

KLÖVERN

ÅRSREDOVISNING 2007

"Klövern ska med närhet och engagemang
möta kundens behov av lokaler och tjänster
i svenska tillväxtregioner."

INNEHÅLL 2007

Året i korthet.....	1
VD har ordet.....	2

Affärsplan och mål.....	4
Organisation och medarbetare	7
Miljö.....	10
Kunder	12

Marknadsbeskrivningar.....	13
Marknadsöversikt.....	14
Borås	16
Karlstad.....	17
Kista	18
Linköping.....	20
Norrköping.....	22
Nyköping.....	23
Täby.....	24
Uppsala.....	25
Västerås.....	26
Örebro.....	28

Fastighetsrörelsen och finans	29
Fastighetsinnehav.....	30
Business Parks och Science Parks.....	32
Projekt och fastighetsutveckling.....	34
Köp och försäljningar.....	36
Fastighetsvärdering.....	38
Finansiering	40
Möjlighet och risk.....	43
Klövernaktien och ägarna	46

Finansella rapporter	49
Förvaltningsberättelse.....	50
Koncernens resultaträkning	54
Koncernens balansräkning.....	55
Förändring av koncernens eget kapital.....	56
Koncernens kassaflödesanalys.....	57
Moderbolagets resultaträkning	58
Moderbolagets balansräkning	59
Förändring av moderbolagets eget kapital	60
Moderbolagets kassaflödesanalys	61
Noter.....	62
Revisionsberättelse	79
Revisors yttrande om ersättning till ledande befattningshavare.....	80

Övrigt.....	81
Styrelse och revisor	82
Ledning.....	83
Fastighetsförteckning	84
Sålda fastigheter	94
Definitioner	95
Femårsöversikt	96
Adresser och kontaktpersoner	99

Sid 43–78 har varit föremål för granskning av Klöverns revisor.

Foto framsida: Kista – Helgafjäll 7

KLÖVERN



Nyköping – Fors 11

Årsstämma 2008

Aktieägarna i Klöver AB hälsas välkomna till årsstämma den 3 april 2008, klockan 16.00 på Qvarnen Konferens, Västra Kvarngatan 64 i Nyköping.

Ekonomisk information

Delårsrapport för januari – mars publiceras den 24 april 2008.

Delårsrapport för januari – juni publiceras den 10 juli 2008.

Delårsrapport för januari – september publiceras den 23 oktober 2008.

Bokslutskommuniké 2008 publiceras den 13 februari 2009.

Klövern



En vision

Klövern skapar morgondagens samhällen.

2002

Dåvarande IT-bolaget Adcore delar i maj upp sin verksamhet och Adcore AB namnändras till Klöver AB med fastighetsverksamhet som inriktning. Klöver AB förvärvar samtidigt sitt första bestånd bestående i huvudsak av Postfastigheter för 1,3 miljarder kr. Under året förvärvas även fastigheter i Nyköping och Norrköping för 620 mkr. I december tillträder Gustaf Hermelin posten som verkställande direktör.

i korthet

Våren 2002 ombildades Klöver från det dåvarande IT-bolaget Adcore. Under följande år har Klöver utvecklats till ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med kommersiella lokaler som inriktning.

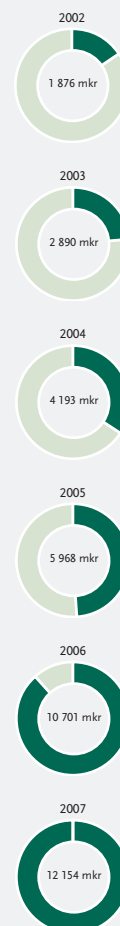
Med ursprung och själ i det lilla lokala bolaget är Klöver idag ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang möter kundens behov av lokaler och tjänster i svenska tillväxtregioner.

Klöver finns idag på tio orter; Borås, Karlstad, Kista, Linköping, Norrköping, Nyköping, Täby, Uppsala, Västerås och Örebro.

Verksamheten bedrivs lokalt med enhetskontor på respektive ort, med stöd från huvudkontor och företagsledning. Huvudkontoret är placerat i Nyköping och bolaget har idag drygt 120 anställda totalt.

Per 31 december 2007 uppgick fastigheternas värde till 12,2 miljarder kronor och kontraktsvärdet på årsbasis var 1 154 mkr. Klöveraktien är noterad på OMX Nordiska Börs lista för medelstora bolag. Börsvärdet var vid utgången av 2007 4,2 miljarder kr och aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 1,25 kr, var -10,8 procent.

Fastighetsbeståndets utveckling 2002–2007



ÖVERSIKT	2007	2006	2005	2004	2003**
Årets resultat, mkr	1 226	631	379	213	87
Resultat, exklusive värdeförändringar och skatt, mkr	386	281	176	125	87
Värdeförändringar fastigheter, mkr	1 106	262	158	60	–
Värdeförändringar finansiella instrument, mkr	53	28	–3	–	–
Soliditet, %	37,4	33,7	34,8	36,9	28,4
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 394	1 436	1 042	808	588
Bokfört värde fastigheter, kr	12 154	10 701	5 968	4 193	2 890
Överskottsgrad, %	63	60	61	59	59
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	84	87	87	88
Resultat per aktie efter utspädning, kr	7,36	5,04	3,27	2,30	1,65
Eget kapital per aktie, kr	29,36	23,23	18,81	16,08	13,32
Utdelning per aktie, kr	1,50*	1,25	1,00	0,75	0,50
Aktiens totalavkastning, %	–10,8	26,5	30,2	24,4	44,7

* Styrelsens förslag

** Ej omräknat enligt IFRS. För att uppfylla kraven enligt IFRS måste fastigheter och finansiella instrument räknas om enligt verkligt värde.

Översikten omfattar endast fem år då Klöver noterades på börsen först 2003.

En affärsidé

Klöver ska med närhet och engagemang möta kundens behov av lokaler och tjänster i svenska tillväxtregioner.

2003

Klöver noteras på börsens O-lista. I augusti förvärvas fastigheter i Kalmar, Karlstad, Linköping, Norrköping, Örebro och Kumla för 1 107 mkr. Under året säljs 15 fastigheter på oprioriterade orter till ett värde om 185 mkr.

2004

I januari etablerar sig Klöver i Borås genom förvärv av fastigheter för 210 mkr. Under året sker även etablering i Västerås genom förvärv av totalt 41 fastigheter med ett värde om en miljard kr. Försäljning sker av allt som allt 20 fastigheter för 307 mkr.

2005

Sammanlagt 36 fastigheter på framför allt oprioriterade orter säljs till ett pris om 557 mkr. Klöver förvärvar fastigheter, huvudsakligen i Linköping, för 1 350 mkr. I december förvärvas sex fastigheter i Norrköping för 355 mkr, merparten av fastigheterna finns i industrilandskapet Pronova Science Park.

Året 2007

Årets resultat ökade till 1 226 mkr (631), motsvarande 7,36 kr per aktie (5,04). Förbättringen beror framför allt på värdeförändringar av fastigheter, men också på ett större fastighetsinnehav och ett relativt sett bättre driftnetto. Resultatet exklusive värdeförändringar och skatt ökade med 112 mkr till 386 mkr (281), motsvarande 2,32 kr per aktie (2,25).

ÅRETS RESULTAT	2007	2006
Intäkter	1 207	843
Kostnader	-821	-562
Resultat före värdeförändringar och skatt	386	281
Värdeförändringar	1 160	312
Skatt	-320	38
Resultat efter skatt	1 226	631

Eget kapital ökade till 4 867 mkr (3 868) och soliditeten var vid året slut 37,4 procent (33,7).

Nettoinflyttning och uthyrningsgrad

Nettoinflyttningen uppgick under året till 36 mkr (16) mätt i årshyror.
Uthyrningsgraden uppgick vid årets slut till 88 procent (84).

Fastighetsbestånd

Vid årets slut hade Klövern koncentrerat fastighetsbeståndet och 99 procent av hyresintäkterna kommer från fastigheter på de tio prioriterade orterna. Fastigheterna omfattar totalt 1 394 tkvm (1 436) till ett värde om 12,2 miljarder kr (10,7).

Aktien och utdelning

Värdet på Klövernaktien har under året minskat med 4,50 kr, vilket motsvarar en nedgång på 15 procent. Carnegies fastighetsindex (CREX) sjönk under samma period med 23 procent och Stockholmsbörsens all-share index (OMXSPI) med 7 procent. Styrelsen föreslår en utdelning om 1,50 kr per aktie (1,25), motsvarande en direktavkastning om 5,9 procent (4,4).

Efter beslut på årsstämman 28 mars 2007 inleddes i november återköp av egna aktier, bland annat i syfte att anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde. Per den sista december 2007 hade 775 500 aktier återköpts.

Ett motto

Att var dag underlätta kundens vardag.

2006

Genom förvärv av Pfizers huvudkontor och produktanläggning i Uppsala för 235 mkr stärks Klöverns satsning på Science och Business Parks.
I juni förvärvas sju fastigheter i bland annat Nyköping till ett värde av 245 mkr. I slutet av 2006 förvärvar Klövern 46 fastigheter i Kista och Täby, till ett fastighetsvärde av 4,1 miljarder kr.

2007

Klövern träffar avtal om att uppföra den nya Kistamässan samt omförhandlar och nytecknar avtal med Ericsson om ca 50 tkvm. Enheterna Kalmar och Eskilstuna samt ytterligare tolv fastigheter på framför allt oprioriterade orter säljs till ett pris om 1 236 mkr. Förvärv om totalt 47 fastigheter görs i bland annat Karlstad, Västerås och Nyköping till ett värde av 989 mkr.

VD har ordet



Jag kan kort och gott konstatera att 2007 blev ett fantastiskt år. Bakom rekordresultatet ligger en medveten fokusering på den dagliga verksamheten och våra kunder, ett framgångsrikt uthyrningsarbete samt en stark konjunktur. Inför 2008 står Klöverväl rustat med en starkare organisation och bättre kundbas än någonsin, vilket är en stabil grund för en fortsatt god utveckling.

Under 2007 var en av våra viktigaste uppgifter att fortsätta hyra ut vakanta lokaler. Målet för nettoinflyttningen var 25 mkr mätt i årshyra, utfallet blev hela 36 mkr.

Årets resultat, exklusive värdeförändringar och skatt, det vill säga resultatet för den löpande verksamheten, förväntades uppgå till minst 325 mkr. Vi nådde 386 mkr. Totalt resultat inklusive värdeförändringar uppgick till 1 226 mkr. De positiva värdeförändringarna avseende fastigheterna är framför allt en effekt av lyckade förädlingsprojekt där uthyrningsgraden ökats. Allmänt höjda fastighetspriser som en följd av högre hyresnivåer och lägre avkastningskrav på befintligt fastighetsbestånd, i jämförelse med det bestånd Klöverväl hade sista december 2006, har också bidragit till det goda resultatet.

Vår verksamhet

Året har kännetecknats av ett genuint engagemang för den dagliga verksamheten. Alla medarbetare har på ett föredömligt sätt underlättat våra kunders vardag och agerat säljare i det dagliga arbetet. Genom att i princip samtliga i företaget deltar i budgetprocessen och efterföljande kvartalsuppföljningar, skapas ett engagemang som bidrar till att alla är pålästa och i många fall, som någon uttryckte det, ”har en grym koll på läget”. Jag noterar många exempel på hur man med kreativitet och hög ambition sökt nya intäkter och arbetat bort ”dåliga kostnader”. En lyhördhet för våra kunders, i många fall, högt ställda krav har under året bidragit till utveckling av nya produkter och vår verksamhet.

Försäljningar och förvärv

Fastighetsbestånden i Eskilstuna och Kalmar samt merparten av fastigheter belägna utanför våra tio huvudorter har under året avyttrats. Som exempel kan nämnas högvakastande fastigheterna Rådmannen 3 i Katrineholm samt Transistorn 2 i Kumla, båda med Ericsson som hyresgäst. Genom nya förvärv i framför allt Karlstad, Nyköping och Västerås samt investeringar i befintligt bestånd har vi lyckats bibehålla fastighetsvolymen. Ökad närvaro och förstärkt organisation på våra huvudorter innebär ännu bättre möjligheter att ge service till våra kunder, öka uthyrningsgraden och minska affärsrisken.

Framgångsrikt uthyrningsarbete

Året inleddes med en uthyrningsgrad på 84 procent, för att via ett framgångsrikt uthyrningsarbete öka till 88 procent vid utgången av 2007. En förbättring med fyra procentenheter. Den stora nettoinflyttningen under året har bland annat bidragit till att vi, trots ett högre ränteläge, lyckats med vår ambition att bibehålla och rent av öka vår resultatnivå.

Projektutveckling

Nära hälften av våra kunder hyr lokaler inom någon av våra Business eller Science Parks. Det handlar i många fall om kunskapsintensiva företag där tillgångsmassan finns i form av medarbetare och deras kompetens. För att kunna

attrahera de bästa medarbetarna ställer dessa företag höga krav på en attraktiv och funktionell miljö, med stor flexibilitet vad gäller storlek och nyttjande. Ett av våra större projekt – Kistamässan – är ett bra exempel på hur vi kan bidra till att skapa en attraktiv miljö. Mässan, med tillhörande hotell och kontorslokaler, blir en av näringslivets nya mötesplatser. Denna arena kommer säkert att underlätta och skapa nya möjligheter för många av våra kunder och deras medarbetare i framtiden.

Till detta kommer vår allt högre miljömedvetenhet med krav på minskad energianvändning. Kraven på oss att kunna tillhandahålla nya moderna, flexibla, yteffektiva och energisnåla lokaler har kommit att bli allt högre. Vi har därför under året påbörjat såväl projektering som produktion av nya lokaler i Kista och på ett flertal av våra övriga orter.

Ny affärsplan

Den affärsplan vi har levt efter, tillkom i huvudsak under 2002 och mycket har förändrats både inom Klövern och i vår omvärld sedan dess. Arbetet med en ny affärsplan stod högt på listan och påbörjades redan under första kvartalet 2007.

Klöverns nya affärsplan är resultatet av ett gemensamt arbete mellan styrelse, ledning och medarbetare och beskriver de målsättningar som vi har för de kommande fem åren. Förutsättningarna för affärsplanen är den verksamhet Klövern bedriver idag, kända omvärldsfaktorer och en strävan efter att nå optimal måluppfyllelse för ägare, kunder och medarbetare.

I den andan vill vi se vår nya vision så här:

Klövern skapar morgondagens samhällen.

Vår nya affärsidé lyder:

Klövern ska med närhet och engagemang möta kundens behov av lokaler och tjänster i svenska tillväxtregioner.

Vårt motto kvarstår som tidigare:

Var dag underlätta kundens vardag.

”Närhet och engagemang” är våra värdeord som vi hoppas ska känneteckna Klövern och vår relation med kunder och övriga intressegrupper.

Vidare ser vi framför oss en fortsatt volymökning med en årlig nettotillväxt på minst en miljard kr, genom framför allt förädling och nybyggnation men även via förvärv. Samtliga våra enheter bör på sikt ha ett hyresvärde, vardera, om minst 100 mkr. För att skapa långsiktigt stabila kassaflöden från den löpande verksamheten är det viktigt att på sikt få ner kostnaden för att byta hyresgäst i en lokal. Vår lösning blir här att i högre grad definiera våra produkter för såväl kund som byggare. Vi kommer att ha ett fortsatt fokus på att bryta den för branschen stegrande kostnadsutvecklingen. Energiförbrukningen sänktes för femte året i rad, denna gång med 5 procent, och målsättningen är att sänka den ytterligare 20 procent fram till år 2012.

Framtid och prognos

Vi ser en fortsatt stor potential i våra vakanser och förutsättningarna för 2008 ser alltså goda ut. Det kommer givetvis att krävas ett fortsatt stort engagemang från alla medarbetare oavsett om konjunkturen är med oss eller inte. En sak är dock säker; det är minst lika många företag som behöver se över sitt lokalbehov i sämre tider som i goda. Även om vi själva agerar på en lokal marknad har vi kunder som ofta måste vara konkurrenskraftiga globalt. Därför kommer Klöverns framgång i hög grad att vara beroende av hur väl vi, tillsammans med våra kunder, kan skapa nya miljöer som på ett kostnadseffektivt sätt bidrar till att stimulera och utveckla kundens organisation och verksamhet.

Klöverns resultat 2008, exklusive värdeförändringar och skatt, förväntas överstiga 350 mkr. På jämförbart fastighetsbestånd är prognosen för 2008 densamma som resultatet för 2007.

Nyköping 29 februari 2008

Gustaf Hermelin

Verkställande direktör

Affärsplan och mål

Våren 2007 hade Klöver verkställt som fastighetsbolag i fem år. De tillväxtnål som fanns hade uppfyllts och arbetet med att ta fram en affärsplan för kommande fem år påbörjades.

Mycket av "själen" i Klöver går tillbaka till de relativt små lokala fastighetsbolagen StrandFastigheter i Nyköping och StrömFastigheter i Norrköping, som förvärvades 2002, och där hälften av Klöverns nuvarande ledningsgrupp arbetade. Från arbetet i dessa bolag har positiva erfarenheter tillvaratagits i Klöverns affärsmodell, närheten till kunden, att delta i de lokala nätverken och utvecklas tillsammans med det övriga samhällslivet samt att inom varje marknadsområde uppfattas som det lokala fastighetsbolaget.

Klöver vill fortsätta att arbeta på det sättet och det är också en av hörnstenarna i den nya affärsplanen. I utformningen av affärsplanen har också hänsyn tagits till det stora företagets möjligheter. Moderna affärssystem, god marknadskännedom, bred och stor erfarenhet av projekt- och fastighetsutveckling samt en stabil ägarstruktur ger Klöver bättre förutsättningar än det lilla lokala fastighetsbolaget. Samtidigt är det viktigt att betona att den enskilde medarbetaren har entreprenörsanda samt drivs av affärsmässighet och en vilja att genomföra den långsiktiga affären.

Affärsplan 2008–2012

Klöverns nya affärsplan är ett resultat av ett gemensamt arbete mellan styrelse, ledning och medarbetare.

Affärsplanen är ett levande dokument, som kommer att prövas, diskuteras och förmodligen förändras innan utgången av 2012.

Vision och affärsidé

Klöverns medarbetare vill ha en vision, något att "brinna" för i sitt dagliga arbete.

Vision:

Klöver skapar morgondagens samhällen.

Klöver ska delta i samhällsutvecklingen på respektive marknadsområde. Fastigheterna måste utvecklas för framtidens krav och när tillfälle ges ska Klöverns byggrätter utnyttjas för nya spännande inslag i stadsmiljön.

Affärsidé:

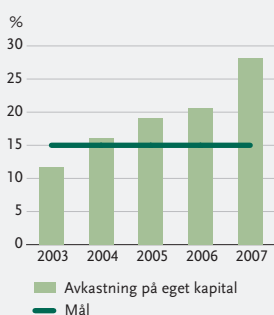
Klöver ska med närhet och engagemang möta kundens behov av lokaler och tjänster i svenska tillväxtregioner.

Klöver ska fortsätta arbetet med att ytterligare förstärka företagets position på prioriterade orter. Att ha en öppen och nära relation till kunden är viktigt, liksom att möta kunden med egen personal samt vara lyhörd för behovet av service och mertjänster i form av t ex bredband samt telefoni.

Motto:

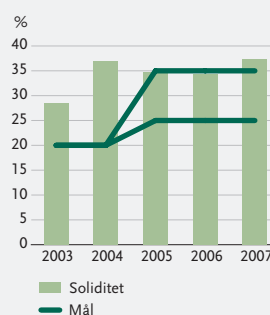
Var dag underlätta kundens vardag.

Avkastning på eget kapital



Avkastning på eget kapital uppgår till 28,1 procent under 2007. Under de senaste fem åren har den genomsnittliga avkastningen uppgått till 19,2 procent, vilket överstiger det långsiktiga målet.

Soliditeten bör ligga i intervallet 25 till 35 procent



Soliditeten har inte något år underskridit målets nedre gräns. Sedan 2005 uttrycks målet som ett intervall.

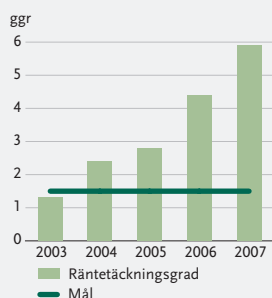
Tillväxt och ekonomi

- *Klövern ska ha en nettotillväxt genom förvärv, förädling och nybyggnad på minst en miljard kr per år.*
Historiskt har Klövernt lyckats väl med att minska de vakanser som erhållits vid fastighetsförvärv. Det arbetet ska fortsätta, men marknaden kommer i framtiden även att kräva nybyggda och mer flexibla arbetsmiljöer än i dagens fastighetsbestånd.
- *Avkastningen på eget kapital ska minst uppgå till den riskfria räntan plus sju procentenheter.*
Avkastningskravet påverkas delvis av faktorer över vilka Klövernt inte råder. Målet ska därför ses som ett genomsnitt under ett antal år.
- *Soliditeten bör ligga i intervallet 25 till 35 procent.*
Samtidigt som det egna kapitalet ska utnyttjas optimalt är det viktigt att säkerställa långsiktig överlevnad och möjliggöra framtida intressanta investeringar.
- *Räntetäckningsgraden, beräknad exklusive värdet förändringar, ska vara minst 1,5 ggr.*
Räntekostnaden är den enskilt största kostnadsposten i Klövernt, varför det är viktigt att intjäningsförmågan med god marginal täcker nuvarande räntekostnadsnivå.
- *Utdelningen ska långsiktigt överstiga 50 procent av resultatet efter skatt, exklusive värdet förändringar och uppskjuten skatt.*
Vid bedömning av utdelningens storlek ska beaktas bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur.



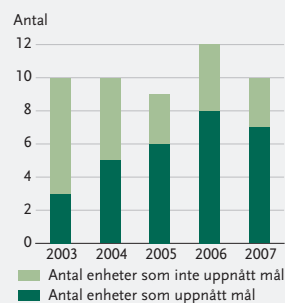
Mål och utfall 2003–2007

Räntetäckningsgraden ska vara minst 1,5 ggr



Räntetäckningsgraden inklusive värdet förändring har överstigit målet för samtliga år. Under 2007 uppgick den till 5,9 ggr.

Geografiska enheter ska ha minst 150 tkvm uthyrningsbar yta och/eller hyresvärde på minst 75 mkr



Under 2006 höjdes marknads målet för enheterna från 50 mkr till 75 mkr.

Mål för fastighetsrörelsen

Kraven på Klöver som hyresvärd kommer att öka i framtiden. Kunderna kommer att behöva större flexibilitet både i lokalernas utformning och i kontraktslängd. Att ha tydliga målsättningar för fastighetsrörelsen är viktigt för att uppnå det övergripande tillväxtmålet.

- *Uthyrningsgraden ska senast under 2008 uppgå till minst 90 procent.*

Klövern har historiskt ofta köpt fastigheter med relativt stora vakanser. Det har varit en viktig del av företagets affärsutveckling att förädla fastigheter och att få dem fullt uthyrda. Den långsiktiga uthyrningsgraden bör inte understiga 90 procent, även om kort-siktiga underskridanden måste tillåtas som ett led i affärsutvecklingen. Uthyrningsgraden var 88 procent vid utgången av 2007.

- *Omsättningen av hyresgästerna bör understiga sex procent.*

Att ersätta en befintlig hyresgäst med en ny medför ofta en mer eller mindre omfattande ombyggnad och anpassning av lokalen. Därför är det viktigt att sträva efter en hög servicegrad och en hög kundnöjdhet för att därigenom bidra till att hyresförhållandet blir så långvarigt som möjligt. Lika viktigt är att ha lokaler som erbjuder flexibla möjligheter i både användningsområde och storlek.

- *De större kundernas framtida behov ska kartläggas minst vartannat år.*

Klövern har täta kontakter med kunderna. Genom planerade och regelbundna möten får Klöverns medarbetare den information som behövs för ett bra kundförhållande.

- *Överskottsgraden exklusive engångseffekter ska öka med minst en procentenhet per år.*

Ett viktigt nyckeltal i Klöverns interna utvärdering av fastighetsrörelsen är överskottsgraden, dvs. driftöverskottets andel av intäkterna. Överskottsgraden mäts kontinuerligt för varje fastighet. År 2007 var Klöverns genomsnittliga överskottsgrad 62 procent exklusive engångseffekter (63 procent inklusive).

- *Värmeförbrukningen ska sänkas med 20 procent till 2012.*

Klövern har sedan starten arbetat aktivt med att sänka energiförbrukningen i fastigheterna. I genomsnitt har värmeförbrukningen minskat med 5 procent per år under senare år.

- *Personalomsättningen bör understiga 10 procent per år och ambitionen är att sjukfrånvaron ska understiga tre procent per år.*

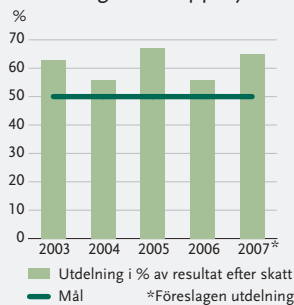
Klöverns medarbetare är viktiga för företagets möjligheter att utvecklas. Klövern kommer att fortsätta med åtgärder och aktiviteter som både främjar intresset att vara medarbetare i Klövern och välmåendet hos individen.

- *Klövern bör vara marknadsledande på samtliga prioriterade orter och ambitionen är att samtliga enheter ska ha ett hyresvärde om minst 100 mkr.*

Klövern ska vara starka på respektive marknad, ett självklart val. Med ett hyresvärde på omkring 100 mkr per enhet ges Klövern möjlighet att ha en bred och stark organisation. Då är Klövern det "lokala fastighetsbolaget".

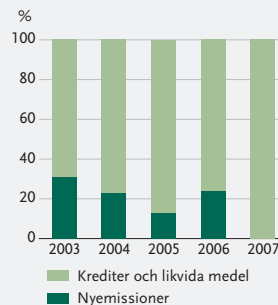
Mål och utfall 2003–2007

Utdelningen ska långsiktigt överstiga 50 procent av resultatet efter skatt, exklusive värdeförändringar och uppskjuten skatt



Under de senaste fem åren har Klöver delat ut i genomsnitt 61 procent av resultat efter skatt och värdeförändringar.

Vid förvärv av fastigheter ska möjligheten till emission av aktier övervägas



Nyemission av egna aktier, företrädesvis gentemot säljare av fastigheter, har utgjort en viktig andel av Klöverns finansieringslösning.

Organisation och medarbetare

Decentraliserad organisation

Klöverns lokala förankring på respektive verksamhetsort är avgörande för relationen till kunden. Medarbetarna känner sin kundkrets, är tillgängliga och kan snabbt möta kundens behov. En decentraliserad organisation med engagerade medarbetare som tar väl hand om sina kunder, och verkar för ömsesidigt lönande relationer, är en av Klöverns framgångsfaktorer.

Klövernkoncernen är organiserad i ett huvudkontor, beläget i Nyköping, samt enhetskontor på tio orter. Huvudkontoret ansvarar för ledning, ekonomi, finansiering, förvärv och försäljningar, hyresadministration, information och investerarelationer samt affärsmässigt stöd till enheterna.

Lokala enheter

De lokala enheterna sköter driften av fastigheterna och de kontinuerliga kontakterna med kunderna.

Varje enhet har en ansvarig enhetschef som i nära samarbete med Klöverns ledning lägger upp riktlinjerna för verksamheten. Minst två gånger per år hålls enhetskonferenser där den i Klöverns ledningsgrupp som ansva-

rar för enheten, tillsammans med enhetschef och övriga medarbetare, behandlar enhetens mål, organisation och arbete. Enheterna sköter all driftplanering och uppföljning av fastigheterna.

Närhet och engagemang

Organisationens medarbetare arbetar under mottot att "var dag underlätta kundens vardag". Ledord som närhet och engagemang ligger till grund för arbetet. Varje medarbetare har ett definierat ansvarsområde med möjligheter att påverka den dagliga verksamheten.

Medarbetarna

Det totala antalet medarbetare uppgick till 121 (110) vid årsskiftet, en ökning med 10 procent under året.

Av antalet anställda var 49 kvinnor (39) och 72 män (71).

Drygt en femtedel av de anställda arbetade på huvudkontoret. Genomsnittsåldern uppgick till 43 år (43).

Medelåldern för män var något högre än för kvinnor, 45 år (45) jämfört med 40 år (41) för kvinnor. Förädlingsvärdet per anställd uppgick 2007 till 6,8 mkr (5,8).



Medarbetare i Klövern



Medarbetare i Klövern

God hälsa och hög trivsel

Klövern har erbjudit samtliga medarbetare friskprofilsundersökningar för tredje året i rad. Undersökningarna syftar till att alla ska bli medvetna om sin egen hälsosituation och därmed också ges möjlighet att genomföra eventuella förändringar. Undersökningen 2007 visar på god hälsa och hög trivsel. Stressnivån har sjunkit jämfört med föregående år, som en följd av ett medvetet arbete från ledning och chefer. Sjukfrånvaron uppgick till 2,0 procent (1,8) och var något högre för män 2,3 procent (2,2) än för kvinnor 1,6 procent (1,1). Av den totala sjukfrånvaron utgjordes 27 procent (37) av långtidsfrånvaro omfattande 60 dagar eller mer. Samtliga anställda omfattas av en förmanlig sjukvårdsförsäkring och har ett årligt bidrag till friskvård på 2 000 kr per anställd. Genom ett internt initiativ anordnades en "friskvårdsutmaning" mellan enheterna som resulterade i 9 242 träningspass på minst 30 minuter (motsvarande 3,5 pass per vecka och anställd).

Rekrytering och personalomsättning

Klövern har under 2007 nyanställt 27 personer. Rekrytering genomförs enligt en väl utarbetad process som innehåller djupintervjuer och personprofilanalyser. Samtliga nyanställda genomgår ett introduktionsprogram där det även ges en personlig presentation av medarbetarna på huvudkontoret. Personalomsättningen bör understiga 10 procent per år, under 2007 uppgick den till 14 procent (7).

Personlig utveckling

För att kunna behålla medarbetare är det viktigt att bereda utvecklingsmöjligheter inom företaget. Klövern genomförde därför under 2007 ett personligt utvecklingsprogram för varje medarbetare. Utvecklingssamtal genomförs enligt en strukturerad metod två gånger per år. Kontinuerligt får samtliga medarbetare genomföra personprofilanalyser, för att öka insikten i de egna personliga egenskaperna samt förbättra samarbetet inom och mellan de olika avdelningarna på företaget.

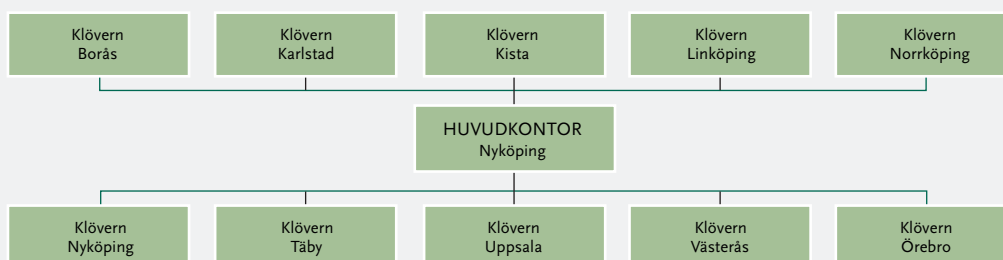
Klövernakademin

Klövern har som målsättning att löpande underhålla, utveckla och öka medarbetarnas samlade kompetens. Företaget har därför interna utbildningar – Klövernakademin – där medarbetare ges möjlighet till utbildning, kompetensutveckling samt tillfällen till utbyte av kunskap och erfarenheter. Under 2007 har Klövernakademin genomfört utbildningar i styr- och reglerteknik, drift av kontorshotell, IT-kunskap samt vidareutbildning för förvaltare. Dessutom sker samordning med externa föreläsare och utbildningsföretag.

Kostnad för kompetensförnyelse uppgick till 20 000 kr (17 000) per anställd under året.

Vid utgången av 2007 hade 43 procent (39) av de anställda genomgått någon form av universitetsutbildning. Av dessa hade nära 52 procent (49) tagit 100 poäng eller mer vid högskola eller universitet.

Organisation



Arbetsmiljö

Klövern har en öppen arbetsmiljö i en organisation som är flexibel och snabb till beslut. Det öppna och positiva klimatet är viktigt för den psykosociala miljön. För att säkerställa den fysiska arbetsmiljön har handlingsplaner utarbetats gällande ergonomi. Rutiner för krishantering har upprättats och implementeras löpande genom utbildning. Samtliga anställda erbjuds en helt subventionerad lunch, vilket ger möjlighet till spontana möten och gott samarbete, samtidigt som det ger viktiga pauser.

Klöverns IT-miljö

IT är det viktigaste arbetsredskapet inom Klöver. IT-miljön är modern, både inom hård- och mjukvara. Klöver arbetar med en rad generella programvaror, varav vissa anpassats för verksamhetens speciella krav. Så gott som samtliga programvaror har vidareutvecklats och/eller upgraderats under året. Säkerheten och stabiliteten har förbättrats avsevärt under 2007 och arbetet med detta fortsätter löpande. Serverparken har utökats och förnyats. En total virtualisering av samtliga servrar har medfört utökade möjligheter för testmiljö och backup av systemen utan risk för störningar samt gett mer kraft åt hela miljön. Virtualisering har även inneburit en jämnare belastning och radikalt minskad risk för överbelastning och stör-

ningar orsakade av serverhaveri. Säkerheten gällande intrång och virus har höjts genom restriktioner av installationer, samt installation av programvaror som säkerställer att alla datorer har rätt virusdefinitioner.

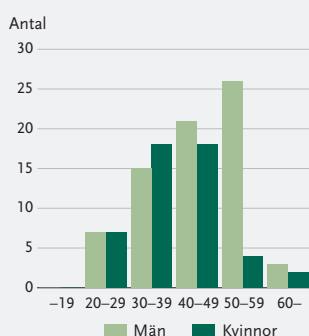
Klöverns medarbetare har datorn som sitt dagliga arbetsverktyg. God tillgänglighet är därför viktigt och möjliggörs genom att IT-system och utrustning är anpassade och löpande utvecklas för distansarbete. Under året utsågs särskilda kontaktpersoner för IT på varje enhet, i syfte att höja kompetensen inom området, förstärka kunskapsöverföringen mellan enheterna och kanalisera information.

Investeringar (hårdvara) inom IT uppgick under året till 1,4 mkr (0,8).

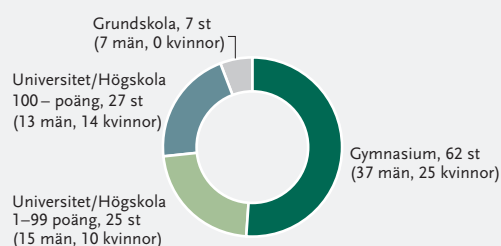
Vinstandelsstiftelse

Klöverns vinstandelsstiftelse bildades våren 2004. För överförda belopp förvärvar vinstandelsstiftelsen Klöveraktier. Alla tillsvidareanställda medarbetare i Klöver får andelar i den eventuella årliga avsättningen till stiftelsen utifrån arbetad tid. Avsättningen, som baseras på bolagets resultat, är maximerad till ett prisbasbelopp per medarbetare. Sedan bildandet av vinstandelsstiftelsen har maximalt belopp avsatts varje år.

Åldersfördelning



Utbildning



Miljö

Miljöarbete

Klöverns miljöarbete är en naturlig och viktig del i det dagliga arbetet. Klöver ska vara en föregångare inom miljö och energi samt tillhandahålla bra arbets- och boendemiljöer, såväl inom- som utomhus.

God miljö är en förutsättning för nöjda hyresgäster och målet är att alla inom organisationen ska känna ansvar och aktivt bidra till att uppfylla Klöverns miljöpolicy. Klövern involverar såväl medarbetare som kunder, leverantörer samt lokala myndigheter i arbetet för en långsiktig gynnsam och hållbar miljöutveckling.

Miljöpolicy

Klöverns miljöpolicy är ett levande dokument som anpassas löpande i takt med att mål uppnås.

Miljöhandlingsplanen konkretiserar hur policyn ska uppnås, vara hållbar och vilka mätbara mål som organisationen arbetar med.

Handlingsplanen omfattar bland annat följande:

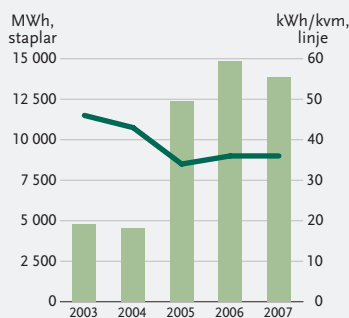
- Minska värmeförbrukningen med 20 procent fram till 2012.
- Minska utsläppen av koldioxid med minst 2 procent per kvm och år.
- Minska vattenförbrukningen.
- Källsortera sopor i samtliga fastigheter.
- Identifiera miljörisker i samtliga fastigheter.
- Ny- och ombyggnation ska göras med minsta möjliga miljöpåverkan utifrån vad som är ekonomiskt rimligt.

Energiåtgärder

Under 2007 har organisationen fortsatt arbetet med att trimma och justera värme- och ventilationssystem för att minska energiförbrukning samt se till att värme- och luftmängder anpassas till aktuellt behov.

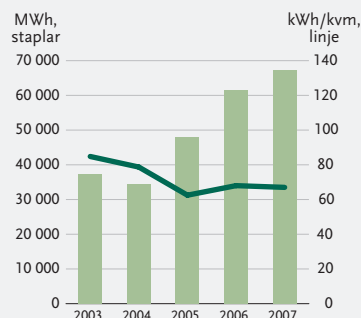
I fastigheterna har 18 mkr investerats i ventilationsystem samt nya styr- och värmepumpar. Syftet var att sänka energiförbrukningen och förbättra inomhusklimatet.

Elförbrukning, fastighetsel



Fastighetsel kan endast särskiljas i en mindre andel av Klöverns fastigheter. Förbrukningen per kvm år 2007 densamma som närmast föregående år.

Elförbrukning, inkl hyresgäst



I fastigheter där hyresgäst och elvärme ingår i fastighetsabonnemangen har förbrukningen sjunkit med 1 kWh per kvm.

Energiförbrukning

Fjärrvärmens genomsnittsförbrukning kWh per kvm (graddagskorrigerad) fortsätter att minska genom framför allt energioptimeringsåtgärder. Medelförbrukningen i fastigheter med fjärrvärme har minskat med 16 kWh per kvm, motsvarande 13 procent, jämfört med 2006.

Genomsnittlig elförbrukning inklusive hyresgästel och elvärme har minskat med 1 kWh per kvm, trots att andelen eluppvärmda fastigheter, krav på kyla och antalet arbetsplatser per kvm ökat. Detta indikerar att genom-

förda sparåtgärder ger resultat även om det inte kan utläsas i den genomsnittliga förbrukningen.

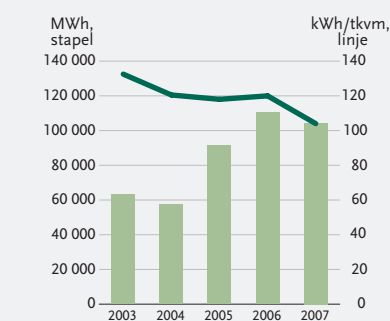
Den enskilt största besparingen har uppnåtts i fastigheten Fyrislund 6:6 i Uppsala, där totalt 5,6 GWh har sparats på fjärrvärme, el och fjärrkyla.

I redovisad energiförbrukning för 2007 ingår fastigheter med tillträde före den sista juni 2007, där Klöver hade abonnemang och fortfarande ägde fastigheterna vid årsskiftet.



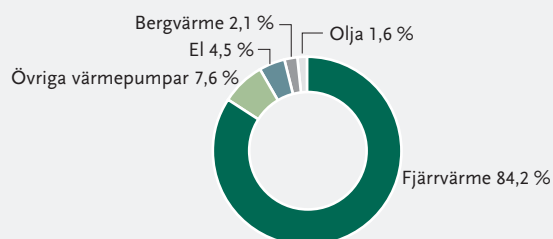
Norrköping – Kopparhammaren 2

Fjärrvärmeförbrukning



Fjärrvärmeförbrukningen (graddagskorrigerad) per kvm har minskat med 13 procent jämfört med 2006.

Uppvärmningsslag



Kunder

Närhet till kunden

Goda kundrelationer är en av de viktigaste framgångsfaktorerna för alla företag. Klöverns medarbetare verkar efter mottot att "var dag underlätta kundens vardag". För Klövern betyder det att möta kunden i både stora och små frågor. Det kan gälla allt ifrån anpassningar av lokalens storlek i samband med förändrade behov till enklare frågor.

En god kommunikation och kundnöjdhet säkerställs inte bara genom personliga möten utan sköts också via webbsidan, nyhetsbrev, utskick och kundtidningar. Enheterna har regelbundet träffar dit olika kundgrupper bjuds in. Det är också viktigt att kunden har möjlighet att snabbt nå rätt kontaktperson på Klövern, oavsett om det gäller omförhandling av avtal eller praktiska problem i den hyrda lokalen. Kunderna kan göra felanmälan per telefon, via mail, hemsida och direkt på kontoret.

Klöverns kundförluster är marginella och uppgick under 2007 till mindre än 0,2 procent eller 2 mkr av Klöverns totala intäkter. En del av förklaringen till de låga kundförlusterna ligger i relationen till kunden där

Klöverns medarbetare på nära håll följer deras verksamhet och tidigt kan uppfatta om problem uppstår.

Kundstruktur

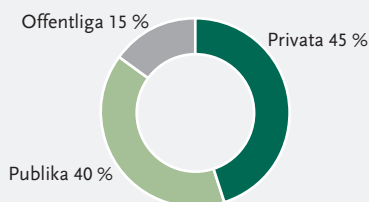
Klöverns affärsinriktning mot kommersiella fastigheter innebär att merparten av kunderna utgörs av juridiska personer. Vid utgången av 2007 svarade offentlig verksamhet för 15 procent (20) av kontraktsvärdet, privata företag för 45 procent (39) och publika företag för 40 procent (41).

De tio största kundernas andel har under 2007 minskat till 28 procent (35) av Klöverns totala kontraktsvärde och deras genomsnittliga kontraktstid uppgick till 3,9 år (3,2). Ericssons andel av kontraktsvärdet har minskat till 14 procent (18) genom försäljning av fastigheter i Kumla och Katrineholm. Samtliga kvarvarande hyreskontrakt med Ericsson finns i fastigheter belägna i Kista. Genom omförhandlingar har den genomsnittliga kontraktstiden med Ericsson ökat till 4,9 år (3,1). För Klövern totalt var den genomsnittliga kontraktstiden 2,9 år (2,6).

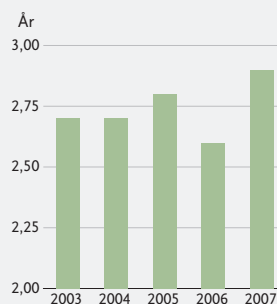
KLÖVERN S STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Antal kontrakt	Yta, tkvm	Kontraktsvärde, mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Genomsnittlig kontraktstid, år
Telefonaktiebolaget L M Ericsson	30	98	162	14	4,9
Saab AB	5	14	33	3	1,9
Posten AB	32	22	26	2	1,2
Telia Sonera AB	30	13	16	2	5,4
Sony Ericsson Mobile Com. AB	10	12	16	2	3,1
Vägverket	27	17	15	1	4,1
Orexo AB	8	6	15	1	7,0
Pfizer Health AB	12	7	14	1	0,9
Arvid Svensson AB	7	14	14	1	3,1
Karlstad kommun	12	12	12	1	2,8
Totalt största hyresgäster	173	215	323	28	3,9

Kontraktsvärde per kundkategori



Genomsnittlig kontraktstid





Uppsala – Fyrislund 6:6

"Vi ser en fördel i att vara en stor aktör på en mindre marknad, istället för en mindre aktör på en stor marknad."



Medarbetare i Klövern

Marknadsbeskrivningar

Marknadsöversikt	14
Borås	16
Karlstad	17
Kista	18
Linköping	20
Norrköping	22
Nyköping	23
Täby	24
Uppsala	25
Västerås	26
Örebro	28



Kista

Marknadsöversikt

I slutet av 2007 bedrev Klöver fastighetsverksamhet på tio huvudmarknader; Borås, Karlstad, Kista, Linköping, Norrköping, Nyköping, Täby, Uppsala, Västerås och Örebro. Klöver ser en fördel i att vara en stor aktör på en mindre marknad, istället för en mindre aktör på en stor marknad. Det ger konkurrensfördelar eftersom den som är välkänd på en ort är en naturlig partner för den som vill hyra lokaler. På åtta av tio prioriterade marknader är Klöver bland de tre största fastighetsägarna av kommersiella lokaler. I Uppsala och Örebro ligger Klöver på sjunde respektive tionde plats.

De tio prioriterade orterna har många likheter. Samtliga hade en positiv befolkningsutveckling såväl 2006 som 2007, vilket kan ge en signal om städernas attraktionskraft.

På majoriteten av Klöverns marknader svarar den privata tjänstesektorn för flest arbetstillfällen. Därefter följer offentligt dominerade tjänster och tillverkningsindustri. Här intill beskrivs Klöverns geografiska orter överskådligt i tabellform. På kommande sidor finns utförligare beskrivningar av respektive ort.

FOLKMÄNGD

Kommun	2007*	2006*	Förändring 12 mån, %
Borås	100 888	100 147	0,7
Karlstad	83 564	82 855	0,9
Stockholm	794 494	782 344	1,6
Linköping	140 351	138 606	1,3
Norrköping	126 489	125 356	0,9
Nyköping	50 694	50 141	1,1
Täby	61 486	61 046	0,7
Uppsala	187 348	185 218	1,1
Västerås	133 680	132 886	0,6
Örebro	130 254	128 863	1,1

Källa: SCB

* Avser 1 november varje år

ARBETSLÖSHET

Kommun	Öppen arbets- löshet, %	Arbets- åtgärder, %	Tot. arbets- löshet, %	Förändr. jmf 2006
Borås	2,7	1,3	4,0	-1,7
Karlstad	3,0	1,3	4,3	-2,3
Kista	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.
Linköping	3,2	1,1	4,3	-1,6
Norrköping	4,3	2,1	6,4	-2,2
Nyköping	2,6	1,2	3,8	-1,5
Täby	0,8	0,3	1,1	-0,9
Uppsala	2,2	0,6	2,8	-1,5
Västerås	3,6	1,5	5,1	-1,8
Örebro	4,7	1,4	6,1	-1,3

Källa: Ams

i.u. = ingen uppgift

HYRESNIVÅER, NORMALA LÄGEN

Kommun	Kontor, kr/kvm	Butiker, kr/kvm	Industri/lager, kr/kvm
Borås	800 – 1 400	1 000 – 1 500	350 – 650
Karlstad	1 000 – 1 250	1 300 – 2 000	400 – 600
Kista	1 500 – 2 200	1 400 – 7 000	800 – 1 000
Linköping	1 100 – 1 400	1 500 – 2 000	400 – 500
Norrköping	1 000 – 1 300	1 300 – 2 200	350 – 500
Nyköping	800 – 1 000	1 200 – 1 800	350 – 700
Täby	700 – 1 500	2 000 – 5 000	750 – 1 100
Uppsala	1 400 – 2 000	2 000 – 4 500	500 – 700
Västerås	900 – 1 200	1 200 – 2 000	500 – 850
Örebro	900 – 1 200	1 000 – 2 000	450 – 800

Källa: DTZ Sweden AB

FASTIGHETSPRISER, MEDELVÄRDE STYCKEOBJEKT*

Kommun	Lokal, kr/kvm	Industri/lager, kr/kvm
Borås	6 300	3 900
Karlstad	6 100	3 100
Kista	i.u.	i.u.
Linköping	9 100	4 200
Norrköping	5 100	4 000
Nyköping	i.u.	4 000
Täby	7 700	i.u.
Uppsala	13 000	6 400
Västerås	10 100	3 900
Örebro	13 100	5 000

Källa: DTZ Sweden AB

* I några av städerna har endast ett fåtal styckefastigheter omsatts, varför medelpriset kan vara behäftat med viss osäkerhet.

i.u. = ingen uppgift

Borås

Borås är beläget i den södra delen av Västra Götalands län. Staden ligger utmed riksväg 40 som ansluter till E4 vid Jönköping och E6/E20 i Göteborg, vilket ger goda vägförbindelser både med Göteborg, (fem mil), och med Stockholm, (40 mil). Tre mil väster om Borås finns Landvetter flygplats. Även järnvägsförbindelse finns via stambanenätet mot Alvesta och Göteborg.

Arbetsmarknaden

Antalet arbetstillfällen i Borås kommun uppgick till 50 285 år 2007. Majoriteten fanns inom privata tjänster (49 procent), offentliga tjänster (34 procent) och tillverkningsindustrin (15 procent).

Arbetslösheten i Borås uppgick i december 2007 till 4,0 procent, vilket är strax över rikssnittet (3,8) och Västra Götalands län som helhet (3,7).

Investerarmarknaden

Den totala lokalytan i Borås uppgår till 4 050 tkvm, varav kommersiella lokaler utgör 800 tkvm, industrilokaler utgör 1 500 tkvm och bostäder utgör 1 750 tkvm.

Under år 2007 har tolv lokalhyresfastigheter överlåtits som styckeobjekt med ett genomsnittspris om 6 267 kr per kvm, inom intervallet 550 till 22 000 kr per kvm.

Vidare har 36 industrifastigheter överlåtits som styckeobjekt med ett genomsnittspris om 3 936 kr per kvm, inom intervallet 550 till 16 200 kr per kvm. Merparten står att finna i intervallet 2 000 kr till 6 000 kr per kvm.

Kanico-gruppen ska satsa drygt 300 mkr i ett projekt som heter Simonsland i centrala Borås. Avsikten är att skapa en helt ny och attraktiv stadsdel, inrymmande en blandning av kontor och industrilokaler.

Elfsborg blir landets första fotbollsklubb med eget fastighetsbolag. Ett köpcentrum ska byggas i anslutning till Borås Arena i Knalleland och omfatta 6 tkvm butiker och 3 tkvm kontor. Kostnaden beräknas bli över 200 mkr. Anläggningen bedöms vara klart 2009.

Hyresmarknaden

Hyresnivån för moderna kontor ligger mellan 800 och 1 400 kr per kvm i centrum. Inom tätorten varierar hyran från 600 till 900 kr per kvm. De högre hyresnivåerna finns framför allt i relativt nyproducerade eller moderniserade kontor nära centrum.

Vakansgraden för kontor i Borås uppskattas till mellan 3 och 7 procent i centrum och mellan 7 och 13 procent i övriga tätorten.

Normal butikshyra för ordinära lägen i innerstaden är 1 000 till 1 500 kr per kvm, men inom varuhusen i den absoluta citykärnan förekommer nivåer över 2 000 kr per kvm. Ett större relativt centralt beläget externhandelsområde utgörs av Knalleland. Hyrorna i Knalleland ligger på 1 000 till strax över 2 000 kr per kvm och är i nivå med centrumhyrorna. Topphyror för butiker är 2 500 kr per kvm.

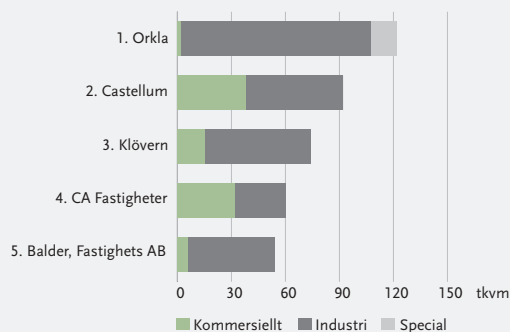
Hyresnivåerna för industrifastigheter varierar mellan 350 till 650 kr per kvm. För moderna och anpassade lokaler kan hyran överstiga 650 kr per kvm. Vakansgraden ligger mellan 5 och 10 procent.

BEFOLKNINGSUTVECKLING I BORÅS KOMMUN

November 2007	100 888
November 2006	100 147
Förändring 12 mån	0,7 %
Dec 2002	98 150
Förändring 4,9 år	2,8 %
Förändring per år	0,6 %

Källa: SCB

Största fastighetsägarna kommersiella lokaler – Borås



Källa: Byggstatistik

Karlstad

Karlstad är residensstad i Värmlands län och belägen i länets södra del. Både E18 och järnvägens stambana mellan Oslo och Stockholm passerar. Avståndet till Stockholm är 31 mil, till Göteborg 25 mil och till Oslo 22 mil. Karlstads flygplats ligger 1,8 mil från centrum.

Arbetsmarknaden

Antalet arbetstillfällen i Karlstads kommun uppgick till 46 500 år 2007. De största andelarna var inom privata tjänster (51 procent), offentliga tjänster (37 procent) och tillverkningsindustri (10 procent).

Arbetslösheten, uppgick i december 2007 till 4,3 procent, vilket är en minskning med 2,3 procentenheter jämfört med december 2006. Arbetslösheten är i paritet med genomsnittet i Värmlands län (4,2 procent), men högre än i riket som helhet (3,8 procent).

Investerarmarknaden

Den totala lokalytan i Karlstad uppgår till 3 440 tkvm, varav kommersiella lokaler utgör 935 tkvm, industrilokaler utgör 835 tkvm och bostäder utgör 1 670 tkvm.

Fyra lokalhyresfastigheter har överlåtits som styckeförsäljningar i Karlstad under 2007 med en prisnivå mellan 3 600 och 9 900 kr per kvm, vilket motsvarar genomsnitt om 6 100 kr per kvm.

I en större paketaffär förvärfvade Klöver 38 fastigheter av Kungleden. Priset för 107 tkvm lokalarea var 736 mkr.

Sexton industrifastigheter har överlåtits som styckeförsäljningar i Karlstad under 2007 med ett genomsnittligt pris per kvm på 3 100 kr per kvm inom intervallet 2 000 till 6 300 kr per kvm.

Under 2007 har handelsutbudet fått ett viktigt tillskott genom etablering av ett IKEA-varuhus i externcentrat Bergvik.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden för kontor har utvecklats positivt under 2007. Karlstad har relativt många teknikkonsultföretag som haft ökande orderingång under flera år vilket även lett till ökat lokalbehov. Marknadshyresnivåerna för moderna kontor i bra lägen har därmed stigit med 10 procent under året. Hyresnivåerna för moderna kontor bedöms vara 1 000 till 1 250 kr per kvm för lägen i centrala Karlstad liksom områdena Kanikenäset och Klara. Inom industriområden som Växnäs och Örsholmen varierar hyresnivåerna för kontor mellan 500 och 800 kr per kvm. Vakansgraden för kontor ligger mellan 6 och 8 procent.

Ökad omflyttning har märkts, bland annat som en följd av tillskottet av butiker i den nya gallerian Mitt-i-City. Vakansgraden för butiker är fortfarande relativt låg i stadskärnan, 2 till 4 procent. I affärshusen varierar butikshyrorna mellan 1 500 och 3 500 kr per kvm och med de högre hyrorna i den nya gallerian. Hyresnivåerna i vanliga butiker med entré från gatan återfinns i intervallet 1 300 till 2 000 kr per kvm.

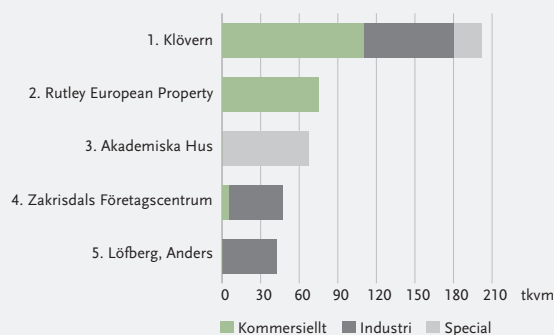
Hyresnivåerna för normala industrifastigheter varierar mellan 400 och 600 kr per kvm. För äldre lokaler är nivån 300 till 400 kr per kvm och för nybyggda lokaler upp emot 750 kr per kvm för små lokalytor. Vakansgraden för industrilokaler ligger mellan 7 och 12 procent.

BEFOLKNINGSUTVECKLING I KARLSTADS KOMMUN

November 2007	83 564
November 2006	82 855
Förändring 12 mån	0,9 %
Dec 2002	80 934
Förändring 4,9 år	3,2 %
Förändring per år	0,7 %

Källa: SCB

Största fastighetsägarna kommersiella lokaler – Karlstad



Källa: Byggstatistik



Kista – Helgafjäll 4



Kista – Röros 1

Kista

Kista ligger 1,3 mil nordväst om Stockholms innerstad och 3 mil söder om Arlanda flygplats. Det finns bra kommunikationer till Kista med väg E4 i öster, E18 i söder samt tunnelbana, bussar och pendeltågsstation i området.

Arbetsmarknaden

Stadsdelsområdet Kista innefattade tidigare stadsdelarna Kista, Akalla och Husby, men sedan juli 2007 har stadsdelsområdet också slagits ihop med Rinkeby till Rinkeby-Kista stadsdelsområde.

Kista har under de senaste 20 åren utvecklats till ett framstående område inom IT. Många stora IT- och telekomföretag har sina kontor i Kista Science Park, t ex Ericsson, Nokia och IBM. I Kista finns även IT-universitetet, genom ett samarbete mellan KTH och Stockholms Universitet. Antalet arbetstillfällen i Kista

(avser det gamla stadsdelsområdet) uppgick år 2007 till 31 850. De största andelarna arbetstillfällen finns inom tillverkning och byggverksamhet (29 procent), finansiell verksamhet (27 procent) och inom handel och kommunikation (23 procent).

I Kista låg arbetslösheten på 4 procent i slutet av 2007, vilket är högre än i Stockholms län (2,7) och riket som helhet (3,8).

Investerarmarknaden

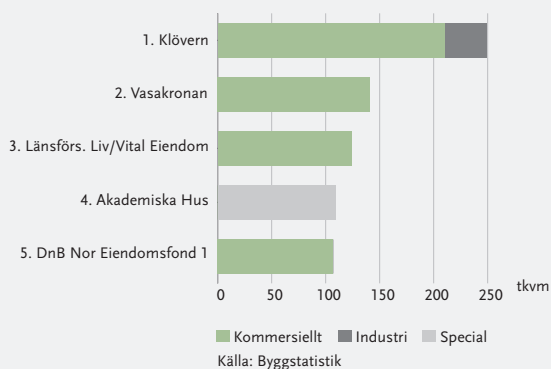
Den totala lokalytan i Kista uppgår till 1 600 tkvm, varav kommersiella lokaler 600 tkvm, industrilokaler 200 tkvm och bostäder 800 tkvm.

Fastigheten Blåfjäll 1 i Kista köptes i oktober av brittiska Morley. Köpet omfattade 18 tkvm och fastigheten är fullt uthyrd. Säljare var HDG Mansur och köpeskillingen var 750 mkr (41 700 kr per kvm). Direktavkastningen var omkring 5 procent.



Kista – Helgafjäll 5

Största fastighetsägarna
kommersiella lokaler – Kista



BEFOLKNINGSUTVECKLING I STOCKHOLMS KOMMUN

November 2007	794 494
November 2006	782 344
Förändring 12 mån	1,2 %
Dec 2002	758 148
Förändring 4,9 år	4,8 %
Förändring per år	2,0 %

Källa: SCB

SEB Trygg Liv och Klöver sold in november tomträtten Färöarna 3 i Kista till AREIM Fond 1. Den uthyrningsbara ytan innefattar 40 tkvm kontor som tomställdes efter tidigare hyresgästen Ericsson. Priset uppgick till 540 mkr (13 500 kr per kvm).

Sagax sold in november de två fastigheterna Borg 3 & 6 i Kista till Klöver, omfattande 8 300 kvm, för 89 mkr (10 700 kr per kvm). Fastigheterna är belägna nära den planerade Kistamässan. I samma område köpte Sagax senare två fastigheter från SEB Trygg Liv, med en uthyrningsbar yta om 15 800 kvm, varav 50 procent är industri-lokaler. Köpeskillingen var 94 mkr (ca 5 900 kr per kvm).

Doughty Hanson sold in slutet av 2007 sina fastigheter Färöarna 1, Reykjavik 1 och Borgarfjord 2, med totalt 120 tkvm uthyrningsbar yta till DnB Nors Eiendomsfond 1 AS för 2 920 mkr (24 000 kr per kvm).

Hyresmarknaden

Hyresnivåerna för moderna kontor ligger mellan 1 500 och 2 200 kr per kvm. Vakansgraden för kontor ligger i snitt på 13 procent.

Butikshyresnivåerna ligger runt 2 200 kr per kvm, men kan sträcka sig från 1 400 ända upp till 7 000 kr per kvm. Vakansgraden för butiker ligger på 3 procent.

Bostadshyrorna för äldre lägenheter ligger i intervallet 850 till 900 kr per kvm och för nyare bostäder 1 000 till 1 300 kr per kvm.

Hyresnivåerna i industrifastigheter varierar mellan 800 och 1 000 kr per kvm. Vakansgraden ligger på uppskattningsvis 4 procent.



Linköping – Idétävlingen 4

Linköping

Residensstaden Linköping är belägen i den centrala delen av Östergötland. Både E4 och södra stambanan går genom tätorten. Avståndet till Stockholm är 21 mil, till Göteborg 28 mil och till Norrköping 4 mil. Flygplats med internationellt flyg finns 3 km från Linköpings centrum. Linköpings universitet, med sina 26 000 studenter och 3 300 anställda, är ett av Sveriges största.

Arbetsmarknaden

Antalet arbetstillfällen i Linköpings kommun uppgick under 2007 till 69 574. De största andelarna var inom privata tjänster (45 procent), offentliga tjänster (38 procent) och tillverkningsindustri (15 procent).

Arbetslösheten uppgick i december 2007 till 4,3 procent, vilket är något högre än riket som helhet (3,8), men lägre än i Östergötlands län (4,9).

Investerarmarknad

Den totala lokalytan i Linköping uppgår till 4 577 tkvm, varav kommersiella lokaler utgör 1 229 tkvm, industri-lokaler utgör 1 074 tkvm och bostäder utgör 2 274 kvm.

Under år 2007 har åtta lokalhyresfastigheter överlåtits som styckeobjekt. Detta är relativt många jämfört med tidigare år. Prisbilden ger ett genomsnittsvärde på 9 072 kr per kvm, inom intervallet 1 132 till 16 097 kr per kvm.

Six industrifastigheter har överlåtits under det senaste året. Genomsnittspriset uppgick till 4 200 kr per kvm, inom intervallet 1 219 till 8 557 kr per kvm.

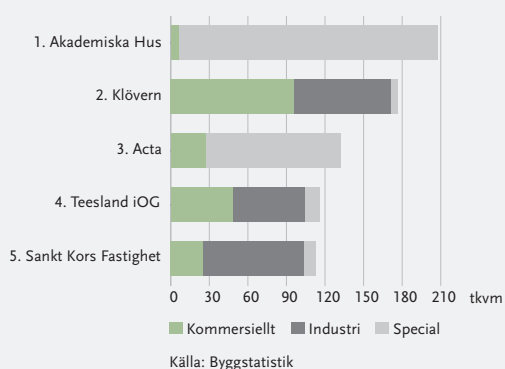
Scan ska uppföra ett logistikcentrum för drygt 200 mkr omfattande 10 tkvm. Projektet är ett samarbete mellan Skanska och Daifuku.

Kungsleden har köpt fyra fastigheter av familjen Åhman för 174 mkr, ytan är 20 tkvm. Direktavkastningen uppges till 7 procent. Fastigheterna inrymmer bland annat kontor och industri.



Linköping – Däckeln 3

Största fastighetsägarna
kommersiella lokaler – Linköping



BEFOLKNINGSUTVECKLING I LINKÖPINGS KOMMUN

November 2007	140 351
November 2006	138 606
Förändring 12 mån	1,3 %
Dec 2002	135 066
Förändring 4,9 år	3,9 %
Förändring per år	0,8 %

Källa: SCB

Castellum har i början av år 2007 köpt fyra fastigheter i Mjärdevi Science Park för 373 mkr. Fastigheterna var Datalinjen 1, Teknikringen 1, Collegium och Intentionhuset. Fastigheterna omfattar 35 tkvm, varav 26 tkvm utgörs av kontorslokaler. Vakansgraden uppgick till drygt 35 procent.

Hyresmarknaden

Hyresnivåerna för moderna ombyggda kontor ligger mellan 1 100 och 1 400 kr per kvm i centrum. För äldre kontor ligger nivån under 1 000 kr per kvm.

Nedgången inom IT- och telekomsektorn samt utflyttning av statliga bolag till Rättscentrum har skapat stora vakanser i de centrala delarna av Linköping. Den totala vakansgraden i dessa områden uppskattas till runt 10 procent. Vakanserna förväntas minska i de centrala delarna.

En mycket stor obalans råder fortfarande i Mjärdevi Science Park. Av totalt 180 tkvm kontorslokaler är 30 tkvm vakanta. Hyresnivån för kontor ligger på 1 000 kr per kvm eller högre.

Butikshyresnivåer för bra lägen i innerstaden är 1 500 till 2 000 kr per kvm. På Tannerforsgatan mellan Stora Torget och Trädgårdstorget samt Galleria Gränden söder om Lilla Torget som bedöms som bästa läge ligger hyresnivåerna för butikslokaler mellan 2 000 till 2 500 kr per kvm. Mindre butikslokaler har hyresnivåer mellan 3 000 och 4 500 kr per kvm. För externt belägna butikslokaler varierar hyran mellan 400 och 900 kr per kvm.

För externhandel betecknas 1 200 till 1 300 kr per kvm som bra hyresnivåer. I Tornby fortsätter expansionen för handelsändamål med nyproduktion.

Hyresnivåerna i industrifastigheter varierar mellan 400 och 500 kr per kvm. För äldre lokaler är nivån 300 kr per kvm och för nybyggda små lokalytor i bra lägen upp emot 500 kr per kvm.

Vakansgraden är idag mellan 7 och 10 procent. Överskottet på industrilokaler har varit relativt konstant och beräknas även vara det i den närmaste framtiden.

Norrköping

Norrköping är beläget vid Bråviken i den nordöstra delen av Östergötland. Både E4 och E66 går genom tätorten. Avståndet till Stockholm är 16 mil och till Linköping 4 mil. Norrköping ligger längs södra stambanan och flygplats finns 4 km från centrum. Norrköpings hamn är en av de dominerande allroundhamnarna på Sveriges östkust.

Arbetsmarknaden

Antalet arbetstillfällen i Norrköpings kommun uppgick under 2007 till 56 203. De största andelarna var inom privata tjänster (51 procent), offentliga tjänster (33 procent) och tillverkningsindustri (14 procent).

Arbetslösheten uppgick i december 2007 till 6,4 procent, vilket är klart högre än i både Östergötlands län (4,9) och i riket som helhet (3,8).

Investerarmarknaden

Den totala lokalytan i Norrköping uppgår till 5 023 tkvm, varav kommersiella lokaler utgör 1 093 tkvm, industri-lokaler 1 480 tkvm och bostäder 2 450 tkvm.

Under det senaste året har fyra lokalhyresfastigheter överlåtits som styckeobjekt i Norrköping. Genomsnittspriset ligger på 5 140 kr per kvm, inom intervallet 1 974 till 12 277 kr per kvm.

Nio industrifastigheter har överlåtits och prisintervallet ligger mellan 1 979 och 6 875 kr per kvm, med ett genomsnittspris om 4 028 kr per kvm.

En etableringsboom pågår i externhandelsområdet Ingelsta. Axfasts köpcentrum med 40 tkvm för ca 15 butiker utgör den största etableringen under 2007.

Eurocommercial har under hösten köpt handelsfastigheten Bronsen 1 på 15 tkvm för 475 mkr. Direktavkastningen var runt 5,75 procent.

Stadium har under år 2006 uppfört ett logistikcentrum om 32 tkvm, vilket motsvarade en investering på 200 mkr. Fastigheten har under hösten sålts till DnbNor i Norge för ett betydligt högre belopp.

Keops har sålt bostäder i Malmstadenportföljen och Borgsmoportföljen till det dansk-isländska Property Group. I köpeskillingen på 273 mkr ingick även en mindre portfölj i södra Sverige.

Hyresmarknaden

Hyresnivåerna för moderna nya kontor ligger mellan 1 000 och 1 300 kr per kvm i centrum. För mer omoderna kontor ligger nivån på ca 700 till 900 kr per kvm.

Vakansgraden i centrala Norrköping uppskattas till mellan 6 och 8 procent.

Normala butikshyresnivåer för A-lägen i innerstaden är 1 300 till 2 200 kr per kvm, men nivåer mellan 3 000 och 4 000 kr per kvm är ofta förekommande i varuhusen belägna i den absoluta citykärnan.

Hyresnivåerna för industrifastigheter varierar mellan 350 och 500 kr per kvm. För äldre lokaler är nivån 350 kr per kvm och för nybyggda små lokalytor 500 till 600 kr per kvm.

Vakansgraden ligger mellan 5 och 10 procent.

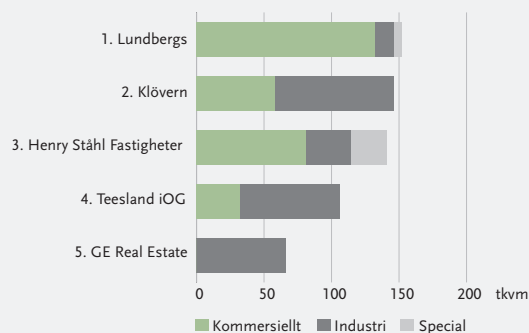
Sammanfattningsvis verkar kontorsutbudet förbli stort i Norrköping. En stor förädlingspotential genom ombyggnation eller nybyggnation finns i området Industrilandskapet. För industri- och butikslokaler är förhållandet mellan utbud och efterfrågan mer balanserat.

BEFOLKNINGSUTVECKLING I NORRKÖPINGS KOMMUN

November 2007	126 489
November 2006	125 356
Förändring 12 mån	0,9 %
Dec 2002	123 303
Förändring 4,9 år	2,6 %
Förändring per år	0,5 %

Källa: SCB

Största fastighetsägarna kommersiella lokaler – Norrköping



Källa: Byggstatistik

Nyköping

Nyköping är beläget i den södra delen av Södermanland. Både E4 och järnväg går genom orten. Avståndet till Stockholm är 10 mil och till Norrköping 6 mil. Skavsta flygplats ligger 10 km från Nyköpings centrum. I grannkommunen Oxelösund finns en av Sveriges största djuphamnar.

Arbetsmarknaden

Antalet arbetstillfällen i Nyköpings kommun uppgick till 21 964 år 2007. De största andelarna var inom privata tjänster (45 procent), offentliga tjänster (41 procent) och tillverkningsindustri (11 procent).

Arbetslösheten uppgick i december 2007 till 3,8 procent, vilket är lägre än Södermanlands län (4,5) men i paritet för riket som helhet (3,8).

Investerarmarknaden

Den totala lokalytan i Nyköping uppgår till 1 714 tkvm, varav kommersiella lokaler utgör 382 tkvm, industri-lokaler utgör 445 tkvm och bostäder utgör 887 tkvm.

Tre industrifastigheter har överlåtits under det senaste året. Genomsnittspriset uppgick till 3 978 kr per kvm, inom intervallet 777 till 7 328 kr per kvm.

Det danska investeringsbolaget Invensis har en byggrätt om 80 tkvm vid den norra infarten till Nyköping. Där planerar man att investera en halv miljard kr. Den första etappen på 40 tkvm handel beräknas vara färdig i slutet av år 2008.

Klövern köpte kontorsfastigheten Standard 16 med en uthyrningsbar yta på 3 362 kvm från Länsförsäkringar Södermanland under hösten för 36 mkr. Klövern har även förvärvat fastigheterna Kungshagen 1:6 samt Nyköpings Bruk 1 med en total yta på 3 476 kvm för ett sammanlagt pris om 32 mkr.

Hyresmarknaden

Hyresnivåerna för moderna kontor uppgår till mellan 800 och 1 000 kr per kvm i centrum. För helt uppdaterade kontor kan hyrorna nå upp till nivåer mellan 1 100 och 1 200 kr per kvm. För mindre ytor förekommer även högre hyror.

Vakanserna för kontor bedöms uppgå till under 10 procent. För helt moderna kontor är vakansgraden lägre, ned mot 5 procent. Vakanserna har minskat under det senaste året.

Butikshyrorna varierar kraftigt. I de mest attraktiva gallerierna kan hyrorna överstiga 3 000 kr per kvm för mindre lokaler. Mer normala hyror ligger mellan 1 200 och 1 800 kr per kvm. I B-lägen är hyror mellan 600 och 900 kr per kvm vanliga.

Hyresnivåerna för industri- och lagerlokaler varierar mellan 350 och 700 kr per kvm. För äldre och enklare lokaler är det vanligt med hyror mellan 200 och 300 kr per kvm, och för nyare lokaler gäller de högre nivåerna.

Vakansgraden för industri- och lagerlokaler uppgår till 10 procent. Den nyproduktion som förekommer är i huvudsak för egenanvändare.

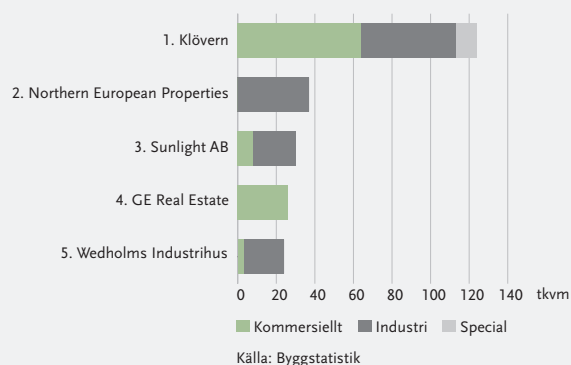
Sammanfattningsvis har efterfrågan under det senaste året ökat på alla typer av lokaler.

BEFOLKNINGSUTVECKLING I NYKÖPINGS KOMMUN

November 2007	50 694
November 2006	50 141
Förändring 12 mån	1,1 %
Dec 2002	49 310
Förändring 4,9 år	2,8 %
Förändring per år	0,6 %

Källa: SCB

Största fastighetsägarna kommersiella lokaler – Nyköping





Täby – Svänghjulet 1

Täby

Täby är beläget i Stockholms län. E18, riksväg 264 och 265 samt Roslagsbanan med tågtrafik mot Stockholm passerar genom kommunen. Avståndet till Stockholms innerstad är 18 km och till Arlanda flygplats 15 km.

Arbetsmarknaden

Antalet arbetstillfällen i Täby kommun uppgick till 22 000 år 2007. De största andelarna återfinns inom privata tjänster (59 procent), offentliga tjänster (32 procent) och tillverkningsindustri (7 procent).

Arbetslösheten i kommunen var 1,2 procent i december 2007, vilket är betydligt lägre än i både Stockholms län (2,7 procent) och riket som helhet (3,8 procent).

Investerarmarknaden

Den totala lokalytan i Täby uppgår till 1 000 tkvm, varav kommersiella lokaler utgör 500 tkvm, industrilokaler utgör 300 tkvm och bostäder utgör 200 tkvm.

Under det senaste året har fyra lokalhyresfastigheter av relevans överlåtits som styckeobjekt i Täby. Genomsnittspriset uppgick till 7 656 kr per kvm, i intervallet 4 454 till 12 000 kr per kvm.

Två industrifastigheter har överlåtits och statistiken visar ett prisintervall om 1 179 till 8 149 kr per kvm.

JM har under maj 2007 tillsammans med dotterbolaget Seniorgården förvärvat 120 byggrätter i ett av de planerade bostadskvarteren på Attundafältet i Täby centrum. Köpeskillingen uppgick till 115 mkr. Detaljplanen för området omfattar totalt 870 bostäder, 14 tkvm kontorsyta, 26 tkvm butiksyta, 1 400 parkeringsplatser samt en ny busscentral.

Hyresmarknaden

Hyresnivåerna för moderna kontor i centrum ligger mellan 1 000 och 2 200 kr per kvm. För övriga kontor är nivån 700 och 1 300 kr per kvm. Vakansgraden i centrala Täby uppskattas till mellan 5 och 10 procent.

Normala butikshyresnivåer för A-läge i kommunen är 2 000 till 5 000 kr per kvm, men även nivåer mellan 6 000 till 7 500 kr per kvm förekommer.

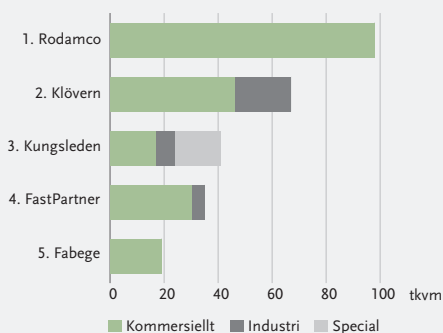
Hyresnivåerna för industrifastigheter varierar mellan 750 och 1 100 kr per kvm beroende på läge och standard. Vakansgraden uppskattas ligga mellan 6 och 9 procent.

BEFOLKNINGSUTVECKLING I TÄBY KOMMUN

November 2007	61 486
November 2006	61 046
Förändring 12 mån	0,7 %
Dec 2002	60 198
Förändring 4,9 år	2,1 %
Förändring per år	0,4 %

Källa: SCB

Största fastighetsägarna kommersiella lokaler – Täby



Källa: Byggstatistik

Uppsala

Uppsala är Sveriges fjärde största stad och ingår i Mälarenregionen, där en tredjedel av Sveriges befolkning bor. Regionen svarar för 50 procent av landets forsknings- och utvecklingskapacitet. Både E4, riksväg 55 och 72 samt Ostkustbanan går genom staden. Avståndet till Stockholm är sju mil och till Arlanda fyra mil.

Arbetsmarknaden

Antalet arbetstillfällen i Uppsala kommun uppgick till 85 270 år 2007. De största andelarna återfanns inom vård och omsorg (21 procent), utbildning och forskning (19 procent) samt handel och kommunikation (16 procent).

Arbetslösheten i kommunen var 2,8 procent i december 2007, vilket var i nivå med övriga länet (2,8), men lägre än riket som helhet (3,8).

Investeringsmarknaden

Den totala lokalytan i Uppsala kommun uppgick till 6 000 tkvm, varav kommersiella lokaler utgjorde 1 300 tkvm, industrilokaler 1 000 tkvm och bostäder 3 700 tkvm.

Under året har fem kommersiella fastigheter av relevans överlåtits som styckeobjekt. Genomsnittspriset uppgick till 13 000 kr per kvm, inom intervallet 8 900 till 18 900 kr per kvm.

Genomsnittspriset för de fem industrifastigheter som överlåtits under året blev 6 400 kr per kvm, inom intervallet 4 000 kr till 10 300 kr per kvm.

Atrium köpte under sommaren 10,5 hektar mark invid Gränby Centrum för 140 mkr. Tillsammans med sex andra aktörer, däribland Atrium Ljungberg och SH Bygg, planerar köpcentrumbolaget att uppföra en multiarena för 8 500 åskådare för en kostnad om drygt 250 mkr.

Hyresmarknaden

Hyresnivåerna för moderna kontor ligger mellan 1 400 och 2 000 kr per kvm i centrum. De högre hyresnivåerna finns framför allt i relativt nyproducerade kontor nära centrum. Hyrorna har varit stabila den senaste tiden, med en svag tendens uppåt.

Vakansgraden för kontor i Uppsala ligger mellan 2 och 4 procent i centrum samt mellan 5 och 10 procent i övriga tätorten. Vakanserna förväntas förbli stabila under det närmaste året.

Normala butikshyresnivåer för A-lägen i innerstaden är 2 000 till 4 500 kr per kvm, men hyresnivåer över 5 000 kr per kvm förekommer för lokaler i centrumgallerior.

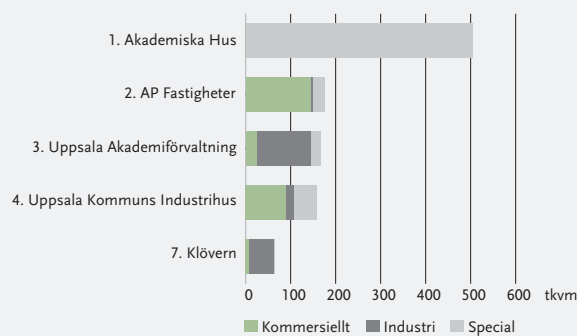
Hyresnivåerna i industrifastigheter varierar mellan 500 och 700 kr per kvm. I området Boländerna finns även nivåer upp mot 1 000 kr per kvm. Vakansgraden för industrier i bra lägen ligger mellan 5 och 8 procent. Sammanfattningsvis verkar lokalutbudet bli balanserat i Uppsala under relativt lång tid framöver.

BEFOLKNINGSUTVECKLING I UPPSALA KOMMUN

November 2007	187 348
November 2006	185 218
Förändring 12 mån	1,1 %
Dec 2002	179 673
Förändring 4,9 år	4,3 %
Förändring per år	0,9 %

Källa: SCB

Största fastighetsägarna kommersiella lokaler – Uppsala





Västerås – Allmogekulturen 5

Västerås

Västerås är beläget i den sydöstra delen av Västmanland vid Mälaren. Både E18 och Mälarbanan går genom tätorten. Avståndet till Stockholm är elva mil och till Göteborg 38 mil. Västerås flygplats med internationellt flyg finns sex km från Västerås centrum. Västerås hamn är Nordens största insjöhamn.

Arbetsmarknaden

Antalet arbetstillfällen i Västerås kommun uppgick 2007 till 60 000. De största andelarna finns inom tillverkning och utvinning (19 procent), handel och kommunikation (18 procent), vård och omsorg (16 procent) samt finansiell verksamhet och företagstjänster (13 procent).

Arbetslösheten uppgick i december 2007 till 5,1 procent, vilket är högre än i Västmanlands län (4,5 procent) och klart högre än i riket som helhet (3,8 procent).

Investerarmarknaden

Den totala lokalytan i Västerås uppgår till 5 190 tkvm, varav kommersiella lokaler utgör 1 439 tkvm, industri-lokaler utgör 1 061 tkvm, och bostäder utgör 2 690 tkvm.

Under 2007 har åtta lokalhyresfastigheter överlåtits som styckeobjekt i Västerås. Genomsnittspriset uppgick till 10 100 kr per kvm, inom intervallet 2 200 till 22 300 kr per kvm.

17 industrifastigheter har överlåtits som styckeobjekt och statistiken visar ett genomsnittspris om 3 900 kr per kvm, inom intervallet 1 600 till 6 700 kr per kvm. Under 2007 har det varit fortsatt stor aktivitet i handelsområdena Hälla och Erikslund. I Erikslund har Aberdeen fastighetsfond förvärvat fastigheten Krankroken 3 med avsikt att konvertera industrilokalsytorna till handel.

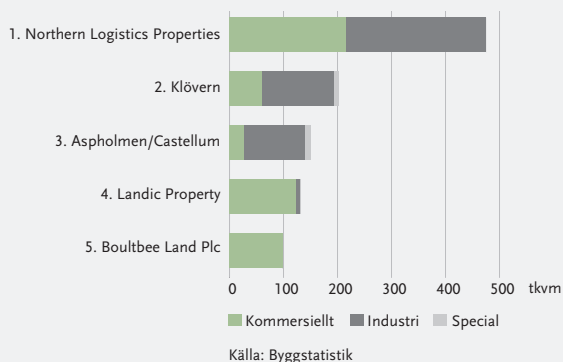
Mediamarkt har under 2007 etablerat sig i Erikslund.

Klövern har förvärvat tre fastigheter i Västerås, säljare var Kungsleden och fastigheterna omfattar 32 tkvm kontor, skola, butiker och industri belägna i f d SMT-området på Öster Mälarstrand.



Västerås – Leif 19

Största fastighetsägarna kommersiella lokaler – Västerås



BEFOLKNINGSUTVECKLING I VÄSTERÅS KOMMUN

November 2007	133 680
November 2006	132 886
Förändring 12 mån	0,6 %
Dec 2002	128 902
Förändring 4,9 år	3,7 %
Förändring per år	0,8 %

Källa: SCB

Keops har förvärvat ett utvecklingsprojekt på fastigheten Samuel 2 i centrala Västerås för 137 mkr av NCC.

Domstolsverket har tecknat ett 25-årigt hyresavtal för 6 500 kvm av projektets totala 7 000 kvm. Årshyran är 9 mkr, motsvarande 1 400 kr per kvm.

Ica har förvärvat 300 tkvm mark i Hackstaområdet. Ica planerar att uppföra nytt lager på marken som är belägen intill deras befintliga storlager.

Hyresmarknaden

Den marknadsmässiga hyran för kontorslokaler av god standard i centrum av Västerås har länge varit stabil och ligger mellan 900 och 1 200 kr per kvm. För de allra bästa lokalerna kan hyror i intervallet 1 200 och 1 300 kr per kvm förekomma. I den s k Skrapan kan hyror upp mot 1 500 kr per kvm förekomma. För lite äldre lokaler och lokaler vid sidan om absoluta centrum är hyror i intervallet 800 till 1 000 kr per kvm vanliga.

För mindre butikslokaler i centrumgallerier ligger hyrorna i huvudsak mellan 2 000 och 4 000 kr per kvm. För de allra bästa lokalerna kan nivåer upp mot 5 000 kr per kvm förekomma. Utanför gallerierna ligger hyrorna på butikslokaler i huvudsak mellan 1 200 och 2 000 kr per kvm. I externa köpcentrum ligger nivån mellan 900 och 2 000 kr per kvm.

En rimlig uppskattning av den totala vakansgraden i centrala Västerås är 5 till 7 procent.

Hyresnivåerna i industrifastigheter varierar mellan 500 och 850 kr per kvm. Vakansgraden ligger på 5 till 10 procent. För lagerlokaler varierar hyrorna mellan 300 och 600 kr per kvm.

Örebro

Örebro är beläget i mitten av Örebro län. Både E18, E20 och tåg går genom tätorten. Avståndet till Stockholm är 20 mil, till Göteborg 28 mil och till Malmö 50 mil. Örebro flygplats med internationellt flyg finns tio km från Örebro centrum.

Arbetsmarknaden

Antalet arbetstillfällen i Örebro kommun uppgick under 2007 till 60 000. De största andelarna var inom vård och omsorg (22 procent), utbildning och forskning (13 procent), företagstjänster (12 procent), tillverkningsindustri (12 procent) och detaljhandel (9 procent).

Arbetslösheten uppgick i december 2007 till 6,1 procent, vilket är något högre än i Örebro län (5,2 procent) och klart högre än i riket som helhet (3,8 procent).

Investerarmarknaden

Den totala lokalytan i Örebro uppgick till 4 545 tkvm, varav kommersiella lokaler utgör 1 140 tkvm, industri-lokaler utgör 742 tkvm och bostäder utgör 2 663 tkvm.

Under 2007 har fyra relevanta lokalhyresfastigheter överlåtits som styckeobjekt. Genomsnittspriset för försäljningarna uppgick till 13 100 kr per kvm, inom intervallet 6 400 till 23 300 kr per kvm. Under samma period noterades sju relevanta försäljningar av industrifastigheter i Örebro. Genomsnittspriset vid försäljningarna uppgick till 5 000 kr per kvm, inom intervallet 1 200 till 6 400 kr per kvm.

Örebro fastighetsmarknad kännetecknas av låg omsättning i förhållande till stadens storlek. Läges- och storleksmässigt är Örebro en intressant marknad och det råder ingen brist på presumtiva köpare.

Köpcentrumet Krämarens i centrala Örebro har under hösten 2007 återinvigts efter en totalrenovering. Ett tiotal nya aktörer har flyttat in i den ombyggda gallerian, bland annat den spanskgda modekedjan Zara.

Sten & Ström har påbörjat utveckling av Marieberg köpcentrum under 2007. Centrumet kommer att totalrenoveras och samtidigt växa från dagens 32 tkvm till 51 tkvm. Färdigställandet är beräknat till senhösten 2009 och då beräknas antalet butiker och restauranger ha ökat från dagens 60 till 110.

Hyresmarknaden

Hyresnivåerna för kontor i centrum återfinns i huvudsak i intervallet 900 till 1 200 kr per kvm. Nivåer upp mot 1 350 kr per kvm förekommer för moderna kontor i bästa läge. Utanför centrum ligger nivåerna mellan 700 och 900 kr per kvm. Vakansgraden för kontor i centrala Örebro är 5 till 10 procent.

Hyror för butikslokaler längs affärsgatorna i absoluta citykärnan och i köpcentrumet Krämarens är i huvudsak 2 000 till 4 000 kr per kvm. Hyresnivåerna för butikslokaler i goda centrumlägen i innerstaden är 1 000 till 2 000 kr per kvm. Vakansgraden för butiker i centrala Örebro ligger mellan 2 och 5 procent.

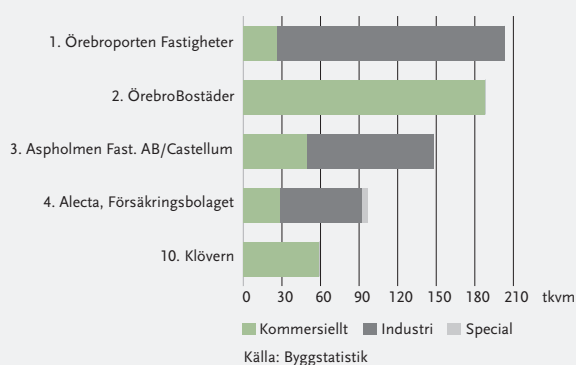
Hyresnivåerna för industrifastigheter varierar mellan 450 till 800 kr per kvm. Vakansgraden ligger mellan 5 och 10 procent.

BEFOLKNINGSUTVECKLING I ÖREBRO KOMMUN

November 2007	130 254
November 2006	128 863
Förändring 12 mån	1,1 %
Dec 2002	125 520
Förändring 4,9 år	3,8 %
Förändring per år	0,8 %

Källa: SCB

Största fastighetsägarna kommersiella lokaler – Örebro





"En nettotillväxt genom förvärv, förädling och nybyggnation på minst en miljard kr per år och på sikt eftersträva en fördubbling av fastighetsbeståndet."



Fastighetsrörelsen och finans

Fastighetsinnehav	30
Business Parks och Science Parks	32
Projekt och fastighetsutveckling	34
Köp och försäljningar	36
Fastighetsvärdering	38
Finansiering.....	40
Möjlighet och risk.....	43
Klövernaktien och ägarna	46

Fastighetsinnehav

Klövern hade vid utgången av 2007 totalt 220 fastigheter (205) belägna i 14 olika kommuner (21), från Uppsala i norr till Borås i söder. Det totala fastighetsvärdet uppgick till 12 154 mkr (10 701) och den uthyrningsbara ytan var 1 394 tkvm (1 436). Under året ökade antalet fastigheter med 15 (43), medan den uthyrningsbara ytan minskade med 42 tkvm (+394). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 88 procent (84), efter en ökning med fyra procentenheter jämfört med föregående årsskifte. Uthyrningsgradens ökning beror främst på ett mycket bra uthyrningsarbete under året. Nettoinflyttning uppgick till 36 mkr på årsbasis.

Fastighetsbeståndet är till 99 procent koncentrerat till tio orter: Kista, Karlstad, Linköping, Västerås, Nyköping, Norrköping, Uppsala, Täby, Örebro och Borås. Under året såldes enheterna i Kalmar och Eskilstuna.

Kontraktstruktur

Den genomsnittliga kontraktstiden har ökat till 2,9 år (2,6). En stor del av ökningen förklaras av att flera av de större kontrakten har omförhandlats och förlängts under året. Totalt har Klövern ca 3 900 hyreskontrakt. Av de kommersiella hyreskontrakten, mätt som andel av

kontraktsvärdet, förfaller 26 procent till omförhandling under 2008.

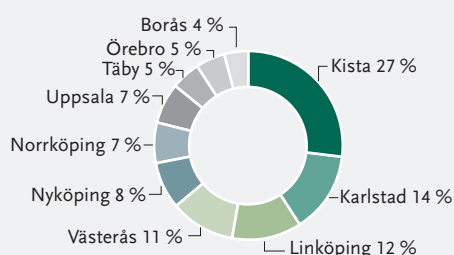
Av det totala kontraktsvärdet är 66 procent indexerat mot konsumentprisindex (KPI), vilket ger ett skydd mot eventuell framtida inflation.

Överskottsgrad

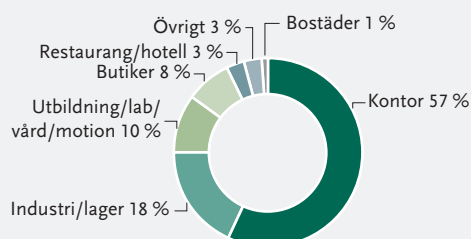
Klöverns överskottsgrad har ökat till 63 procent (60) under året, vilket främst beror på en högre uthyrningsgrad. Rensat från engångsintäkter som lösen av hyreskontrakt uppgick Klöverns överskottsgrad till 62 procent (59). Överskottsgraden mäts som driftöverskottets andel av hyresintäkterna. En ökad uthyrningsgrad leder normalt till en ökad överskottsgrad eftersom driftkostnader inte ökar proportionellt med uthyrningsgraden.

Klöverns enheter i Kista och Örebro har en stor andel kontor och butiker med höga hyresintäkter per kvadratmeter samt en hög uthyrningsgrad, vilket resulterar i en hög överskottsgrad. De enheter som har störst möjlighet att höja överskottsgraden finns i Norrköping och Uppsala. Båda enheterna har stora vakanser.

Fördelning av hyresvärde per enhet



Fördelning av hyresvärde per lokaltyp



FASTIGHETSINNEHAV PER ENHET

Enhet	Antal fastigheter*	Yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Snitthyra, kr/kvm	Överskottsgrad, %	Ek. uthyrningsgrad, %
Kista	21	249	350	1 603	71	91
Karlstad	49	209	187	930	62	93
Linköping	24	179	160	1 021	68	85
Västerås	29	214	149	775	64	92
Nyköping	31	126	100	812	62	94
Norrköping	14	147	97	859	49	78
Uppsala	3	66	93	1 977	43	63
Täby	25	67	65	1 001	60	93
Örebro	10	62	63	1 075	71	93
Borås	14	75	45	641	57	92
Totalt	220	1 394	1 309	1 041	63	88

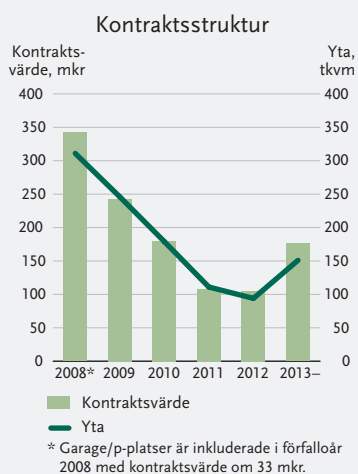
* Under året har fem fastigheter lagts samman genom fastighetsreglering.

FASTIGHETSINNEHAV PER LOKALTYP

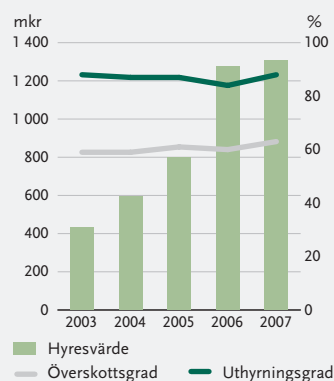
Lokaltyp	Antal fastigheter*	Yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Snitthyra, kr/kvm	Överskottsgrad, %	Ek. uthyrningsgrad, %
Kontor	103	678	741	1 187	68	88
Industri/lager	61	453	233	613	61	86
Utbildning/lab/vård/motion	32	113	130	1 165	64	80
Butiker	11	87	111	1 320	49	96
Restaurang/hotell	5	44	39	894	42	97
Bostäder	1	19	16	907	58	99
Övrigt**	7	—	39	—	—	90
Totalt	220	1 394	1 309	1 041	63	88

* Under året har fem fastigheter lagts samman genom fastighetsreglering.

** Antal fastigheter avser tomter. Övriga kolumner garage, p-platser, master och skyltar.



Fastighetsbeståndets utveckling



Business Parks och Science Parks



Uppsala Business Park



Norrköping Science Park



Örebro Science Park

Konceptet Business Parks och Science Parks kännetecknas av ett område där företag verksamma inom forskning, utbildning, högteknologi och IT erbjuds attraktiva, prisvärda lokaler i en kreativ och dynamisk miljö. En Science Park bör ha direkt anknytning till universitet eller högskola.

Att samla många utvecklande företag inom samma område ger goda förutsättningar för gemensamma utvecklingsprojekt, nya företag, nätverksbyggande samt tekniköverföring.

För kunden finns ett mervärde i att finnas i ett nätverk bland andra kreativa, expansiva företag i samma nisch, vilket ger en bra image då varje park har en tydlig vision och inriktning. Parkerna har också ett brett utbud av service som förenklar vardagen för kunden. Värdet för Klövern ligger dels i möjligheten till nya och långsiktiga relationer med expansiva företag, dels i att de relativt höga krav som ställs av parkernas hyresgäster driver utvecklingen inom Klövern framåt. Nya önskemål om mer kvalificerad teknik kan utvecklas och testas i en "teknikkunnig" miljö, för att sedan föras ut till Klöverns övriga hyresgäster.

Samtliga parker har kontorshotellverksamhet där expansiva företag verkar och växer. Klövern utvecklar även ett erbjudande som kallas Klövern Entré, vilket är ett

koncept för nystartade företag att under första året hyra i parkernas kontorshotell till reducerat pris. Företagen ska vara verksamma inom den inriktning som gäller för parken. Klövern ser kontorshotell och Klövern Entré som en utveckling och stöd till det lokala näringslivet, samt en möjlighet att möta nya kunder.

I parkerna erbjuder Klövern olika lösningar inom serviceområdet:

- Internetservice innebär att Klövern erbjuder bredbandslösningar för företagens olika behov. Klövern har ca 200 bredbandskunder och serviceområdet ger en positiv resultateffekt.
- Klöverns telefonservice erbjuder möjlighet till både mobil och fast anknytning med personlig telefonist samt ett brett sortiment av telefoner och tillbehör. Denna tjänst erbjuds i Norrköping Science Park och kommer under året att utvecklas för flera parker.
- Post- och administrativ service är tillsammans med reception och konferensmöjligheter en del i konceptet för parkerna.
- Parkering och restaurangverksamhet är något Klövern inte driver i egen regi, men som finns tillgängligt i samtliga parker.

Klövern är en dominerande aktör i sex olika Business och Science Parks

Karlstad Business Park

På Kanikenäset dominerar företag inom IT och telekom. Här finns ca 40 företag med över 2 000 anställda. Klöverns har 39 tkvm inom parken. Bland Klöverns största hyresgäster i området kan exempelvis Telia, Konsumentverket och Tieto Enator nämnas. Karlstad Business Park är i ett starkt expansivt skede och det byggs även nya bostäder som blandas med de kommersiella fastigheterna. Klöverns har medvetet satsat på att leda utvecklingen i Karlstad Business Park.

Kista Science City

Kista Science City är ett av världens ledande "high-tech-kluster" och man hittar många av världens främsta ICT-företag (Information, Communication, Technology) inom området. Klöverns är den största fastighetsägaren i Kista med 21 fastigheter om 249 tkvm uthyrningsbar yta, vilket motsvarar en marknadsandel om 29 procent.

Klöverns arbetar aktivt för att ytterligare öka Kistas attraktivitet, bland annat genom byggnation av den nya Kistamässan, där också ett större hotell planeras.

Mjärdevi Science Park

Mjärdevi Science Park i Linköping har en attraktiv miljö för kunskaps- och utvecklingsintensiva företag och verksamheter. Huvuddelen av de 250 företagen och de 5 000 anställda är verksamma inom ett antal kompetensområden i världsklass; telekommunikation, elektronik, hemkommunikation, fordonssäkerhet samt programvara och systemutveckling. Klöverns har 27 tkvm i området. Större hyresgäster är bland annat Expert, Enea, Lawson, Sick-IVP, Tieto-Enator och VM-data.

Norrköping Science Park

Norrköping Science Park är med sin närhet till Campus Norrköping (Linköpings universitet) en företagspark som med sin kreativa och kunskapsintensiva miljö främjar entreprenörskap och nyföretagande. Inom området finns ett hundratal företag med drygt 800 medarbetare. Bland

de större hyresgästerna kan nämnas Norrköpings kommuns IT-enhet, TP Group, Gaia System AB, VM-data och Leon AB. Klöverns driver en konferensanläggning och har 45 tkvm i Norrköping Science Park.

Särskilt fokus riktas på fyra profilområden: mediateknik, tryckt elektronik, hälsans nya verktyg och effektiv logistik. Under 2008 och 2009 kommer parken att utvecklas ytterligare genom stora investeringar inom visualisering och tryckt elektronik.

Uppsala Business Park

Uppsala Business Park har en stark ställning inom Life Science i Sverige. Idag finns bland annat AMO, Biolipox, Biovitrum, Fresenius Kabi, GE-Biacore, Kemwell, Medeca Pharma, Pfizer, Phadia, Orexo och Visionar inom området. Området erbjuder t ex företagshälsovård, dagis, restauranger, konferenslokaler, labbdisk samt säkerhetstjänster.

Inom parken finns olika laboratorier för kemiska och mikrobiologiska analyser, vidare finns stabilitetsrum, renrum och pilotanläggningar för läkemedelsproduktion. Området har även kvalificerade datahallar, där Klöverns driver dataserverhotell. För företag med små lokalbehov erbjuder Klöverns lokaler i kontorshotell. Labbhotell är under utveckling. Samarbetsavtal finns med företagsinkubatorn Uppsala Innovation Center för att stödja och utveckla nya Life Science-företag.

Klöverns ansvarar idag för att leverera ett 25-tal olika högkvalitativa mediaslag till sina hyresgäster i Uppsala Business Park. Inom området arbetar 1 800 anställda och Klöverns har 57 tkvm inom parken.

Örebro Science Park

NetCity utgör första delen i Örebro Science Park som växer fram i anslutning till Örebro universitet. Precio, Impera och Bilock Software är goda exempel på några av de utvecklingsintensiva företag inom IT-sektorn som idag finns i NetCity. Regionförbundet, Inkubera och Örebro Innovation Center är andra exempel på organisationer som arbetar för samverkan mellan universitet och näringsliv. Klöverns arbetar aktivt för att ytterligare utveckla Örebro Science Park och har 5 tkvm uthyrningsbar yta inom parken.

Projekt och fastighetsutveckling

Projekt och större hyresgästanpassningar i det egna fastighetsbeståndet är särskilt intressant i tider av hård konkurrens om förvärvsobjekten. Projektutveckling kan ske genom outnyttjade byggrätter, enskilda fastigheter eller genom omvandling av hela områden. I samtliga fall krävs ett aktivt samarbete med hyresgäster och kommunala myndigheter.

Genom att Klöver medvetet delvis har förvärvat fastigheter med en relativt hög vakansgrad har företaget utvecklat en bred och god kompetens inom fastighets- och projektutveckling. Dessutom rekryterades ytterligare medarbetare med specialkompetens inom projektledning under året.

Under 2007 genomfördes ett stort antal projekt i befintliga fastigheter. Totalt investerades 594 mkr (147). I de projekt som avslutats under 2007, och i vissa fall påbörjats tidigare år, uppgick investeringarna till totalt 308 mkr.

Den enskilt största investeringen under 2007 var i Helgafjäll 5 i Kista, som byggdes om för Nokia och Street Restaurang samt fick en exteriör "ansiktslyftning" och en modernisering av installationerna.

Utöver de projekt som avslutades under 2007 är fortfarande ett stort antal större och mindre investeringar under utförande. Totalt pågår 95 projekt till en kalkylerad utgift på sammanlagt 711 mkr.

Kista – Lidarände 1

Under 2007 träffade Klöver avtal om att uppföra Kistamässan på 15 000 kvm.

Kistamässan kommer att ge en flexibel möteslokal med en kapacitet att arrangera egna och externa mässor, kongresser och konferenser för 1 400 personer samt event och konserter för 4 500 personer. Etapp 1 kommer att färdigställas med inflyttning hösten 2008. Under 2009 färdigställs sedan etapp 2 med en ny entréhall och ingång från Kistagången. Klövers totala investering för projektet beräknas uppgå till 400 mkr.

Parallellt med denna process undersöker Klöver möjligheten att uppföra ett hotell om ca 40 våningar i direkt anslutning till Kistamässan. Ny detaljplan är planerad att antas till sommaren 2008.

STÖRRE AVSLUTADE PROJEKT UNDER 2007

Fastighet	Ort	Investering, mkr	Beräknad driftnettoökning, mkr	Värdeförändringar, mkr
Helgafjäll 5	Kista	97,2	9,3	158
Furan 2	Nyköping	9,3	0,8	18
Idéskissen 1	Linköping	8,2	2,4	21
Barkassen 9	Karlstad	6,9	2,3	27
Platinan 1	Norrköping	5,7	1,1	18
Kannringen 1	Täby	4,0	2,0	10

Som ett resultat av fastighetsutvecklingen syns ofta en effekt på både driftnetto och verkligt värde.



Kista – Kv Lidarände inklusive framtida Kistamässan och hotell



Framtida Kistamässan och hotell

Byggrätter

I takt med att vakanserna minskar kommer Klöverns tillgängliga byggrätter att bli allt mer viktiga. Det finns närmare 600 tkvm möjliga byggrätter, i olika skeden av planprocessen. I några fall har planarbete inte ens påbörjats. Dock har Klöver, efter inledande kontakter med kommunerna, bedömt möjligheten för ett genomförande av respektive projekt som god.

BYGGRÄTTER

Enhet	Bedömd byggrätt, tkvm BTA*
Kista	200
Uppsala	125
Västerås	90
Nyköping	60
Linköping	40
Norrköping	35
Örebro	15
Karlstad	15
Täby	5
Borås	5
Totalt	590

* BTA=Bruttoarea

EXEMPEL PÅ MÖJLIGA BYGGRÄTTER

Enhet	Fastighet	Bedömd byggrätt, tkvm BTA*	Planerad verksamhet	Byggnation	Detaljplan
Borås	Rotorn 3	3	Kontor/industri	Ej startat	Finns ej
Karlstad	Kanoten 9, 10 mm	15	Bostäder/kontor/service	Ej startat	Planarbete pågår
Kista	Isafjord 1	150	Kontor/bostäder	Ej startat	Finns för ca 40 tkvm
Kista	Geysir 1, 2 resp Alptanäs 2, 3	40	Kontor/industri	Efter 2010	Finns för del av projektet
Linköping	Paletten 1	18	Kontor/industri	Ej startat	Finns
Norrköping	Malmen 6	14	Kontor/handel	Ej startat	Planarbete pågår
Nyköping	Ana 13 – södra området	25	Bostäder/kontor/handel	Ej startat	Planarbete pågår
Täby	Svänghjulet 2	6	Bostäder/kontor	Ej startat	Finns för del av projektet
Uppsala	Fyrislund 6;6	118	Kontor/produktion	Ej startat	Finns
Västerås	Gustavsvik 13, Icander 1, Västerås 2:5	24	Bostäder	Efter 2010	Planarbete pågår
Västerås	Kryssen 3 & 4, Regattan 46	48	Bostäder	Efter 2010	Planarbete pågår
Örebro	Forskarbyn 2	5	Kontor	Ej startat	Finns

* BTA = Bruttoarea



Nyköping – Ana 13 – byggrätter



Kista – Helgafjäll 5

Köp och försäljningar

Köp och försäljningar av fastigheter ingår som en viktig del i Klöverns målsättning att ständigt utveckla och förädla fastighetsbeståndet. Bolagets strategi har varit att förvärva fastigheter med en stor förädlingspotential alternativt en hög direktavkastning. De sålda fastigheterna har i huvudsak legat på orter som idag inte är prioriterade av Klöver.

Under 2007 har Klöver arbetat med att förstärka befintliga enheter samt att renodla fastighetsbeståndet för att skapa organisatoriska och finansiella möjligheter att växa vidare. Fastighetsbeståndet finns till 99 procent på Klöverns prioriterade orter och sju av tio enheter har uppnått målsättningen om ett hyresvärde över 75 mkr.

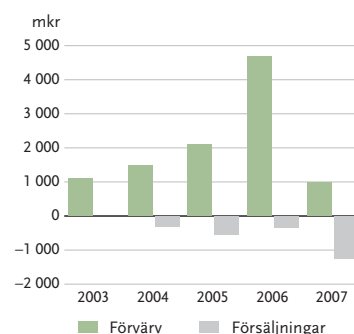
Förvärv

Antalet förvärvade fastigheter uppgick till 47 (63) under året med ett förvärvspris om 989 mkr (4 672) och en uthyrningsbar yta på 159 tkvm (450). Merparten av de förvärvade fastigheterna är belägna i Karlstad samt Västerås och förvärvades under kvartal tre från Kungälv för 908 mkr. I Nyköping har tre fastigheter i strategiska lägen förvärvats. Även i Kumla, Köping och Örebro har fastigheter förvärvats.

Försäljningar

Under 2007 såldes 27 fastigheter (15) till ett försäljningspris av 1 236 mkr (348) och en uthyrningsbar yta på 202 tkvm (56). Det var framför allt två större försäljningar som genomfördes under året. Samtliga fastigheter i Kalmar och Eskilstuna såldes under andra kvartalet till Dagon med ett försäljningspris på 707 mkr. Svårigheter att växa genom ytterligare förvärv och därigenom skapa bra förvaltningsenheter var huvudanledningen till att Klöver lämnade Kalmar och Eskilstuna. Den andra affären gjordes med M2 Gruppen (numera Corem) där Klöver sålde fastigheter motsvarande 486 mkr. Fastigheterna som såldes till M2 Gruppen ligger i huvudsak på orter som idag inte är prioriterade av Klöver. Den under året förvärvade fastigheten i Kumla, såldes senare 2007. Samtliga under året sålda fastigheter finns specificerade på sidan 94.

Förvärv och försäljningar fastigheter



FASTIGHETSFÖRÄRV				
Enhet	Antal	Area, tkvm	Förvärvspris, mkr	Hyresvärde helårsbasis, mkr
Borås	–	–	–	–
Eskilstuna	–	–	–	–
Kalmar	–	–	–	–
Karlstad	38	107	736	89
Kista	–	–	–	–
Linköping	–	–	–	–
Norrköping	–	–	–	–
Nyköping	3	7	68	7
Täby	–	–	–	–
Uppsala	–	–	–	–
Västerås	4	35	160	19
Örebro	2	10	25	3
Totalt	47	159	989	118

Förädlingsvinst sålda fastigheter

Den realiserade värdeförändringen för sålda fastigheter bygger på skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde 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. I årets sålda fastigheter har Klöver under sin innehavstid investerat totalt 877 mkr. Försäljningspriset för fastigheterna uppgick till totalt 1 236 mkr (348), vilket ger en förädlingsvinst på 359 mkr (41).



Nyköping – Ana 11

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR					
Enhet	Antal	Area, tkvm	Försäljningspris, mkr	Förädlingsvinst, mkr	Hyresvärde helårsbasis, mkr
Borås	–	–	–	–	–
Eskilstuna	4	27	294	90	32
Kalmar	11	64	423	107	44
Karlstad	1	1	4	1	1
Kista	1	12	63	4	8
Linköping	–	–	–	–	–
Norrköping	3	21	77	18	11
Nyköping	2	13	52	10	7
Täby	–	–	–	–	–
Uppsala	–	–	–	–	–
Västerås	2	3	17	5	3
Örebro	3	61	306	124	35
Totalt	27	202	1 236	359	141

Fastighetsvärdering

Klövern redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Varje kvartal värderas 100 procent av fastighetsbeståndet, varav 20 till 30 procent med extern värdering och resterande intern. Under en rullande tolv månadersperiod externvärderas samtliga fastigheter minst en gång och internvärderas tre gånger.

Internvärderingen görs enligt samma metodik som externvärderingen. Under 2007 har Klövern externvärderat 172 fastigheter, vilket utgör samtliga fastigheter som har innehafts under hela året. Merparten av de under året förvärvade fastigheterna har också värderats externt. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmetoden, vilket innebär prognoser av framtida kassaflöden. Fastigheternas avkastningsnivå har bedömts utifrån deras unika risk samt gjorda transaktioner på respektive ort enligt ortsprismetoden.

I det verkliga värdet ingår inte avdrag för stämpelskatt eller andra transaktionskostnader.

De externa värderingarna har utförts av DTZ Sweden i enlighet med den internationella värderingsstandarden.

Värderingsmodell

- + Beräknade hyresinbetalningar
- Driftutbetalning (inklusive fastighetsskatt, reparations-/underhållskostnader, tomträttsavgifter) enligt kassaflödesmetod
- = Driftöverskott enligt kassaflödesmetod
- Avdrag för investeringar
- = Fastighetens kassaflöde

Sammanfattning

Värdetidpunkt	31 december 2007
Verkligt värde	12 154 mkr
Kalkylperiod	Fem år (vid längre betydande kontrakt har kalkylperioden anpassats till kontraktens livslängd)
Direktavkastning, för bedömning av restvärde	Mellan 5,50 och 11,00 procent
Kalkyl-/diskonteringsränta	Mellan 5,00 och 13,00 procent
Långsiktig vakans	Normalt mellan 5 och 10 procent
Drift- och underhållskostnader	Utfall för respektive fastighet samt erfarenheter av jämförbara objekt
Inflationsutveckling	Två procent (Riksbankens inflationsmål)

Beräkning av verkligt värde

Varje fastighets avkastningsförmåga och kassaflöde har bedömts individuellt. Kalkylperioderna är i huvudsak fem år, med undantag för fastigheter där det finns betydande kontrakt med längre kvarvarande kontraktstid än fem år. I de fallen har en kalkylperiod motsvarande den kvarvarande kontraktstiden plus minst ett år valts. Till grund för de prognostiserade framtida driftöverskotten ligger en analys av varje marknad och varje fastighets framtida hyresintäkter, driftkostnader och investeringar.

Aktuella hyreskontrakt samt kända uthyrningar och avflyttningar, utgör grunden för beräkningen av fastigheternas intjäningsförmåga. För samtliga lokaler har en individuell marknadsmässig bedömning av hyresnivåerna gjorts. För uthyrda lokaler har en marknadshyra använts i kassaflödeskalkylen efter hyreskontraktets utgång. Bedöm-

FASTIGHETSINNEHAV OCH VÄRDERINGSGRUNDER PER ENHET						
Enhet	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr *	Uthyrningsgrad, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkylränta, %	Direktavkastningskrav, %
Kista	21	350	91	249	5,00 – 9,00	5,65 – 7,00
Karlstad	49	187	93	209	6,50 – 10,25	5,80 – 8,75
Linköping	24	160	85	179	6,00 – 11,00	5,50 – 9,00
Västerås	29	149	92	214	6,50 – 11,50	5,50 – 9,50
Nyköping	31	100	94	126	7,00 – 12,00	5,85 – 9,00
Norrköping	14	97	78	147	6,00 – 13,00	5,75 – 11,00
Uppsala	3	93	63	66	7,50 – 12,00	6,00 – 10,00
Täby	25	65	93	67	7,50 – 9,25	5,50 – 7,25
Örebro	10	63	93	62	5,50 – 9,50	6,00 – 7,50
Borås	14	45	92	75	7,50 – 10,00	6,00 – 8,00
Totalt	220	1 309	88	1 394	5,00 – 13,00	5,50 – 11,00

* I hyresvärdet ingår kontraktswärde för uthyrda ytor och bedömda marknadsmässiga hyror för vakanta ytor. För vakanta ytor är marknadsmässig hyra bedömd i de vakanta ytornas befintliga skick, vilket innebär före eventuella ombyggnationer och anpassningar.

ningen av marknadshyror, framtida driftkostnader, investeringar och byggrätter har gjorts av externa värderare med stöd av information från Klövers förvaltare.

Driftkostnader har bedömts utifrån respektive fastighets budget och utfall samt de externa värderarnas erfarenheter från liknande objekt. Fastigheternas underhållsnivå och investeringsbehov bedöms utifrån aktuellt skick, pågående och budgeterade investeringar samt de externa värderarnas bedömningar av framtida investeringsbehov.

Nuvärdet av kassaflödet varje år beräknas genom att kassaflödet diskonteras med kalkyl-/diskonteringsräntan. Restvärdesberäkning görs genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftnettot under det sista året i kalkylperioden för varje fastighet. Restvärdet beräknas utifrån det bedömda marknadsmässiga direktavkastningskravet som har åsatts varje fastighet. Direktavkastningskraven för fastigheterna är baserade på de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner på respektive marknad. Fastighetens restvärde diskonteras till nuvärde med hjälp av kalkyl-/diskonteringsräntan.

Vid de interna värderingarna har i huvudsak de externa värderarnas avkastningskrav följts. Vid justeringar av dessa har en diskussion förts med de externa värderarna. De interna värderingarna har gjorts i samma värderingsprogram (FIA) som de externa värderingarna.

Samtliga fastigheter är besiktigade av de externa värderarna inom en treårsperiod. I fastigheter där det har förekommit större ombyggnationer, inflyttningar eller andra värdepåverkande händelser görs nya besiktningar vid det externa värderingstillfället.

Fastigheternas värdeförändringar

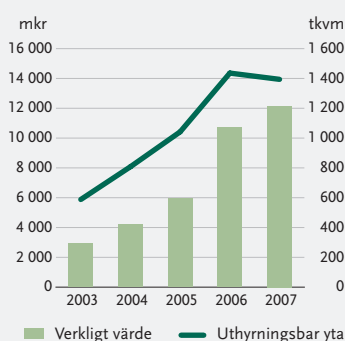
Det verkliga värdet för Klövers fastigheter uppgick 31 december 2007 till 12 154 mkr (10 701). Värdeförändringarna uppgick till 1 106 mkr (262), varav realiserade värdeförändringar utgjorde 242 mkr (45) och orealiserade värdeförändringar 864 mkr (217).

Värdeförändringen har främst uppkommit genom arbete med förädlingsprojekt, en stark nettouthyrning samt sänkta avkastningskrav i framför allt Kista. De sänkta avkastningskraven i Kista har en stark koppling till de förädlingsprojekt som har genomförts eller påbörjats under 2007 samt allmänt höjd uthyrningsgrad i området.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för Klövers fastigheter var 31 december 2007 6,6 procent (6,9). Direktavkastningskravet har påverkats av de förändringar i fastighetsbeståndet som genomförts under året. Vid ingången av 2007 var det genomsnittliga avkastningskravet för sålda fastigheter 8,5 procent. Rensat från sålda fastigheter hade den genomsnittliga direktavkastningen varit 6,7 procent vid ingången av 2007.

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE	MKR
Redovisat värde per 1 januari 2007	10 701
Förvärv	989
Investeringar	594
Försäljningar	-1 236
Värdeförändringar	1 106
Redovisat värde per 31 december 2007	12 154

Fastigheternas verkliga värde



KÄNSLIGHETSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/-	Resultateffekt, mkr
Direktavkastning	0,5 %-enhet	-858 /+999
Hysesintäkt	100 kr/kvm	+/-2 117
Driftkostnader	50 kr/kvm	-/+1 058
Vakansgrad	1,0 %-enhet	-/+214

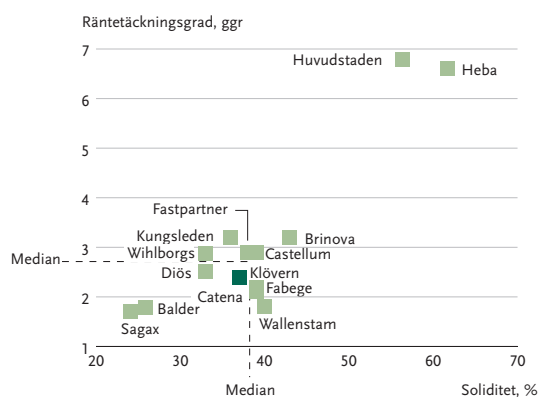
Finansiering

Finansverksamheten hanteras av moderbolagets finansfunktion. Finansfunktionen har till uppgift att sköta upplåning, förvalta befintlig skuld, effektivisera cash management och begränsa de finansiella riskerna. Tillgångarna, där fastighetsinnehavet utgör största delen, finansieras i huvudsak med eget eller främmande kapital, där det senare utgörs av krediter från banker och kreditinstitut. Fördelningen mellan eget och lånat kapital bestäms av fastighetsportföljens inriktning, företagets riskaversion och inte minst långivarnas krav.

Fastighetsbolagens finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat soliditet, räntetäcknings-

grad och belåningsgrad. Klöverns mål är att soliditeten ska ligga mellan 25 och 35 procent och att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,5 ggr. Vid årsskiftet låg soliditeten på 37,4 procent (33,7) och räntetäckningsgraden uppgick till 5,9 ggr (4,4). En jämförelse av motsvarande nyckeltal (räntetäckningsgrad beräknad exklusive värdeförändringar) bland börsnoterade fastighetsbolag per sista september 2007 visar att Klöver hade en soliditet och räntetäckningsgrad som låg nära medianvärdet bland jämförda bolag.

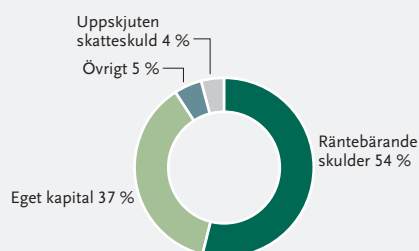
Finansiell risk och stabilitet per 30 september 2007



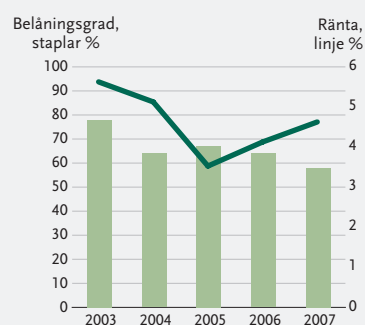
FINANSIELLA MÅL OCH UTFALL

	Mål	Utfall
Räntetäckningsgrad	Ska uppgå till minst 1,5 ggr	5,9
Soliditet	Bör ligga i ett intervall mellan 25 och 35 procent	37,4
Ränterisk	Lån med initial räntebindningstid om 90 dagar eller kortare, och som överstiger 20 procent av den totala lånevolymen, ska till 50 procent vara täckta av räntetak	Uppfyllt
Basrisk	- Kapitalbindningen ska vara minst 3 år - Högst 35 procent av totala skulden förfaller inom ett och samma år.	3,7 Uppfyllt
Refinansieringsrisk	Max 50 procent av kapitalbehovet gentemot en och samma långivare.	Uppfyllt

Finansiering



Belåningsgrad och genomsnittlig ränta



Finanspolicy

Klöverns styrelse har fastställt en finanspolicy som anger mål för finansverksamheten och hur de finansiella riskerna ska hanteras. Finanspolicyn prövas årligen. Den övergripande målsättningen för finanshanteringen inom Klöver är att stödja bolagets kärnverksamhet genom att minimera kostnaden för främmande kapital på lång sikt och ange hur de finansiella riskerna ska hanteras. Policyn fastställer också ansvarsfördelning i finansiella frågor samt regler kring rapportering, uppföljning och kontroll. Klöver har ett finansutskott, vilket består av styrelsens ordförande, två styrelseledamöter jämte VD, finanschef och ekonomidirektör. Styrelseordförande är ordförande även i finansutskottet. Utskottet är ett rådgivande forum som behandlar frågor av strategisk betydelse. Finansiella frågor som ska tas upp i styrelsen bör först behandlas i finansutskottet.

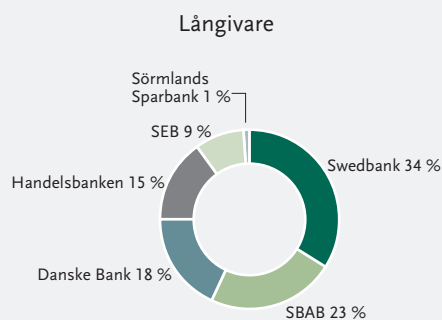
Vid styrelsens årliga genomgång av finanspolicyn anpassades andelen av lånestocken som får förfalla inom ett år från 25 till 35 procent i syfte att uppnå större flexibilitet i valet av löptider. Den genomsnittliga kapitalbindningen måste dock oförändrat uppgå till minst 3 år.

Finansiering

Klöverns finansiering av tillgångarna, som den 31 december 2007 uppgick till 13 009 mkr (11 471), utgjordes av eget kapital om 4 867 mkr (3 868), vilket motsvarar 37 procent (34). De räntebärande skulderna uppgick till 7 007 mkr (6 878), vilket motsvarade 54 procent (60). Resterande del, 1 135 mkr (725) eller 9 procent (6) utgjordes av bland annat uppskjuten skatteskuld, övriga skulder samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter. Merparten av övriga skulder utgjordes av ett räntefritt lån om 160 mkr från Fabege, som förfaller i november 2008.

Av de räntebärande lånen löpte 5 235 mkr (4 685), med rörlig ränta och 1 772 mkr (2 193) med fast. Utöver befintliga räntebärande lån hade Klöver outnyttjade kreditramar om 1 190 mkr (924), varav 888 mkr (457) omedelbart var möjliga att utnyttja med befintliga säkerheter. Därutöver tillkom outnyttjade checkkrediter om 136 mkr. Volymökningen i lånestocken är hänförlig till ökningen av fastighetsinnehavet. All finansiering sker i svenska kronor. Per årsskiftet uppgick likvida medel till 87 mkr (95).

Låneportföljen är fördelad på sex långivare, samtliga svenska. De största långivarna är Swedbank, SBAB, Den Danske Bank och Handelsbanken. Som säkerhet för räntebärande skulder har fastighetsinteckningar om 7 460 mkr (6 979) lämnats. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 3,7 år (4,3).



RÄNTE- OCH KAPITALFÖRFALLOSTRUKTUR

Ränteförfallår	Ränteförfallstruktur		Kapitalförfallstruktur	
	Ränteförfall, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
Rörlig	5 235	4,6	—	—
2008	428	4,9	193	193
2009	254	4,4	404	404
2010	32	3,8	2 625	2 218
2011	58	6,4	1 635	1 430
2012	—	—	2 268	1 690
2013–	1 000	4,4	1 072	1 072
Totalt	7 007	4,6	8 197	7 007

Räntestruktur

Klöversns genomsnittliga upplåningsränta uppgick 31 december 2007 till 4,6 procent (4,1). Höjningen av räntnivån beror på en allmän ränteppgång i marknaden. Under 2007 förtidsinlöste Klövern lån med bunden ränta, vilket gav upphov till extra räntekostnader, s k ränteskillnadsersättningar om 10 mkr.

Den genomsnittliga räntebindningstiden var vid årsskiftet 1,4 år (1,8). De lån, inklusive rörliga lån, som har ränteförfall under 2008 hade vid årsskiftet en genomsnittlig räntebindningstid om 19 dagar (10). I de fall en rörlig ränta har swappats till en längre bunden ränta beräknas ränta samt bindningstid enligt swappens villkor. Ränterisken ska, enligt finanspolicyn, begränsas genom att lån med initiala räntebindningstider om 90 dagar eller kortare, och som överstiger 20 procent av den totala lånevolymen, till 50 procent vara täckta av räntetak. För att begränsa ränterisken innehar Klövern räntetak om totalt 3 329 mkr (3 329).

Lån med ränteförfall inom tolv månader uppgick till 5 663 mkr (4 941). En omedelbar förändring av den korta marknadsräntan med +/-1 procentenhet skulle vid årsskiftet bara ha medfört en ändrad räntekostnad per år om +19 respektive -42 mkr i och med räntetaken. Klöversns genomsnittliga upplåningsränta skulle ha ändrats med +0,27/-0,60 procentenheter.



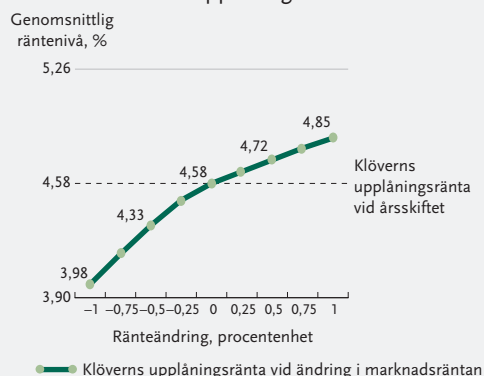
Innehav av räntetak och swappar, som används för att hantera ränterisk samt uppnå vald räntebindning, kan över tiden medföra värdeförändringar i räntederivatportföljen. Under 2007 uppgick värdeförändringen för räntetaken till 10 mkr (12). För swapavtalen uppgick värdeförändringarna till 43 mkr (16). Det verkliga värdet uppgick till 37 mkr (33) respektive 60 mkr (16).

KLÖVERNS RÄNTETAK

Förfalloår	2009		2010			2011	2012
Volym, mkr	330	400	180	419	500	1 000	500
Referensränta, Stibor	3M	3M	1M	3M	3M	3M	3M
Lösenränta, %	4,0	4,5	4,0	4,0	4,5	4,5	4,5

M = månad

Marknadsränteändringars effekt på Klöverns upplåningsränta



Möjlighet och risk

Värdeförändringar fastigheter

Största risken och möjligheten i Klövers verksamhet ligger i värdeförändringar på fastigheterna. Möjligheten att generera positiva värdeförändringar påverkas i hög grad av hur väl Klövern lyckas förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och kundstrukturen. Generella förändringar av fastighetsvärdena påverkas av förändringar i ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, den lokala utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyrestillväxten, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravet. Avkastningskravet styrs i stor grad av den riskfria räntan och fastigheters unika risk. Förändringar i fastigheternas marknadsvärde kan påverka bolagets resultat- och balansräkning både positivt och negativt. Klövern redovisar sitt innehav av fastigheter till verkligt värde, vilket innebär att koncernmässigt bokfört värde motsvarar fastigheternas marknadsvärde.

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Största hyresgäst är Ericsson, som med 30 olika avtal vid årsskiftet svarade för 14 procent (18) av Klövers totala kontraktsvärde. Ericsson hyr framför allt stora kontorsytor i Kista. Där finns koncernledningen och ledningen för affärsområdet Networks. Näst största kund är Saab AB med tre procent av Klövers totala kontraktsvärde.

Övriga större hyresgäster är Posten, Telia Sonera, Sony Ericsson, Vägverket, Orexo, Pfizer Health, Arvid Svensson och Karlstads kommun, som tillsammans svarar för 11 procent av Klövers totala kontraktsvärde. Exponeringen mot de tio största hyresgästerna har under 2007 sjunkit till 28 procent (35).

För att kompensera för eventuell inflation kopplas huvuddelen av alla hyresavtal, med en kontraktstid över tre år, helt eller delvis till konsumentprisindex (KPI).

Klövern gör kreditbedömningar vid all nyuthyrning. Utifrån gjord kreditbedömning kompletteras vissa hyresavtal med borgen, deposition eller genom bankgaranti. Samtliga hyror betalas i förskott. Trots det finns risken att hyresgäster ställer in sina betalningar eller på annat sätt inte fullgör sina förpliktelser, vilket påverkar Klövers resultat negativt. Kundförlusterna uppgick under 2007 till mindre än 0,2 procent eller 2 mkr av Klövers totala intäkter.

Hyresutvecklingen för kommersiella lokaler styrs generellt av utbud och efterfrågan. Efterfrågan på Klövers kommersiella lokaler påverkas av allmänna

konjunkturförändringar och de aktuella orternas näringsutveckling. Klövern har koncentrerat sitt fastighetsinnehav till tio större orter och 99 procent av hyresintäkterna härrör från dessa prioriterade marknader.

Vid årsskiftet hade Klövern en uthyrningsgrad om 88 procent (84). Det innebär att hyresvärdet på de vakanta ytorna uppgår till ca 150 mkr. Med lokal närvaro på respektive marknad har Klövern stora möjligheter att tillvarata framtida affärsmöjligheter och öka uthyrningsgraden. En förändring av Klövers uthyrningsgrad med +/- 1 procentenhet påverkar bolagets resultat före skatt med +/- 13 mkr.

Drift och underhåll

Kostnadsposter inom fastighetsdriften utgörs till stor del av taxebundna kostnader, såsom värme, el, vatten och sophantering. Storleken på avgifterna beror på flera olika faktorer, som kostnader för leverantörens investeringar i anläggningar och distributionsnät samt kostnader för råvaror och skatter. Kostnaden för el är i regel beroende av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden.

Klövers fastigheter är i gott skick, vilket medför att de löpande kostnaderna ligger på en konkurrenskraftig nivå. De lokala enheterna har god kännedom om respektive fastighet. Stor vikt läggs vid förebyggande underhåll som i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer.

För att förbättra kostnadseffektiviteten ytterligare pågår ständigt praktiska insatser och investeringar. Klövern hade under 2007 rörligt elpris för ungefär hälften av elförbrukningen och resterande hälft med bundet pris till och med mars 2008. Om Klövers genomsnittliga elpris ändras med +/- 10 öre så påverkas resultatet före skatt med +/- 8 mkr.

Kostnaden för uppvärmning är i första hand väderberoende och 2007 har varit 20 procent varmare än normalt. Om värmen för ett enskilt år avviker med +/- 10 procent så påverkas Klövers resultat före skatt med +/- 4 mkr.

Vid omflyttningar av hyresgäster uppstår kostnader för både anpassningar och vakansperioder. Klövern har en låg omsättningshastighet i sina lokaler, varför dessa kostnader kan hållas på en låg nivå. Omsättningen, mätt som avflyttning i kronor i relation till kontraktsvärdet vid inledningen av 2007, uppgick till 9 procent.

Miljö

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken har den som bedrivit verksamhet och som har bidragit till förorening även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är den som äger fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot Klövern för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådant krav kan påverka Klövern negativt. För närvarande finns dock ingen kännedom om några väsentliga miljökrav som kan komma att riktas mot Klövern.

Finansiering

Klöverns verksamhet finansieras, till största del av upplåning från banker och kreditinstitut. Som en följd av detta är Klövern exponerat för finansierings- och ränterisker. Finansieringsrisken hanteras genom att kapitalbindningen för de räntebärande skulderna ska uppgå till minst tre år och att det finns långfristiga låneramar som har utnyttjat utrymme.

Klöverns kapitalstruktur innebär att räntekostnaderna är en betydande kostnadspost. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor samt av den strategi Klövern väljer för bindningstiden på räntorna.

Marknadsräntor fungerar som vilken marknad som helst när det gäller utbud och efterfrågan. Högkonjunktur ökar efterfrågan på kapital och inflationstrycket stiger, vilket i sin tur får Riksbanken att reagera och höja reporäntan för att begränsa inflationstakten. Penningpolitiken i Sverige syftar till att genom justering av reporäntan hålla inflationen på 2 procent plus/minus en procentenhet.

Stigande korträntor innebär ökade räntekostnader och sjunkande räntor motsatsen. Effekten av en uppgång blir dock i dagsläget marginell då Klövern tecknat räntetak som starkt begränsar effekten på Klöverns upplåningskostnad. En nedgång däremot får fullt genomslag så snart lösenivåerna för räntetaken på 4,5 respektive 4,0 procent passerats. En förändring i långfristiga marknadsräntor påverkar Klövern först när berörda lån ska omsättas. För vidare information, se avsnittet "Finansiering".

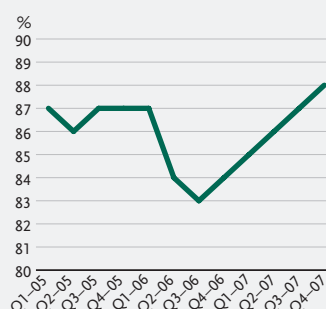
Under 2007 har Klövern valt att förkorta räntebindningstiden och lägga stor del, 5 235 mkr (4 685), av lånen med rörlig ränta. Räntetaken uppgår till 3 329 mkr (3 329). En förändring av den rörliga räntan 31 december 2007 med +/- 1 procentenhet skulle ha påverkat Klöverns upplåningsränta med +0,27 respektive -0,60 procentenheter.

Klövern har valt att använda räntederivat i syfte att optimera riskhanteringen på ett flexibelt sätt. Vid kort upplåning kompletterat med derivat minskar risken i det ursprungliga lånet samtidigt som risken i värdeförändringen av derivatet ökar. När avtalad ränta för derivatet avviker från marknadsräntan uppkommer en värdeförändring som påverkar företagets resultat.

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER

	-10 %	-5 %	0	+5 %	+10 %
Resultat före skatt, mkr	-1 215	-608	-	+608	+1 215
Soliditet, %	27	32	37	42	47
Belåningsgrad, %	64	61	58	55	52

Uthyrningsgrad



Uthyrningsgraden har stigit med 1 procentenhet fem kvartal i rad. Nedgången under 2006 var en följd av förvärv av fastigheter med stora vakanser.

Koncernledning och andra nyckelpersoner

Klöverns framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet, förmåga och engagemang. Klöver har träffat anställningsavtal på villkor som bedöms vara marknadsmässiga. Klöver ser sin personal som en stor tillgång och arbetar fortlöpande med att upprätthålla en god personalpolitik.

Operationella risker

Med operationell risk avses risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll och/eller oegentligheter. God intern kontroll och extern kontroll från revisorer, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderingsmodeller är metoder för att minska de operationella riskerna. Klöver arbetar löpande med att övervaka företagets administrativa säkerhet och kontroll.

Skatter

I slutet av 2003 begärde Klöver att samma års taxering skulle omprövas. Syftet var att pröva om Klöver hade rätt till underskottsavdrag om ca fem miljarder kr med anledning av en förlust som bolaget, och indirekt aktieägarna, gjort i sin tidigare verksamhet som IT-bolag.

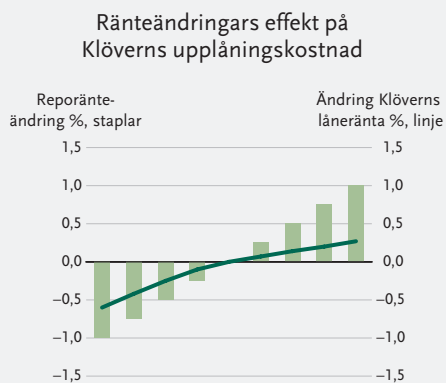
Under våren 2006 återkallade Klöver sin begäran om omprövning. Ett av Skatteverket påfört skattetillägg om 493 mkr, i detta ärende, undanröjdes därmed av länsrätten i december 2007. Ärendet har av Skatteverket överklagats till kammarrätten.

Klöver lämnade senare under 2006 in en ny begäran avseende detta underskottsavdrag. Denna begäran har avslagits av Skatteverket och Klöver har överklagat beslutet till länsrätten.

Klöver har dessutom skatteprocesser från taxeringsåren 1999–2003 där Skatteverket vill minska skattemässigt underskott med netto 21 mkr och påföra skattetillägg om sammanlagt 21 mkr. Beloppen är ännu ej betalda (anstånd) och skattetilläggen redovisas som eventualförpliktelse. Ärendena är av Klöver överklagade till länsrätten.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjänandeförmåga och balansräkning 31 december 2007. Känslighetsanalysen visar effekterna på koncernens årsresultat 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.



KÄNSLIGHETSANALYS – KASSAFLÖDE

	Förändring	Årlig resultat-effekt, mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+/- 13,0
Hyresintäkter	+/- 1 %	+/- 11,5
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-/+ 4,6
Klöverns genomsnittliga upplåningsränta	+/- 1 %-enhet	-/+ 70,1

Klövernaktien och ägarna

Kursutveckling

Klövernaktien, som är noterad på OMX Nordiska Börs lista för medelstora företag, hade vid årets utgång en kurs på 25,50 kr (30,00). Värdet på Klöveraktien har under året minskat med 4,50 kr, vilket motsvarar en nedgång på 15 procent. Carnegies fastighetsindex (CREX) sjönk under samma period med 23 procent och Stockholmsbörsens all-share index (OMXSPI) med 7 procent. Högsta betalkurs under året var 33,40 kr och lägsta 21,40 kr. Under 2007 omsattes 69,5 miljoner Klöveraktier för totalt 1 950 mkr, vilket visar på en hög likviditet. Klöverns börsvärde vid 2007 års utgång var 4 227 mkr, att jämföra med 4 996 mkr vid slutet av 2006.

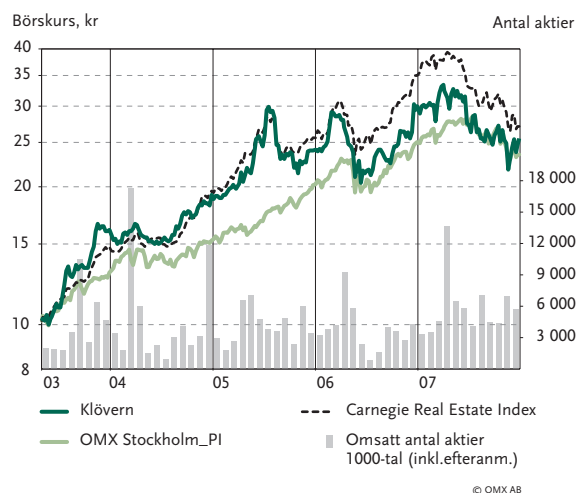
Utdelning och avkastning

Enligt Klöverns policy ska utdelningen långsiktigt uppgå till minst 50 procent av resultat efter skatt, exklusive värdeförändringar och uppskjuten skatt.

Styrelsen föreslår att utdelningen avseende 2007 års resultat ska uppgå till 1,50 kr (1,25). Det motsvarar en höjning med 20 procent jämfört med 2006. Om årsstämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag beräknas utdelningen betalas ut 11 april, med avstämningsdag 8 april 2007.

Årets förslag skulle innebära att 65 procent av resultatet efter skatt, exklusive värdeförändringar och uppskjuten skatt, utdelas till aktieägarna. Föreslagen utdelning

Klöverns börskurs



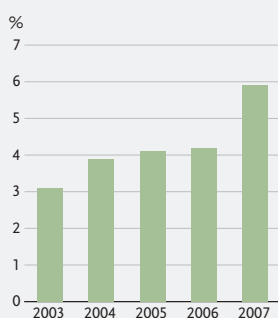
motsvarar en direktavkastning på 5,9 procent beräknat på börskursen den sista december 2007.

Under året har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 1,25 kr, varit -10,8 procent (26,5).

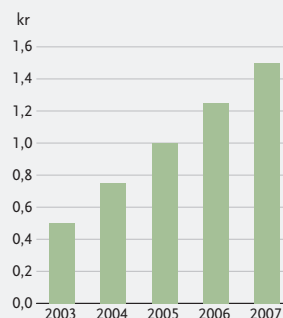
Eget kapital och substansvärde

Tillgångar och skulder är värderade till verkligt värde varför substansvärdet kan beräknas utifrån balansräkningens egna kapital. Eget kapital per aktie uppgick vid årets utgång till 29,36 kr, efter en ökning med 6,13 kr under året.

Aktiens direktavkastning



Utdelning per aktie



Aktieägare

Vid årsskiftet uppgick antalet ägare i Klöver till 31 250 (19 058). Ökningen av antalet aktieägare beror framför allt på att Fabège, största aktieägare i Klöver per sista december 2006, till sina ägare under året löst in egna aktier i utbyte mot Klöveraktier.

De tio största ägarna representerade 59,8 procent av det totala aktiekapitalet vid årets utgång. Av det totala antalet aktier innehas närmare 83 procent av svenska ägare och 17 procent av utländska ägare.

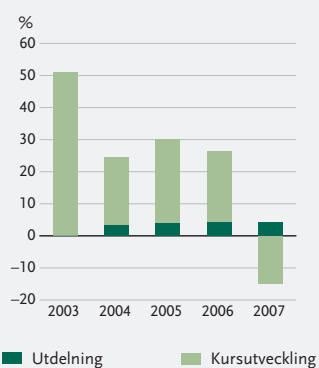
AKTIEÄGARE			
	Antal aktier, tusental	Andel röster och kapital, %	Förändring 2007, %-enhet
AB Skakel	17 458	10,5	+10,5
Lantbrukarnas Riksförbund	17 341	10,5	+0,3
Arvid Svensson Invest AB	17 017	10,3	+0,1
Investment AB Öresund	11 345	6,8	+1,3
Länsförsäkringar fonder	7 550	4,5	+0,7
Skandia Liv	7 220	4,4	-0,3
HQ Fonder	6 741	4,1	+2,0
Brinova Inter AB	6 211	3,7	+3,7
Fortis Banque Luxemburg SA	4 565	2,8	+0,4
Länsförsäkringar Södermanland	3 665	2,2	0,0
Summa största ägare	99 113	59,8	+18,7
Övriga ägare	66 656	40,2	
Totalt utestående aktier	165 769	100,0	
Återköpta egna aktier	775		
Totalt registrerade aktier	166 544		

Kontakt med investerare

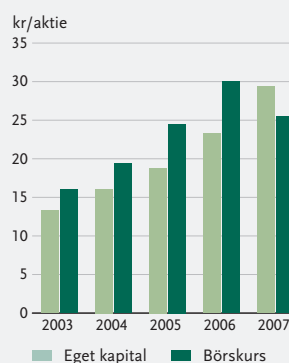
Klöver träffar regelbundet aktieägare, potentiella investerare samt analytiker såväl i Sverige som i andra länder för att presentera företaget. Under året har Klöver bland annat arrangerat en kapitalmarknadsdag i Kista, deltagit vid Stora Aktiedagen i Uppsala och Örebro samt genomfört ett flertal resor till England och Holland för möten med investerare.

AKTIERNAS FÖRDELNING			
Antal aktier	Antal ägare	Antal aktier	Andel, %
10 000 001–	4	63 161 481	37,9
5 000 001–10 000 000	3	19 213 178	11,5
1 000 001–5 000 000	15	33 329 055	20,0
100 001–1 000 000	82	29 185 587	17,5
50 001–100 000	53	4 018 336	2,4
10 001–50 000	285	6 113 313	3,7
2 001–10 000	1 068	4 931 984	3,0
1 001–2 000	1 133	1 777 249	1,1
501–1 000	1 803	1 468 649	0,9
500 eller färre	26 803	2 569 994	1,5
Totalt utestående aktier	31 249	165 768 826	99,5
Återköpta egna aktier	1	775 500	0,5
Totalt registrerade aktier	31 250	166 544 326	100

Totalavkastning



Eget kapital samt börskurs



Aktiekapital, antal aktier och återköp

Aktiekapitalet i Klövern uppgick 31 december 2007 till 832 721 630 kr. Det totala antalet registrerade aktier uppgick till 166 544 326 med kvotvärdet 5 kr per aktie. Varje aktie, förutom återköpta aktier, berättigar till en röst. En börspost består av 500 aktier. Aktiens id på OMX Nordiska Börs är SSE19459 och ISIN-koden är SE0000331225.

Klöverns styrelse har sedan årsstämman den 28 mars 2007 ett bemyndigande om återköp av egna aktier till högst 10 procent av totalt antal registrerade aktier. Klövern har i enlighet med beslutet återköpt totalt 775 500 aktier, motsvarande 0,5 procent av totalt antal registrerade aktier. Anskaffningspriset uppgick i genomsnitt till 23,82 kr per aktie.

Deklarationskurs och anskaffningsvärde

Klöverns aktier är noterade på OMX Nordiska Börs lista för medelstora företag. Innehav av Klövernaktier är inte skattepliktiga i förmögenhetsskattehänseende.

År 2002 delade Klövern AB ut aktierna i Adcore Consulting AB, senare Connecta AB. Enligt RSV2002:32 bör 30 procent av anskaffningsutgiften för aktier i Klövern AB hänföras till Klövern och 70 procent till Adcore Consulting AB.

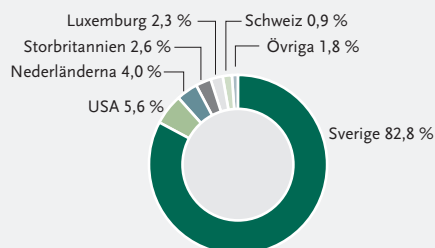
År 2003 delade Wihlborgs ut Klövernaktier till sina aktieägare. Skattemässigt anskaffningsvärde för dessa Klövernaktier uppgick till 10,50 kr.

År 2007 löste Faberge in egna aktier i utbyte mot Klövernaktier. Skattemässigt anskaffningsvärde för dessa Klövernaktier uppgår till 30,55 kr per aktie.

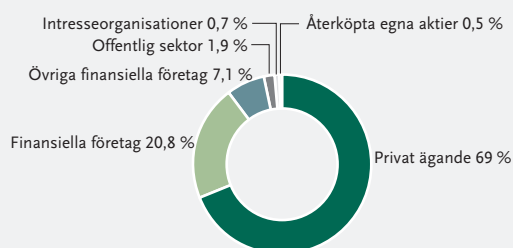
VIKTIGA HÄNDELSER 2007

2007-12-21	Skattetillägg på 493 mkr undanröjt av länsrätten
2007-12-20	Klövern köper och säljer
2007-11-29	Klövern säljer fastighet i Kista
2007-11-20	Klövern förvärvar fastigheter i Kista
2007-11-20	Klövern återköper aktier
2007-10-23	Delårsrapport Januari – September 2007
2007-09-20	Klövern förvärvar fastighet i Nyköping
2007-08-29	Klövern renodlar – säljer nio fastigheter
2007-08-07	Klövern förvärvar fastigheter i Karlstad och Västerås
2007-07-13	Delårsrapport Januari – Juni 2007
2007-07-02	Ledningsförändringar i Klövern
2007-04-25	Delårsrapport Januari – Mars 2007
2007-03-28	Årsstämman i Klövern AB (publ)
2007-03-09	Klövern säljer fastigheterna i Kalmar och Eskilstuna
2007-03-07	Klövern tecknar hyresavtal i Kista
2007-03-06	Klövern fortsätter utveckla Kista
2007-02-26	Kallelse till årsstämma i Klövern AB (publ)
2007-02-23	Klöverns årsredovisning 2006
2007-02-09	Klövern skapar mässcentrum i Kista
2007-02-06	Bokslutskommuniké 2006

Aktiernas fördelning mellan olika länder



Aktiernas fördelning per ägarkategori





Medarbetare i Klövern

"Klövern skapar morgondagens samhällen."



Nyköping – Åra 13 – Byggårter

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse.....	50
Koncernens resultaträkning	54
Koncernens balansräkning.....	55
Förändring av koncernens eget kapital	56
Koncernens kassaflödesanalys	57
Moderbolagets resultaträkning	58
Moderbolagets balansräkning.....	59
Förändring av moderbolagets eget kapital.....	60
Moderbolagets kassaflödesanalys.....	61
Noter.....	62
Revisionsberättelse.....	79
Revisors yttrande om ersättning till ledande befattningshavare	80

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Klövern är ett fastighetsbolag som med ”närhet och engagemang ska möta kundens behov av lokaler och tjänster i svenska tillväxtregioner”. En kontinuerlig anpassning av fastighetsinnehavet sker genom förvärv och försäljningar. Per 31 december 2007 uppgick fastigheternas värde till 12 154 mkr och hyresintäkterna på årsbasis är 1 200 mkr. Klövernaktien är noterad på OMX Nordiska Börs lista för medelstora bolag. Per 31 december 2007 var antalet registrerade aktier i Klövern 166 544 326. Klöverns styrelse har sedan årsstämman den 28 mars 2007 bemyndigande om återköp av egna aktier till högst 10 procent av totalt antal registrerade aktier. Klövern har i enlighet med beslutet återköpt sammanlagt 775 500 aktier, motsvarande 0,5 procent av totalt registrerat antal aktier. Antalet aktieägare uppgick till 31 250. Fördelning av ägandet framgår i avsnittet om ”Klövernaktien och ägarerna”, sid 46–48.

Resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 1 226 mkr (631). Förbättringen beror framför allt på positiva värdeförändringar avseende fastigheter om 1 106 mkr (262), men också på ett större fastighetsinnehav och ett relativt sett bättre driftnetto. Resultatet exklusive värdeförändringar och skatt ökade till 386 mkr (281).

Kassaflöde och finansiell ställning

Årets kassaflöde uppgick till –8 mkr (–46). Soliditeten var vid årets slut 37,4 procent, jämfört med 33,7 procent vid årets ingång. Eget kapital ökade till 4 867 mkr, jämfört med 3 868 mkr vid årets ingång. Likvida medel var 87 mkr (95) och räntebärande skulder var 7 007 mkr (6 878). Beträffande finansiella risker, se not 22. En utförligare beskrivning finns i avsnittet ”Finansiering”, sid 40–42.

Fastighetsinnehav

Vid årets slut hade Klövern 220 fastigheter (205) fördelat på 14 kommuner (21) och ett sammanlagt värde om 12 154 mkr (10 701). Under året har Klövern förvärvat 47 fastigheter (63) varav 38 i Karlstad, tre i Västerås, tre i Nyköping samt en vardera i Kumla, Köping och Örebro. Fastigheterna omfattar ca 159 tkvm (450) och det totala förvärvspriset, inklusive transaktionskostnader, uppgick till 989 mkr (4 672).

Under året har Klövern sålt 27 fastigheter (15) för ett sammanlagt pris om 1 236 mkr (348). Av de sålda fastigheterna, om 202 tkvm (56), är elva belägna i Kalmar, fyra i Eskilstuna, tre i Norrköping, två i Kumla och en vardera i Fagersta, Karlstad, Katrineholm, Norberg, Nyköping, Sigtuna och Trosa.

Medarbetare

Det totala antalet medarbetare uppgick till 121 (110) vid årsskiftet, en ökning med 10 procent under året. Av antalet anställda var 49 kvinnor (39) och 72 män (71). Drygt

en femtedel av de anställda arbetade på huvudkontoret. Genomsnittsåldern uppgick till 43 år (43).

Moderbolaget

Verksamheten utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag. Resultat efter skatt i moderbolaget uppgick till 391 mkr (106). Moderbolaget har mottagit koncernbidrag om 168 mkr (172) från dotterbolag i koncernen. Moderbolagets likvida medel uppgick 31 december till 14 mkr jämfört med 9 mkr vid årets ingång.

Närståendetransaktioner

Klövern har under året sålt fastigheter för 707 mkr till Dagon. Klöverns styrelseledamot Lars Rosvall ingår i styrelsen för Dagon AB. Lars Rosvall deltog ej i Klöverns beslut avseende fastighetsförsäljningen till Dagon. Klöverns styrelseledamot Fredrik Svensson sitter även i styrelsen för Dagon AB, dock ej vid tidpunkten för försäljningen.

Under året har Klövern köpt en fastighet, för 36 mkr, av Länsförsäkringar Södermanland där Klöverns styrelseledamot Anna-Greta Lundh är VD. Anna-Greta Lundh deltog ej i Klöverns beslut avseende detta förvärv.

I samband med förvärv av fastigheter i Västerås under 2004 från Arvid Svensson AB, ingick hyresavtal där Arvid Svensson AB är hyresgäster. VD för Arvid Svensson AB är Fredrik Svensson som också är ledamot av Klövern styrelse. Under året har Arvid Svensson AB till Klövern erlagt engångsersättning om 19 mkr i samband med avlösen av hyreskontrakt.

Styrelsens uppfattning är att dessa transaktioner gjorts på marknadsmässiga villkor.

Miljö och risker

Klövern bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljötillstånd. För ytterligare information se sidorna 10–11. Klöverns risker beskrivs på sidorna 43–45 samt i not 22.

Bolagsstyrning

Bolagsstyrning handlar om det beslutssystem med vars hjälp ägarerna, direkt och indirekt, styr bolaget. För att systemet ska fungera optimalt måste tydligheten i informationsgivningen gentemot ägare och kapitalmarknad vara god. Bolagsstyrningens utformning är beroende av lagstiftning och självreglering.

Svensk kod för bolagsstyrning omfattar samtliga bolag på OMX Nordisk Börs med ett börsvärde på minst 3 000 mkr per 31 maj respektive år. Koden innebär bland annat att årsredovisningen ska innehålla en särskild rapport om bolagsstyrningsfrågor samt att styrelsen ska avge en rapport om intern kontroll. Klövern tillämpar sedan den 1 juli 2007 svensk kod för bolagsstyrning.

Bolagsordning

Moderbolagets firma är Klöver AB, bolaget är publikt (publ) och organisationsnumret är 556482-5833. Bolaget har sitt säte i Nyköpings kommun, Södermanlands län. Årsstämma samt extra bolagsstämma kan hållas i Nyköping eller Stockholm. Bolagets verksamhet är att äga och försälja fastighetsbolag, samt därmed förenlig verksamhet. Aktiekapitalet ska utgöra lägst 300 mkr och högst 1 200 mkr. Bolagets räkenskapsår omfattar kalenderår. För fullständig bolagsordning se www.klovern.se/ Om Klöver/Bolagsstyrning.

Årsstämman

Årsstämman är det högsta beslutande organet i ett aktiebolag enligt aktiebolagslagen. Klöverns årsstämma genomförs under våren, vanligen i mars eller april månad. Kallelse publiceras i Post- och Inrikes Tidningar, Svenska Dagbladet samt via hemsidan. Av kallelse ska bland annat fullständig dagordning samt anmälningsförfarande framgå.

Vid årsstämman väljs styrelse och revisorer. Vidare beslutas om arvoden för styrelse och revisorer, ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och VD. Under stämman framläggs årsredovisningen och revisionsberättelsen, beslutas bland annat om fastställande av resultat- och balansräkning samt utdelning.

Vid stämman har samtliga aktieägare, som anmält sig och finns upptagna i aktieboken, rätt att delta. Var och en röstar för ägda och företrädde aktier. Aktieägare har enligt aktiebolagslagen rätt att få ett ärende behandlat på årsstämman, förutsatt att ärendet anmälts till styrelsen i rätt tid. Aktieägare har också möjlighet att ställa frågor under årsstämman.

För viktiga beslut fattade vid årsstämman 2007, se [www.klovern.se/Investor relations/Pressmeddelanden](http://www.klovern.se/Investor%20relations/Pressmeddelanden).

Valberedning

Valberedningen utses årligen och består av styrelsens ordförande, en representant vardera för varje ägare vars aktieinnehav i bolaget överstiger fem procent av aktierna och rösterna i bolaget per den 31 augusti varje år samt en representant för övriga aktieägare. Valberedningen utser inom sig en ordförande, som ej får vara ledamot av styrelsen. Allt i enlighet med beslut vid den senaste årsstämman.

Valberedningen består av följande representanter med angivande av vilken ägare man representerar:

Göran Almqvist, LRF, valberedningens ordförande

Stefan Dahlbo, Klöverns styrelseordförande

Klas Andersson, representerande övriga aktieägare

Eva Gottfridsdotter-Nilsson, Länsförsäkringar fonder

Peter Lindh, AB Skakel

Rickard Svensson, Arvid Svensson Invest

Erik Törnberg, Investment AB Öresund

Styrelsen

Från årsstämman 2007 fram till årsstämman 2008 består Klöverns styrelse av sju ledamöter varav VD är en. I styrelsen ingår från och med årsstämman 2007 Stefan Dahlbo (ordförande), Gustaf Hermelin (VD Klöver), Lars Holmgren, Anna-Greta Lundh, Johan Piehl, Lars Rosvall och Fredrik Svensson. Av styrelseledamöterna är Stefan Dahlbo, Anna-Greta Lundh, Johan Piehl och Lars Rosvall oberoende. Caesar Åfors, Klöverns ekonomidirektör, är sekreterare vid Klöverns styrelsemöten. Styrelseordföranden utses vid det konstituerande styrelsemötet direkt efter årsstämman.

Styrelsens arbetsordning

Vid styrelsemöten följs en speciell arbetsordning som styrelsen fastställt vid första ordinarie styrelsemöte efter årsstämman. Av arbetsordningen framgår styrelsens arbetsuppgifter. I instruktion för arbetsfördelning framgår fördelning av ansvar mellan styrelse och VD. Klöverns styrelse har fyra ordinarie sammanträden per kalenderår. Förvärv och försäljningar, marknadsfrågor, organisation samt finansiell ställning är frågor som behandlas vid samtliga ordinarie möten. Andra frågor som exempelvis strategi, årsredovisning, revisionsrapport och budget behandlas vid specifika sammanträden. Under 2007 har, förutom de fyra ordinarie sammanträdena, sex extra sammanträden ägt rum.

Styrelseordföranden

Styrelseordförandens viktigaste uppgift är att leda styrelsens arbete och att fungera som VD:s diskussionspartner i strategiska frågor. Ordföranden ska bevaka att styrelsen fullgör sina förpliktelser enligt den svenska aktiebolagslagen och i enlighet med styrelsens arbetsordning. Vidare ska han säkerställa att styrelsen får tillgång till nödvändig information som krävs för att kunna analysera företagets ekonomiska ställning, planering och utveckling. Ordförande i styrelsen är Stefan Dahlbo.

Verkställande direktören

VD utses av styrelsen. VD:s viktigaste uppgift är att fatta beslut i samtliga ärenden och frågor som rör den löpande förvaltningen av bolaget. Av VD-instruktionen, som lyder under arbetsordningen, framgår tydligt vilka ärenden som anses ingå i den löpande förvaltningen och vilka frågor som ska underställas styrelsen för beslut. VD ansvarar bland annat för att Klöver följer regler enligt noteringsavtalet med börsen. VD är Gustaf Hermelin.

Revisionsfrågor

Klöver har valt att inte ha något revisionsutskott. Styrelsen anser att revision är av sådan betydelse att dessa frågor ska beredas och beslutas av hela styrelsen, exklusive VD. Vid minst två tillfällen under året träffas revisor och

styrelse för att diskutera revisionsfrågor. Vid två styrelsemöten deltar bolagets revisor och redogör för sina iakttagelser vid revisionen. Vid minst ett tillfälle träffas styrelse och revisor utan att VD eller annan representant från bolaget är närvarande.

Ersättningsfrågor

Hela styrelsen ansvarar för att bolaget har en formaliserad och transparent process för att fastställa principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledning och har därmed inget separat utskott. Styrelsen beslutar också om ersättning och andra anställningsvillkor för VD. Lön, övriga ersättningar samt pensionpremier avseende VD, ledning och styrelse under 2007 framgår av not 3 i årsredovisningen.

Incitamentsprogram

För VD gäller att den rörliga lönen ska utgå med 1 procent av bolagets resultat före skatt, till den del detta belopp överskrider fastställda driftmål för fastighetsverksamheten. Årlig maximal bonus kan, för VD, uppgå till ett belopp motsvarande högst sex månatliga grundlöner. För övriga ledande befattningshavare gäller att maximal årlig bonus kan uppgå till ett belopp motsvarande tre månatliga grundlöner. Denna bonus grundar sig på utfall i förhållande till mål avseende driftöverskott, resultat efter skatt och uthyrning. Styrelsen äger rätt att frånga principerna om det i enskilda fall finns särskilda skäl för detta.

För 2007 har styrelsen följt årsstämans beslut för principer avseende incitamentsprogram och kommer på årsstämman 2008 föreslå att samma principer skall gälla till nästa årsstämma.

Finansutskott

Klövern har ett finansutskott som ska bestå av styrelsens ordförande samt ytterligare två styrelseledamöter jämte VD, finanschefen och ekonomidirektören. Styrelsens ordförande ska även vara ordförande i finansutskottet. Finansutskottet är ett rådgivande forum som behandlar finansiella frågor av strategisk betydelse. Frågor som ska tas upp i styrelsen bör först behandlas i finansutskottet. Vidare är finansutskottet ett rådgivande forum i fråga om att bedöma finansiella instrument samt den övergripande räntestrukturen för låneportföljen inom det av styrelsen fastställda riskmandatet. Under 2007 har styrelsens representanter i finansutskottet varit Stefan Dahlbo, Lars Holmgren och Fredrik Svensson.

Revisor

Vid årsstämman 2007 utsågs Ernst & Young AB till revisionsbolag i Klövern AB. Uppdraget pågår fram till och med årsstämman 2011. Huvudansvarig revisor är Mikael Ikonen.

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar för att bolaget har en god intern kontroll. Styrelsen ska årligen avge en rapport över hur den interna kontrollen, till den del den avser finansiell rapportering, är organiserad. Nedanstående delar ingår i styrelsens rapport.

Kontrollmiljö

Den formella beslutsordningen utgår från ansvarsfördelning mellan styrelse och VD och omfattar arbetsordning för styrelsen, VD-instruktion samt rapportinstruktion. Väsentliga processer som bland annat redovisningsinstruktion finns upprättade i dokument, vilka kompletteras löpande.

Riskbedömning

Klövern har beslutat att ej ha ett revisionsutskott. Omfattning och bedömning av bolagets riskhantering görs kontinuerligt av styrelsen i sin helhet. Detsamma gäller synpunkter från bolagets revisor.

Kontrollaktiviteter

Ekonomiavdelning och fastighetsavdelning gör fortlöpande uppföljning av verksamheten. Koncernens verksamhet och förvaltning revideras årligen av företagets externa revisorer. Den finansiella rapporteringen avseende tredje kvartalet har varit föremål för granskning av företagets externa revisorer, vilka även reviderar årsbokslut. Principer för redovisning, rapportering och revisions-synpunkter går igenom vid ordinarie revision av årsbokslut. Ett begränsat antal personer har firmateckningsrätt.

Information och kommunikation

Koncernledningens interna kommunikation utgörs främst av ledningsgruppens möten samt regelbundna konferenser med enhetsansvariga.

Styrning och uppföljning

Finansiell uppföljning sker kvartalsvis av samtliga enheter och bolag samt på koncernnivå. Uppföljningen sker mot budget och prognos. Resultatet analyseras av såväl fastighetsavdelning, ekonomiavdelning som resultatansvarig person. Avrapportering sker till VD och styrelse.

Händelser efter balansdagen

Den 15 januari 2008 frånträdde Klövern sin del av tomt-rätten Färöarna 3 som under fjärde kvartalet 2007 sålts till AREIM Fond 1. Försäljningspriset uppgick till 270 mkr och den realiserade värdeförändringen om ca 32 mkr kommer att redovisas i resultatet för kvartal 1 2008.

Klövern förvärvade den 15 januari tomten Lidarände 1 av Stockholms stad till ett pris om 45 mkr. Tomten omfattar ca 15 tkvm. På tomten kommer

Kistamässan att byggas med beräknat färdigställande i augusti 2008.

Klövern har under 2008 fortsatt återköpen av egna aktier och per 29 februari uppgick totala antalet egna återköpta aktier till 1 140 500 st, motsvarande 0,7 procent av totalt antal registrerade aktier.

I slutet av 2003 begärde Klövern att samma års taxering skulle omprövas med syfte att pröva om Klövern hade rätt till ett underskottsavdrag om ca 5 000 mkr. Skatteverket påförde våren 2006 ett skattetillägg om 493 mkr i detta ärende vilket i december 2007 undanröjdes av länsrätten. Skatteverket har under februari 2008 överklagat detta ärende till kammarrätten.

Utsikter för 2008

Under 2008 kommer uthyrningsarbetet att intensifieras ytterligare. En fortsatt framgång med att minska vakanerna i befintliga bestånd möjliggör påbörjan av nyproduktion och därmed möjlighet att kunna erbjuda kunderna nya, moderna, flexibla och energisnåla lokaler. Fokus kommer också att ligga på en sänkning av löpande driftkostnader. Klöverns genomsnittliga räntenivå bedöms bli högre för 2008 än för 2007. För helåret 2008 bedöms resultatet, exklusive värdeförändringar och skatt, överstiga 350 mkr. Motsvarande resultat för 2007 uppgick till 386 mkr. I resultatet för 2007 ingick intäkter av engångskaraktär om 33 mkr.

Utdelning

Enligt Klöverns utdelningspolicy ska långsiktigt minst 50 procent av resultatet efter skatt, exklusive värdeförändringar och uppskjuten skatt, överföras till aktieägarna. Vid bedömning av överföringens storlek ska beaktas bolags investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur. För räkenskapsåret 2007 föreslår styrelsen en höjning av utdelningen till 1,50 kr per aktie (1,25), motsvarande 249 mkr (2008).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till årsstämman förfogande stående vinstmedel i moderbolaget disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	406 284 345 kr
Årets resultat	390 893 017 kr
Summa att disponera	797 177 362 kr
Att delas ut till aktieägarna	-248 653 239 kr
I ny räkning balanseras	548 524 123 kr

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen

Styrelsens förslag

I förslag till vinstdisposition föreslår styrelsen aktieägarna på årsstämman 2008, att Klövern AB för räkenskapsåret 2007, ska lämna utdelning med 1,50 kr per aktie, vilket innebär en total utdelning på 249 mkr. Därutöver föreslår styrelsen att aktieägarna på årsstämman bemyndigar styrelsen att fastställa utbetalningsdag till den 11 april 2008.

Klövern AB:s ekonomiska ställning

Klöverns finansiella mål är:

- att avkastningen på eget kapital långsiktigt ska uppgå till den riskfria räntan plus 7 procentenheter
- att soliditeten ska ligga i ett intervall mellan 25 och 35 procent
- att räntetäckningsgraden ska vara minst 1,5 ggr.

För år 2007 uppnåddes de finansiella målen.

I årsredovisningen framgår att Klöverns soliditet uppgår till 37 procent i koncernen och 81 procent i moderbolaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 36 procent i koncernen och 80 procent i moderbolaget. Föreslagen utdelning utgör 5,1 procent av eget kapital i koncernen och 7,4 procent av eget kapital i moderbolaget. Klöverns mål för soliditeten uppnås även efter den föreslagna utdelningen.

Styrelsens motivering

Med hänvisning till vad som anges ovan 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 inom 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 Klövern AB:s förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att göra nödvändiga investeringar.

Klövern AB (publ)

Organisationsnummer 556482-5833

Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2007	2006
Hysesintäkter	2,23	1 141 882	807 550
Övriga intäkter	2	65 165	35 435
Fastighetskostnader	3,5	-445 980	-340 560
Driftöverskott		761 067	502 425
Värdeförändringar fastigheter	9	1 106 453	261 980
Central administration	3,4,5	-65 098	-50 230
Rörelseresultat		1 802 422	714 175
Finansiella intäkter	6	3 538	2 289
Finansiella kostnader	6	-313 959	-173 170
Värdeförändringar finansiella instrument	22	53 325	27 580
Värdeförändringar värdepapper	22	22	21 613
Resultat före skatt		1 545 348	592 487
Aktuell skatt	7	-197	-15 802
Uppskjuten skatt	7	-319 300	54 000
ÅRETS RESULTAT		1 225 851	630 685
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	16	1 225 851	630 685
Minoritetsintresse		—	—
		1 225 851	630 685
Resultat per aktie före och efter utspädning (kr)	16	7,36	5,04

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	Not	2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar			
Maskiner och inventarier	8	13 276	14 011
Förvaltningsfastigheter	9	12 154 044	10 700 902
Derivat	22	96 217	49 324
Uppskjuten skattefordran	7	474 000	516 000
Summa anläggningstillgångar		12 737 537	11 280 237
 Kundfordringar	12	 36 076	 31 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	26 968	21 958
Övriga fordringar	11	121 231	41 693
Likvida medel	14	87 100	95 442
Summa omsättningstillgångar		271 375	190 698
SUMMA TILLGÅNGAR		13 008 912	11 470 935
 Eget kapital	15		
Aktiekapital		832 721	832 721
Övrigt tillskjutet kapital		1 715 219	1 715 219
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 319 479	1 320 299
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		4 867 419	3 868 239
 Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	17	6 958 181	6 796 389
Övriga långfristiga skulder	17	–	160 000
Uppskjuten skatteskuld	7	460 300	183 000
Övriga avsättningar	19	4 248	6 826
Summa långfristiga skulder		7 422 729	7 146 215
 Kortfristiga räntebärande skulder	17	 48 747	 81 423
Leverantörsskulder		155 775	113 120
Skatteskulder		15 880	15 984
Övriga skulder	17,20	200 006	6 964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	298 356	238 990
Summa kortfristiga skulder		718 764	456 481
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 008 912	11 470 935

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 24.

Förändring av koncernens eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2005-12-31	601 821	852 575	809 978	2 264 374
Utdelning	–	–	–120 364	–120 364
Nyemission	230 900	862 644	–	1 093 544
Årets resultat	–	–	630 685	630 685
Eget kapital 2006-12-31	832 721	1 715 219	1 320 299	3 868 239
Utdelning	–	–	–208 180	–208 180
Återköp egna aktier	–	–	–18 491	–18 491
Årets resultat	–	–	1 225 851	1 225 851
Eget kapital 2007-12-31	832 721	1 715 219	2 319 479	4 867 419

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2007	2006
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		1 545 348	592 487
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	-1 156 601	-308 493
Betald inkomstskatt		-300	-333
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		388 447	283 661
Förändring av rörelsefordringar		-35 694	55 549
Förändring av rörelseskulder		295 063	111 762
Summa förändring av rörelsekapital		259 369	167 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten		647 816	450 972
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter		1 225 073	347 650
Förvärv av fastigheter	27	-1 571 762	-3 725 238
Förvärv av maskiner och inventarier	8	-2 464	-11 790
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-46 871	-37 272
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-396 024	-3 426 650
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 224 931	3 236 178
Amortering av lån		-2 095 815	-345 699
Förändring av övriga långfristiga skulder		-162 578	159 754
Utdelning		-208 181	-120 364
Återköp egna aktier		-18 491	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-260 134	2 929 869
Periodens kassaflöde		-8 342	-45 809
Ingående likvida medel		95 442	141 251
Utgående likvida medel	14	87 100	95 442

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2007	2006
Nettoomsättning	2	116 572	79 135
Kostnad sålda tjänster		–74 762	–50 046
Bruttoresultat		41 810	29 089
Central administration	3,4,5,8	–65 098	–50 230
Rörelseresultat		–23 288	–21 141
Resultat från övriga värdepapper		225 846	21 613
Ränteintäkter	6	1 329	4 054
Räntekostnader	6	–894	–467
Resultat före skatt		202 993	4 059
Skatt hänförlig till koncernbidrag	7	46 900	48 271
Uppskjuten skatt	7	141 000	54 000
ÅRETS RESULTAT		390 893	106 330

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar			
Maskiner och inventarier	8	4 563	3 606
Andelar i koncernföretag	26	319 943	212 343
Fordringar på koncernföretag	10	3 004 917	2 712 897
Uppskjuten skattefordran	7	474 000	333 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 798 860	3 258 240
Summa anläggningstillgångar		3 803 423	3 261 846
Kundfordringar	12	435	–
Fordringar på koncernföretag	10	320 048	467 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	5 777	5 800
Övriga fordringar	11	1 825	6 794
Kassa och bank	14	13 926	9 050
Summa omsättningstillgångar		342 011	489 250
SUMMA TILLGÅNGAR		4 145 434	3 751 096
Aktiekapital	15	832 721	832 721
Reservfond		1 740 250	1 740 250
Balanserade vinstmedel		406 284	406 025
Årets resultat		390 893	106 330
Summa eget kapital		3 370 148	3 085 326
Övriga avsättningar	19	4 248	6 826
Summa avsättningar		4 248	6 826
Skulder till koncernföretag	17	388 101	172 292
Summa långfristiga skulder		388 101	172 292
Leverantörsskulder		15 993	9 249
Skulder till koncernföretag		335 385	450 761
Övriga skulder	20	11 878	6 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	19 681	19 679
Summa kortfristiga skulder		382 937	486 652
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 145 434	3 751 096

För information om moderbolagets ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 24.

Förändring av moderbolagets eget kapital

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2005-12-31	601 821	877 606	402 263	1 881 690
Utdelning	–	–	–120 364	–120 364
Nyemission	230 900	862 644	–	1 093 544
Erhållna koncernbidrag	–	–	172 397	172 397
Skatt på erhållna koncernbidrag	–	–	–48 271	–48 271
Årets resultat	–	–	106 330	106 330
Eget kapital 2006-12-31	832 721	1 740 250	512 355	3 085 326
Utdelning	–	–	–208 180	–208 180
Återköp egna aktier	–	–	–18 491	–18 491
Erhållna koncernbidrag	–	–	167 500	167 500
Skatt på erhållna koncernbidrag	–	–	–46 900	–46 900
Årets resultat	–	–	390 893	390 893
Eget kapital 2007-12-31	832 721	1 740 250	797 177	3 370 148

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2007	2006
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		202 993	4 059
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	168 891	173 328
Betald inkomstskatt		–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		371 884	177 387
Förändring av rörelsefordringar		152 115	–248 795
Förändring av rörelseskulder		–103 715	342 463
Summa förändring av rörelsekapital		48 400	93 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten		420 284	271 055
Investeringsverksamheten			
Förvärv av maskiner och inventarier	8	–2 348	–2 323
Investering i finansiella anläggningstillgångar	27	–399 620	–325 921
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–401 968	–328 244
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		–208 180	–120 364
Återköp egna aktier		–18 491	–
Förändring av långfristiga skulder		213 231	172 046
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		–13 440	51 682
Periodens kassaflöde		4 876	–5 507
Ingående likvida medel		9 050	14 557
Utgående likvida medel	14	13 926	9 050

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Klövern AB (publ) är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Nyköping. Moderbolagets aktier är registrerade på Stockholmsbörsens nordiska lista för medelstora bolag. Adressen till huvudkontoret är Box 1024, 611 29 Nyköping.

Koncernredovisningen för år 2007 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 4 mars 2008. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 3 april 2008.

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) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR 30:06 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 förädlades av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall p g a gällande skatteregler.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen. Förvaltningsfastigheter värderas i enlighet med IAS 40.

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

Ändrade redovisningsprinciper

Nedanstående nya standarder och tolkningar har tillämpats vid upprättandet av 2007 års finansiella rapporter:

IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar och sammanhängande ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter ställer krav på omfattande upplysningar om den betydelse som finansiella instrument har för företagets finansiella ställning och resultat samt kvalitativa och kvantitativa upplysningar om riskers karaktär och omfattning. IFRS 7 och sammanhängande ändringar i IAS 1 har medfört ytterligare upplysningar i koncernens finansiella rapporter för år 2007 med avseende på koncernens finansiella mål och kapitalhantering.

Standarden har inte medfört något byte av redovisningsprincip utan endast förändringar i upplysningskraven avseende finansiella instrument.

Ett antal nya standarder, ändringar i standarder samt tolkningsuttalanden träder i kraft först från och med räkenskapsåret som inleds den 1 januari 2009 eller senare. Klövern har valt att förtidstillämpa IAS 23 Lånekostnader, vilken anger att aktivering måste ske av lånekostna-

der som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av tillgångar som tar en betydande tid i anspråk att färdigställas för avsedd användning eller försäljning.

IFRS 8 Operating Segments anger vad ett operativt segment är och vilken information som ska lämnas om dessa i de finansiella rapporterna. Klövern har valt att inte förtidstillämpa denna standard.

Omarbetad IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, standarden har omarbetats för att öka värdet av informationen i de finansiella rapporterna. Bland annat ska eget kapitaltransaktioner med ägare presenteras i en egen räkning medan övriga transaktioner direkt mot eget kapital presenteras antingen som en fortsättning på resultaträkningen eller i en separat räkning. Klövern har valt att inte förtidstillämpa denna omarbetning.

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.

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 analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser.

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

Klassificering av förvärv

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: Förekomsten 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, samtliga förvärv som gjorts under räkenskapsåret 2007 har klassificerats som tillgångsförvärv.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

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

Intäkter

Hyresintäkter

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 kontraktperioden. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt vid den tidpunkt då ersättning erhålles.

Övriga intäkter

Övriga intäkter utgörs av service- och tjänsteförsäljning till kunder som ej är hyresgäster samt intäkter från hyresgarantier.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner 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.

Redovisning av segment

Klövern tillämpar IAS 14, segmentsrapportering, men då verksamheten består av en rörelsegren respektive ett geografiskt område lämnas inga ytterligare upplysningar, utan hänvisas till resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys för koncernen.

Rörelsekostnader och finansiella intäkter och kostnader

Central administration

Utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag.

Fastighetskostnader

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

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, räntekostnader på lån, realiserade och orealiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten.

Räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån. Ersättningar från räntetak ingår som minskade räntekostnader. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställs.

Redovisning av lånekostnader

Klövern har valt att förtidstillämpa IAS 23 Lånekostnader.

Koncernen och moderbolaget aktiverar inte ränta i tillgångarnas anskaffningsvärde förutom i större projekt, där räntan aktiveras. I övriga fall redovisas lånekostnaden i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, aktier samt derivat. Bland

skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

Kategorin finansiella tillgångar består av två undergrupper: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt låne- och kundfordringar. Kategorin finansiella skulder består av en undergrupp: finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Följande derivatinstrument förekommer; ränteswapar och räntetak. Säkringsredovisning förekommer ej.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Likvida medel och spärrkonto

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.

Långfristiga fordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som innehas utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de långfristiga fordringar och om den är kortare övriga fordringar.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Nedskrivning av kundfordran sker när det finns risk för att hela eller delar av fordran ej erhålls. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

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 hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Leasingavtal

Leasing klassificeras 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. Det finns även ett mindre antal leasingavtal där Klövern står som leasetagare och även dessa leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet.

Avskrivningsprinciper maskiner och inventarier

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Beräknade nyttjandeperioder;

– maskiner och 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 hänförliga utgifter.

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde, se not 9. Klövern värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet, varav 20 till 30 procent externt och resterande del internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande 12-månaders period. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Klövern, är avkastningsbaserad enligt 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 intäktsredovisning.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt, aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

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 tidvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

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 aktuell 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. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. 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.

Eventualförpliktelser

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag.

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.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Redovisningsrådets rekommendation RR 32:06 Redovisning för juridisk person. Även av Redovisningsrådets Akutgrupp utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RR 32:06 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 IFRS.

De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

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.

Fakturerad förvaltning till dotterföretag

I egenskap av moderbolag tillhandahåller Klöver i sin verksamhet löpande dotterbolagen med tjänster avseende drift, ledning, marknadsföring, redovisning, juridisk och finansiell rådgivning, IT-stöd, fakturerings tjänster och koncerngemensamma inköp. Beloppen faktureras dotterbolagen kvartalsvis i efterskott och baseras på respektive dotterbolags fastighetsinnehav.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Erhållna utdelningar redovisas endast som intäkt under förutsättning att dessa härrör från vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger dessa intjänade vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde.

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 och aktieägartillskott för juridiska personer

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med uttalandet från Redovisningsrådets Akutgrupp (URA 7). Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas enligt ekonomisk innebörd. Det innebär att koncernbidrag som lämnats och erhållits i syfte att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess aktuella skatteeffekt.

Not 2 Intäkternas fördelning

	2007	2006
<i>Koncernen</i>		
Hysesintäkter	1 141 882	807 550
Service- och tjänsteförsäljning till externa kunder	15 901	20 052
Hysesgarantier	49 264	15 383
Summa övriga intäkter	65 165	35 435
<i>Moderbolaget</i>		
Faktuerad förvaltning till dotterbolagen	116 572	79 135

Not 3 Anställda, personalkostnader och ersättningar

Principer för ersättning till ledande befattningshavare

Ersättning och förmåner till verkställande direktören beslutas av bolagets styrelse. Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare beslutas av VD efter samråd med styrelseordföranden. Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Arvode utgår inte till styrelseledamot under den tid anställningsförhållande föreligger i bolaget.

Verkställande direktörens resultatbaserade lön uppgår till 1 procent av bolagets resultat före skatt, till den del detta belopp överstiger fastställda driftsmål för fastighetsverksamheten. Årlig maximal bonus kan, för VD, uppgå till ett belopp motsvarande högst sex månatliga grundlöner. Möjlighet finns att avsätta bonusbeloppet som pension istället för lön. För övriga ledande befattningshavare gäller att maximal årlig bonus kan uppgå till ett belopp motsvarande tre månatliga grundlöner. Optionsprogram förekommer ej.

Verkställande direktören har rätt till tjänstebil. Under anställningstiden hos bolaget får pensionspremien uppgå till 35 procent av grundlön. Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år. Mellan bolaget och verkställande direktören gäller följande uppsägningstider: från bolagets sida är uppsägningstiden 12 månader och från verkställande direktörens sida 6 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 uppgår, under anställningstiden hos bolaget, pensionspremien till 35 procent av grundlön. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare är 65 år. Uppsägningen från bolagets sida är 12 månader och från den anställdes sida 6 månader. Två ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil.

Vinstandelsstiftelse

Klövern har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Överföringen till stiftelsen kan maximalt uppgå till ett prisbasbelopp per anställd (40,3 tkr) och baseras på en kombination av Klöverns resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägarna. Årets avsättning inklusive löneskatter är 8 581 tkr (4 375). Inkluderat finns en föreslagen extra avsättning om 20 tkr per anställd.

Ersättningar till styrelsen

Styrelsen erhöll totalt 875 tkr (906) att fördela mellan styrelsens ledamöter (exkl VD). Ordförandens arvode uppgår till 250 tkr (250) och övriga ledamöters arvode uppgår till 125 tkr (125) per ledamot.

Ersättningar och förmåner till verkställande direktören

Verkställande direktören har under året erhållit lön om 2 213 (1 974) och bilförmån om 51 tkr (52). Verkställande direktören har också uppburit resultatbaserad lön uppgående till 1 140 tkr (500) samt en extra pensionsavsättning uppgående till 483 tkr avseende år 2006.

Ersättningar och förmåner till övriga ledande befattningshavare (inkl vice VD)

Till övriga ledande befattningshavare (sex personer, varav två personer har tillkommit och två personer har slutat) har under året utgått lön och förmåner på sammanlagt 5 764 tkr (4 292). Övriga ledande befattningshavare har erhållit resultatbaserad lön uppgående till totalt 1 368 tkr (657) för år 2007.

Kostnader för ersättningar till anställda

	2007	2006
<i>Koncernen</i>		
Löner och ersättningar m m	50 278	36 252
Pensionskostnader, avgiftsbaserade	6 149	3 592
Sociala avgifter	18 441	13 111
Koncernen totalt	74 868	52 955

Medelantalet anställda

	2007	Andel kvinnor, %	2006	Andel kvinnor, %
Moderbolaget	113	37	83	37
Dotterföretag	0	0	4	100
Koncernen totalt	113	37	87	39

Samtliga är anställda i Sverige.

Könsfördelning i företagsledningen

	2007 Andel kvinnor, %	2006 Andel kvinnor, %
<i>Moderbolaget</i>		
Styrelsen	14	15
Övriga ledande befattningshavare	17	17
<i>Koncernen totalt</i>		
Styrelsen	14	15
Övriga ledande befattningshavare	17	17

Vid utgången av 2007 bestod styrelsen (inkl VD) i moderbolaget av 7 ledamöter (7) varav 1 kvinna (1). Antal ledande befattningshavare (inkl VD) i moderbolaget uppgick till 6 personer (6) därav 1 kvinna (1).

Ledande befattningshavares ersättningar och förmåner

	Grundlön/ styrelse- arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad ¹⁾	Finansiella instrument	Övrig ersättning m m	Summa
Styrelsens ordförande	250 (250)	– (–)	– (–)	– (–)	– (–)	– (–)	250 (250)
Styrelseledamöter	625 (656)	– (–)	– (–)	– (–)	– (–)	– (–)	625 (656)
Verkställande direktör	2 213 (1 974)	1 140 (500)	58 (64)	969 (511)	– (–)	– (–)	4 380 (3 049)
Andra ledande befattningshavare	5 764 (4 074)	2 025 (–)	310 (220)	2 423 (1 266)	– (–)	– (–)	10 522 (5 560)
Summa	8 852 (6 954)	3 165 (500)	368 (284)	3 392 (1 777)	– (–)	– (–)	15 777 (9 515)

1) Inklusive löneskatt

Föregående års ersättningar och förmåner redovisas inom parentes.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2007 Löner och ersättningar	Sociala kostnader	2006 Löner och ersättningar	Sociala kostnader
<i>Moderbolaget</i>	50 278	24 590	35 776	16 385
(varav pensions- kostnad) ¹⁾		6 149		3 589

1) Av moderbolagets pensionskostnader avser 780 exkl löneskatt (411) VD.

Löner och ersättningar exkl pensionskostnader fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda

	2007 Styrelse och ledning	Övriga anställda	2006 Styrelse och ledning	Övriga anställda
<i>Moderbolaget</i>	12 016	38 262	7 538	27 748
(varav bonus)	3 165	–	500	–
Koncernen	12 016	38 262	7 538	28 724
(varav bonus)	3 165	–	500	–

Avgiftsbestämda planer

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

	Koncernen 2007	2006	Moderbolaget 2007	2006
Kostnader för avgiftsbestämd plan	5 929	3 470	5 929	3 467

Exkl Fora och löneskatt

Aktierelaterade ersättningar

Aktierelaterade ersättningsprogram finns ej i Klövern.

Finansiella instrument m m

Ersättningar i form av optioner eller andra finansiella instrument finns ej.

Sjukfrånvaro i moderbolaget

	2007	2006
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid, %	2,0	1,8
varav sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer, %	27	37
Sjukfrånvaron som en andel av varje grupps ordinarie arbetstid		
Sjukfrånvaron fördelad efter kön, %:		
Män	2,3	2,2
Kvinnor	1,6	1,1
Sjukfrånvaron fördelad efter ålderskategori, %:		
29 år eller yngre	2,0	1,5
30–49 år	2,0	1,3
50 år eller äldre	2,1	3,0

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
<i>Ernst & Young AB</i>				
Revisionsuppdrag	1 200	1 112	1 200	1 112
Andra uppdrag	582	2 670	582	2 670

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	2007	2006
<i>Koncernen</i>		
Fastighetskostnader		
El, fjärrkyla och värme	–130 148	–115 132
Köpta tjänster förvaltning och skötsel	–79 330	–57 985
Reparationer och underhåll	–67 204	–52 915
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	–65 045	–34 945
Personalkostnader	–49 155	–34 575
Avskrivningar	–2 320	–1 749
Övriga fastighetskostnader	–52 778	–43 259
Summa	–445 980	–340 560

	2007	2006
Central administration		
Personalkostnader	–24 455	–16 259
Avsättning vinstandelsstiftelse	–8 581	–4 375
Ombudsarvoden skatteprocess	–3 737	–8 741
IT, reklam- och lokalkostnader	–4 919	–7 015
Revisionsarvoden	–1 200	–1 112
Förlikningsersättning	–9 070	–
Avskrivningar	–879	–931
Övriga kostnader	–12 257	–11 797
Summa	–65 098	–50 230

Not 6 Finansnetto

	2007	2006
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter, övriga	3 538	2 289
Summa	3 538	2 289
<i>Moderbolaget</i>		
Ränteintäkter, koncernföretag	–	2 982
Ränteintäkter, övriga	1 329	1 072
Summa	1 329	4 054

	2007	2006
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader, övriga	–313 959	–173 170
Summa	–313 959	–173 170
<i>Moderbolaget</i>		
Räntekostnader, koncernföretag	–	–
Räntekostnader, övriga	–894	–467
Summa	–894	–467

Not 7 Skatter

	2007	2007
	Underlag betald skatt	Underlag uppskjuten skatt
Koncernens resultaträkning, mkr		
Skatteberäkning i koncernen		
Resultat före skatt	1 545	–
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	–146	146
investeringar	–56	56
Värdeförändringar fastigheter	–864	864
Värdeförändringar derivat	–53	53
Skatteeffekt bolagsförsäljningar	–368	–
Ej avdragsgilla nedskrivningar aktier i dotterbolag	80	–
Ej avdragsgilla kostnader	6	–
Justeringsposter i dotterbolag, netto	7	–
Beskattningsbart resultat	151	1 119
Utnyttjande av balanserade underskott	–150	150
Justeringsposter för effekter av sålda fastigheter	–	–130
Summa skattepliktigt resultat	1	1 139
Därav 28 % aktuell/uppskjuten skatt	0	319

	2007		2006	
	Underlag	Skatt, 28 %	Underlag	Skatt, 28 %
Koncernens balansräkning, mkr				
Uppskjuten skattefordran vid årets utgång				
Vid årets ingång	1 843	516	1 421	398
Förändring under året	–150	–42	422	118
Uppskjuten skattefordran vid årets utgång	1 693	474	1 843	516
Uppskjuten skatteskuld¹⁾				
Temporära skillnader fastigheter				
Vid årets ingång	3 526	987	1 348	377
Förändringar under året	834	234	2 178	610
Temporära skillnader vid årets utgång	4 360	1 221	3 526	987
Förvärvade temporära skillnader fastigheter ²⁾				
Vid årets ingång	–2 897	–811	–923	–258
Årets förändring genom förvärv och försäljningar	102	28	–1 974	–553
Vid årets utgång	–2 795	–783	–2 897	–811
Temporära skillnader derivat				
Vid årets ingång	25	7	–	–
Årets förändring	53	15	25	7
Temporära skillnader vid årets utgång	78	22	25	7
Total uppskjuten skatteskuld				
Vid årets ingång	654	183	425	119
Förändring under året	989	277	229	64
Total uppskjuten skatteskuld vid årets utgång	1 643	460	654	183

	2007	2006
Moderbolaget		
Resultat före skatt	203	4
Skatt hänförlig till koncernbidrag	47	48
Uppskjuten skatt ³⁾	141	54
Resultat efter skatt	391	106
Uppskjuten skattefordran		
Vid årets ingång	333	279
Årets förändring	141	54
Vid årets utgång	474	333

1) Uppskjuten skatteskuld beräknas mellan verkliga värden och skattemässiga restvärden.

2) Ingår ej i underlaget för uppskjuten skatt då förvärven klassats som tillgångsförvärv.

3) Inklusivt ändrad redovisning av uppskjuten skatt.

Årets skatt

Årets resultat har belastats av uppskjuten skatt med totalt –319 mkr. Resultatet exklusive värdet förändringar, dvs. den löpande fastighetsrörelsen, har belastats med uppskjuten skatt om –42 mkr vilket också har sänkt bolagets värde på uppskjuten skattefordran med motsvarande belopp. För temporära skillnader avseende fastigheter och finansiella instrument belastas årets resultat med uppskjuten skatt med –277 mkr. Redovisad skatt avviker från den nominella, 28 procent, då bland annat fastigheter avyttrats genom aktiebolagsförsäljningar samt uppkomna förluster vid avyttring av handelsbolag. Detta har tillsammans minskat underlaget för betald skatt med 368 mkr. Dessutom har underlaget för uppskjuten skatt minskat med 130 mkr till följd av sålda fastigheter.

Uppskjuten skattefordran

Klövern har från och med detta bokslut valt att redovisa uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld var för sig. Tidigare har dessa belopp netto redovisats.

Uppskjuten skattefordran uppgår per sista december 2007 till 474 mkr (516). Värde baseras på de kvarvarande skattemässiga underskotten om 1 060 mkr och avskrivningsunderlag för restvärdesavskrivning som överstiger bokföringsmässigt avskrivningsunderlag med 633 mkr. Underskotten och avskrivningsunderlaget är huvudsakligen hänförliga till avyttringar av svenska och utländska dotterbolag samt anläggningstillgångar och goodwill i den tidigare bedrivna IT-verksamheten. Med nuvarande intjäningsförmåga från själva fastighetsrörelsen kommer Klöverns resultat inte belastas med betald skatt, i någon större omfattning, under de närmaste åren.

Uppskjuten skatteskuld

För temporära skillnader mellan verkliga värden och skattemässiga restvärden på tillgångar och skulder beräknas uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgår per sista december 2007 till 460 mkr (183). Temporära skillnader som uppkommit vid Klöverns förvärv av fastigheter via bolag, vilka samtliga räknats som tillgångsförvärv, ingår inte i beräkningen.

Eventuella nya underskottsavdrag

Förutom de fastställda underskotten enligt ovan så gjorde bolaget 2002, i sin tidigare verksamhet som IT-bolag, en förlust om ca 5 000 mkr. I slutet av 2003 begärde Klöver att samma års taxering skulle omprövas med syftet att pröva om Klöver hade rätt till även detta underskottsavdrag. Under våren 2006 återkallade Klöver sin begäran om omprövning. Klöver lämnade senare under 2006 in en ny begäran avseende detta underskottsavdrag. Den förnyade begäran har avslagits av Skatteverket och Klöver har överklagat beslutet till länsrätten.

Ett av Skatteverket påfört skattetillägg om 493 mkr, i detta ärende, undanröjdes av länsrätten i december 2007. Under februari 2008 har skattetilläggsärendet av Skatteverket överklagats till kammarrätten.

Skatteprocesser

Från taxeringsåren 1999–2003 pågår processer där skattemyndigheten påfört skattetillägg om sammanlagt 21 mkr och minskning av skattemässigt underskott med netto 21 mkr.

Skattetillägget är ännu ej betalt (anstånd) och redovisas som eventalförpliktelse. Klöver har överklagat ärendena till länsrätten.

Not 8 Maskiner och inventarier

	2007		2006	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	24 366	6 086	11 968	3 799
Nyanskaffningar	2 715	2 401	10 252	2 323
Förvärv av dotterföretag	–	–	2 221	–
Avyttringar och utrangeringar	–1 166	–82	–75	–36
Summa	25 915	8 405	24 366	6 086
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>				
Vid årets början	–10 355	–2 480	–7 067	–1 585
Förvärv av dotterföretag	–	–	–657	–
Avyttringar och utrangeringar	915	29	49	36
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	–3 199	–1 391	–2 680	–931
Summa	–12 639	–3 842	–10 355	–2 480
Redovisat värde vid årets slut	13 276	4 563	14 011	3 606

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Värdering av fastighetsinnehav

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värdemetoden. Klövern värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet. Vid varje kvartal externvärderas 20–30 procent av fastighetsbeståndet, resterande del av fastigheterna internvärderas. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande 12-månaders period.

Per den 31 december 2007 har Klövern externvärderat 172 fastigheter. Värderingarna är avkastningsbaserad metod enligt kassaflödesmetod, det vill säga baserade på prognoser av framtida kassaflöden. Fastigheternas avkastningsnivå har bedömts utifrån deras unika risk samt gjorda transaktioner på respektive ort enligt ortspris-metoden. De externa värderingarna har utförts av DTZ Sweden i enlighet med den internationella värderingsstandard.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering		
	Förändring, +/-	Resultateffekt, mkr
Direktavkastning	0,5 %-enhet	–858/+999
Hysesintäkt	100 kr/kvm	+/-2 117
Driftkostnader	50 kr/kvm	–/+1 058
Vakansgrad	1,0 %-enhet	–/+214

Sammanfattning

Värdetidpunkt	31 december 2007
Verkligt värde	12 154 mkr
Kalkylperiod	Fem år (vid längre betydande kontrakt har kalkylperioden anpassats till kontraktens livslängd)
Direktavkastning, för bedömning av restvärde	Mellan 5,50 och 10,00 procent
Kalkylränta/diskonteringsränta	Mellan 5,00 och 13,00 procent
Långsiktig vakans	Normalt mellan 5 och 10 procent
Drift- och underhållskostnader	Utfall för respektive fastighet samt erfarenheter av jämförbara objekt
Inflationsutveckling	Två procent (Riksbankens inflationsmål)

Fastighetsinnehav och värderingsgrunder per verksamhetsort 2007-12-31

Enhet	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr ¹⁾	Uthyrningsgrad, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkylränta, %	Direktavkastningskrav, %
Kista	21	350	91	249	5,00 – 9,00	5,65 – 7,00
Karlstad	49	187	93	209	6,50 – 10,25	5,80 – 8,75
Linköping	24	160	85	179	6,00 – 11,00	5,50 – 9,00
Västerås	29	149	92	214	6,50 – 11,50	5,50 – 9,50
Nyköping	31	100	94	126	7,00 – 12,00	5,85 – 9,00
Norrköping	14	97	78	147	6,00 – 13,00	5,75 – 11,00
Uppsala	3	93	63	66	7,50 – 12,00	6,00 – 10,00
Täby	25	65	93	67	7,50 – 9,25	5,50 – 7,25
Örebro	10	63	93	62	5,50 – 9,50	6,00 – 7,50
Borås	14	45	92	75	7,50 – 10,00	6,00 – 8,00
Totalt	220	1 309	88	1 394	5,00–13,00	5,50 – 11,00

1) I hyresvärdet ingår kontraktswärde för uthyrda ytor och bedömda marknadsmässiga hyror för vakanta ytor. För vakanta ytor är marknadsmässig hyra bedömd i de vakanta ytornas befintliga skick, vilket innebär före eventuellt ombyggnationer och anpassningar.

Värderingsmetodik

Klövern använder avkastningsvärdering enligt kassaflödesmetod.

Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader.

Värderingsmodell

+ Beräknade hyresinbetalningar
– Driftkostnader (inklusive fastighetsskatt, reparations- och underhållskostnader samt tomträttsavgifter) enligt kassaflödesmetod
= Driftöverskott enligt kassaflödesmetod
– Avdrag för investeringar
= Fastighetens kassaflöde
Nuvärdet av kassaflödet varje år: Kassaflödet diskonteras till nuvärde med kalkylräntan/diskonteringsräntan.
Fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut: Restvärdet bedöms genom en evighetskapitalisering varvid direktavkastningskravet används. Därefter diskonteras restvärdet till nuvärde med kalkylräntan.
Normal kalkylperiod fem år
Fastighetens verkliga värde

Varje fastighets avkastningsförmåga och kassaflöde har bedömts individuellt.

Kalkylperioderna är i huvudsak fem år med undantag för fastigheter där det finns betydande kontrakt med en längre kvarvarande kontraktstid än fem år. I de fallen har en kalkylperiod motsvarande den kvarvarande kontraktstiden plus minst ett år valts.

Till grund för de prognostiserade framtida driftöverskotten ligger en analys av varje marknad och varje fastighets framtida hyresintäkter, driftkostnader och investeringar. Varje hyreskontrakt i fastigheterna har genomgått en individuell bedömning av dess marknadshyra efter kontraktets utgång. I kalkylerna har en bedömd inflationsutveckling av hyror, drift och underhållskostnader beräknats till två procent (Riksbankens inflationsmål). Bedömningen av marknadshyror, framtida driftkostnader, investeringar och byggrätter har i huvudsak gjorts av de externa värderarna utifrån de uppgifter och kunskaper de har om marknaderna.

Restvärdesberäkning görs genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftnettot under det sista året i kalkylperioden för varje fastighet. Restvärdet beräknas utifrån det bedömda marknadsmässiga direktavkastningskravet som har åsatts varje fastighet. Direktavkastningskraven för fastigheterna är baserade på de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Fastighetens restvärde diskonteras sedan till nuvärde med hjälp av kalkylräntan/diskonteringsräntan.

Vid de interna värderingarna har i huvudsak de externa värderarnas avkastningskrav följts. Vid justeringar av dessa har en diskussion förts med de externa värderarna. De interna värderingarna har gjorts i samma värderingsprogram (FIA) som de externa värderarna (DTZ Sweden) använder.

Värderingsunderlag

För bedömning av fastigheternas intjäningsförmåga har de aktuella hyreskontrakten samt kända uthyrningar och avflyttningar varit grunden. För de vakanta ytorna har en marknadsmässig hyra bedömts utifrån de externa värderarnas och våra förvaltares marknadskännedom.

Driftkostnaderna har bedömts utifrån fastigheternas budgetar och utfall samt de externa värderarnas erfarenheter från liknande objekt. Fastigheternas underhållsnivå och investeringsbehov bedöms utifrån aktuellt skick, pågående och budgeterade investeringar samt de externa värderarnas bedömningar av framtida investeringsbehov.

Samtliga fastigheter är besiktigade inom en treårs-period. I fastigheter där det har förekommit större ombyggnation, inflyttningar eller andra värdepåverkande händelser görs nya besiktningar vid de externa värderingarna.

Fastigheternas värdeförändringar

Det verkliga värdet för Klövern's fastigheter uppgick den 31 december 2007 till 12 154 mkr (10 701). För helåret 2007 uppgick värdeförändringarna till 1 106 mkr (262). De realiserade värdeökningarna var 864 mkr (217) och de realiserade värdeökningarna uppgick till 242 mkr (45).

<i>Koncernen 2007-12-31, mkr</i>	<i>Fastigheter</i>
Ingående verkligt värde	10 701
Anskaffningsvärde för under året förvärvade fastigheter	989
Investeringar i fastigheterna	594
Förädlingsvinst sålda fastigheter	-1 236
Värdeförändring	1 106
Utgående verkligt värde	12 154
<i>Koncernen 2006-12-31, mkr</i>	<i>Fastigheter</i>
Ingående verkligt värde	5 968
Anskaffningsvärde för under året förvärvade fastigheter	4 672
Investeringar i fastigheterna	147
Förädlingsvinst sålda fastigheter	-348
Värdeförändring	262
Utgående verkligt värde	10 701

Förvaltningsfastigheter – påverkan på periodens resultat

<i>Koncernen, mkr</i>	2007	2006
Hyresintäkter	1 142	808
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-446	-341
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som ej genererat hyresintäkter under perioden	–	–

Under 2006 och 2007 genererade samtliga förvaltningsfastigheter hyresintäkter.

Taxeringsvärden – förvaltningsfastigheter

Skattemässigt restvärde – förvaltningsfastigheter

<i>Koncernen, mkr</i>	2007	2006
Taxeringsvärden byggnader	5 446	4 536
Taxeringsvärden mark	1 409	1 345
Summa taxeringsvärde	6 855	5 881

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick den 31 december 2007 till 7 794 mkr (7 175).

Not 10 Fordringar på koncernföretag

<i>Moderbolaget</i>	2007	2006
Långfristiga fordringar		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 712 897	1 322 483
Förändring fordringar	292 020	1 390 414
Redovisat värde vid periodens slut	3 004 917	2 712 897

Kortfristiga fordringar

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	467 606	179 247
Förändring fordringar	-147 558	288 359
Redovisat värde vid periodens slut	320 048	467 606

Not 11 Övriga fordringar

<i>Koncernen</i>	2007	2006
Avräkning skatter och avgifter	57 248	31 190
Fordran säljarreverser	55 100	2 488
Övriga kortfristiga fordringar	8 883	8 015
Summa	121 231	41 693

Moderbolaget

Avräkning skatter och avgifter	1 814	2 959
Övriga kortfristiga fordringar	11	3 835
Summa	1 825	6 794

Not 12 Kundfordringar

Klövern utvärderar sina kundfordringar varje kvartal och gör individuella bedömningar av samtliga kundfordringar överstigande 30 dagar. För osäkra kundfordringar görs reserveringar och vid konkurser eller andra konstaterade kundförluster bokas fordran som kundförlust. Vid uthyrning gör våra förvaltare alltid en kreditbedömning av hyresgästen.

Kundfordringar i koncernen redovisas efter hänsyn tagen till under året uppkomna kundförluster som uppgick till 3,4 mkr med avdrag för återvunna kundförluster på 1,4 mkr. Moderbolaget har inga kundförluster.

Åldersfördelade kundfordringar

Dagar	
0–29	31 295
30–89	2 667
90–	5 361
Osäkra kundfordringar	-3 247
Totalt	36 076

Not 15 Eget kapital**Aktiekapitalets förändring**

	Datum	Antal aktier	Nom kr/aktie	Aktiekapital, kr
Vid årets början	2006-01-01	120 364 259	5	601 821 295
Nyemission av aktier	2006-11-22	46 180 067	5	230 900 335
Vid årets slut	2006-12-31	166 544 326	5	832 721 630
Återköp egna aktier		-775 500		
Vid årets slut	2007-12-31	165 768 826	5	832 721 630

Utdelning

Styrelsen i Klövern föreslår årsstämman att utdelning för räkenskapsåret 2007 ska uppgå till 1,50 kr per aktie (1,25), totalt 248,7 mkr (208,2).

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<i>Koncernen</i>	2007	2006
Periodisering från leverantörsreskontran	2 181	3 729
Förutbetalda hyresrabatter	3 052	–
Förutbetalda försäkringar	3 425	3 280
Förutbetalda tomträttsavgälder	5 458	3 493
Förutbetalda projektkostnader	3 039	3 156
Upplupna intäkter	5 157	4 784
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 656	3 516
Summa	26 968	21 958

Moderbolaget

Periodisering från leverantörsreskontran	914	965
Förutbetalda försäkringar	3 407	3 280
Pågående förvärv	200	412
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 256	1 143
Summa	5 777	5 800

Not 14 Likvida medel

<i>Koncernen</i>	2007	2006
Kassa och bank	87 100	95 442
Summa	87 100	95 442

Moderbolaget

Kassa och bank	13 926	9 050
Summa	13 926	9 050

Not 16 Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie för 2007 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare uppgående till 1 225 851 tkr (630 685) och på ett vägt genomsnittligt antal utestående aktier under 2007 uppgående till 166 372 638 (125 238 822). Några utspädnings effekter avseende vinst per aktie föreligger ej under helåren 2007 eller 2006. Under december 2007 har totalt 775 500 aktier återköpts till ett totalt pris om 18 491 tkr, motsvarande 23,84 kr per aktie. Komponenterna har beräknats på följande sätt:

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare

	2007	2006
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 225 851	630 685

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier

Antal	2007	2006
Totalt antal aktier 1 januari	166 544 326	120 364 259
Effekt av nyemission 22 november 2006		46 180 067
Effekt av återköpta aktier 2007	-775 500	
Totalt antal aktier 31 december	165 768 826	166 544 326

Vägt genomsnittligt antal aktier under året

	166 372 638	125 238 822
Resultat per aktie, genomsnittligt antal	7,36	5,04

Not 17 Räntebärande och icke räntebärande skulder

Koncernen	2007	2006
Långfristiga skulder		
Banklån	6 958 181	6 796 389
Summa	6 958 181	6 796 389

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av banklån	48 747	33 500
Reversskuld	–	47 923
Summa	48 747	81 423

Outnyttjade checkkrediter

	135 817	95 000
--	---------	--------

Av övriga skulder, avser 160 000 tkr icke räntebärande skuld som uppkommit i samband med förvärv av fastigheter. Lånet förfaller 2008-11-20. Förfallostruktur för räntebärande skulder framgår av not 22. Långfristiga skulder i moderbolaget avser enbart skulder till dotterbolag, vilka förfaller till betalning senare än fem år.

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Moderbolaget	2007	2006
Långfristiga skulder		
Banklån	–	–
Summa	–	–

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit	–	–
Kortfristig del av banklån	–	–
Summa	–	–

Outnyttjad checkkredit

	100 000	50 000
--	---------	--------

Not 19 Avsättningar

	2007	2006
<i>Koncernen</i>		
Övriga avsättningar som är långfristiga skulder		
Redovisat värde vid periodens ingång	6 826	7 072
Belopp som har tagits i anspråk under perioden	-2 578	-246
Redovisat värde vid periodens slut	4 248	6 826

Moderbolaget

Övriga avsättningar		
Redovisat värde vid periodens ingång	6 826	7 072
Belopp som har tagits i anspråk under perioden	-2 578	-246
Redovisat värde vid periodens slut	4 248	6 826

Innan Klöver år 2002 ändrade verksamhetsinriktning till fastighetsbolag, förelåg vissa tvister vilka uppstått i den tidigare bedrivna IT-konsultverksamheten. Tvisterna har successivt reglerats och per den 31 december 2007 uppgår avsättningen för tvister till totalt 4 248 tkr (6 826). Avsättningen om 4 248 tkr (4 326) avser tvångsinlösenprocess av aktier i det tidigare dotterbolaget Adcore Stockholm AB. Skillnaden i avsättningsbelopp mellan 2007 och 2006 utgörs av ombudsarvoden samt förlikningsersättning till Kommanditaktieselskapet Pakhus D+E. På grund av tvångsinlösenprocessens karaktär och komplexitet är bolagets bedömning att processen ej kommer att avgöras under den närmaste 12-månadersperioden.

Not 20 Övriga skulder

	2007	2006
Övriga kortfristiga skulder		
<i>Koncernen</i>		
Personalens källskatt och sociala avgifter	2 926	2 486
Skuld till delägare av fastighet	6 059	2 444
Skuld till tidigare fastighetsägare	160 450	1 307
Skuld till köpare	29 368	–
Övriga poster	1 203	727
Summa	200 006	6 964

Moderbolaget

Personalens källskatt och sociala avgifter	2 926	2 486
Moms	4 244	4 417
Övriga poster	4 708	60
Summa	11 878	6 963

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2007	2006
<i>Koncernen</i>		
Fakturerade hyror för första kvartalet 2008/2007	199 679	143 381
Upplupna kostnader fastigheter	41 215	46 605
Upplupna räntekostnader	14 451	20 773
Upplupna personalkostnader	18 158	15 202
Övriga poster	24 853	13 029
Summa	298 356	238 990

Moderbolaget

Upplupna personalkostnader	9 577	8 968
Upplupna kostnader vinstandelsstiftelse	8 581	5 265
Övriga poster	1 523	5 446
Summa	19 681	19 679

Not 22 Finansiella risker och finanspolicy

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 räntenivåer. Framför allt utsätts Klövern för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyen bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Ansvar 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 genom marknadsfluktuationer. Som stöd för bolagets finansfunktion finns ett finansutskott, vilket består av styrelsens ordförande, två styrelseledamöter jämte VD, finanschef och ekonomidirektör.

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 under närmast följande år.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i finanspolicyen regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt outnyttjade låneramar. Enligt finanspolicyen ska den genomsnittliga återstående löptiden, kapitalbindningen, på lånestocken vara minst tre år och högst 35 procent av lånestocken ska förfalla inom ett och samma år. Dessutom ska placeringar och bekräftade kreditfaciliteter hållas på en genomsnittlig nivå som minst motsvarar förfall i kapitalbindningen under ett kvartal.

Per 31 december 2007 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på lånestocken till 3,7 år (4,3). Vid samma tidpunkt fanns likvida medel om totalt 87 mkr (95) och bekräftade, men ej utnyttjade, kreditfaciliteter om 888 mkr (557). Dessutom fanns outnyttjade låneramar om 302 mkr (367) som kan utnyttjas för nya förvärv eller investeringar efter säkerställande av fastighetsinteckningar inom 75 procent av fastigheternas marknadsvärde. Outnyttjad checkkredit uppgick till 136 mkr.

Lånens kapitalförfallostruktur per 31 december 2007 framgår av följande tabell:

Förfalloår	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Utnyttjat, %
2008	193	193	100
2009	404	404	100
2010	2 625	2 218	84
2011	1 635	1 430	87
2012	2 268	1 690	75
2013–	1 072	1 072	100
Totalt	8 197	7 007	85

Ränterisk

Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor eller aktiekurser – prISRISK, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Långa räntebindningar innebär högre prISRISK och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Av de totala räntebärande skulderna på 7 007 mkr (6 878) hade 75 procent (68) rörlig ränta och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 1,4 år (1,8), vilket får betecknas som ganska kort. Som en följd av det är Klövern i huvudsak exponerad för kassaflödesrisken i ränteriskhänseende.

Förfalloår	Genomsnittlig ränta, %	Ränteförfall, mkr	Andel, %
Rörlig	4,6	5 235	75
2008	4,9	428	6
2009	4,4	254	4
2010	3,8	32	0
2011	6,4	58	1
2012	–	–	–
2013–	4,4	1 000	14
Totalt	4,6	7 007	100

Ränterisken ska, enligt finanspolicyen, begränsas som följer:

Lån med initiala räntebindningstider om 90 dagar eller kortare, och som överstiger 20 procent av den totala lånevolymen, ska till 50 procent vara täckta av räntetak. Taken ska vid tecknandet ha löptider på minst tre år och maximala räntenivån, inklusive marginal, för underliggande rörliga lån och kostnad för räntetak ska vid tecknandet vara femårig obligationsränta + 2,5 procentenheter.

För att begränsa kassaflödesrisken för lån med rörlig ränta innehade Klövern vid årsskiftet räntetak till en volym om 3 329 mkr (3 329), jämfört med de 1 917 mkr (1 654) som var ett minimikrav enligt policyen. Lösenräntorna för räntetaken varierar mellan 4,0 och 4,5 procent kopplat till en- respektive tremånaders Stibor. Under 2007 uppgick värdeförändringen för räntetaken till 9,6 mkr (11,6). Det verkliga värdet uppgick till 36,7 mkr (33,3) vid årsskiftet.

Räntetak

Förfalloår	2009		2010		2011		2012
Volym, mkr	330	400	180	419	500	1 000	500
Referensränta, Stibor	3M	3M	1M	3M	3M	3M	3M
Lösenränta, %	4,0	4,5	4,0	4,0	4,5	4,5	4,5

M = månad

Vid årsskiftet hade Klövern två ränteswapavtal. Det ena avtalet om 1 000 mkr löper till 2016. Det andra avtalet om 200 mkr löper till 2009. Det verkliga värdet för swapparna uppgick till 59,6 mkr (16,0) och värdeförändringarna uppgick till 43,6 mkr (16,0) under året. Swappade volymer klassificeras som motsvarande bundna lån. Såväl räntetak som swappar ökar Klövern's prISRISK.

Inga finansiella värdepapper innehades vid årets slut (-), värdeförändringen uppgick till noll mkr (21,6) och prISRISKEN var obefintlig.

Räntetaken har värderats av Handelsbanken respektive Swedbank utifrån rådande räntekurva och volatilitet för respektive löptid. Ränteswapparna har värderats av Swedbank respektive SEB genom att framtida kassaflöden diskonterats till nuvärde.

Kreditrisk

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot Klövern. Klövern är exponerad för kreditrisk i den mån överskottslikviditet ska placeras och genom sitt innehav av derivatinstrument i form av räntetak och ränteswappar. I syfte att begränsa kreditrisken vid placeringar innehåller finanspolicyen ett särskilt motpartsreglemente där maximal kreditexponering för olika motparter anges som följer:

Motpart	Maximalt belopp
Svenska staten och statliga verk med 100 % statlig garanti	Obegränsat
Svenska banker med helägda dotterbolag	Maximalt 300 mkr per koncern
Övriga svenska hypoteksinstitut	Maximalt 100 mkr per bolag
Utländska banker med rating lägst Standard & Poor A- eller Moody's A3	Maximalt 100 mkr per koncern

När det gäller derivatinstrument finns det inga volymbegränsningar, men derivat får endast förvärvas i syfte att anpassa ränterisken. Tillåtna derivatinstrument är: ränteswap, räntetak respektive golv, FRA samt ränte- och valutatermin. I den mån optioner används ska de vara av riskminimerande karaktär.

Det finns också ett visst mått av kreditrisk i den löpande uthyrningsverksamheten, dvs. risk för att en hyresgäst inte kan betala sin hyra. Denna är dock starkt begränsad i och med användandet av försöks- hyror.

Känslighetsanalys

I samband med varje kvartalsbokslut upprättas också en räntekänslighetsanalys, där effekterna på upplåningsränta och räntetäckningsgrad till följd av förändringar i korta marknadsräntor uppmäts. En förändring av kortade marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet vid årsskiftet hade inneburit att Klövern's genomsnittliga upplåningsränta hade ändrats med +0,27/-0,60 procentenheter, vilket skulle ha motsvarat en ändring i räntekostnaderna med +19/-42 mkr. Räntetäckningsgraden, exkl värdeförändringar skulle ha ändrats från dagens 2,2 till 2,1 respektive 2,6 gånger.

Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjänandeförmåga och balansräkning per sista december 2007. Känslighetsanalysen visar effekten på koncernens årsresultat efter fullt genomslag av var och en av parametrarna 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 resultat-effekt, mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+/- 13,0
Hyresintäkter	+/- 1 %	+/- 11,5
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-/+ 4,6
Klövern's genomsnittliga upplåningsränta	+/- 1 %-enhet	-/+70,1

Verkligt värde på finansiella instrument

	2007			2006			
	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Värdeförändringar	Finansnetto	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Finansnetto
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkning							
Ränteswappar avseende kassaflödessäkringar	—	—	43 636	43 636	—	—	16 010
Räntetak	—	—	9 689	9 689	—	—	11 570
Summa	—	—	53 325	53 325	—	—	27 580
Lånefordringar och kundfordringar							
Andra långfristiga fordringar	—	—	22	22	—	—	21 613
Kundfordringar	—	—	—	—	—	—	—
Upplupna intäkter och övriga fordringar	623	—	—	623	496	—	496
Likvida medel	2 915	—	—	2 915	1 793	—	1 793
Summa	3 538	—	22	3 560	2 289	—	21 613
Summa finansiella intäkter	3 538	—	53 347	56 885	2 289	—	49 193
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde							
Skulder till kreditinstitut	—	-313 258	—	-313 258	—	-173 047	—
Leverantörsskulder	—	-101	—	-101	—	-47	—
Upplupna kostnader och övriga skulder	—	-600	—	-600	—	-76	—
Summa finansiella kostnader	—	-313 959	—	-313 959	—	-173 170	—

Redovisade värden i balansräkningen avviker inte från verkligt värde.

Not 23 Operationell leasing

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal (se not 9). Omsättningshyror ingår till ett mindre belopp, 3,3 mkr (2,9). De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

	2007	2006
<i>Operationell leasing – koncernen som leasegivare, mkr</i>		
Avtalade hyresintäkter år 1	339	261
Avtalade hyresintäkter år 2–5	641	705
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	174	103
Summa	1 154	1 069

Koncernens leasade tillgångar utgörs av operationella leasingavtal och uppgår endast till 1 mkr.

Not 24 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventualtillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
<i>Ställda säkerheter</i>				
Fastighetsinteckningar	7 460 040	6 978 860	–	–
Företagsinteckningar	–	12 500	–	–
Spärrade bankmedel	–	3 862	–	3 758
Summa ställda säkerheter	7 460 040	6 995 222	–	3 758
<i>Eventalförpliktelser</i>				
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	–	–	5 908 628	6 200 661
Övriga eventalförpliktelser	21 038	514 230	21 038	514 230
Summa eventalförpliktelser	21 038	514 230	5 929 666	6 714 891

Not 25 Närstående

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag, se not 26.

	År	Sålda tjänster	Köpta tjänster	Fordran	Skuld
<i>Koncernen</i>					
Andra närstående	2007	32 454	–	–	1 191
Andra närstående	2006	16 443	–	5 518	–
<i>Moderbolaget</i>					
Dotterföretag	2007	116 138	–	3 324 965	723 486
Dotterföretag	2006	79 132	–	3 180 503	623 053

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. I samband med förvärv av fastigheter i Västerås under 2004 från Arvid Svensson AB, ingick hyresavtal där Arvid Svensson AB är hyresgäster. Det sammanlagda årliga kontraktsvärdet uppgår till 2 (16) mkr. Under året har Arvid Svensson AB erlagt en engångsersättning om 19 mkr i samband med avlösen av hyreskontrakt. 2007 förvärvades en fastighet från Länsförsäkringar Södermanland. Det årliga kontraktsvärdet uppgår till 4 mkr. Fredrik Svensson är VD i Arvid Svensson AB och Anna-Greta Lundh är VD i Länsförsäkringar Södermanland. Båda ingår som styrelseledamöter i Klövern.

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

Not 26 Andelar i koncernföretag

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	183 392	183 292
Inköp	200	100
Försäljningar	-200	-
Redovisat värde vid periodens slut	183 392	183 392
Akkumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	28 951	-
Årets uppskrivningar	107 600	28 951
Redovisat värde vid periodens slut	136 551	28 951
Summa	319 943	212 343

Årets uppskrivningar avser lämnade aktieägartillskott till dotterbolag.
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
Klövern Strand AB, 556542-0098, 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	8 138
Klövern Komp Bobby AB, 556678-9938, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Charbel AB, 556594-9814, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Dante AB, 556594-9830, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Efraim AB, 556594-9855, 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
Övriga dotterföretag, vilande			500
Summa			319 943

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

Not 27 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
<i>Betalda räntor</i>				
Erhållen ränta	3 538	2 289	1 329	4 054
Erlagd ränta	-320 281	-170 031	-894	-467

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Fastighetsförvärven har delvis finansierats med apportemissioner, uppgående till 0 mkr (1 094).

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Avskrivningar på inventarier	3 199	2 680	1 391	931
Koncernbidrag	-	-	167 500	172 397
Värdeförändringar	-1 159 800	-311 173	-	-
Summa	-1 156 601	-308 493	168 891	173 328

	Moderbolaget	
	2007	2006
<i>Investering i finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	-107 600	-29 051
Nyemission	-	1 093 544
Fordringar hos koncernföretag	-292 020	-1 390 414
Summa	-399 620	-325 921

Not 28 Händelser efter balansdagen

Per 15 januari 2008 frånträdde Klövern sin del av tomträtten Färöarna 3 som under fjärde kvartalet 2007 sålts till AREIM Fond 1. Försäljningspriset uppgick till 270 mkr och den realiserade värdeförändringen om ca 32 mkr kommer att redovisas i resultatet under kvartal 1 2008.

Klövern har per den 15 januari förvärvat tomten Lidarände 1 av Stockholms stad till ett pris om 45 mkr. Tomten omfattar 15 tkvm. På tomten kommer Kistamässan att byggas med beräknat färdigställande i augusti 2008.

I slutet av 2003 begärde Klövern att samma års taxering skulle omprövas med syfte att pröva om Klövern hade rätt till ett underskottsavdrag om ca 5 000 mkr. Skatteverket påförde ett skattetillägg om 493 mkr i detta ärende, som i december 2007 undanröjdes av länsrätten. Skatteverket har under februari 2008 överklagat detta ärende till kammarrätten.

Klövern har under 2008 fortsatt återköpen av aktier och per den 29 februari uppgick totala antalet återköpta egna aktier till 1 140 500, motsvarande 0,7 procent av totalt antal registrerade aktier.

Not 29 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. 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. Bedömningar gjorda av styrelsen och företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter avser värdering av förvaltningsfastigheter vilket beskrivs närmare i not 9.

Not 30 Uppgifter om moderbolaget

Klövern AB (publ) är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Nyköping. Moderbolagets aktier är noterade på OMX Nordiska Börs lista för medelstora företag. Adressen till huvudkontoret är Box 1024, 611 29 Nyköping.

Koncernredovisningen för år 2007 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

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.

Nyköping den 5 mars 2008

Stefan Dahlbo
Ordförande

Gustaf Hermelin
Verkställande direktör

Lars Holmgren

Anna-Greta Lundh

Johan Piehl

Lars Rosvall

Fredrik Svensson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 6 mars 2008.

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Klöver AB (publ)
Organisationsnummer 556482-5833

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Klöver AB för år 2007. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 43–78. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6 mars 2008

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Revisors yttrande enligt 8 kap. 54 § aktiebolagslagen (2005:551) om huruvida årsstämman riktlinjer om ersättningar till ledande befattningshavare har följts

Till årsstämman i Klöver AB (publ)

Organisationsnummer 556482-5833

Inledning

Vi har granskat om styrelsen och verkställande direktören för Klöver AB (publ) under år 2007 (räkenskapsåret 2007) har följt de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som fastställts på årsstämman den 28 mars 2007. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att riktlinjerna följs. Vårt ansvar är att lämna ett yttrande, grundat på vår granskning, till årsstämman om huruvida riktlinjerna har följts.

Granskningens inriktning och omfattning

Granskningen har utförts enligt FAR SRS förslag till rekommendation RevR 8 Granskning av ersättningar till ledande befattningshavare i aktiemarknadsbolag. Det innebär att vi har planerat och utfört granskningen för att med hög men inte absolut säkerhet kunna uttala oss om huruvida årsstämman riktlinjer följts. Granskningen har omfattat bolagets organisation för och dokumentation av ersättningsfrågor för ledande befattningshavare, de nya beslut om ersättningar som fattats samt ett urval av de utbetalningar som gjorts under räkenskapsåret till de ledande befattningshavarna. Vi anser att vår granskning ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan.

Slutsats

Vi anser att styrelsen och den verkställande direktören för Klöver AB (publ) under 2007, i allt väsentligt, följt de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som fastställdes på årsstämman den 28 mars 2007.

Stockholm den 6 mars 2008

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen

Auktoriserad revisor



Medarbetare i Klöver



”Var dag underlätta kundens vardag.”



Linköping – Elektriciteten 2

Övrigt

Styrelse och revisor	82
Ledning.....	83
Fastighetsförteckning	84
Sålda fastigheter.....	94
Definitioner.....	95
Femårsöversikt	96
Adresser och kontaktpersoner.....	99

Styrelse och revisor



Stefan Dahlbo, född 1959.
oberoende styrelseledamot.*
Styrelseordförande sedan 2002.
VD Investment AB Öresund.
Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i HQ AB samt
Nobia AB.
Utbildning: Civilekonom.
Aktieinnehav i Klövern: 92 162
aktier, privat och via bolag.



Gustaf Hermelin, född 1956.
Ledamot sedan 2003.
VD Klövern AB.
Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i Diös Fastigheter AB.
Utbildning: Ekonomistudier HHS.
Aktieinnehav i Klövern:
2 152 200 aktier, privat, via
familj och bolag.



Lars Holmgren, född 1952.
Ledamot sedan 2003.
Ekonomi- och finansdirektör
Lantbrukarnas Riksförbund.
Övriga styrelseuppdrag:
Ordförande i bl a LRF
Försäkring AB. Ledamot i bl a
Diös Fastigheter AB, Setra
Group AB, LRF Media AB samt
Lantbrukarnas Ekonomi AB.
Utbildning: Kemiekonom.
Aktieinnehav i Klövern: 0 aktier.



Anna-Greta Lundh, född 1955,
oberoende styrelseledamot.*
Ledamot sedan 2003.
VD Länsförsäkringar
Södermanland.
Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i Läns hem
Fastighetsförmedling,
Länsförsäkringars ITCenter,
Södermanlands Nyheter samt
Setra Group AB.
Utbildning: Civilekonom.
Aktieinnehav i Klövern: 20 000
aktier, privat.



Johan Piehl, född 1955,
oberoende styrelseledamot.*
Ledamot sedan 2003.
VD Förvaltnings AB Charrow.
Övriga styrelseuppdrag:
Ordförande Stockholms
Borgerskap. Ledamot i HQ AB
samt HQ Fonder Sverige AB.
Utbildning: Marknadsekonom.
Aktieinnehav i Klövern: 595 100
aktier, privat, via familj och
bolag.



Lars Rosvall, född 1959,
oberoende styrelseledamot.*
Ledamot sedan 2005.
Ordförande Frösundaviksparken
AB och Gesundaberget AB.
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot
i Ampelia Förvaltning AB,
Backahill AB samt Dagon AB.
Utbildning: Civilekonom.
Aktieinnehav i Klövern: 645 500
aktier, via bolag.



Fredrik Svensson, född 1961.
Ledamot sedan 2005.
VD i AB Arvid Svensson (ASA).
Övriga styrelseuppdrag:
Ordförande i Case Investment
AB. Ledamot i Broström AB,
Balder AB, Ramnäs Bruk AB,
Dagon AB samt United
Logistics AB.
Utbildning: Civilekonom.
Aktieinnehav i Klövern:
17 016 609 aktier, via bolag.



Ernst & Young AB
Mikael Ikonen, född 1963.
Auktoriserad revisor sedan
1996, anställd i bolaget sedan
1988.
Ernst & Young vald av
årsstämma 2007 t o m
årsstämma 2011.
Övriga uppdrag: Ing Real Estate
Nordic Holding AB, ABB
Fastighet AB, Cramo Holding
AB, Maxit Group AB, SFF Real
Estate AB.

Revisor

* Oberoende enligt svensk kod och OMX Nordiska Börs noteringsavtal, oberoende till såväl bolaget som större aktieägare.

Ledning



Gustaf Hermelin, född 1956.
VD, anställd sedan 2002.

Tidigare anställningar:
VD StrömFastigheter i Norrköping 2001–2002, VD StrandFastigheter i Nyköping 1993–2002, Regionchef Storheden/Wihlborgs 1998–2001, VD m m Oskarsborg 1994–1997.
Utbildning: Ekonomistudier HHS.
Styrelseuppdrag: Diös Fastigheter AB.
Aktieinnehav i Klövern: 2 152 200 aktier, privat, via familj och bolag.



Britt-Marie Einar, född 1965.
Finans- och informationschef, anställd sedan 2004.

Tidigare anställningar:
Informations- och IR-chef Tornet 1999–2003, Ekonomijournalist Veckans Affärer 1997–1999 samt Finanstidningen 1990–1997, Treasurer Östgöta Enskilda Bank 1989–1990.
Utbildning: Civilekonom.
Styrelseuppdrag: Inga.
Aktieinnehav i Klövern: 1 000 aktier, privat.



Thomas Nilsson, född 1951.
IT- och fastighetschef, vice VD, anställd sedan 2002.

Tidigare anställningar:
Konsultuppdrag inom bl a Storheden, Wihlborgs och StrandFastigheter i Nyköping 1995–2002, VD Skavsta Flygplats 1991–1995, VD Nyköpings Industrihus 1982–1994.
Utbildning: Fil kand, företagsekonomi.
Styrelseuppdrag: Inga.
Aktieinnehav i Klövern: 250 991 aktier, via bolag.



Mattias Rickardsson, född 1974.
Transaktions- och analyschef, anställd sedan 2003.

Tidigare anställningar:
Dotterbolagscontroller Österströms rederi AB 1999–2003.
Utbildning: Universitetsstudier i ekonomi.
Styrelseuppdrag: Inga.
Aktieinnehav i Klövern: 0.



PG Sabel, född 1964.
Enhetschef Kista, anställd sedan 2007.

Tidigare anställningar: Chef projektutveckling AP Fastigheter 2000–2007, Projektchef och fastighetschef Skanska Fastigheter 1991–2000.
Utbildning: Civilingenjör.
Styrelseuppdrag: Inga.
Aktieinnehav i Klövern: 0.



Caesar Åfors, född 1959.
Ekonomidirektör och vice VD, anställd sedan 2002.

Tidigare anställningar:
Konsultuppdrag inom StrandFastigheter i Nyköping 1999–2002, Egen företagare 1997–1998, Fastighetsmäklare Areal 1990–1997.
Utbildning: Jägmästare.
Styrelseuppdrag: Inga.
Aktieinnehav i Klövern: 661 464 aktier, via bolag.

Fastighetsförteckning

Borås

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Tomt-rätt	Byggår/vårdeår	Objektstyp	kvm					Totalt	Hyresvärde, mkr	Uthyrnings-grad, %	Taxvärde, mkr	
							Kontor	Industri/lager	Butik	Utbildning/lab/vård/motion	Restaurang/hotell					Bostad
1	Gjutaren 10	Norrby Tvärg. 7, Norrby Långg. 18	Borås		1966/1966	Industri/lager	1 101	7 748	–	–	–	–	8 849	3,8	97	14
2	Grävlingen 5	Skaraborgsv. 21	Borås		1887/1990	Kontor	6 740	–	613	–	–	–	7 353	6,5	96	34
3	Katrinedal 2	Katrinedalsg. 14, Åsboholmsg. 12	Borås		1955/1988	Industri/lager	2 164	2 646	1 276	2 619	280	–	8 985	5,8	92	32
4	Katrinehill 8	Åsboholmsg. 16	Borås		1959/1959	Kontor	5 263	1 187	–	–	–	–	6 450	4,0	92	17
5	Kuggen 1	Verkstads g. 14	Borås		1992/1996	Industri/lager	–	1 872	–	–	–	–	1 872	1,1	100	6
–	Kyrkängen 9	Kyrkog. 2	Mark		1929/1985	Kontor	653	–	–	–	–	–	653	0,9	100	4
6	Laxöringen 1	Bockasjög. 10	Borås		1943/1960	Industri/lager	1 392	1 672	–	–	–	–	3 064	1,5	94	8
7	Milen 7	Solvarvsg. 4, 6	Borås		1969/1989	Industri/lager	2 405	7 531	–	–	–	–	9 936	4,8	71	21
8	Muttern 2	Verkstads g. 12	Borås		1963/1989	Industri/lager	442	1 842	–	–	–	–	2 284	1,4	87	6
9	Nestor 1	Lilla Brog. 17	Borås		1963/1963	Kontor	1 238	–	1 148	–	–	–	2 386	2,9	100	20
10	Näckrosen 3	Katrinedalsg. 1, 3, Åsboholmsg. 25	Borås		1990/1990	Kontor	4 026	1 242	–	–	–	–	5 268	5,1	90	26
11	Raklinjen 2	Källbäcksrydsg. 6,8	Borås		1968/1970	Industri/lager	–	7 755	–	–	–	–	7 755	3,3	96	13
12	Rotorn 3	Masking. 4	Borås		1972/1975	Industri/lager	–	3 037	–	–	–	–	3 037	1,3	96	6
13	Uranus 16	Bryggareg. 18, 20	Borås		1949/1960	Industri/lager	–	4 456	–	2 734	–	–	7 190	2,9	100	12
Totalt							25 424	40 988	3 037	5 353	280	–	75 082	45,3	92	219

Karlstad

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Tomt- rätt	Byggår/vårdeår	Objektstyp	kvm										Totalt	Hyresvärde, mkr	Uthyrnings- grad, %	Taxvärde, mkr
							Kontor	Industri/ lager	Butik	Utbildning/ lab/vård/ motion	Restaurang/ hotell	Bostad								
1	Barkassen 7	Lagergrens g. 2, 4	Karlstad		1990/1990	Kontor	11 872	8	425	–	61	–	12 366	14,3		83	76			
2	Barkassen 9	Lagergrens g. 8	Karlstad		1991/1991	Kontor	7 146	–	–	10	–	–	7 156	8,4		93	45			
3	Björnen 7	Järnväsg. 7	Karlstad		1965/1965	Kontor	2 668	212	395	–	–	–	3 275	4,8		94	29			
4	Björnen 13	Fredsg. 10	Karlstad		1906/1962	Kontor	3 854	3 586	–	–	–	–	7 440	6,3		75	26			
5	Blästen 3	Stormg. 6	Karlstad	T	1975/1975	Industri/lager	535	1 612	–	–	–	–	2 147	0,9		78	4			
6	Blästen 4	Stormg. 8	Karlstad	T	1975/1979	Kontor	2 407	–	–	–	–	–	2 407	1,7		100	6			
7	Brisen 4	Sunnanvindsg. 8	Karlstad	T	1973/1978	Kontor	800	–	–	–	–	–	800	0,7		100	3			
8	Bromsen 1	Blockg. 6	Karlstad	T	1967/1967	Butik	729	–	861	–	–	–	1 590	1,0		70	4			
9	Bromsen 6	Ramg. 7	Karlstad	T	1967/1973	Industri/lager	1 041	2 140	200	–	–	–	3 381	1,9		99	7			
10	Bromsen 13	Spärrg. 12	Karlstad	T	1967/1967	Kontor	–	–	–	–	–	–	–	–		–	1			
11	Bälgen 9	Sägverksg. 33	Karlstad	T	1959/1991	Kontor	–	–	–	–	–	–	–	–		–	3			
12	Bälgen 10	Sägverksg. 35	Karlstad	T	1959/1991	Kontor	–	–	–	–	–	–	–	–		–	–			
13	Bälgen 11	Elverumsg. 7	Karlstad	T	1959/1991	Kontor	2 780	–	–	–	–	–	2 780	2,0		83	9			
14	Druvan 13	Tingvallag. 17	Karlstad		1947/1947	Butik	1 905	52	1 968	–	–	347	4 272	5,2		96	33			
15	Ekorren 11	Malmtorgsg. 6	Karlstad		1929/1992	Kontor	4 732	–	–	2 150	–	1 745	8 627	8,4		85	47			
16	Fjädern 14	Kolvg. 1	Karlstad	T	1966/1971	Butik	1 013	–	3 032	–	–	–	4 045	2,6		89	7			
17	Fjädern 16	Bromsg. 4	Karlstad	T	1991/1991	Kontor	2 821	–	1 536	–	–	–	4 357	3,2		100	17			
18	Freja 13	Drottninggg. 6	Karlstad		1965/1972	Kontor	3 571	55	2 067	–	–	936	6 629	7,6		94	46			
19	Gripen 11	Herrgårdsg. 20	Karlstad		1962/1986	Utbildning/lab/ vård/motion	1 508	–	162	2 262	–	366	4 298	4,6		100	24			
20	Grästegen 2	Strålg. 3	Karlstad	T	1990/1990	Kontor	2 688	–	–	–	–	–	2 688	2,2		90	11			
21	Gångjärnet 2	Blockg. 29	Karlstad	T	1964/1974	Industri/lager	158	2 814	–	–	–	–	2 972	2,4		100	9			
22	Hamnaren 21	Gjuterig. 27, 29	Karlstad		1990/1990	Industri/lager	774	1 172	–	–	–	–	1 946	1,2		100	5			
23	Herrhagen 1:10	Hamnpirsg. 4	Karlstad	T	1986/1987	Utbildning/lab/ vård/motion	–	475	–	1 040	–	–	1 515	1,2		100	1			
24	Hybelejen 17	Verkstads g. 20	Karlstad	T	1929/1985	Kontor	2 914	10	–	–	–	–	2 924	2,5		98	14			
25	Kanoten 9	Kanikenäsbanken 12	Karlstad		1990/1990	Kontor	8 894	–	–	–	–	–	8 894	8,3		100	55			
26	Kanoten 10	Lagergrens g. 7	Karlstad		1989/1989	Kontor	9 031	700	–	–	434	–	10 165	13,9		94	78			
27	Kulingen 4	Östanvindsg. 17	Karlstad		1976/1976	Industri/lager	–	7 482	450	–	–	–	7 932	3,5		100	15			
28	Mercurius 2	V. Torgg. 10	Karlstad		1929/1961	Butik	–	12	1 059	–	–	–	1 071	2,4		100	12			
29	Mercurius 3	V. Torgg. 12	Karlstad		1929/1939	Butik	711	62	741	–	–	–	1 514	1,5		82	10			
30	Monitorn 9	Ö. Torgg. 2 A	Karlstad		1993/1993	Kontor	3 056	–	219	–	–	–	3 275	4,9		100	27			
31	Passadvinden 3	Regnvindsg. 17	Karlstad		1990/1990	Industri/lager	305	3 378	–	–	–	–	3 683	2,1		100	9			
32	Regnvinden 1	Dagvindsg. 7	Karlstad		1981/2005	Kontor	5 075	4 894	–	–	–	–	9 969	6,7		90	28			
33	Skepparen 15	Orrholmsg. 4, 6, Sjömansg. 1	Karlstad		1954/1954	Utbildning/lab/ vård/motion	2 490	–	–	19 363	–	–	21 853	22,4		99	Spec.fast			
34	Släggan 13	Sägverksg. 20	Karlstad	T	1981/1981	Kontor	1 084	133	424	–	216	–	1 857	0,9		95	7			
35	Spärren 7	Rattg. 6	Karlstad	T	1968/1970	Industri/lager	709	758	422	–	–	–	1 889	1,6		83	6			
36	Stolpen 1	Ventilig. 5	Karlstad		1964/1964	Kontor	4 019	–	–	285	–	–	4 304	3,9		100	8			
37	Stolpen 6	Ventilig. 1	Karlstad		1991/1991	Butik	410	50	175	–	–	–	635	0,7		100	2			
38	Styrmannen 5	Hamntorget 1-3	Karlstad		1991/1991	Kontor	6 943	185	–	–	–	–	7 128	7,6		100	43			
39	Sågen 1	Faktorig. 13, Industrig. 1	Karlstad	T	1986/1986	Kontor	3 223	–	–	–	–	–	3 223	1,7		84	9			
40	Sågen 2	Faktorig. 15	Karlstad		1988/1988	Kontor	1 611	–	–	–	–	–	1 611	1,1		100	6			
41	Sågen 7	Lantvärnsg. 12	Karlstad		1940/1975	Kontor	2 185	1 559	–	–	–	–	3 744	1,6		54	8			
42	Sågen 9	Lantvärnsg. 8	Karlstad		1972/1972	Industri/lager	978	1 462	–	–	–	–	2 440	1,0		79	5			
43	Sålen 6	Älvg. 39	Karlstad		1929/1949	Kontor	1 574	–	–	–	–	–	1 574	2,1		100	6			
44	Tornadon 2	Blekeg. 9	Karlstad	T	1975/1975	Industri/lager	303	12 232	–	–	–	–	12 535	6,9		85	21			
45	Trätälja 10	Fredsg. 3 A	Karlstad		1962/1962	Kontor	1 426	39	586	–	–	638	2 689	3,0		90	19			
46	Tvätten 3	Romstads v. 2	Karlstad		1929/1986	Kontor	2 050	499	–	–	–	–	2 549	2,1		100	10			
47	Tängen 15	Gjuterig. 28	Karlstad	T	1991/1991	Butik	984	–	990	–	–	–	1 974	1,1		84	6			
48	Ugnen 1	Sägverksg. 32	Karlstad		1989/1989	Kontor	891	791	–	–	–	–	1 682	0,9		100	4			
–	Uroxen 14	Kungsg. 28	Kristinehamn		1954/1954	Kontor	1 908	1 011	84	–	–	–	3 003	2,5		97	Spec.fast			
Totalt							115 776	47 383	15 796	25 110	711	4 032	208 808	187,5		93	821			

9



8



33



43



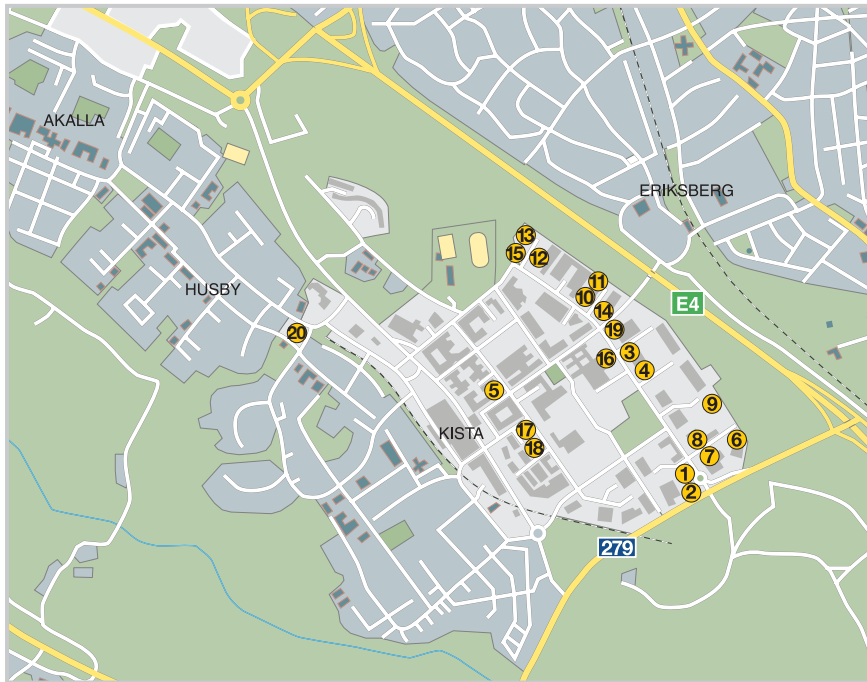
Kista

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Tomt- rätt	Byggår/vårdeår	Objektstyp	Kontor	Industri/ lager	kvm				Totalt	Hyresvärde, mkr	Uthyrnings- grad, %	Taxvärde, mkr
									Butik	Utbildning/ lab/vård/ motion	Restaurang/ hotell	Bostad				
1	Alptanäs 2	Torshamnsg. 7, 7A, 9, Haukadalsg. 1	Stockholm	T	1981/1981	Kontor	3 250	–	–	–	–	–	3 250	4,3	100	16
2	Alptanäs 3	Torshamnsg. 1, 3, 5	Stockholm	T	Tomt	Tomt	–	–	–	–	–	–	–	0,2	–	1
3	Borg 1	Torshamnsg. 16	Stockholm	T	1977/1977	Kontor	1 411	–	–	–	–	–	1 411	2,4	100	–
4	Borg 2	Strömög. 3	Stockholm	T	1981/1981	Industri/lager	–	4 655	–	–	–	–	4 655	4,7	100	23
5	Färöarna 3	Isafjordsg. 27, 31, Kistagången 20, 26	Stockholm	T	1986/1986	Kontor	20 068	–	–	–	–	–	20 068	28,5	100	358
6	Geysir 1	Österög. 4	Stockholm	T	1979/1979	Industri/lager	595	4 390	–	–	–	–	4 985	5,0	91	27
7	Geysir 2	Österög. 2	Stockholm	T	1980/1980	Industri/lager	2 250	4 348	–	–	165	–	6 763	6,4	63	33
8	Gullfoss 3	Österög. 1, 3	Stockholm	T	1979/1983	Kontor	5 745	1 635	–	–	–	–	7 380	7,2	81	35
9	Gullfoss 5	Viderög. 6	Stockholm	T	1979/1979	Industri/lager	1 115	2 475	–	–	–	–	3 590	3,7	70	21
10	Helgafjäll 1	Torshamnsg. 22, 24 A-D, 26 A-B	Stockholm	T	1979/1979	Kontor	35 266	2 996	–	–	–	–	38 262	67,5	97	64
11	Helgafjäll 2	Torshamnsg. 28 A-B, 30 A-E, 32 A-D, 34 A-B	Stockholm	T	1981/1981	Kontor	–	–	–	–	–	–	–	–	–	271
12	Helgafjäll 3	Torshamnsg. 36, 38, 40	Stockholm	T	1980/1980	Industri/lager	3 530	10 152	–	–	–	–	13 682	23,5	100	71
13	Helgafjäll 4	Torshamnsg. 42, 44, 46	Stockholm	T	1998/1998	Kontor	16 778	18	–	–	–	–	16 796	30,3	100	181
14	Helgafjäll 5	Kistagången 2, 4, Torshamnsg. 20	Stockholm	T	1978/1978	Kontor	14 248	622	428	–	1 170	–	16 468	25,4	81	130
15	Helgafjäll 7	Torshamnsg. 48, 50, 52, 54	Stockholm		2001/2001	Kontor	24 414	36	–	–	–	–	24 450	41,2	71	305
16	Isafjord 1	Grönlandsgången 6, Torshamnsg. 21, 23	Stockholm		1976/1993	Kontor	54 968	2 154	–	–	–	–	57 122	68,1	100	466
17	Knarrarnäs 4	Färög. 3, Isafjordsg. 19, 21	Stockholm	T	1985/1985	Kontor	7 457	134	–	–	488	–	8 079	13,8	80	68
18	Knarrarnäs 9	Knarrarnäsg. 15	Stockholm	T	1984/1986	Kontor	4 793	73	–	–	–	–	4 866	9,1	86	54
19	Lidarände 1	Torshamnsg. 18	Stockholm	T	1979/1979	Industri/lager	–	12 102	–	–	–	–	12 102	3,2	–	41
20	Röros 1	Norgeg. 1	Stockholm	T	1985/1985	Kontor	2 701	–	–	–	–	–	2 701	3,5	93	20
–	Slaggeteglet 2	Voltav. 4	Stockholm		1929/1975	Kontor	1 916	168	–	–	–	–	2 084	2,0	44	12
Totalt							200 505	45 958	428	–	1 823	–	248 714	350,0	91	2 197

Linköping

							kvm									
N	Fastighet	Adress	Kommun	Tomt- rätt	Byggår/vårdeår	Objektstyp	Kontor	Industri/ lager	Butik	Utbildning/ lab/vård/ motion	Restaurang/ hotell	Bostad	Totalt	Hyresvärde, mkr	Uthyrnings- grad, %	Taxvärde, mkr
1	Brevduvan 17	Kungsg. 20	Linköping		1918/1970	Kontor	7 220	126	–	–	–	257	7 603	9,7	100	62
2	Brevduvan 21	Äg. 33	Linköping		1991/1991	Kontor	8 934	350	58	–	290	–	9 632	9,9	31	115
3	Bävern 13	Hertig Karlsg. 2A-C, 4A-B	Linköping		1981/1981	Kontor	5 596	255	–	–	–	–	5 851	6,2	92	37
4	Dahlia 18	S:t Larsg. 30	Linköping		1963/1963	Butik	1 668	319	2 164	–	493	–	4 644	6,6	97	44
5	Dahlia 20	Tanneforsg. 20	Linköping		1962/1962	Butik	576	459	1 501	–	377	168	3 081	5,8	97	51
6	Dalmasen 2	Storg. 46	Linköping		1973/1973	Kontor	780	–	246	267	–	–	1 293	1,9	100	12
7	Decimalen 16	Repslagareg. 25, Nyg. 15	Linköping		1968/1968	Kontor	2 247	754	1 661	–	–	–	4 662	8,1	98	68
8	Domaren 13	Tanneforsg. 8	Linköping		1966/1971	Butik	705	424	869	790	87	–	2 875	5,4	67	45
9	Doppingen 15	Drottningg. 23, 25	Linköping		1965/1965	Restaurang/ hotell	1 255	266	900	–	1 595	1 314	5 330	5,6	92	38
10	Däckeln 3	Klosterg. 35	Linköping		1977/1977	Butik	177	196	1 765	–	–	660	2 798	5,5	100	47
11	Elefanten 17	Barnhemsg. 2	Linköping		1978/1985	Kontor	6 098	70	–	–	–	–	6 168	8,6	99	49
12	Elektriciteten 2	Stora Torget 3	Linköping		1929/1985	Kontor	2 299	399	878	–	–	–	3 576	5,3	95	38
13	Fonden 1	Junkersg. 1	Linköping		1987/1987	Kontor	3 687	–	–	–	–	–	3 687	4,6	92	27
14	Ganymeden 7	Roxeng. 9, 11	Linköping		1963/1973	Industri/lager	1 666	12 819	–	–	440	–	14 925	7,2	69	33
15	Glasberget 1	Attorspg. 5	Linköping		1989/1992	Kontor	7 274	675	–	1 270	–	–	9 219	7,7	85	31
16	Glasbiten 1	Attorspg. 2	Linköping		1977/1977	Industri/lager	–	3 760	–	–	–	–	3 760	2,9	100	11
17	Guvernören 13	N. Oskarsg. 18	Linköping		1968/1968	Industri/lager	625	2 500	–	–	–	–	3 125	1,3	81	7
18	Gymnasten 2	Roxeng. 7	Linköping		1977/1977	Kontor	1 772	–	–	–	310	–	2 082	1,9	97	9
19	Idéskissen 1	Teknikringen 3	Linköping		1984/1984	Utbildning/lab/ vård/motion	–	–	–	4 726	–	–	4 726	5,5	100	Spec. fast
20	Idétävlingen 4	Wallenbergsg. 4	Linköping		1990/2001	Kontor	20 502	1 082	–	385	620	–	22 589	24,1	81	116
21	Kättaren 7	Läskolvsg. 4	Linköping		1971/1972	Industri/lager	1 255	17 958	–	–	–	–	19 213	4,4	48	26
22	Mekanikerna 22	Gamla Tanneforsv. 17A	Linköping		1947/1998	Industri/lager	4 350	13 686	–	2 962	–	–	20 998	12,1	89	35
23	Navbössan 1	Läsblecksg. 7, 9	Linköping		1980/1983	Industri/lager	–	11 151	–	–	–	–	11 151	5,2	94	26
24	Paletten 1	Gumpekullav. 8	Linköping		1980/1980	Kontor	5 339	349	–	–	–	–	5 688	4,4	83	22
Totalt							84 025	67 598	10 042	10 400	4 212	2 399	178 676	159,9	85	949

Kista



Gullfoss 3, Kista

8

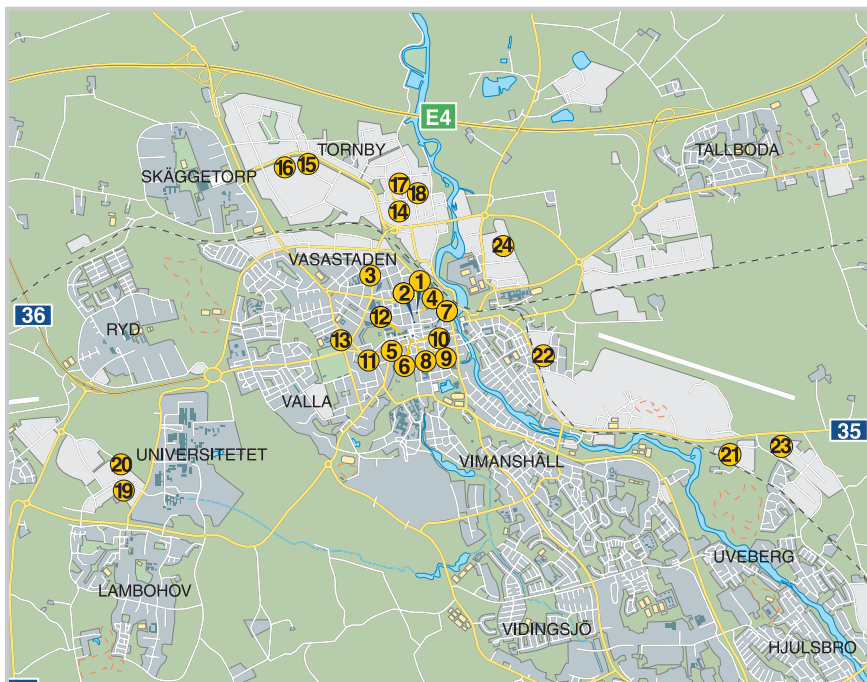


Helgafjäll 5, Kista

14



Linköping



Idétävlingen 4, Linköping

20



Ganymeden 7, Linköping

14



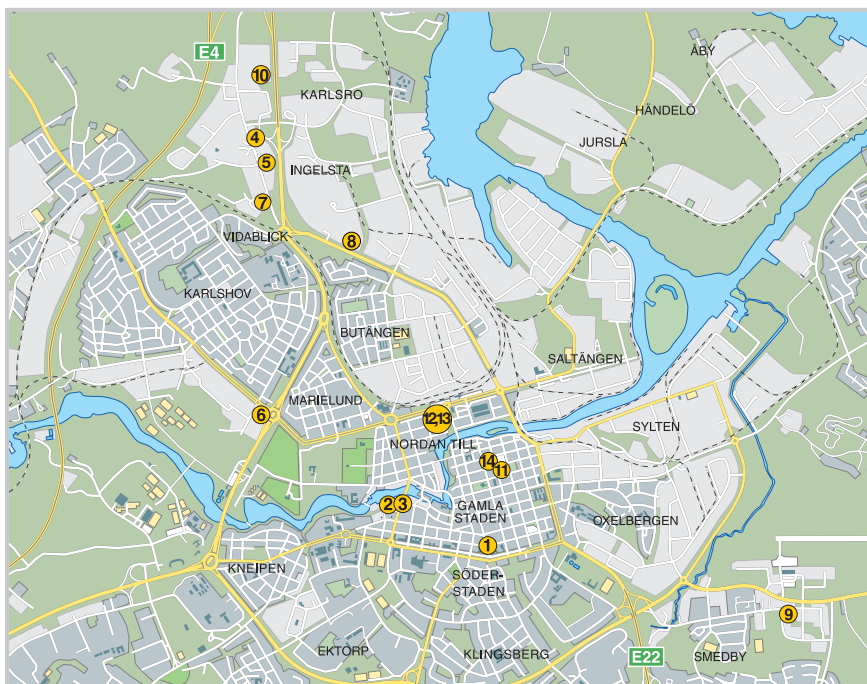
Norrköping

							kvm									
Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Tomt- rätt	Byggår/värdeår	Objektstyp	Kontor	Industri/ lager	Butik	Utbildning/ lab/vård/ motion	Restaurang/ hotell	Bostad	Totalt	Hyresvärde, mkr	Uthyrnings- grad, %	Taxvärde, mkr
1	Diket 10	Drottningg. 66, Nyg. 93	Norrköping		1968/1968	Kontor	3 384	111	1 365	–	–	–	4 860	7,3	100	55
2	Kopparhammaren 2	N. Grytsg. 8, 10, 14	Norrköping		1929/1991	Kontor	26 158	3 816	–	2 777	4 279	–	37 030	33,0	73	156
3	Kopparhammaren 7	Kungsg. 56 / N. Grytsg. 2,4,6	Norrköping		1929/1929	Industri/lager	–	7 940	–	–	–	–	7 940	0,8	–	5
4	Malmen 5	Kopparg. 18	Norrköping		1969/1982	Industri/lager	761	2 690	425	–	–	–	3 876	2,1	43	10
5	Malmen 6	Kopparg. 10	Norrköping		1963/1963	Industri/lager	–	6 900	–	–	–	–	6 900	2,1	–	14
6	Omformaren 7	Hagag. 10	Norrköping		1951/1968	Industri/lager	85	5 102	4 178	3 065	–	–	12 430	5,9	99	16
7	Platinan 1	Platinag. 1	Norrköping		1988/1988	Butik	–	–	3 875	–	–	–	3 875	2,8	100	10
8	Reläet 9	Ståthögav. 48	Norrköping		1960/1993	Industri/lager	2 193	31 100	1 321	–	600	–	35 214	13,7	62	41
9	Rotfjärilen 1	Svärmareg. 1, 3	Norrköping		1992/1993	Kontor	4 381	1 365	–	–	–	–	5 746	5,0	88	20
10	Silvret 2	Kopparg. 28	Norrköping		1988/1988	Industri/lager	–	6 866	–	–	–	–	6 866	2,9	100	25
11	Skeppet 13	Hospitalsg. 26	Norrköping		1929/1993	Butik	–	–	1 817	90	676	976	3 559	4,0	96	27
12	Stjärnan 15	Slottsg. 114, 116	Norrköping		1958/1958	Kontor	4 979	92	–	3 295	2 528	271	11 165	8,0	71	29
13	Stjärnan 16	Slottsg. 114, 116	Norrköping		1958/1958	Kontor	–	–	–	–	–	–	–	–	–	16
14	Svärdet 8	Hospitalsg. 17	Norrköping		1967/1976	Kontor	7 693	40	–	–	365	–	8 098	9,7	100	55
Totalt							49 634	66 022	12 981	9 227	8 448	1 247	147 559	97,3	78	479

Nyköping

							kvm									
Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Tomt- rätt	Byggår/vårdeår	Objektstyp	Kontor	Industri/ lager	Butik	Utbildning/ lab/vård/ motion	Restaurang/ hotell	Bostad	Totalt	Hyresvärde, mkr	Uthyrnings- grad, %	Taxvärde, mkr
1	Ana 11	Gästabudsv. 2, Spelhagsv. 3	Nyköping		1940/1978	Industri/lager	12 081	25 690	–	4 795	–	–	42 566	26,5	97	98
2	Ana 13	Hamng. 7	Nyköping	Tomt		Tomt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
3	Bagaren 20	Ö. Storg. 5, S:t Anneg. 6	Nyköping		1962/1962	Bostad	400	–	450	–	352	681	1 883	1,9	100	13
4	Biografen 19	V. Storg. 18, 20	Nyköping		1929/1987	Butik	250	–	1 011	–	440	856	2 557	2,9	100	22
5	Brandholmen 1:9	Pontong. 11	Nyköping		1962/1970	Industri/lager	1 417	6 286	–	–	–	97	7 800	3,4	77	15
6	Brädgården 3	Folkkungav. 1	Nyköping	Tomt		Tomt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
7	Fabrikatet 1	Materialv. 3	Nyköping		1980/1980	Utbildning/lab/ vård/motion	555	2 002	–	2 162	–	–	4 719	2,9	79	8
8	Fabrikatet 4	Materialv. 3	Nyköping	Tomt		Tomt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
9	Fabrikatet 5	Materialv. 3	Nyköping	Tomt		Tomt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
10	Fors 11	Repslagareg. 43	Nyköping		1929/1987	Kontor	8 260	2 400	270	–	236	–	11 166	11,0	94	58
11	Furan 2	Domänv. 11	Nyköping		2001/2001	Utbildning/lab/ vård/motion	–	17	–	3 788	–	–	3 805	3,6	95	Spec. fast
12	Gripen 1	V. Storg. 25	Nyköping		1929/1986	Butik	475	–	691	–	–	–	1 166	1,4	100	10
13	Hermelinen 7	Ö. Storg. 36	Nyköping		1929/1981	Kontor	1 919	–	–	95	–	665	2 679	2,3	87	14
14	Hotellet 18	Brunnsg. 35	Nyköping		1940/1940	Restaurang/ hotell	–	–	62	–	425	325	812	0,4	94	3
15	Hotellet 26	V. Storg. 19	Nyköping		1981/1981	Restaurang/ hotell	–	–	1 394	–	3 430	–	4 824	5,7	100	34
16	Jarlen 1	Nyckelv. 14	Nyköping		1899/2003	Kontor	680	–	–	–	–	–	680	0,8	100	5
17	Järnhandlaren 3	V. Storg. 7	Nyköping		1929/1990	Butik	115	478	352	–	–	–	945	0,7	89	11
18	Kompaniet 29	Folkkungav. 1	Nyköping		1986/1986	Kontor	1 006	13	–	305	742	–	2 066	2,2	100	11
19	Kungshagen 1:6	Ö. Skeppsbron 1, Ö. Långdg. 4-6	Nyköping		1929/1989	Utbildning/lab/ vård/motion	464	–	–	608	360	–	1 432	1,5	100	7
20	Lansen 13	Gasverksw. 2, Ö. Långdg. 5, 7	Nyköping		1977/1991	Kontor	4 229	1 027	907	–	–	–	6 163	5,8	99	31
21	Nyköpings Bruk 1	V Kvarng. 64	Nyköping		1929/1983	Kontor	2 044	–	–	–	–	–	2 044	2,1	100	15
22	Nyköpings Bruk 7	V. Kvarng. 62	Nyköping		1910/1991	Kontor	1 678	65	–	–	–	–	1 743	1,6	81	12
23	Riksbanken 5	Ö. Storg. 3	Nyköping		1907/1991	Kontor	2 115	178	–	–	–	–	2 293	2,7	90	16
24	Skölden 2	Gasverksw. 15	Nyköping		1989/1989	Kontor	1 962	73	–	–	–	–	2 035	1,6	97	7
25	Spelhagen 1:7	V. Skeppsbron 6	Nyköping		1929/1929	Industri/lager	91	5 326	–	–	–	–	5 417	2,1	100	7
26	Spinnerskan 2	Periodgången 11	Nyköping		1929/1969	Industri/lager	–	4 210	–	–	–	–	4 210	2,2	100	6
27	Spånten 7	Spelhagsv. 4, 6, 8	Nyköping	Tomt		Tomt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1
28	Standard 16	V. Storg. 2-6	Nyköping		1969/1970	Kontor	2 899	–	–	–	299	–	3 198	3,6	100	18
29	Standard 17	V. Storg. 8, 10, Bagareg. 29	Nyköping		1970/1988	Butik	158	39	3 066	–	99	–	3 362	5,1	68	36
30	Stensötan 5	Idbäcksv. 88	Nyköping		1971/1985	Butik	599	1 839	2 420	–	–	–	4 858	3,3	100	8
31	Säven 4	Norrköpingsv. 9	Nyköping		1987/1987	Industri/lager	–	1 853	–	–	–	–	1 853	2,3	100	Spec. fast
Totalt							43 397	51 496	10 623	11 753	6 383	2 624	126 276	99,6	94	466

Norrköping



Skeppet 13, Norrköping

11

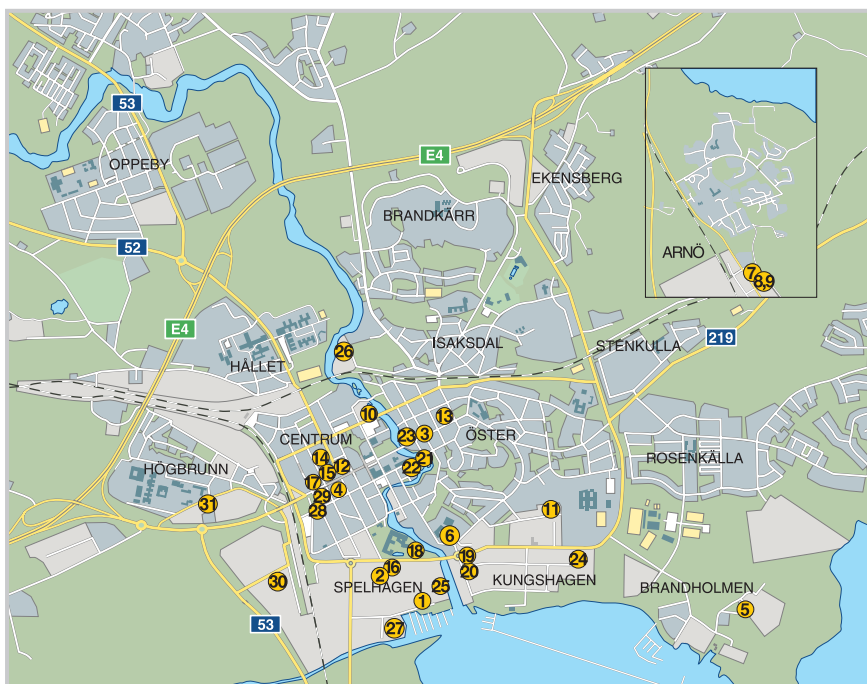


Diket 10, Norrköping

1



Nyköping



Gripen 1, Nyköping

12



Kompaniet 29, Nyköping

18



Täby

kvm																
Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Tomt-rätt	Byggår/vårdeår	Objektstyp	Kontor	Industri/lager	Butik	Utbildning/lab/vård/motion	Restaurang/hotell	Bostad	Totalt	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %	Taxvärde, mkr
1	Kannringen 1	Enhagsslingan 2, 4	Täby		1988/1988	Kontor	4 091	–	–	–	–	–	4 091	4,8	100	28
2	Kannringen 2	Enhagsslingan 6	Täby		1991/1991	Kontor	1 983	18	–	–	–	–	2 001	2,2	100	12
3	Kardborren 13	Kanalv. 15, 17	Täby		1981/1981	Kontor	12 330	222	–	1 081	–	–	13 633	14,8	91	91
4	Kälroten 4	Vallatorpsv. 2, 6	Täby		1980/1980	Butik	–	–	855	–	–	–	855	1,0	100	6
5	Kälroten 5	Vallatorpsv. 2, 6	Täby		Mark	Butik	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
6	Linjalen 7	Måttbandsv. 4	Täby		1989/1989	Industri/lager	–	800	–	–	–	–	800	0,5	100	4
7	Linjalen 8	Måttbandsv. 6	Täby		1989/1989	Industri/lager	–	600	–	–	–	–	600	0,5	100	3
8	Linjalen 60	Måttbandsv. 12	Täby		1991/1991	Kontor	3 010	638	–	–	–	–	3 648	3,7	95	23
9	Linjalen 61	Tillverkarv. 9	Täby		1990/1990	Industri/lager	–	778	–	–	–	–	778	0,7	100	6
10	Linjalen 65	Måttbandsv. 8, 10	Täby		1989/1989	Industri/lager	–	1 325	–	–	–	–	1 325	1,2	100	6
11	Linjalen 66	Linjalv. 9, 11	Täby		1990/1990	Industri/lager	–	3 801	–	–	108	–	3 909	3,5	94	20
12	Lodet 2	Turnstocksv. 9 A, B, 11 A, B	Täby		1990/1990	Kontor	4 821	3 520	–	–	–	–	8 341	7,6	93	48
13	Mätstängen 2	Linjalv. 6 A-B	Täby		1991/1991	Kontor	3 747	–	–	–	–	–	3 747	3,4	81	23
14	Roslags-Näsby 24:44	Stockholmsv. 100, 102	Täby		1965/1965	Butik	–	530	2 181	–	–	–	2 711	1,6	100	11
15	Roslags-Näsby 24:45	Stockholmsv. 100, 102	Täby		1965/1965	Butik	–	–	–	–	–	–	–	–	–	*
16	Roslags-Näsby 25:7	Stockholmsv. 100, 102	Täby		1965/1965	Butik	–	–	–	–	–	–	–	–	–	*
17	Roslags-Näsby 25:8	Stockholmsv. 100, 102	Täby		1965/1965	Butik	–	–	–	–	–	–	–	–	–	*
18	Smygvinkeln 9	Ritarslingan 22	Täby		1991/1991	Industri/lager	–	960	–	–	–	–	960	0,5	100	5
19	Smygvinkeln 10	Ritarslingan 20	Täby		1991/1991	Industri/lager	197	620	–	–	–	–	817	0,7	100	5
20	Smygvinkeln 11	Ritarslingan 18	Täby		1991/1991	Kontor	1 648	–	–	258	–	–	1 906	1,7	100	11
21	Smygvinkeln 12	Ritarslingan 16	Täby		1992/1992	Kontor	1 010	554	–	–	–	–	1 564	1,4	94	14
22	Svänghjulet 1	Enhagsslingan 23, 25	Täby		1990/1990	Utbildning/lab/vård/motion	1 710	215	–	1 715	445	–	4 085	4,2	96	28
23	Svänghjulet 2	Enhagsslingan 5	Täby		1989/1989	Kontor	2 577	–	–	410	–	–	2 987	2,5	63	19
24	Svänghjulet 3	Enhagsslingan 15, 17, 19, 21, 21B	Täby		1991/1991	Kontor	4 129	426	289	–	–	–	4 844	5,0	98	31
25	Tryckaren 3	Reprov. 6, Viggbyholmsv. 81	Täby		1945/1992	Industri/lager	1 655	1 321	–	585	–	–	3 561	3,0	98	16
Totalt							42 908	16 328	3 325	4 049	553	–	67 163	64,5	93	410

* Samtaxerad med Roslags-Näsby 24:44

Uppsala

Uppsala

										kvm						
Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Tomt-rätt	Byggår/vårdeår	Objektstyp	Kontor	Industri/lager	Butik	Utbildning/lab/vård/motion	Restaurang/hotell	Bostad	Totalt	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %	Taxvärde, mkr
1	Fyrislund 6:6	Rapsg. 7	Uppsala		1921/2003	Utbildning/lab/vård/motion	18 583	6 064	–	30 702	1 312	160	56 821	81,1	59	327
2	Kungsängen 10:1	Bävernsgränd 17, 19, 21, Uppsala Kungsg. 48, 50	Uppsala		1920/1966	Kontor	5 365	1 666	781	–	–	952	8 764	12,2	91	82
3	Kungsängen 10:2*	Bävernsgränd 17, 19, 21, Uppsala Kungsg. 48, 50	Uppsala		1920/1966	Kontor	–	–	–	–	–	–	–	–	–	*
Totalt							23 948	7 730	781	30 702	1 312	1 112	65 585	93,3	63	409

* Samtaxerad Kungsängen 10:1

2



3



①



②



Västerås

													kvm						
Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Tomt- rätt	Byggår/vårdeår	Objektstyp	Kontor	Industri/ lager	Butik	Utbildning/ lab/vård/ motion	Restaurang/ hotell	Bostad	Totalt	Hyresvärde, mkr	Uthyrnings- grad, %	Taxvärde, mkr			
1	Allmogekulturen 5	Svalgången	Västerås		1966/1991	Restaurang/ hotell	4 986	2 083	–	2 775	5 501	–	15 345	9,6	72	46			
2	Bogserbåten 1	Saltängsv. 22	Västerås	Tomt		Tomt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
3	Briggen 3	Saltängsv. 14, 16	Västerås		1963/1973	Industri/lager	–	4 894	–	–	–	–	4 894	4,0	100	1			
-	Drotten 2	V. Långg. 6	Köping		1988/1988	Kontor	2 397	1 196	8	–	–	–	3 601	3,2	75	13			
4	Friledningen 18	Elledningsg. 5B	Västerås		1988/1988	Industri/lager	–	940	–	–	–	–	940	0,4	100	3			
5	Gastuben 5	Björnövs. 8	Västerås		1943/1943	Butik	–	1 080	2 442	–	–	–	3 522	2,8	99	2			
6	Gustavsvik 13	Sjöhagsv. 3, 5, 7, Stensborgsg. 2	Västerås		1957/1962	Industri/lager	7 893	20 847	–	–	450	–	29 190	14,8	90	52			
7	Icander 1	Stensborgsg. 1	Västerås		1987/1987	Restaurang/ hotell	–	8	–	–	2 992	–	3 000	1,3	100	10			
8	Inge 10	Smedjeg. 8	Västerås		1939/1960	Butik	272	265	2 696	351	1 185	1 103	5 872	5,5	94	33			
9	Klas 8	Smedjeg. 13	Västerås		1956/1956	Butik	1 038	25	2 417	1 027	533	250	5 290	5,0	96	33			
10	Knut 26	Vasag. 20	Västerås		1953/1953	Butik	–	600	800	85	–	733	2 218	3,1	93	14			
11	Kol 13	Kopparbergsv. 25	Västerås		1955/1955	Industri/lager	541	3 575	223	–	–	95	4 434	3,8	59	Spec.fast			
12	Kryssen 3	Regattag. 33–53	Västerås		1940/1940	Utbildning/lab/ vård/motion	2 357	980	–	3 056	–	–	6 393	3,8	97	2			
13	Kryssen 4	Regattag. 7–31	Västerås		1940/1980	Industri/lager	2 197	10 811	215	–	–	–	13 223	7,0	98	34			
14	Leif 19	Hantverkarg. 2	Västerås		1919/1964	Butik	5 602	616	9 043	315	3 992	1 375	20 943	31,0	98	169			
15	Manfred 6	Erik Hahrs g. 2	Västerås		1929/1987	Kontor	2 728	180	–	–	–	1 369	4 277	4,5	99	26			
–	Nifelhem 6	Stora G. 12	Köping		1967/1967	Butik	1 287	–	804	592	–	–	2 683	1,8	74	8			
16	Omformaren 5	Betongg. 1, Wijkmansg. 7	Västerås		1962/1985	Kontor	7 358	2 502	–	–	–	–	9 860	6,7	100	21			
17	Omformaren 6	Wijkmansg. 5	Västerås		1962/1985	Kontor	–	–	–	–	–	–	–	–	–	4			
18	Regattan 46	Regattag. 8-28	Västerås		1940/1970	Industri/lager	1 953	11 000	–	–	–	–	12 953	6,5	100	31			
19	Ringborren 13	Tallmätarg. 7	Västerås	T	1930/1962	Kontor	1 843	1 727	–	–	–	–	3 570	1,9	100	8			
20	Ringborren 15	Tallmätarg. 8, Ringborreg. 1	Västerås		1961/1990	Industri/lager	3 921	9 413	110	4 051	337	–	17 832	9,0	88	43			
21	Sigurd 3	Sigurdsg. 27, 29, 31, 33, 35, 37	Västerås		1932/1989	Industri/lager	2 377	5 036	2 547	–	–	–	9 960	7,4	93	27			
22	Sjöhagen 12	Sjöhagsv. 14	Västerås		1952/1980	Butik	464	2 631	4 263	–	–	–	7 358	5,7	95	13			
23	Skonerten 2	Saltängsv. 18	Västerås	T	1966/1986	Industri/lager	–	4 720	–	–	–	–	4 720	4,1	100	14			
24	Stensborg 2	Sjöhagsv. 2	Västerås		1957/1977	Kontor	1 271	–	–	–	–	–	1 271	0,8	–	2			
25	Stensborg 4	Sjöhagsv. 4	Västerås		1989/1989	Utbildning/lab/ vård/motion	–	18	–	1 526	–	–	1 544	1,3	99	Spec.fast			
26	Verkstaden 11	Metallverksg. 19, 21, Pressverksg. 4	Västerås		1929/1977	Industri/lager	1 650	15 844	–	–	–	–	17 494	2,4	97	13			
27	Västerås 2:5	Stensborgsg. 4	Västerås		1982/1989	Kontor	1 450	–	–	–	–	–	1 450	1,2	55	5			
Totalt							53 585	100 991	25 568	13 778	14 990	4 925	213 837	148,6	92	638			

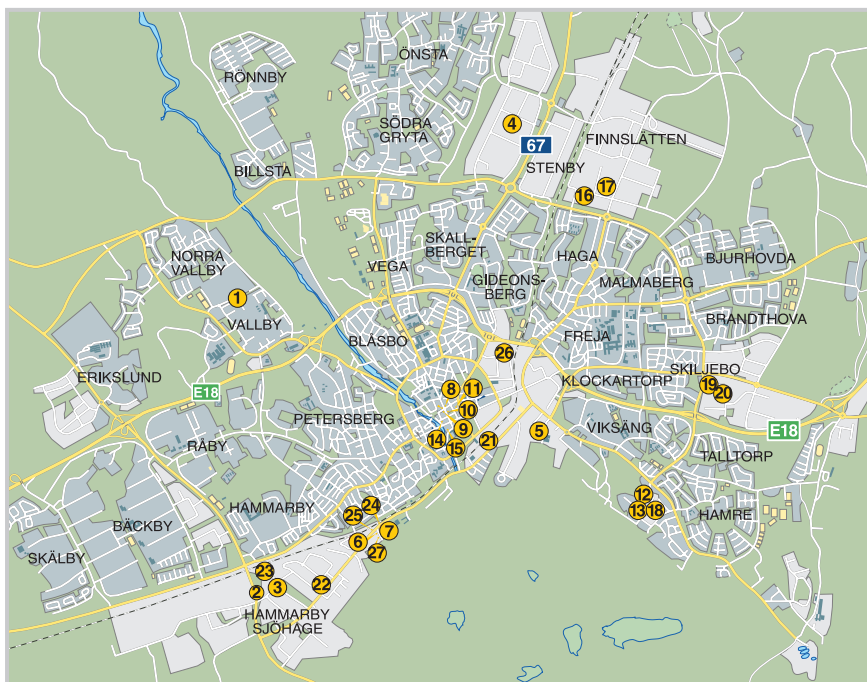
Örebro

							kvm									
Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Tomt-rätt	Byggår/vårdeår	Objektstyp	Kontor	Industri/lager	Butik	Utbildning/ lab/vård/ motion	Restaurang/ hotell	Bostad	Totalt	Hyresvärde, mkr	Uthyrnings- grad, %	Taxvärde, mkr
1	Barkenlund 11	Vasastrand 11	Örebro	T	1934/1989	Kontor	2 427	404	–	–	–	–	2 831	3,3	100	19
2	Forskarbyn 2	Forskarv. 1, 3	Örebro		1998/1998	Kontor	4 948	119	–	–	136	–	5 203	6,3	100	32
3	Färaherden 1	Riag. 1,3	Örebro		1992/1992	Kontor	1 632	146	–	–	–	752	2 530	1,9	55	16
4	Importören 2	Skvadronv. 5	Örebro		1970/1970	Industri/lager	1 055	1 580	570	–	–	–	3 205	1,6	–	9
5	Kitteln 11	Storg. 7-9, Engelbrektsg. 8, Kungsg. 6, Köpmang. 3	Örebro		1890/1984	Butik	4 344	996	4 622	1 626	832	596	13 016	16,7	95	92
–	Nejlikan 13	Fredsg. 30, 32	Katrineholm		1951/1951	Industri/lager	19	1 685	–	–	–	861	2 565	1,9	98	Spec.fast
6	Olaus Petri 3:234	Ö. Bang. 7	Örebro		1979/1979	Kontor	3 598	2 415	–	–	3 045	–	9 058	9,8	100	Spec.fast
7	Oxbacken 7	Krontorpsg. 1	Örebro		1981/1988	Kontor	2 682	–	–	–	–	–	2 682	2,2	93	12
8	Rådhuset 1	Drottningg. 3, Engelbrektsg. 2	Örebro		1929/1950	Kontor	1 480	100	–	–	800	–	2 380	2,8	99	17
9	Vindhjulet 3	Tunnlandsg. 1, 3, 5	Örebro		1970/1970	Kontor	17 066	550	–	1 356	–	–	18 972	16,2	96	70
Totalt							39 251	7 995	5 192	2 982	4 813	2 209	62 442	62,7	93	267

Totalt Klövern

TOTALT FASTIGHETER	678 453	452 489	87 773	113 354	43 525	18 548	1 394 142	1 309	88	6 855
---------------------------	----------------	----------------	---------------	----------------	---------------	---------------	------------------	--------------	-----------	--------------

Västerås



Icander 1, Västerås

7

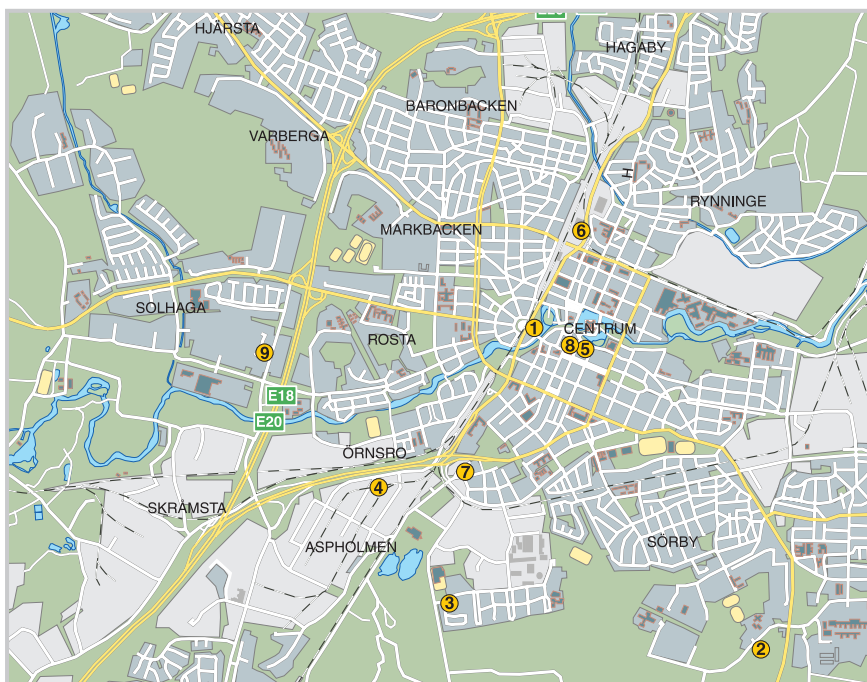


Leif 19, Västerås

14



Örebro



Barkenlund 11, Örebro

1



Vindhjulet 3, Örebro

9



Sålda fastigheter

Fastighet	Adress	Kommun	Tomt- rätt	Byggår/vårdeår	Objektstyp	kvm					Totalt	Hyresvärde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Utbildning/ lab/vård/ motion	Restaurang/ hotell	Bostad	
Nötknäpparen 24	Gustafsv. 5 A	Eskilstuna		1956	Butik	185	180	1 899	–	–	–	2 264 0,8
Valpen 3	Björkslg. 5, 7	Eskilstuna		1993	Industri/lager	–	4 134	–	–	–	4 134	5,3
Vampyren 9	Kribsenslg. 8, Kungsg. 25	Eskilstuna		1937/1979	Kontor	7 218	1 464	6 237	160	109	1 643	16 831 21,7
Vägsålen 24	Kribsenslg. 5	Eskilstuna		1936	Utbildning/lab/ vård/motion	100	–	77	2 310	–	1 040	3 527 4,4
Ratten 9	Kristiansbergsv. 10	Fagersta		1975	Butik	–	380	423	–	–	–	803 0,7
Apotekaren 20	Storg. 28, 30, V. Sjölg. 13	Kalmar		1965	Butik	771	101	817	182	–	–	1 871 2,5
Fredriksdal 1	Smedjeg. 2	Kalmar		1982	Industri/lager	750	2 748	–	–	–	–	3 498 2,3
Guldfisken 2	Esplanaden 30	Kalmar		1947	Kontor	2 855	93	–	81	–	–	3 029 2,7
Gumsen 31	Verkstadsg. 5	Kalmar		1963	Industri/lager	3 875	14 518	526	6 341	1 007	159	26 426 11,6
Koljan 24	Esplanaden 29, N. vägen 16, 18, 20	Kalmar		1929/1992	Kontor	4 981	2 665	243	960	280	–	9 129 4,7
Korpen 18	Fabrikslg. 31	Kalmar		1976	Kontor	3 258	50	–	398	–	–	3 706 3,4
Korpen 20	Fabrikslg. 29, Nyg. 30	Kalmar		1979	Utbildning/lab/ vård/motion	2 831	666	–	2 885	–	–	6 382 6,6
Lärningen 5	Kaggenslg. 40 B-D, 42, 44, Strömg. 7B, C	Kalmar		1960	Kontor	3 273	149	714	436	–	–	4 572 4,6
Matrosen 1	Tjärhovsg. 1	Kalmar		1995	Kontor	1 293	–	–	889	–	–	2 182 2,7
Mästaren 28	Fiskareg. 20, Kaggenslg. 30	Kalmar		1962	Butik	567	21	748	–	–	–	1 336 1,8
Tenngjutaren 1	Larmg. 40, Strömg. 2	Kalmar		1979	Kontor	1 354	–	–	–	–	297	1 651 1,5
Härden 3	Sågverkslg. 5	Karlstad	T	1952/1980	Butik	–	449	501	–	–	–	950 0,5
Rådsmannen 3	Västgötag. 16	Katrineholm		1955/1978	Industri/lager	–	18 298	–	–	180	–	18 478 11,7
Oxen 17	Västra Drottningg. 38	Kumla		1981/1960	Industri/lager	–	6 645	–	–	–	–	6 645 1,8
Transistorn 2	Montörg. 2, Radiog. 9	Kumla		1972/1998	Industri/lager	–	35 521	–	–	–	–	35 521 21,3
Norbergsby 10:66	Nyg. 2	Norberg		1988	Butik	–	–	2 668	–	–	–	2 668 2,0
Bronsen 2	Tenng. 4	Norrköping		1971	Industri/lager	3 829	4 330	–	890	–	–	9 049 5,5
Pelikanen 14	Hospitalsg. 20	Norrköping		1972	Kontor	1 670	–	–	191	–	–	1 861 1,5
Stålet 3	Malmg. 18	Norrköping		1969	Industri/lager	1 525	8 691	–	–	–	–	10 216 3,9
Järnhandlaren 2	V. Storg. 9	Nyköping		1929/1990	Butik	–	–	562	–	–	–	562 0,9
Märsta 15:7	Bristag. 13	Sigtuna		1970/1993	Industri/lager	–	11 993	–	–	322	–	12 315 7,6
Verktyget 4	Industrig. 4, 6, 8 A-C, Verktygsg. 3	Trosa		1980/1990	Industri/lager	2 729	7 659	524	–	1 000	–	11 912 6,5
Totalt						43 064	120 755	15 939	15 723	2 898	3 139	201 518 141

Definitioner

Beräkning av nyckeltal

Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier har beräknats utifrån vägda genomsnitt. Hänsyn har tagits till nyemissioner samt konvertering till aktier. I redovisade nyckeltal efter utspädning har effekt avseende konvertibelt skuldebrev beaktats för åren 2003–2004. Lånet löpte ut under 2004 och konverterades i sin helhet till 4 545 455 aktier under 2003 och 2004. Konvertering var möjlig under perioden 2002-08-15 – 2004-06-18.

Före utspädning: Utestående konvertibelt förlagslån är ej konverterat till aktier. Det innebär att konvertibeln ses som en räntebärande skuld och belastar finansnettot med en räntekostnad.

Efter utspädning: Det konvertibla förlagslånet betraktas i sin helhet som konverterat till aktier, vilket innebär att det ses som eget kapital och antalet aktier ökar till följd av konverteringen.

Räntekostnaden för förlagslånet är återlagd, vilket innebär att finansnettot förbättras och resultatet ökar.

Aktiens direktavkastning

Föreslagen aktieutdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Aktiens totalavkastning

Aktiens kursutveckling och faktisk utdelning i relation till börskursen vid årets början.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat i relation till genomsnittlig balansomslutning.

Belåningsgrad, fastigheter

Räntebärande skulder avseende fastigheter i förhållande till fastigheternas redovisade värde.

Driftöverskott

Totala intäkter, kundförluster, drift- och underhållskostnader, tomträttsavgälder och fastighetsskatt.

Eget kapital per aktie

Redovisat eget kapital i relation till antalet aktier vid årets utgång.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde vid årets utgång.

Fastighetskategori

Fastighetens huvudsakliga användning med avseende på lokaltyp. Inom en fastighetskategori kan därför ytor som avser andra ändamål än den huvudsakliga användningen förekomma.

Fastighetskostnader

Avser direkta fastighetskostnader såsom el, vatten, värme, reparationer, underhåll, hyresgästpassningar, tomträttsavgälder och fastighetsskatt.

Förädlingsvärde per anställd

Rörelseresultat exklusive värdeförändringar plus lönekostnader inklusive lönebikostnader dividerat med genomsnittligt antal anställda.

Förädlingsvinst

Försäljningspris minus investerat kapital.

Hyresintäkter

Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt.

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Kassaflöde per aktie

Periodens kassaflöde i relation till genomsnittligt antal aktier.

Omsättningshastighet

Totalt omsatt antal aktier i relation till antal utestående aktier.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar för fastighetsinnehavet vid årets utgång.

P/E-tal

Börskurs vid årets slut i relation till resultat per aktie.

Personalomsättning

Antalet tillsvidareanställda, som var anställda vid årets början och slutat under året, i relation till antalet anställda vid inledningen av året.

Realiserade värdeförändringar fastigheter

Periodens fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkliga värde.

Resultat per aktie

Årets resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av totala intäkter.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid årets utgång.

Soliditet

Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar vid årets utgång.

Totala intäkter

Summan av hyresintäkter och övriga intäkter.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av totala intäkter.

Övriga intäkter

Intäkter från service- och tjänsteförsäljning till kunder som inte är hyresgäster samt intäkter från hyresgarantier.

Femårsöversikt

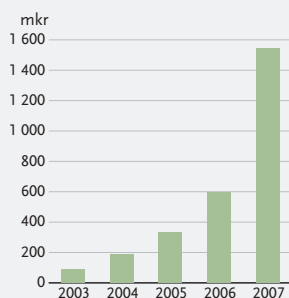
mkr

Resultaträkning	2007	2006	2005	2004	2003**
Hysesintäkter	1 142	808	635	485	322
Övriga intäkter	65	35	4	–	–
Fastighetskostnader	–446	–341	–248	–199	–133
Driftöverskott	761	502	391	286	189
Värdeförändringar fastigheter	1 106	262	158	60	–
Resultat fastighetsförsäljningar	–	–	–	–	19
Avskrivningar inventarier	–	–	–2	–2	–1
Central administration	–65	–50	–35	–30	–17
Rörelseresultat	1 802	714	512	314	190
Resultat från finansiella poster	–310	–171	–178	–129	–103
Värdeförändringar finansiella instrument	53	28	–3	–	–
Värdeförändringar värdepapper	–	22	–	–	–
Resultat före skatt	1 545	593	331	185	87
Skatt på årets resultat	–319	38	48	28	–
ÅRETS RESULTAT	1 226	631	379	213	87

Balansräkning	2007	2006	2005	2004	2003**
Inventarier	13	14	5	6	6
Förvaltningsfastigheter	12 154	10 701	5 968	4 193	2 890
Derivat	96	49	7	–	–
Uppskjuten skattefordran	474	516	279	231	200
Övriga tillgångar	185	96	107	64	135
Likvida medel	87	95	141	110	135
TILLGÅNGAR	13 009	11 471	6 507	4 604	3 366
Eget kapital	4 867	3 868	2 264	1 701	908
Uppskjuten skatteskuld	460	183	–	–	–
Räntebärande skulder	7 007	6 878	3 987	2 703	2 316
Övriga skulder	675	542	256	200	141
EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 009	11 471	6 507	4 604	3 365

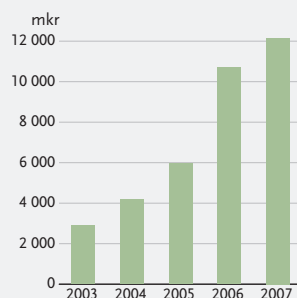
** Ej omräknat enligt IFRS. För att uppfylla kraven enligt IFRS måste fastigheter och finansiella instrument räknas om till verkligt värde.

Resultat före skatt



Resultat före skatt har stigit på grund av ett bra uthyrningsarbete och en stark konjunktur.

Fastighetsbestånd



Fastigheternas värde ökade med 1 453 mkr under 2007 delvis som en effekt av lyckade förädlingsprojekt och därmed en ökad uthyrningsgrad.

mkr

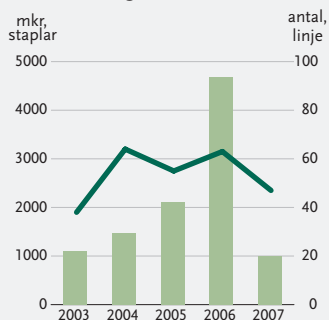
Kassaflödesanalyser	2007	2006	2005	2004	2003**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	648	451	220	207	10
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-396	-3 427	-1 384	-815	-717
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-260	2 930	1 195	583	779
Årets kassaflöde	-8	-46	31	-25	72
Likvida medel vid årets början	95	141	110	135	63
Likvida medel vid årets slut	87	95	141	110	135

Fastighetsrelaterade nyckeltal, periodens slut	2007	2006	2005	2004	2003**
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 394	1 436	1 042	808	588
Hysesvärde, mkr	1 309	1 276	798	596	434
Bokfört värde fastigheter, mkr	12 154	10 701	5 968	4 193	2 890
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	88	84	87	87	88
Överskottsgrad, %	63	60	61	59	59

Finansiella nyckeltal	2007	2006	2005	2004	2003**
Soliditet efter utspädning, %	37,4	33,7	34,8	36,9	28,4
Räntetäckningsgrad, ggr	5,9	4,4	2,8	2,4	1,8
Skuldsättningsgrad, %	1,4	1,8	1,8	1,6	2,5
Belåningsgrad fastigheter, %	58	64	67	64	78
Avkastning på eget kapital efter utspädning, %	28,1	20,6	19,1	16,1	11,7
Rörelsemarginal, %	149,3	84,7	80,2	64,7	59,0
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	4,6	4,1	3,5	5,1	5,6
Räntebärande skulder, mkr	7 007	6 878	3 987	2 703	2 316

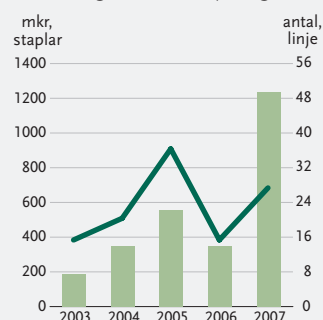
** Ej omräknat enligt IFRS. För att uppfylla kraven enligt IFRS måste fastigheter och finansiella instrument räknas om till verkligt värde.

Fastighetsförvärv



Merparten av de förvärvade fastigheterna under 2007 är belägna i Karlstad, Nyköping och Västerås.

Fastighetsförsäljningar



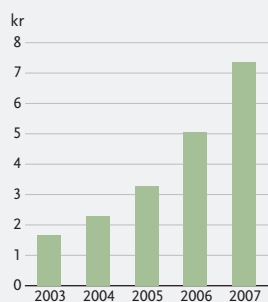
Under 2007 har fastigheterna i Eskilstuna och Kalmar samt ytterligare tolv fastigheter på framför allt oprioriterade orter avyttrats.

Data per aktie samt aktiedata	2007	2006	2005	2004	2003**
Börsvärde, mkr	4 227	4 996	2 949	2 052	1 079
Utestående aktier vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	165,8	166,5	120,4	105,8	71,9
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	166,4	125,2	115,8	92,9	54,5
Totalt registrerade aktier vid periodens utgång, miljoner	166,5	166,5	120,4	105,8	71,9
Antal aktieägare	31 249	19 058	27 945	31 285	34 920
Utländsk ägarandel, %	17	15	15	14	0
Börskurs vid årets slut, kr	25,50	30,00	24,50	19,40	16,00
Högsta kurs under året, kr	33,40	30,30	30,00	19,40	16,70
Lägsta kurs under året, kr	21,40	19,60	18,70	15,00	9,80
Antal omsatta aktier per år, tusental	69 513	44 969	49 418	57 200	35 134
D:o genomsnitt per dag, tusental	279	181	195	226	141
Omsättningshastighet per år, ggr	0,42	0,36	0,43	0,62	0,49
Utdelning, kr	1,50*	1,25	1,00	0,75	0,50
Aktiens direktavkastning, %	5,9	4,2	4,1	3,9	3,1
Utdelning i förhållande till resultat exklusive värdeförändringar och skatt, %	65	56	67	56	63
Aktiens totalavkastning	-10,8	26,5	30,2	24,4	50,9
Carnegies fastighetsindex (CREX)	-22,5	35,6	32,1	32,8	32,5
Stockholmsbörsens all-share index (OMXSPI)	-6,7	23,8	32,8	17,2	25,5
Totalt resultat per aktie efter utspädning, kr	7,36	5,04	3,27	2,30	1,65
Kurs/totalresultat per aktie (P/E-tal)	3,5	6,0	7,5	8,4	9,7
Resultat exklusive värdeförändringar och skatt per aktie, kr	2,32	2,25	1,49	1,40	0,80
Eget kapital per aktie, kr	29,36	23,23	18,81	16,08	13,32
Kurs/eget kapital per aktie, kr	0,87	1,29	1,30	1,21	1,20
Kassaflöde per aktie, kr	-0,05	-0,37	0,27	-0,27	1,32
Fastigheternas bokförda värde per aktie, kr	73,31	64,25	49,60	39,60	40,20

* Styrelsens förslag.

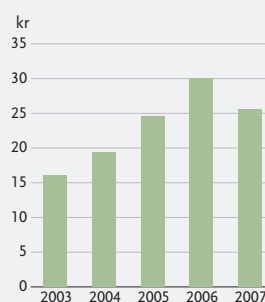
** Ej omräknat enligt IFRS. För att uppfylla kraven enligt IFRS måste fastigheter och finansiella instrument räknas om till verkligt värde.

Resultat per aktie efter utspädning



Ökad uthyrningsgrad och stigande fastighetsvärden genom bland annat investeringar har inneburit en kraftig ökning av resultat per aktie under 2007.

Börskurs vid årets slut



Börskursen sjönk med 15 procent under 2007, att jämföra med en ökning med 24 procent under 2006.

Adresser och kontaktpersoner

Huvudkontor

Klövern AB

Nyckelvägen 14
Box 1024
611 29 Nyköping
Tel 0155-44 33 00
Fax 0155-44 33 22
e-mail: info@klovern.se
www.klovern.se

Enheter

Klövern Borås

Åsboholmsgatan 12
504 51 Borås
Tel 033-20 90 40
Fax 033-20 90 42

Klövern Karlstad

Sjömansgatan 1
652 26 Karlstad
Tel 054-22 22 70
Fax 054-22 22 71

Klövern Kista

Knarrarnäsgatan 15
164 40 Kista
Tel 08-400 500 50
Fax 08-400 500 55

Klövern Linköping

Drottninggatan 23
582 25 Linköping
Tel 013-35 47 00
Fax 013-35 47 10

Klövern Norrköping

Södra Grytsgatan 6
601 86 Norrköping
Tel 011-23 08 50
Fax 011-23 08 55

Klövern Nyköping

Gästbudsvägen 6
611 31 Nyköping
Tel 0155-44 33 50
Fax 0155-44 33 60

Klövern Täby

Kanalvägen 17
183 30 Täby
Tel 08-400 500 80
Fax 08-400 500 88

Klövern Uppsala

Virdings Allé 32 B
Box 6478
751 38 Uppsala
Tel 018-490 30 90
Fax 018-490 30 99

Klövern Västerås

Stora gatan 38
722 12 Västerås
Tel 021-38 15 95
Fax 021-38 15 99

Klövern Örebro

Kungsgatan 6, 3 tr
702 11 Örebro
Tel 019-20 85 90
Fax 019-20 85 99

Kontaktuppgifter ledningen

Gustaf Hermelin, VD
0155-44 33 10, 070-560 00 00
gustaf.hermelin@klovern.se

Britt-Marie Einar, Finans- och informationschef
0155-44 33 12, 070-224 29 35
britt-marie.einar@klovern.se

Thomas Nilsson, IT- och fastighetschef, vice VD
0155-44 33 01, 070-609 00 00
thomas.nilsson@klovern.se

Mattias Rickardsson, Transaktions- och analyschef
0155-44 33 03, 0702-28 60 28
mattias.rickardsson@klovern.se

PG Sabel, Enhetschef Kista
08-400 500 57, 070-551 99 75
per-gunnar.sabel@klovern.se

Caesar Åfors, Ekonomidirektör och vice VD
0155-44 33 02, 070-662 48 48
caesar.afors@klovern.se



Årsstämma 2008

Klövern AB:s årsstämma äger rum klockan 16.00 torsdagen den 3 april 2008 på Qvarnen Konferens, Västra Kvarngatan 64 i Nyköping.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska:

- dels vara införd i den av VPC AB förda aktieboken fredagen den 28 mars 2008
- dels anmäla sig till bolaget senast fredagen den 28 mars 2008, kl. 16.00, under adress: Klövern AB, Box 1024, 611 29 Nyköping, per telefon 0155-44 33 00 eller via Klövern AB:s hemsida www.klovern.se.

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, personnummer/organisationsnummer, adress, telefonnummer, aktieinnehav samt eventuella biträden vid stämman. Aktieägare som valt att förvaltarregistrera sina aktier måste i god tid före den 28 mars, genom förvaltarens försorg, tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn för att erhålla rätt att delta i stämman. Begäran om sådan registrering görs hos den bank eller det värdepappersinstitut som förvaltar aktierna. Om deltagande sker med stöd av fullmakt ska denna insändas i original i anslutning till anmälan. Till sådan anmälan bifogas också i förekommande fall registreringsbevis.

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 1,50 kr per aktie. Som avstämningsdag för utdelning, innebärande rätt att erhålla utdelning, föreslås tisdagen den 8 april 2008. Beslutar årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen komma att utsändas av VPC fredagen den 11 april 2008.

KLÖVERN