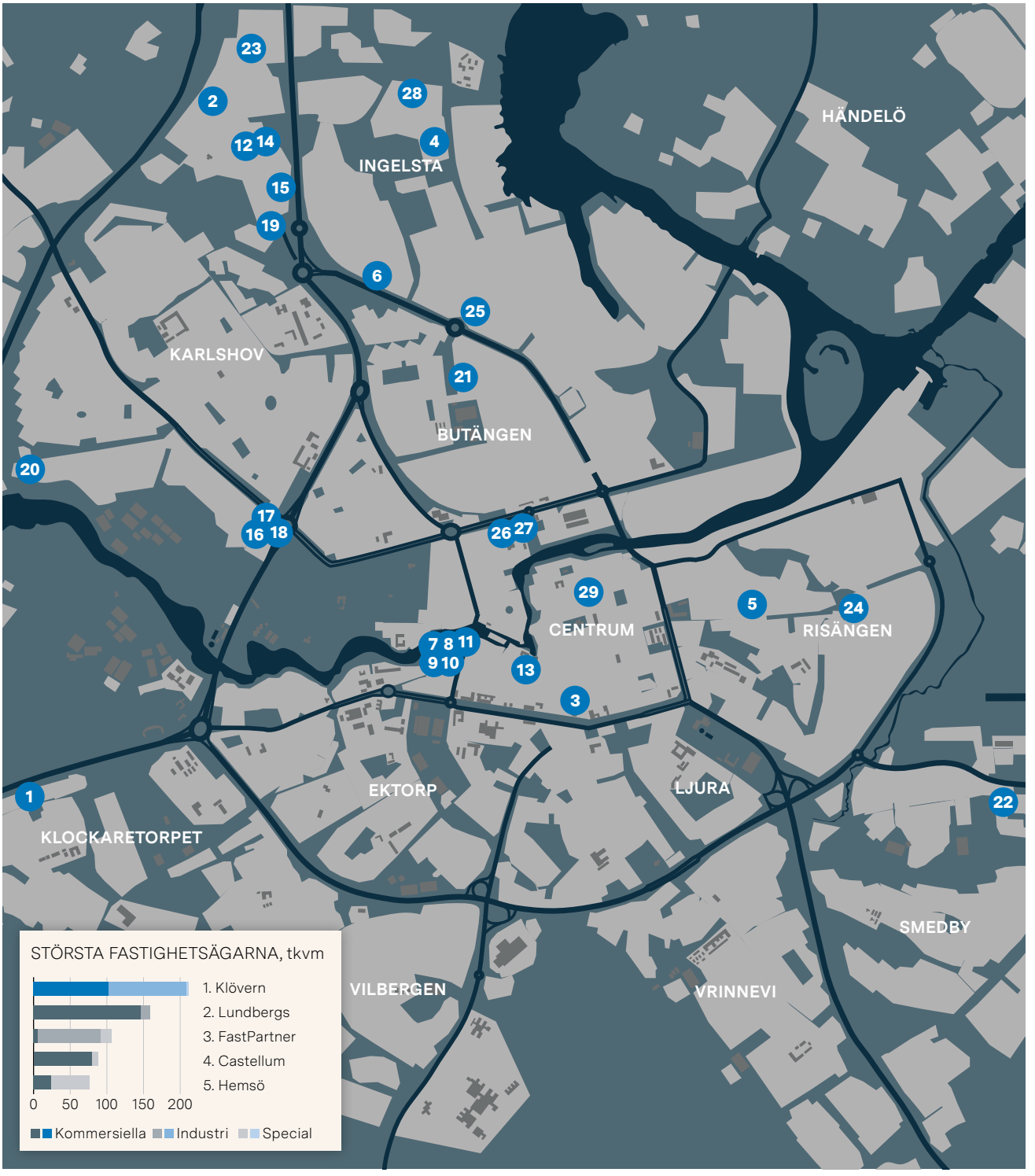
Förvärv under 2019





REGION ÖST

Norrköping

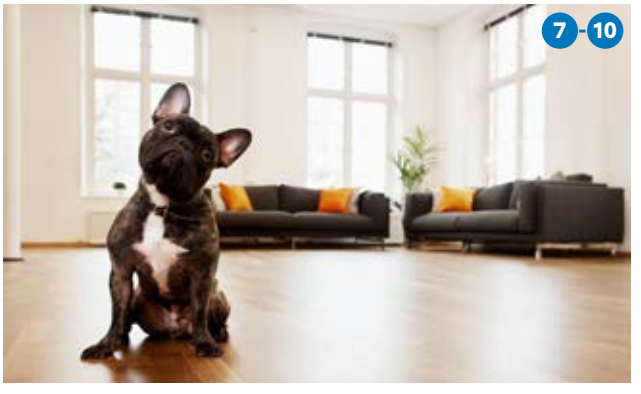


NORRKÖPING

Nr	Fastighet	Adress	Tomt-rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde mkr	Ek. uthyrning. grad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/ logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
1	Basfiolen 9	Moa Martinsons g. 10b, Norrköping	T	1983/1983	Kontor	1 146	58	–	–	1 204	1,1	16	4,5
2	Bronsen 2	Tenng. 4, Norrköping	–	1971/1971	Kontor	4 948	3 750	1 803	41	10 542	8,9	92	42,7
3	Diket 10	Drottningg. 66, Nyg. 93, Norrköping	–	1968/1968	Kontor	2 814	164	1 364	571	4 913	9,1	91	61,3
4	Järnet 5	Malmg. 39, 41, Blyg. 4	–	1976/1976	Handel	–	–	14 975	–	14 975	18,2	98	120,2
5	Kabeln 1	Bangårdsg. 5, Lindöv. 25, 27, Växthusg. 2, 4, Norrköping	–	1940/1993	Kontor	2 621	2 226	–	40	4 887	5,0	87	17,4
6	Kondensatorn 1	Ståthögav. 48, Norrköping	–	1960/1993	Lager/Logistik	6 380	21 137	920	3 411	31 848	23,3	82	106,2
7–10	Koppar-hammaren 2	N Grytsg. 6-10, Norrköping	–	1929/1999	Kontor	28 680	1 201	1 082	7 997	38 960	55,6	92	246,5
11	Koppar-hammaren 7	Kungsg. 56, N Grytsg. 2,4,6, Norrköping	–	1929/1929	Kontor	3 375	113	–	990	4 478	9,4	100	–
12	Kopparen 10	Kopparg. 11-15, Norrköping	–	1980/1989	Kontor	4 203	2 987	–	–	7 190	6,1	89	43,2
13	Kvarnholmen 4	Dalsg. 7, Norrköping	–	1993/1993	Kontor	8 149	–	–	1 616	9 765	16,6	99	104,0
14	Malmen 5	Kopparg. 18, Norrköping	–	1969/1982	Lager/Logistik	904	2 802	282	–	3 988	3,1	74	15,3
15	Malmen 8	Kopparg. 10, Norrköping	–	Tomt	Utbildning/ vård/övrigt	–	–	–	–	–	1,0	100	2,4
16–18	Omformaren 7	Hagag. 4-10, Norrköping	–	1951/1968	Lager/Logistik	–	4 960	4 178	3 065	12 203	8,9	99	34,6
19	Platinan 1	Platinag. 1, Norrköping	–	1988/1988	Lager/Logistik	–	2 800	1 575	–	4 375	2,8	69	15,9
20	Regulatorn 3	Kabelv. 15, Norrköping	–	1996/1996	Lager/Logistik	1 395	2 287	580	473	4 735	3,1	72	18,5
21	Ritsaren 10	Industrig. 7–9, Masking. 23, Norrköping	–	1964/1986	Handel	–	151	4 851	696	5 698	5,4	100	21,6
22	Rotfjärilen 1	Svärmareg. 1, 3, Norrköping	–	1992/1993	Kontor	5 731	1 688	–	–	7 419	8,5	98	37,2
23	Silvret 2	Kopparg. 28, Norrköping	–	1988/1988	Lager/Logistik	–	6 866	–	–	6 866	2,9	100	32,4
24	Slakthuset 14	Lindöv. 70, Norrköping	–	1985/1985	Lager/Logistik	–	2 805	–	–	2 805	1,3	100	10,9
25	Statorn 10	Malmg. 4, Norrköping	–	1938/1978	Kontor	1 891	1 758	1 085	61	4 795	5,3	95	22,2
26	Stjärnan 15	Slottsg. 114, 116, Norrköping	–	1958/1958	Kontor	8 584	245	2 878	810	12 517	17,7	92	112,0
27	Stjärnan 16	Slottsg. 114, 116, Norrköping	–	1958/1958	Kontor	–	–	–	–	–	0,0	–	–
28	Stålet 3	Malmg. 18, Norrköping	–	1976/1976	Lager/Logistik	1 127	9 190	–	93	10 410	5,9	81	52,0
29	Svärdet 8	Hospitalsg. 17 mfl, Norrköping	–	1967/1976	Kontor	7 638	15	365	–	8 018	12,6	100	81,2
	SUMMA NORRKÖPING					89 586	67 203	35 938	19 864	212 591	232	92	1 202

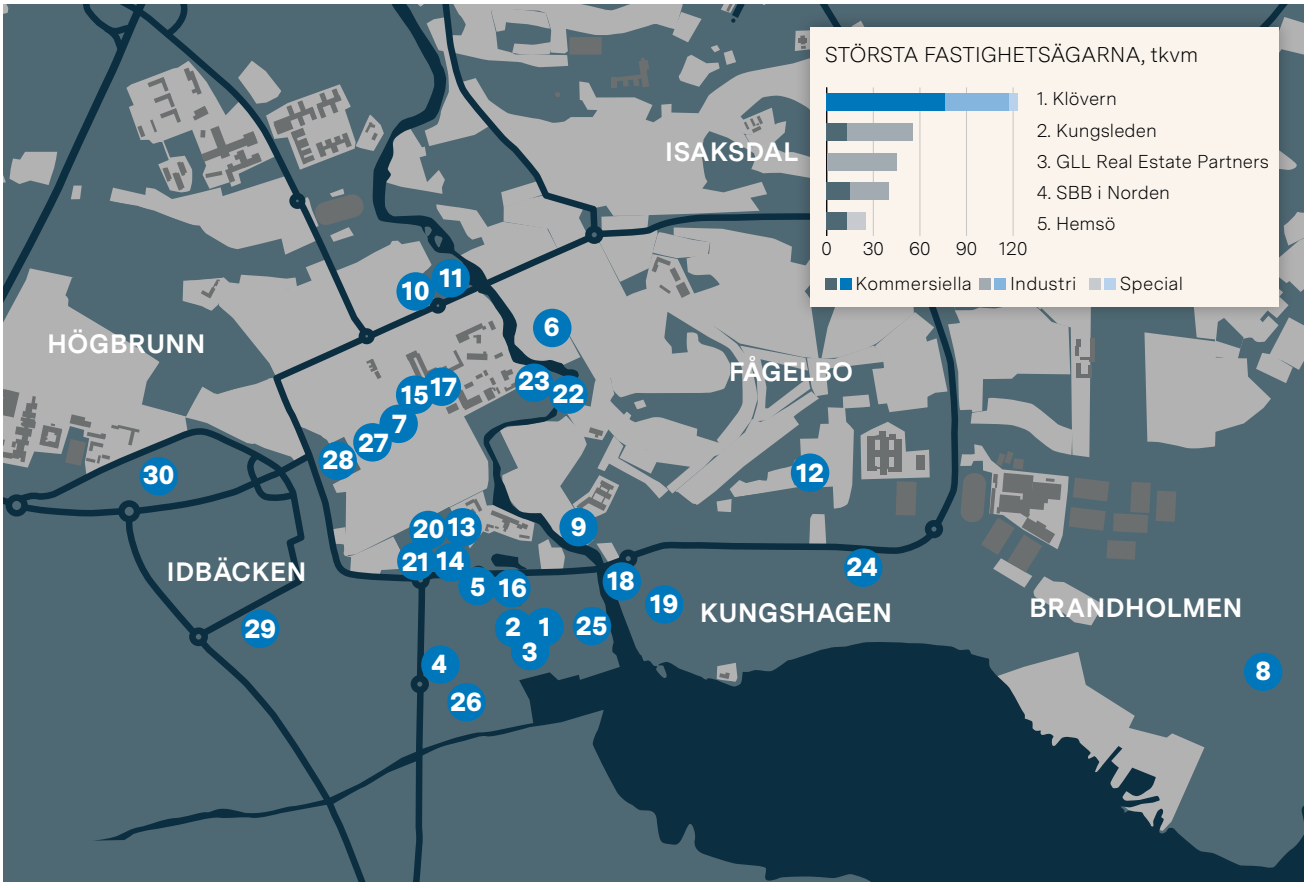
* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.





REGION ÖST

Nyköping







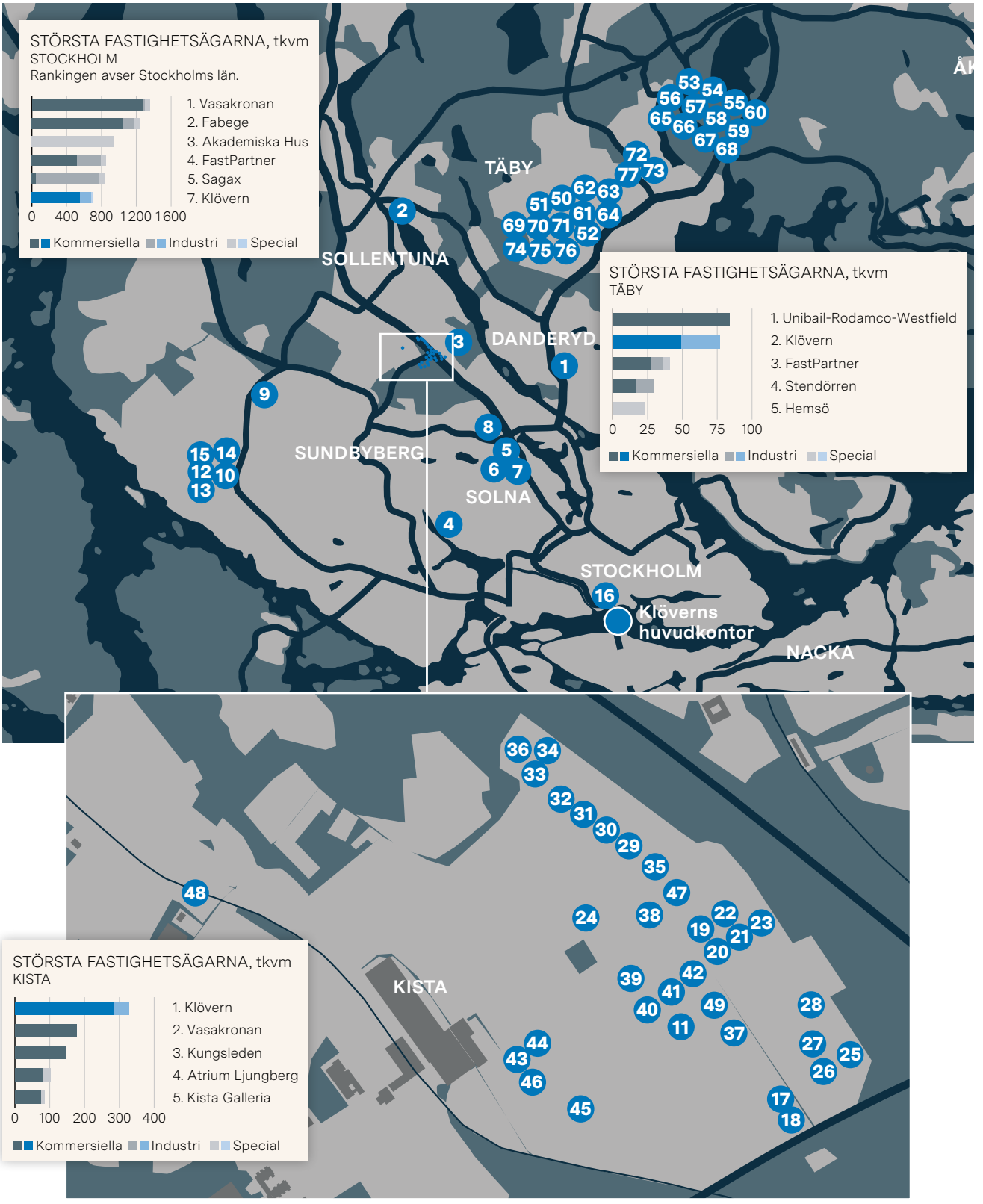
NYKÖPING

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde mkr	Ek. uthyrning. grad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
1–3	Ana 11	Gästabudsv. 2 m fl, Spelhagsv. 3 mfl, Nyköping	–	1940/1978	Kontor	13 214	12 701	–	5 453	31 368	25,8	77	100,9
4	Ana 12	Spelhagsvägen 1, Nyköping	–	1984/1984	Lager/Logistik	–	2 710	520	10	3 240	3,3	98	11,5
5	Ana 13	Nyckelv. 14, Nyköping	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	0,0	–	1,1
6	Bagaren 20	Ö Storg. 5, S:t Anneg. 6, Nyköping	–	1962/1962	Handel	400	–	802	681	1 883	2,5	100	17,5
7	Biografen 19	V Storg. 18, 20, Brunnsg. 29, Nyköping	–	1929/1987	Handel	626	19	1 091	856	2 592	4,2	97	28,3
8	Brandholmen 1:9	Pontong. 11, Nyköping	–	1962/1970	Lager/Logistik	251	7 464	–	97	7 812	4,2	82	25,7
9	Brädgården 3	Folkkungav. 1, Nyköping	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	0,4	98	–
10–11	Fors 11	Repslagareg. 43, Nyköping	–	1929/1987	Kontor	9 007	2 010	506	–	11 523	15,1	85	56,1
12	Furan 2	Domänv. 11, Nyköping	–	2001/2001	Utbildning/vård/övrigt	–	17	–	3 807	3 824	5,1	100	–
13	Glödlampan 16	Bagareg. 2, 4, Hamnv. 6, Nyköping	–	1929/1929	Handel	213	16	570	–	799	1,1	99	4,5
14	Glödlampan 17	Bagareg. 2, 4, Hamnv. 6, Nyköping	–	1929/1929	Kontor	535	–	–	–	535	1,1	100	4,3
15	Gripen 1	V Storg. 25, Nyköping	–	1929/1986	Kontor	643	–	523	–	1 166	1,7	98	12,7
16	Jarlen 1	Nyckelv. 14, Nyköping	–	1899/2003	Kontor	680	–	–	–	680	1,1	100	2,9
17	Klädes-handlaren 15	Brunnsg. 36, 38, 40. V. Storg. 24, 26, 28. V. Trädgårdsg. 39, 41	–	1962/1972	Handel	4 205	459	7 079	651	12 394	19,4	88	119,0
18	Kungshagen 1:6	Ö Skeppsbron 1, Ö Längdg 4, 6, Nyköping	–	1929/1989	Kontor	1 143	–	450	–	1 593	2,5	100	11,8
19	Lansen 13	Gasverksv. 2, Ö Längdg. 5 , 7, Nyköping	–	1977/1991	Kontor	4 058	302	1 993	–	6 353	7,4	90	39,2
20–21	Mjölkflaskan 8	Bagareg. 3 A–C, Fruängsg. 4, Kungsg. 16, Nyköping	–	1929/1940	Utbildning/vård/övrigt	3 752	334	157	3 955	8 198	11,9	100	–
22	Nyköpings Bruk 1	V Kvarng. 64, Nyköping	–	1929/1983	Kontor	1 854	20	270	–	2 144	3,0	89	15,6
23	Nyköpings Bruk 7	V Kvarng. 62, Nyköping	–	1910/1991	Kontor	1 459	274	–	100	1 833	2,5	82	12,9
24	Skölden 2	Gasverksv. 15, Nyköping	–	1989/1989	Kontor	1 927	73	–	–	2 000	1,9	100	9,1
25	Spelhagen 1:7	V Skeppsbron 6, Nyköping	–	1929/1929	Lager/Logistik	190	5 813	–	–	6 003	1,6	24	8,4
26	Spånten 7	Spelhagsv. 4, 6, 8, Nyköping	–	2009/2009	Handel	–	–	1 280	–	1 280	1,4	100	13,6
27–28	Standard 17	V Storg. 2–6, 8, 10, Bagareg. 29, Fruängsg. 28, 30, Nyköping	–	1969/1993	Kontor	3 057	44	2 975	550	6 626	10,0	92	69,8
29	Stensötan 5	Idbäcksv. 8 B, Nyköping	–	1971/1985	Handel	173	1 460	3 285	–	4 918	3,9	100	15,8
30	Säven 4	Norrköpingsv. 9, Nyköping	–	1987/1987	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	1 853	1 853	2,1	100	–
–	Fabrikatet 1	Materialv. 3, Nyköping	–	1980/1980	Lager/Logistik	497	1 865	644	1 203	4 209	3,9	70	14,9
–	Fabrikatet 4	Materialv. 3, Nyköping	–	Tomt	Lager/Logistik	–	–	–	–	–	0,0	–	0,7
–	Fabrikatet 5	Materialv. 3, Nyköping	–	Tomt	Lager/Logistik	–	–	–	–	–	0,0	–	0,4
	SUMMA NYKÖPING					47 884	35 581	22 145	19 216	124 826	137	88	597

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

REGION STOCKHOLM

Stockholm Norra



STOCKHOLM NORRA

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde mkr	Ek. uthyrning. grad, %	Taxeringsvärde, mkr
1	Timmerhuggaren 2	Vendev. 90, Danderyd	–	1969/1969	Kontor	6 170	1 947	1 117	1 400	10 634	17,1	88	87,0
2	Ekplantan 1	Djupdalsv. 17, 19, Sollentuna	–	1988/1988	Kontor	2 600	–	–	–	2 600	1,6	–	8,8
3	Malten 1	Vetenskapsv. 10, 12, 14, Sollentuna	–	2005/2005	Kontor	12 393	527	690	253	13 863	28,6	99	202,0
4	Aprikosen 2	Hemvärnsg. 5, 7, 9, Solna	–	1975/1992	Kontor	26 358	3 339	1 875	3 586	35 158	81,7	89	508,0
5–7	Hilton 3	Gustav III:s Boulevard 40–46, Solna	–	2003/2003	Kontor	19 037	682	326	6	20 051	58,3	87	498,0
8	Startboxen 3	Vallg. 5–9 Solna	–	1985/1985	Kontor	10 636	762	–	7 706	19 104	40,1	85	257,0
9	Domnarvet 11	Domnarvsg. 35, Stockholm	T	1978/1978	Kontor	1 895	1 778	–	–	3 673	4,4	100	31,6
10	Johannelund 7	Krossg. 10, 12, 14, 16, 18, Sorterarg. 23, Stockholm	T	1969/1969	Kontor	16 390	4 438	505	801	22 134	24,3	73	81,5
11	Blåfjäll 1	Kistav. 21–25	–	2002/2002	Kontor	18 720	–	–	6	18 726	51,5	100	395,0
12	Singeln 13	Krossg. 26–28	T	1966/1966	Lager/Logistik	1 807	2 293	–	–	4 100	3,7	35	17,1
13	Stenen 1	Krossg. 15, 17, Sorterarg. 31, 33, 35, Stockholm	T	1970/1970	Kontor	9 132	2 221	–	–	11 353	9,4	46	41,1
14	Stenmjölet 1	Siktg. 1, 3, Stockholm	T	1960/1960	Utbildning/vård/övrigt	967	326	1 776	2 110	5 179	5,6	71	31,4
15	Stenmjölet 2	Siktg. 3A–3B, Stockholm	T	1960/1960	Lager/Logistik	–	2 729	2 094	–	4 823	5,3	59	16,0
16	Orgelpipan 4	Klarabergsg. 33, 35, Stockholm	T	1957/1957	Kontor	3 490	343	525	159	4 517	20,0	87	237,0
17	Alptanäs 2	Torshamnsg. 7, 7A, 9, Haukadalsg. 1, Kista	T	1981/1981	Kontor	2 783	247	–	–	3 030	3,0	15	23,8
18	Alptanäs 3	Torshamnsg. 1, 3, 5, Kista	T	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	1,5	100	5,3
19	Borg 1	Torshamnsg. 16, Kista	T	1977/1977	Kontor	1 411	–	–	–	1 411	2,0	80	12,0
20	Borg 2	Strömög. 3, Kista	T	1981/1981	Lager/Logistik	–	4 655	–	–	4 655	5,5	100	33,4
21	Borg 3	Strömög. 5, Kista	T	1978/1978	Lager/Logistik	–	1 837	–	–	1 837	2,3	100	13,7
22	Borg 4	Vågög. 6	T	1979/1979	Kontor	1 931	–	–	–	1 931	3,2	100	34,7
23	Borg 6	Strömög. 7, Vågög. 8, Kista	T	1980/1980	Lager/Logistik	1 496	4 921	–	–	6 417	8,2	84	50,2
24	Borgarfjord 4	Kistagången 12, Torshamnsg. 31–33, Kista	T	1983/1983	Kontor	12 723	230	654	6	13 613	33,6	94	146,0
25	Geysir 1	Österög. 4, Kista	T	1979/1979	Lager/Logistik	–	5 110	–	–	5 110	6,1	99	40,4
26	Geysir 2	Österög. 2, Kista	T	1980/1980	Lager/Logistik	1 862	5 001	165	–	7 028	9,7	90	52,2
27	Gullfoss 3	Österög. 1, 3, Kista	T	1979/1983	Kontor	4 855	1 098	–	1 565	7 517	11,0	52	64,3
28	Gullfoss 5	Viderög. 6, Kista	T	1979/1983	Kontor	3 508	–	–	–	3 508	5,8	100	28,9
29	Helgafjäll 1	Torshamnsg. 22, 24 A–D, 26 A–B, Kista	T	1979/1979	Kontor	10 673	1 592	–	–	12 265	26,0	97	154,0
30–31	Helgafjäll 2	Torshamnsg. 28 A–B, 30 A–E, 32 A–D, 34 A–B, Kista	T	1981/1981	Kontor	18 327	1 060	–	7 560	26 947	50,3	89	253,0
32	Helgafjäll 3	Torshamnsg. 36, 38, 40, Kista	T	1980/1990	Lager/Logistik	3 965	10 502	–	–	14 467	17,6	72	115,8
33–34	Helgafjäll 4	Torshamnsg. 42, 44, 46, Kista	T	1998/1998	Kontor	11 336	2 355	226	–	13 917	27,7	49	185,5
35	Helgafjäll 5	Kistagången 2, 4, Torshamnsg. 20, Kista	T	1978/1988	Kontor	13 727	522	1 567	269	16 085	28,8	75	206,0
36	Helgafjäll 7	Torshamnsg. 48, 50, 52, 54, Kista	–	2001/2002	Kontor	20 450	110	1 013	293	21 866	50,8	63	313,1
37	Isafjord 1	Skaftåg. 2A–B, Kista	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	2,7	100	–
38	Isafjord 4	Torshamnsg. 21, 23, Torshamnsgränd 2, 4, 6, Grönlandsg. 10, Kista	–	1976/2008	Kontor	62 231	20	–	8 847	71 098	155,5	100	857,0
39	Isafjord 5	Grönlandsg. 8, Kista	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	0,0	–	–
40	Isafjord 6	Grönlandsg. 6, Torshamnsgränd 9, Kista	–	1976/2008	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	3 222	3 222	3,9	100	–
41	Isafjord 7	Hans Werthéns Gata 19, Kista	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	0,9	4	–
42	Isafjord 8	Torshamnsg. 17, Hans Werthéns Gata 19, Torshamnsgränd 3, Skaftåg. 14, 16 , Kista	–	2016/2016	Kontor	23 698	271	1 230	–	25 199	67,6	100	464,0
43	Knarrarnäs 3	Färög. 5,7 Kista	T	1985/1985	Kontor	5 504	234	–	1 417	7 155	14,2	67	100,9
44	Knarrarnäs 4	Färög. 3, Isafjordsg. 19, 21, Kista	T	1985/1985	Utbildning/vård/övrigt	898	194	–	7 012	8 104	15,6	86	97,0
45	Knarrarnäs 6	Isafjordsg. 3, 5	T	1987/1987	Kontor	4 419	293	–	–	4 712	8,9	99	65,0
46	Knarrarnäs 9	Knarrarnäsg. 15, Kista	T	1984/1986	Kontor	4 748	172	–	3	4 923	10,3	78	75,8

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

Förvärv under 2019

STOCKHOLM NORRA FORTS.

Nr	Fastighet	Adress	Tomt-rätt	Byggår/ vårdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde mkr	Ek. uthyrning. grad, %	Taxerings-värde, mkr
						Kontor	Lager/ logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
47	Lidarände 1	Torshamnsg. 18, Kista	–	1979/2008	Utbildning/ vård/övrigt	3 007	126	533	16 280	19 946	37,3	95	202,6
48	Röros 1	Norgeg. 1, Kista	T	1985/1985	Kontor	3 312	7	–	1	3 320	5,2	70	26,6
49	Skaftå 1	Torshamnsg. 19, Kista	–	Tomt	Utbildning/ vård/övrigt	–	–	–	–	–	2,6	100	–
50	Kannringen 1	Enhagsslingan 2, 4, Täby	–	1988/1988	Kontor	4 101	–	–	–	4 101	6,1	91	35,8
51	Kannringen 2	Enhagsslingan 6, 8, Täby	–	1991/1991	Kontor	1 990	16	–	–	2 006	2,9	100	18,1
52	Kardborren 13	Kanalv. 15, 17, Täby	–	1981/1981	Kontor	12 541	344	–	1 374	14 259	20,0	91	118,0
53	Linjalen 60	Måttbandsv. 12, Täby	–	1991/1991	Kontor	3 057	766	–	–	3 823	4,3	94	28,6
54	Linjalen 61	Tillverkarv. 9, Täby	–	1990/1990	Lager/Logistik	–	778	–	–	778	0,8	100	7,7
55	Linjalen 65	Måttbandsv. 8, 10, Täby	–	1989/1989	Lager/Logistik	–	872	526	–	1 398	1,4	100	7,8
56	Linjalen 66	Linjalv. 9, 11, Täby	–	1990/1990	Lager/Logistik	–	3 815	108	–	3 923	4,6	100	22,6
57	Linjalen 7	Måttbandsv. 4, Täby	–	1989/1989	Lager/Logistik	–	800	–	–	800	0,8	100	5,1
58	Linjalen 8	Måttbandsv. 6, Täby	–	1989/1989	Lager/Logistik	–	600	–	–	600	0,7	100	3,7
59	Lodet 2	Tumstocksv. 9, 11, Täby	–	1990/1990	Kontor	5 059	3 361	70	6	8 496	9,6	90	56,0
60	Mätstången 2	Linjalv. 6 A–B, Kundv. 5, Täby	–	1991/1991	Kontor	3 844	–	–	–	3 844	4,3	83	27,4
61	Roslags-Näsby 24:44	Stockholmsv. 100, 102, Täby	–	1965/1965	Handel	–	–	–	–	–	0,0	–	13,8
62	Roslags-Näsby 24:45	Stockholmsv. 100, 102, Täby	–	1965/1965	Handel	–	–	–	–	–	0,0	–	–
63	Roslags-Näsby 25:7	Stockholmsv. 100, 102, Täby	–	1965/1965	Handel	–	530	2 181	–	2 711	3,3	100	–
64	Roslags-Näsby 25:8	Stockholmsv. 100, 102, Täby	–	1965/1965	Handel	–	–	–	–	–	0,0	–	–
65	Smygvinkeln 10	Ritarslingan 20, Täby	–	1991/1991	Kontor	930	–	–	–	930	1,2	100	6,3
66	Smygvinkeln 11	Ritarslingan 18, Täby	–	1991/1991	Lager/Logistik	–	1 634	258	500	2 392	3,5	100	12,7
67	Smygvinkeln 12	Ritarslingan 16, Täby	–	1992/1992	Kontor	850	714	–	–	1 564	1,7	100	19,9
68	Smygvinkeln 9	Ritarslingan 22, Täby	–	1991/1991	Lager/Logistik	–	960	–	–	960	0,6	60	5,8
69	Svänghjulet 1	Enhagsslingan 23, 25, Täby	–	1990/1990	Utbildning/ vård/övrigt	591	424	445	2 731	4 191	4,8	88	–
70	Svänghjulet 2	Enhagsslingan 5, 7, 9, 11, 13, Täby	–	1989/1989	Kontor	1 660	12	–	1 323	2 995	4,1	100	25,4
71	Svänghjulet 3	Enhagsslingan 15, 17, 19, 21, Täby	–	1991/1991	Kontor	4 329	579	–	–	4 908	6,7	89	36,8
72–73	Tryckaren 3	Reprov. 6, Viggbyholmsv. 81, Täby	–	1945/1992	Lager/Logistik	1 367	2 131	–	–	3 498	3,9	91	18,5
74	Ventilen 1	Enhagsslingan 1A–B, Täby	–	1987/1987	Kontor	1 981	678	296	–	2 955	4,0	98	20,2
75	Växellådan 1	Enhagsv. 7, Täby	–	1978/1983	Kontor	2 681	390	–	–	3 071	3,4	76	20,2
76	Växellådan 3	Enhagsv. 9, Täby	–	1978/1978	Kontor	1 210	353	313	–	1 876	2,1	79	12,8
77	Åkerby 10	Kemistv. 6, Täby	–	1975/1989	Kontor	1 195	12	–	–	1 207	1,6	100	9,3
	SUMMA STOCKHOLM NORRA					393 844	81 710	18 493	68 436	562 483	1 066	88	6 565

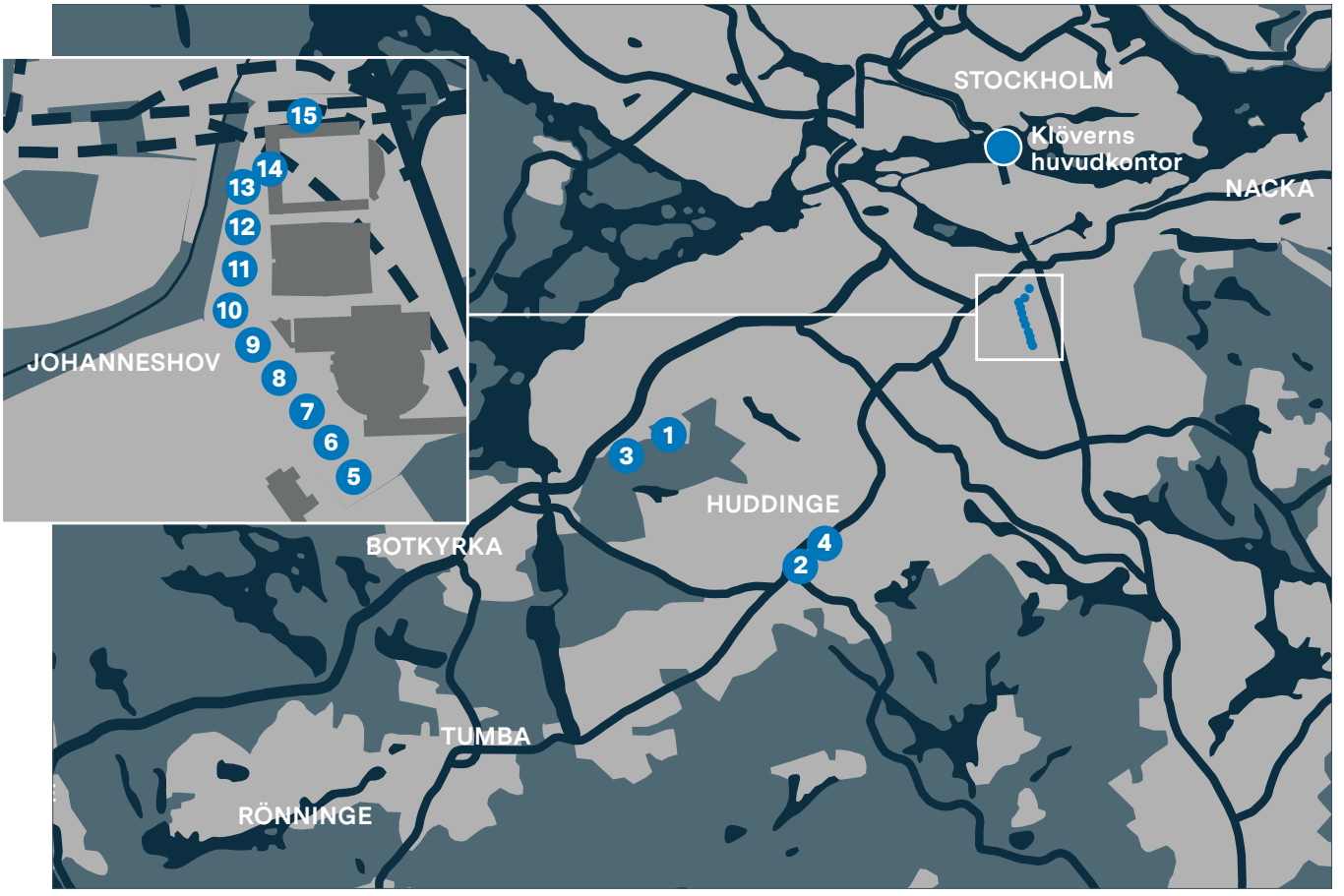
* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.





REGION STOCKHOLM

Stockholm Södra



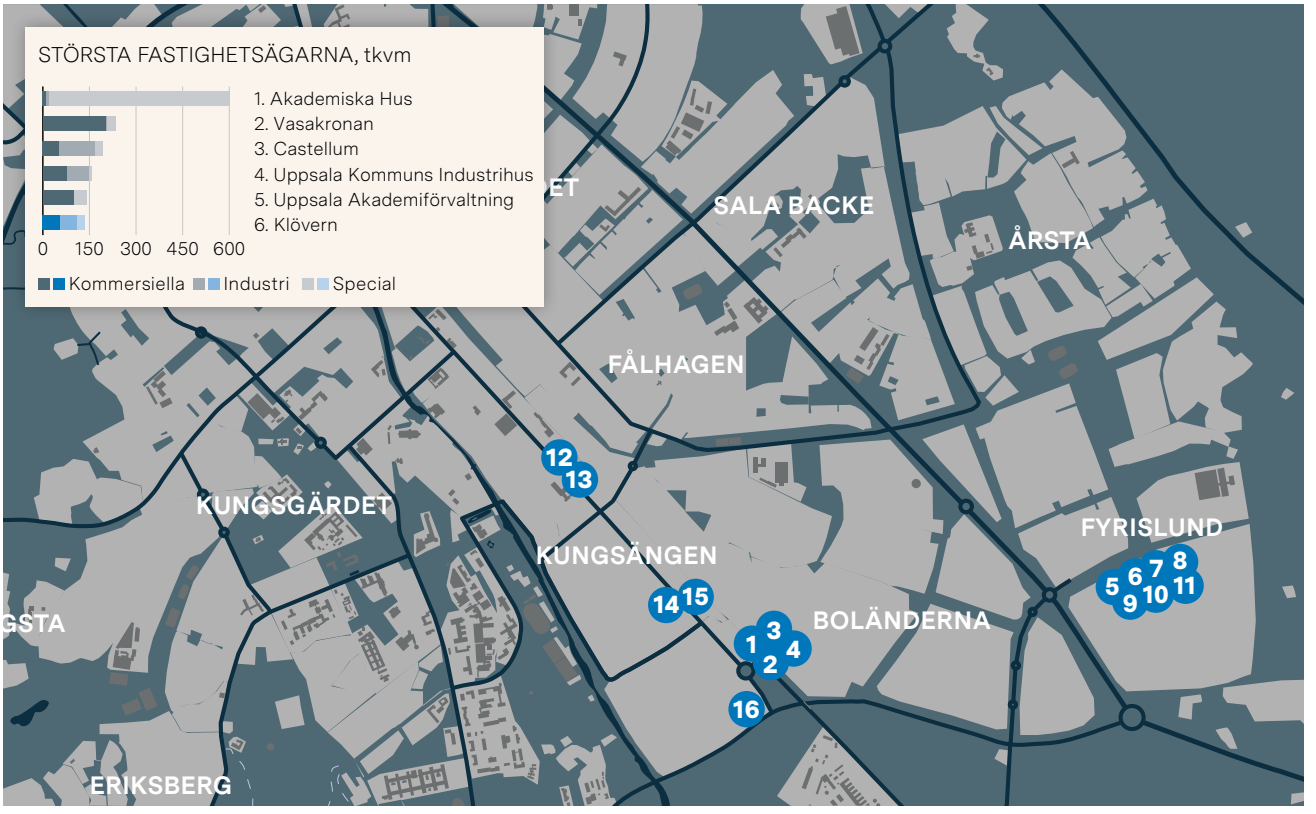
STOCKHOLM SÖDRA

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde mkr	Ek. uthyrning. grad, %	Taxeringsvärde, mkr
1	Ellipsen 5	Ellipsv., Huddinge	–	1997/1997	Kontor	2 800	–	–	–	2 800	2,8	100	19,5
2	Förstugan 1	Fullersta Torg 18, 20, Huddinge	–	1989/1989	Kontor	1 600	–	–	–	1 600	3,3	100	23,2
3	Rektangeln 3	Pyramidb. 2, 4, Huddinge	–	1986/1986	Utbildning/vård/övrigt	–	477	–	2 654	3 131	8,7	95	26,9
4	Valen 2	Kommunalv. 1, 3, 5, Huddinge	–	1987/1987	Kontor	4 248	232	–	–	4 480	8,7	99	60,2
5–8	Arenan 2	Arenaslingan 1–3, Arenav. 49, 55–63, Johanneshov	–	1989/1989	Kontor	33 358	4 742	18 238	452	56 790	164,1	94	1 286,0
9–10	Arenan 3	Arenav. 39–47, Johanneshov	–	1989/1989	Kontor	13 765	1 002	–	1 799	16 566	52,9	97	384,0
11–14	Arenan 6	Arenav. 17, 21–35, Johanneshov	–	1991/1993	Kontor	16 956	2 617	3 852	7 297	30 722	91,1	88	348,0
15	Arenan 8	Arenav. 7–13, Johanneshov	–	2001/2001	Kontor	14 150	–	–	–	14 150	39,7	100	333,0
	SUMMA STOCKHOLM SÖDRA					86 877	9 070	22 090	12 202	130 239	371	94	2 481

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

REGION STOCKHOLM

Uppsala



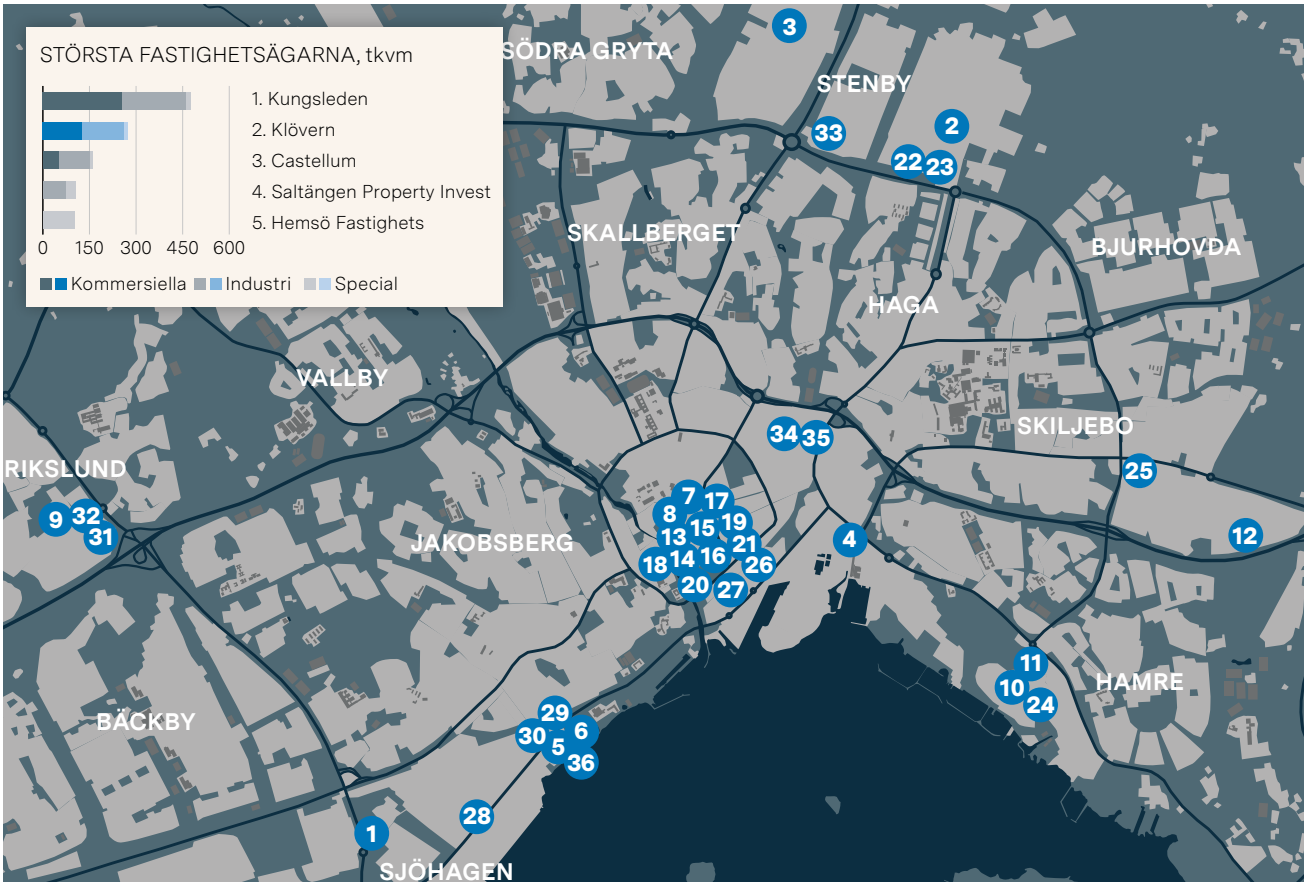
UPPSALA

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde mkr	Ek. uthyrning. grad, %	Taxeringsvärde, mkr
1–4	Boländerna 33:2	Kungsängsv. 15 mfl, Uppsala	–	1991/1991	Kontor	17 774	381	486	239	18 880	28,0	68	195,0
5–11	Fyrislund 6:6	Rapsg. 7, Uppsala	–	1921/2003	Utbildning/vård/övrigt	23 200	9 514	1 873	35 119	69 706	129,7	88	585,5
12	Kungsängen 10:1	Bävernsgränd 17, 19, 21, Kungsg. 48, 50, Uppsala	–	1966/1989	Utbildning/vård/övrigt	9 047	137	–	10 132	19 316	50,2	100	172,0
13	Kungsängen 10:2	Suttungs gränd 4, 6, Uppsala	–	2017/2017	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	0,0	–	154,0
14	Kungsängen 24:3	Kungsängsg. 70–74, Uppsala	–	1998/1998	Handel	696	–	5 665	–	6 361	10,3	100	77,2
15	Kungsängen 29:1	Kungsg. 70A–E, Uppsala	–	1985/1985	Kontor	2 428	342	1 707	–	4 477	6,0	90	42,4
16	Kungsängen 37:13	Kungs. 107–115, Stallängsg. 19–25	–	1989/1989	Kontor	7 899	612	6 725	–	15 236	24,0	87	164,0
	SUMMA UPPSALA					61 044	10 986	16 456	45 490	133 976	248	88	1 390

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

REGION STOCKHOLM

Västerås







VÄSTERÅS

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde mkr	Ek. uthyrning. grad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/ logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
1	Bogserbåten 1	Saltängsv. 22, Västerås	–	Tomt	Utbildning/ vård/övrigt	–	–	–	–	–	0,0	–	1,6
2	Finnslätten 2	Hydrov. 1, 3, 5, 7, 9, Turbov. 2, 4, 6, Västerås	–	1966/1990	Kontor	3 399	929	–	1 617	5 945	5,9	75	28,6
3	Friledningen 18	Elledningsg. 5B, Västerås	–	1988/1988	Lager/Logistik	–	940	–	–	940	0,5	100	5,4
4	Gastuben 5	Björnöv. 8, Västerås	–	1943/1943	Handel	–	–	2 442	–	2 442	2,1	92	12,5
5	Gustavsvik 13	Sjöhagsv. 3, 5, 7, Stensborgsg. 2, Västerås	–	1957/1962	Kontor	12 871	11 482	450	5 053	29 856	19,0	81	85,6
6	Icander 1	Stensborgsg. 1, Västerås	–	1987/1987	Utbildning/ vård/övrigt	–	–	–	2 517	2 517	4,5	96	–
7	Inge 10	Smedjeg. 8, Västerås	–	1939/1960	Utbildning/ vård/övrigt	636	282	2 282	2 655	5 855	7,7	95	57,2
8	Klas 8	Smedjeg. 13, Västerås	–	1956/1956	Handel	1 309	196	2 196	1 774	5 475	9,2	98	54,7
9	Kranlinan 1	Traversg. 13, Västerås	–	2009/2009	Lager/Logistik	–	2 582	2 423	–	5 005	5,3	61	32,0
10–11	Kryssen 3	Regattag. 7–31, 33–53, Västerås	–	1940/1980	Lager/Logistik	4 798	10 253	220	4 193	19 464	12,9	78	49,2
12	Köpmannen 5	Hällag. 10, Stockholmsv. 136, Västerås	–	1984/1984	Handel	–	–	14 442	2 300	16 742	19,7	88	87,1
13–16	Leif 19	Hantverkarg. 2, Västerås	–	1929/1964	Handel	5 138	1 068	8 240	6 640	21 086	37,0	97	250,2
17	Lennart 17	Vasag. 12, Västerås	–	1965/1994	Handel	3 286	258	8 563	1 156	13 263	30,4	78	182,0
18	Livia 16	Skomakarg. 2, Västerås	–	1992/1992	Kontor	4 592	746	595	–	5 933	11,7	94	76,4
19	Loke 24	Kopparbergsv., Västerås	–	1962/1983	Handel	4 591	2 162	11 292	3 071	21 115	27,8	48	203,2
20	Manfred 6	Erik Hahrs gata 2, Västerås	–	1929/1987	Utbildning/ vård/övrigt	2 016	183	–	2 076	4 275	5,8	97	43,9
21	Mats 5	Stora g. 21, Västerås	–	1968/1983	Handel	466	1 318	10 821	6 661	19 265	48,3	94	305,7
22–23	Omformaren 6	Betongg. 1, Wijkmansg. 7, Västerås	–	1962/1985	Kontor	5 914	4 056	–	–	9 970	7,4	87	45,2
24	Regattan 46	Regattag. 8–28 etc, Västerås	–	1940/1970	Lager/Logistik	3 087	8 418	111	–	11 616	7,2	90	52,8
25	Ringborren 13	Tallmätarg. 7, Västerås	T	1930/1962	Kontor	1 627	–	–	–	1 627	1,2	100	6,9
26	Sigurd 3	Sigurdsg. 27, 29, 31, 33, 35, 37, Västerås	–	1932/1989	Lager/Logistik	2 275	3 526	2 578	1 743	10 122	10,0	77	36,1
27	Sigurd 7	Sigurdsg. 23, Västerås	–	1929/1929	Utbildning/ vård/övrigt	2 201	1 223	–	5 097	8 521	16,4	98	93,2
28	Sjöhagen 12	Sjöhagsv. 14, Västerås	–	1952/1980	Lager/Logistik	329	6 729	–	–	7 058	5,8	71	21,8
29	Stensborg 2	Sjöhagsv. 2, Västerås	–	1957/1977	Kontor	756	134	–	–	890	1,1	84	4,3
30	Stensborg 4	Sjöhagsv. 4, Västerås	–	1989/1989	Utbildning/ vård/övrigt	–	–	–	2 143	2 143	6,6	100	–
31	Travers-föraren 1	Traversg. 2, Västerås	–	1988/1996	Handel	–	–	2 500	–	2 500	2,6	68	19,8
32	Travers-föraren 3	Traversg. 4, Västerås	–	1990/1990	Handel	–	–	2 572	–	2 572	3,5	89	24,2
33	Turbinen 1	Stenbyg. 2–4, Västerås	–	1968/1986	Lager/Logistik	–	17 757	–	–	17 757	9,5	72	57,2
34–35	Verkstaden 11	Metallverksg. 19, 21, Pressverksg. 4, Västerås	–	1929/1956	Lager/Logistik	2 377	13 184	2 660	2 322	20 543	18,6	85	67,4
36	Västerås 2:5	Stensborgsg. 4, Västerås	–	1982/1989	Kontor	1 450	–	–	–	1 450	1,4	57	7,8
–	Vampyren 9	Kungsg. 25, Eskilstuna	–	1937/1975	Handel	3 937	812	6 599	5 394	16 742	27,1	98	185,0
–	Vestalen 8	Rademacherg. 29, Eskilstuna	–	Tomt	Utbildning/ vård/övrigt	–	–	–	–	–	0,0	–	–
–	Vestalen 10	Kungsg. 24, Eskilstuna	–	1966/1966	Handel	–	344	8 196	2 161	10 700	26,1	92	165,6
	SUMMA VÄSTERÅS					67 055	88 581	89 180	58 572	303 388	392	86	2 263

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

Förvärv under 2019

Historisk översikt och nyckeltal

Resultaträkning, mkr	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Intäkter	3 638	3 250	3 029	2 876	2 718	2 521	2 220	1 948	1 364	1 243
Fastighetskostnader	–1 175	–1 080	–1 023	–985	– 952	–878	–828	–733	–507	–498
Driftöverskott	**2 463**	**2 170**	**2 006**	**1 891**	**1 766**	**1 643**	**1 392**	**1 215**	**857**	**745**
Central administration	–159	–126	–108	–100	–92	–84	–78	–86	–71	–64
Finansnetto	–842	–700	–635	–611	–631	–770	–678	–605	–358	–242
Förvaltningsresultat	**1 462**	**1 344**	**1 263**	**1 180**	**1 043**	**789**	**636**	**524**	**428**	**439**
Resultat bostadsutveckling	–164	–59	–	–	–	–	–	–	–	–
Resultatandelar i intresseföretag	17	7	–	–	171	–126	5	–	–	–
Omvärdering vid övergång från intresse-företag till dotterföretag	–	22	–	–	–	–	–	–	–	–
Värdeförändringar fastigheter	2 125	2 309	1 913	1 709	1 252	1 207	–28	–33	435	298
Värdeförändring derivat	–14	67	100	–114	91	–565	337	–175	–225	23
Värdeförändring finansiella tillgångar	13	25	–15	–19	–4	–	71	10	–	–
Nedskrivning goodwill	–6	–27	–50	0	–12	–10	–34	–95	–	–
Resultat före skatt	**3 433**	**3 688**	**3 211**	**2 756**	**2 541**	**1 295**	**987**	**231**	**638**	**760**
Skatt	–410	–354	–600	–497	–533	–131	–179	–108	–173	–155
Årets resultat	**3 023**	**3 334**	**2 611**	**2 259**	**2 008**	**1 164**	**808**	**339**	**465**	**605**
Omräkningsdifferens	33	63	–	–	–2	4	–2	–	–	–
Årets totalresultat	**3 056**	**3 397**	**2 611**	**2 259**	**2 006**	**1 168**	**806**	**339**	**465**	**605**

Balansräkning, mkr	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Goodwill	148	155	183	233	233	245	255	289	–	–
Förvaltningsfastigheter	52 377	52 713	42 961	39 234	35 032	30 208	24 059	22 624	14 880	13 493
Nyttjanderätter	733	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Maskiner och inventarier	28	27	16	18	12	12	12	14	8	9
Andelar i intresseföretag	414	217	–	–	–	448	488	–	–	–
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	145	74	113	99	112	35	30	330	–	–
Omsättningsfastigheter	650	444	–	–	–	–	–	–	–	–
Övriga fordringar	2 769	2 256	945	814	482	424	302	163	94	129
Likvida medel	449	576	39	129	12	286	84	375	11	36
Summa tillgångar	**57 713**	**56 462**	**44 257**	**40 527**	**35 883**	**31 658**	**25 230**	**23 795**	**14 993**	**13 667**
Eget kapital hänförligt till moder-bolagets aktieägare	20 152	17 972	14 505	12 999	11 390	9 988	7 198	6 696	4 740	4 516
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	131	172	0	0	0	0	0	0	–	–
Uppskjuten skatteskuld	3 220	2 884	2 550	1 978	1 503	978	861	681	276	103
Räntebärande skulder	31 515	33 688	25 529	23 869	21 486	18 870	16 163	15 229	9 345	8 517
Derivat	65	85	367	482	467	709	144	432	242	13
Skulder avseende nyttjanderätter	733	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Leverantörskulder	247	270	368	259	250	197	193	158	49	157
Övriga skulder	680	486	403	251	188	206	132	140	34	53
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	970	905	535	689	599	710	539	459	307	308
Summa eget kapital och skulder	**57 713**	**56 462**	**44 257**	**40 527**	**35 883**	**31 658**	**25 230**	**23 795**	**14 993**	**13 667**

	2019	2018	2017	2016	2015
Fastighet					
Antal fastigheter	343	426	405	431	415
Uthyrningsbar area, tkvm	2 542	2 969	2 900	2 943	2 872
Hyresvärde, mkr	3 819	4 063	3 507	3 386	3 182
Hyresvärde per uthyrningsbar area, kr/kvm	1 502	1 368	1 209	1 151	1 108
Verkligt värde fastigheter, mkr	52 377	52 713	42 961	39 234	35 032
Direktavkastningskrav värdering, %	5,4	5,7	5,9	6,2	6,5
Överskottsgrad, %	68	67	66	66	65
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	90	89	89	89	91
Uthyrningsgrad ytmässig, %	81	81	81	82	83
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,6	3,5	3,6	3,7	3,5
Finans					
Avkastning på eget kapital, %	15,9	21,2	18,9	18,6	18,9
Soliditet, %	34,9	31,8	32,8	32,1	31,7
Soliditet, justerad, %	43,5	37,4	38,5	36,7	35,8
Belåningsgrad, %	50	56	57	58	60
Belåningsgrad säkerställd, %	34	42	40	42	46
Räntetäckningsgrad	2,6	2,7	2,9	2,9	2,6
Genomsnittlig ränta, %	2,3	2,3	2,5	2,5	2,7
Genomsnittlig räntebindning, år	2,5	2,9	2,8	2,6	2,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,1	4,3	3,0	3,0	2,8
Räntebärande skulder, mkr	31 630	33 688	25 529	23 869	21 486
Aktie					
Eget kapital per stamaktie, kr	17,19	14,54	11,22	9,09	7,34
NAV, kr	21,17	18,13	14,55	11,78	9,49
Eget kapital per preferensaktie, kr	283,92	283,92	283,92	283,92	283,92
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,37	1,19	1,03	0,93	0,78
Resultat per stamaktie, kr	3,24	3,54	2,53	2,11	1,83
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr	22,90	10,15	10,87	9,38	9,45
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr	22,98	10,28	10,72	9,55	9,50
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	373,00	307,00	309,60	288,50	281,50
Börsvärde, mkr	27 177	14 455	14 922	13 479	13 327
Antal registrerade stamaktier vid periodens utgång, milj	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, milj	825,0	825,8	876,6	916,0	916,0
Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4
Utdelning per stamaktie, kr	0,50[1]	0,46	0,44	0,40	0,35
Utdelning per preferensaktie, kr	20,00[1]	20,00	20,00	20,00	20,00
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	51[1]	53	57	59	62
Utdelning preferensaktier i förhållande till förvaltningsresultat, %	22[1]	24	26	28	32

Klövern visar några nyckeltal i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa nyckeltal ger väsentlig kompletterande information om bolaget.
För ytterligare information om dessa nyckeltal se Klöverns webbplats under fliken Finansiell statistik.
1) Föreslagen utdelning.

Definitioner

Fastighet

DIREKTAVKASTNINGSKRAV, VÄRDERING
Fastighetsvärderingarnas avkastningskrav på restvärdet.

DRIFTÖVERSKOTT
Intäkter minus fastighetskostnader.

FASTIGHETSKOSTNADER
Driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsskatt samt fastighetsadministration.

FASTIGHETSTYP
Fastighetens huvudsakliga användning med avseende på lokaltyp.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

FÖRVALTNINGSRESULTAT
Intäkter minus fastighetskostnader, central administration och finansnetto.

FÖRÄDLINGSFASTIGHETER
Fastigheter med pågående eller planerade om- eller tillbyggnadsprojekt som innebär en högre standard eller ändrad användning av lokalerna.

HYRESINTÄKTER
Debiterade hyror inklusive tillägg, till exempel ersättning för mediakostnader och fastighetsskatt.

HYRESVÄRDE
Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

INTÄKTER
Summan av hyresintäkter och övriga intäkter.

KONTRAKTSVÄRDE
Lokalhyra, index och hyrestillägg enligt hyresavtal.

NETTOINFLYTTNING
Inflyttade hyresgästers kontraktsvärde minus avflyttade hyresgästers kontraktsvärde.

OMSÄTTNINGSHASTIGHET
Kontraktsvärdet för avflyttade hyresgäster under året, i relation till genomsnittligt kontraktsvärde under året.

UTHYRNINGSGRAD, EKONOMISK
Kontraktsvärde i relation till hyresvärde.

UTHYRNINGSGRAD, YTMÄSSIG
Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, OREALISERADE
Förändring av verkligt värde exklusive förvärv, försäljningar, investeringar och valutakursomräkning.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, REALISERADE
Fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkliga värde och omkostnader vid försäljning.

ÖVERSKOTTSGRAD
Driftöverskott i relation till intäkter.

Finans

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL
Resultat (efter skatt) i relation till genomsnittligt eget kapital[1].

BELÅNINGSGRAD[3]
Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till totala tillgångar.

BELÅNINGSGRAD, SÄKERSTÄLLD
Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till totala tillgångar.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD
Förvaltningsresultat fastigheter plus resultat bostadsutveckling exklusive finansiella kostnader[2] i relation till finansiella kostnader[2].

SOLIDITET
Eget kapital[1] i relation till totala tillgångar.

SOLIDITET, JUSTERAD
Eget kapital[1] justerat för värdet på derivat, goodwill, återköpta aktier (baserat på aktiekursen vid respektive tidsperiods slut) samt uppskjuten skatteskuld överstigande 5 procent av skillnaden mellan skattemässigt värde och verkligt värde på fastigheterna i relation till totala tillgångar justerat för goodwill och nyttjanderättstillgångar.

Aktie

DIREKTAVKASTNING
Aktieutdelning avseende respektive år i relation till börskurs i slutet av samma år.

EGET KAPITAL PER PREFERENSAKTIE[4]
Preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs.

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE[5]
Eget kapital[1], efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktier och hybridobligationer, i förhållande till antalet utestående stamaktier.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE
Förvaltningsresultat fastigheter, efter avdrag för resultat till preferensaktier, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

NAV[5]
Eget kapital[1], efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktier och hybridobligationer med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld, i förhållande till antalet utestående stamaktier.

OMSÄTTNINGSHASTIGHET
Totalt antal omsatta aktier i relation till genomsnittligt antal utestående aktier.

RESULTAT PER PREFERENSAKTIE
Periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 20 kr per preferensaktie utifrån antal utestående preferensaktier vid varje kvartalsskifte.

RESULTAT PER STAMAKTIE
Resultat (efter skatt), efter avdrag för resultat till preferensaktier, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

TOTALAVKASTNING
Aktiens kursutveckling och betald utdelning under samma år i relation till börskursen vid årets början.

Klövern visar några nyckeltal i denna årsredovisning som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa nyckeltal ger väsentlig kompletterande information om bolaget. För ytterligare information om dessa nyckeltal se Klöverns webbplats under fliken Finansiell statistik.

1) Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.
2) Exklusive tomträttsavgäld.
3) Definitionen av nyckeltalet ändrades i samband med bokslutskommunikén 2019. Tidigare har nämnaren i beräkningen utgjorts av fastigheternas verkliga värde. Historiska siffror har justerats i linje med den nya definitionen.
4) Definitionen av nyckeltalet ändrades i samband med bokslutskommunikén 2019. Tidigare har nyckeltalet baserats på aktiekursen för preferensaktien vid respektive tidsperiods slut. Historiska siffror har justerats i linje med den nya definitionen.
5) Beräkningen av nyckeltalet justerades i samband med bokslutskommunikén 2019 på grund av att definitionen av eget kapital per preferensaktie ändrades. Historiska siffror har justerats i linje med den nya definitionen.

Historik

2019 Under året förvärvade Klövern 3 fastigheter för 959 mkr och sålde 86 fastigheter för 5 029 mkr, bland annat köptes ytterligare en fastighet i New York medan hela fastighetsbeståndet i Karlstad, bestående av 42 fastigheter, avyttrades. Därutöver tecknades avtal om att förvärva en stor kontorsfastighet i Köpenhamn med beräknat tillträde 2021. Fastighetsvärde 52 377 mkr.

2018 Klövern förvärvade 38 fastigheter för 8 056 mkr, bland annat sju fastigheter i Köpenhamn och två fastigheter i New York. 17 fastigheter såldes för 2 464 mkr, bland annat bestånden i Härnösand, Sollefteå och Falun. Tobin Properties och Agora konsolideras i Klövern. Fastighetsvärde 52 713 mkr.

2017 Klövern förvärvade 27 fastigheter för 2 116 mkr och sålde 54 fastigheter för 1 796 mkr. Avyttringarna innefattade bland annat hela bestånden i Borås och Karlskrona. Dessutom tecknades avtal om att förvärva en fastighet i Danmark med tillträde under 2018. Fastighetsvärde 42 961 mkr.

2016 Klövern förvärvade 32 fastigheter för 1 484 mkr och sålde 15 fastigheter för 630 mkr. I den största enskilda affären förvärvades totalt 28 fastigheter i Malmö och Lund. Klövern kommunicerade att man avser att utöka produktportföljen med bostadsrättsprojekt. Fastighetsvärde 39 234 mkr.

2015 19 fastigheter förvärvades för 2 732 mkr. Största förvärvet var fastigheten Aprikosen 2, mer känd under namnet Solna Gate. Den uthyrningsbara ytan omfattar cirka 35 200 kvm och utgörs till största del av kontorsytor. 14 fastigheter avyttrades för totalt 546 mkr. Fastighetsvärde 35 032 mkr.

2014 Klövern förvärvade 19 fastigheter för totalt 4 452 mkr, bland annat Globen City, omfattande nästan 115 000 kvm. Under året lanserade Klövern verksamheten inom kontorshotell under varumärket First Office. Även verksamheten inom self storage lanserades under ett eget varumärke: Big Pink. Under 2014 såldes 13 fastigheter för totalt 531 mkr. Fastighetsvärde 30 208 mkr.

2013 Klövern tillträdde 23 fastigheter för totalt 1 020 mkr. Bland annat förvärvades en stor logistikenhet i Jordbro, söder om Stockholm, med en uthyrningsbar area om 28 000 kvm, och två kontorsfastigheter i Göteborgsområdet omfattande 9 800 kvm. Under året sålde Klövern 12 fastigheter för 387 mkr. Fastighetsvärde 24 059 mkr.

2012 Klövern förvärvade totalt 137 fastigheter för 7 459 mkr, varav 124 stycken genom förvärvet av Dagon. I och med köpet av Dagon etablerade sig Klövern på nya expansiva marknader i bland annat Öresund och Göteborg. 11 fastigheter avyttrades för totalt 543 mkr. Fastighetsvärde 22 624 mkr.

2011 Klövern förvärvade åtta fastigheter för 315 mkr och sålde fem fastigheter för totalt 48 mkr. I början av december lämnades ett offentligt uppköpserbjudande avseende samtliga aktier i Dagon AB (publ). Fastighetsvärde 14 880 mkr.

2010 Klövern förvärvade en stor fastighetsportfölj om 37 fastigheter med en totalyta på 157 000 kvm. Av fastigheterna är 31 belägna i Linköping, fyra i Norrköping och två i Örebro. Köpeskillingen uppgick till 1 055 mkr. Klövern sålde totalt nio fastigheter till ett värde om 368 mkr. Fastighetsvärde 13 493 mkr.

2009 Kistamässan färdigställdes och intill mässan togs det första spadtaget till Victoria Tower. Klövern sålde fyra fastigheter i Karlstad, Linköping och Nyköping till ett värde av 162 mkr och förvärvade fem fastigheter i Borås, Kista och Nyköping, samt 17 tomträtter i Karlstad, för totalt 179 mkr. Fastighetsvärde 12 032 mkr.

2008 Försäljning av tre fastigheter i Karlstad, Kista och Nyköping till ett pris om 327 mkr. Tre fastigheter förvärvades i Kista för totalt 135 mkr. Fastighetsvärde 11 895 mkr.

2007 Klövern tecknade avtal om att uppföra den nya Kistamässan samt omförhandlade och nytecknade avtal med Ericsson om cirka 50 000 kvm. Enheterna Kalmar och Eskilstuna samt ytterligare tolv fastigheter såldes till ett pris om 1 236 mkr. Förvärv om totalt 47 fastigheter i bland annat Karlstad, Västerås och Nyköping till ett värde av 989 mkr. Fastighetsvärde 12 154 mkr.

2006 Genom förvärv av Pfizers huvudkontor i Uppsala för 235 mkr stärktes Klöverns satsning på Science och Business Parks. Sju fastigheter i Nyköping förvärvades till ett värde av 245 mkr och 46 fastigheter i Kista och Täby förvärvades för drygt 4 mdkr. Fastighetsvärde 10 701 mkr.

2005 36 fastigheter såldes för 557 mkr. Klövern förvärvade fastigheter, huvudsakligen i Linköping och Norrköping, för 1 700 mkr. Fastighetsvärde 5 968 mkr.

2004 Klövern etablerade sig i Borås genom förvärv av fastigheter för 210 mkr. Under året etablerade sig Klövern även i Västerås genom förvärv av 41 fastigheter med ett värde om 1 mdkr. Försäljning av totalt 20 fastigheter för 307 mkr. Fastighetsvärde 4 193 mkr.

2003 Klövern noterades på börsens O-lista. Fastigheter förvärvades i Kalmar, Karlstad, Linköping, Norrköping, Örebro och Kumla för 1 107 mkr. 15 fastigheter avyttrades på oprioriterade orter till ett värde om 185 mkr. Fastighetsvärde 2 890 mkr.

2002 Dåvarande IT-bolaget Adcores verksamhet delades upp och Adcore AB namnändrades till Klövern AB med inriktning mot fastigheter. Klövern förvärvade sitt första bestånd bestående av Postfastigheter för 1,3 mdkr. Under året förvärvades fastigheter i Nyköping och Norrköping. Fastighetsvärde 1 876 mkr.

ÅRSSTÄMMA 2020

Aktieägare i Klövern AB hälsas välkomna till årsstämma 24 april 2020 klockan 14:00, Kista Gate, Torshamnsgatan 48 i Kista, Stockholm. Kallelse, föreslagen utdelning samt upplysning om anmälan finns på www.klovern.se.

RAPPORTDATUM

Delårsrapport januari–mars	24 april 2020
Delårsrapport januari–juni	14 juli 2020
Delårsrapport januari–september	21 oktober 2020
Bokslutskommuniké 2020	17 februari 2021

KLÖVERN AB

Huvudkontor Stockholm:
Bredgränd 4, 111 30 Stockholm
Huvudkontor Nyköping:
Spelhagsvägen 13, Box 1024, 611 29 Nyköping
Tel: 010-482 70 00
info@klovern.se, www.klovern.se
Organisationsnummer: 556482-5833

KONTAKTPERSONER

Rutger Arnhult, VD, 070-458 24 70, rutger.arnhult@klovern.se
Lars Norrby, IR, 076-777 38 00, lars.norrby@klovern.se

Klöverns årsredovisning har producerats av Klövern i samarbete med BrandFactory. Bilderna har i huvudsak tagits av Per-Erik Adamsson. Bilden på Kopparhusen på sidan 44 har tagits av M&F Foto.

Klövern ska med *närhet och engagemang* erbjuda attraktiva lokaler och aktivt bidra till stadsutvecklingen i tillväxtregioner.

KLÖVERN