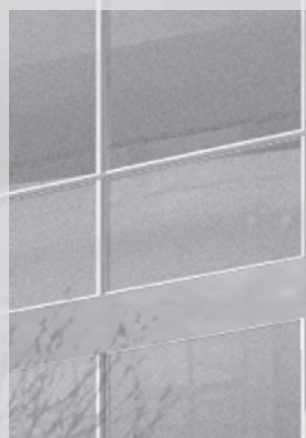




ÅRSREDOVISNING 09



KLÖVERN

Klövern är ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang möter kundens behov av lokaler och tjänster i svenska tillväxtregioner. Klöver är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med kommersiella lokaler som inriktning.



Närhet i två bemärkelser

Klövern finns representerad med egna medarbetare i samtliga tio prioriterade städer. Egen personal som rent fysiskt finns där hyresgästen valt att lokalisera sig, är en garanti för snabb service och bra marknadskännedom. Att vara nära betyder också att ha god kunskap om hyresgästen och dennes vardag. Då kan vi tillföra det där extra och personliga som hyresvärd och fastighetsägare.



Engagemang utöver det vanliga

Klövern har inte vilka anställda som helst. Vi anser oss ha osedvanligt bra och engagerade medarbetare, som verkligen månar om både hyresgäster och företaget. Klöverns motto – att var dag underlätta kundens vardag – är djupt rotat i bolaget. Att underlätta betyder självklart att man gör sitt bästa för att lösa de problem som kan uppkomma, men lika mycket att vara proaktiv, att ligga steget före.



Skapar morgondagens samhällen

Klöverns vision innebär att vara en aktiv fastighetsägare i samtliga städer. Vi bryr oss inte bara om våra hyresgäster och hus, utan månar också om utvecklingen i de städer där vi verkar. Vi är med och bidrar till framväxten av stadsdelar, är engagerade i närings- och föreningsliv och har en nära dialog med kommuner och myndigheter. Går det bra för staden, är det bra för oss. Ett plus ett kan bli mer än två.



Klövernaktien

Klövernaktien har gett en genomsnittlig totalavkastning på 10,9 procent under de senaste fem åren, att jämföra med den riskfria räntan på 3,4 procent. Utdelningen uppgår till i snitt 55 procent av förvaltningsresultatet och direktavkastningen till 4,7 procent under samma period. Klöverns unika arbetssätt, som bygger på närhet och engagemang, är en av flera viktiga förklaringar till den goda avkastningen.

En finansiell placering kräver alltid ett ställningstagande mellan den risk en placerare är beredd att ta och den avkastning som önskas. Olika typer av placeringar är i varierande grad riskfyllda, men ger också i motsvarande grad en avkastningsmöjlighet. Den minst riskfyllda placeringen, statsobligationer, ger en avkastning som benämns riskfri ränta. Enskilda år kan avkastningen på en placering avvika både uppåt och nedåt jämfört med andra likvärdiga placeringar. Avvikelser över längre tidsperioder kan ha flera olika förklaringar. I fallet Klöveraktien beror den goda avkastningen till stor del på den gemensamma värdegrunden med närhet och engagemang. Vi har lokal närvaro och egen personal som är dedikerade sina arbetsuppgifter och kunder. Det är en bra bas för att även i framtiden kunna leverera en god avkastning.

Aktieägarens totalavkastning består av utdelning och kursförändring för aktien. När man mäter utdelning i procent, direktavkastning, ställer man faktisk alternativt föreslagen utdelning under ett år i relation till kursen vid föregående års slut. När det gäller kursutveckling finns det inget mål, men underförstått är det meningen att bolaget och resultatet ska utvecklas bättre än jämförbara

fastighetsbolag och att Klöver ska kunna kommunicera detta på ett så bra sätt att också kursutvecklingen över tiden är bättre än för motsvarande fastighetsbolag.

Fastighetsbolag ger i regel en förhållandevis jämn utdelning och därmed också jämn direktavkastning. Förklaringen är att förvaltningsresultatet är jämnt över tiden relativt andra branscher och därmed blir variationerna i utdelning inte så stora. Föreslagen utdelning för räkenskapsåret 2009 på 1,25 kr skulle innebära en direktavkastning på 5,5 procent.

Under 2009 var kursuppgången för Klöveraktien 25,8 procent och utbetald utdelning motsvarade en direktavkastning på 5,5 procent. För 2009 blev totalavkastningen således 31,3 procent. Direktavkastningen, mätt som faktisk utdelning, för Klöveraktien har uppgått till 4,7 procent i snitt under de senaste fem åren. Klöveraktien har årligen stigit med i genomsnitt 6,2 procent under 2005–2009. Tillsammans ger utdelning och kursutveckling en genomsnittlig årlig totalavkastning på 10,9 procent under den senaste femårsperioden.

2002

Dåvarande IT-bolaget Adcore delar i maj upp sin verksamhet och Adcore AB namnändras till Klöver AB med fastighetsverksamhet som inriktning. Klöver förvärvar Postfastigheter för 1,3 miljarder kr samt fastigheter i Nyköping och Norrköping för 620 mkr. Gustaf Hermelin tillträder posten som verkställande direktör.

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

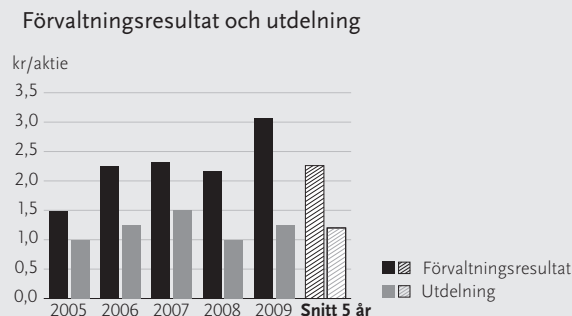
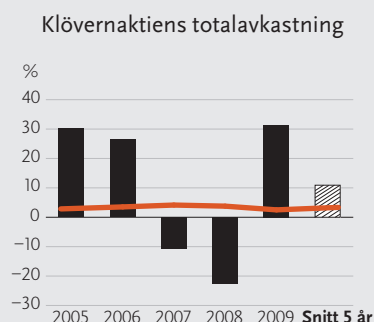
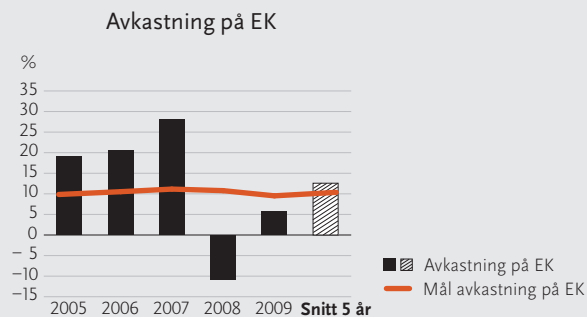
I januari etablerar sig Klöver i Borås genom förvärv av fastigheter för 210 mkr. Under året sker även etablering i Västerås genom förvärv av totalt 41 fastigheter med ett värde om en miljard kr. Försäljning av totalt 20 fastigheter för 307 mkr.

2005

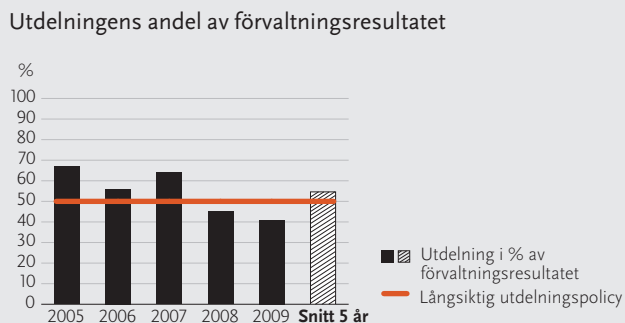
Sammanlagt 36 fastigheter säljs till ett pris om 557 mkr. Klöver förvärvar fastigheter, huvudsakligen i Linköping, för 1 350 mkr. I december förvärvas sex fastigheter i Norrköping för 355 mkr, merparten av fastigheterna finns i industrilandskapet.



Klöverns målsättning är att avkastning på eget kapital över en konjunkturcykel ska uppgå till den riskfria räntan plus sju procentenheter. Den riskfria räntan har varit i snitt 3,4 procent från 2005 till och med 2009. Under 2009 uppgick den till 2,5 procent. Målsättningen är således att Klöverns avkastning på eget kapital i genomsnitt ska ha uppgått till minst 10,4 procent de senaste fem åren och det målet har överträffats. Avkastningen på eget kapital har i genomsnitt uppgått till 12,6 procent.



Klövern har som policy att utdelningen över tiden ska uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet. Utdelningen för räkenskapsåren 2005–2009 har varit i genomsnitt 1,20 kr per år, att jämföra med förvaltningsresultatet som varit i genomsnitt 2,26 kr. Utdelningen har i snitt uppgått till 55 procent* under de senaste fem åren. För 2009 motsvarar förslaget till utdelning 41 procent* av förvaltningsresultatet.



* Total utdelning i mkr i relation till totalt förvaltningsresultat i mkr.

2006

Klövern förvärvar Pfizers huvudkontor och produktanläggning i Uppsala för 235 mkr. I juni förvärvas sju fastigheter i Nyköping till bl a 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 påbörjar uppförandet av Kistamässan samt omförhandlar och nytecknar avtal med Ericsson om ca 50 tkvm. Enheterna Kalmar och Eskilstuna samt ytterligare tolv fastigheter säljs till ett pris om 1 236 mkr. Förvärv om totalt 47 fastigheter bl a Karlstad, Västerås och Nyköping till ett värde av 989 mkr.

2008

Kistamässan öppnar i början av september. Försäljning av tre fastigheter i Karlstad, Kista och Nyköping till ett pris om 327 mkr. Tre fastigheter, varav en avser friköp av tomrätt, förvärvas i Kista för totalt 135 mkr.

2009

Kistamässan färdigställs i maj och intill mässan tas det första spadtaget till Victoria Tower. Klövern säljer fyra fastigheter i Karlstad, Linköping och Nyköping till ett värde av 162 mkr och förvärvar fem fastigheter i Borås, Kista och Nyköping, samt 17 tomträtter i Karlstad, för totalt 179 mkr.

År 2009

- Förvaltningsresultatet ökade med 39 procent till 3,07 kr per aktie (2,17)
- Värdet på Klövernaktien steg med 26 procent (–29) till 22,90 kr
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,25 kr per aktie (1,00)
- Eget kapital per aktie ökade till 25,58 kr (25,09)
- Soliditeten ökade till 33 procent (32)
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 procent (90)
- Fastighetsvärdet ökade till 12 032 mkr (11 895)
- Den uthyrningsbara ytan uppgick till 1 392 tkvm (1 382).

Årets resultat, mkr	2009	2008
Hysesintäkter	1 231	1 178
Övriga intäkter	23	42
Drift- och centrala kostnader	–540	–519
Finansnetto	–221	–346
Förvaltningsresultat	493	355
Värdeförändring, fastigheter och derivat	–197	–915
Uppskjuten skatt och aktuell skatt	–59	84
Årets resultat	237	–476

År 2010

KALENDARIUM

Delårsrapport januari – mars
tisdag 20 april 2010

Delårsrapport januari – juni
torsdag 8 juli 2010

Delårsrapport januari – september
torsdag 21 oktober 2010

Bokslutskommuniké 2010
torsdag 17 februari 2011

ÅRSSTÄMMA 2010

Aktieägarna i Klövern AB hälsas
varmt välkomna till årsstämma
tisdagen den 20 april 2010
klockan 16.00 i Kistamässan,
Kistagången 1 i Kista.

Anmälan om deltagande sker till;
Klövern AB, Box 1024,
611 29 Nyköping, per telefon
0155-44 33 00 eller via
Klöverns webbsida www.klovern.se.

Inledning	2
VD har ordet	2
Affärsplan – mål och utfall	4
Klövernaktien och ägarna	8
Ansvarsfullt företagande	10
Medarbetare	10
Miljö	12
Fastighetsrörelsen & finans	15
Fastighetsinnehav	16
Business Parks och Science Parks	18
Fastighetsutveckling	20
Fastighetsvärdering	24
Risk och känslighet	26
Finansiering	30
Marknader & fastighetsförteckning	33
Marknadsbeskrivningar och kunder	34
Borås	36
Karlstad	38
Kista	41
Linköping	44
Norrköping	46
Nyköping	48
Täby	50
Uppsala	52
Västerås	54
Örebro	56
Finansella rapporter	59
Förvaltningsberättelse	60
Koncernens resultaträkning	64
Koncernens balansräkning	65
Förändring av koncernens eget kapital	66
Koncernens kassaflödesanalys	67
Moderbolagets resultaträkning	68
Moderbolagets balansräkning	69
Förändring av moderbolagets eget kapital	70
Moderbolagets kassaflödesanalys	71
Noter	72
Revisionsberättelse	89
Bolagsstyrning & översikt	91
Bolagsstyrningsrapport	92
Styrelse	94
Ledning	96
Revisor	99
Intern kontroll	100
Bolagsordning	101
Femårsöversikt	102
Definitioner	105

Sidorna 60–88 har granskats av Klöverns revisorer i enlighet med revisionsberättelsen på sidan 89.

Omslag: Koncepthus Klövern, Dan i Västerås, Jenny och Anders på servicekontoret, Mari i Nyköping, Tony och Helén i Norrköping samt PG i Kista.

VD har ordet

Kraftig resultatökning under 2009

Tack vare låg riskprofil, dedikerad organisation och framför allt ett lågt ränteläge steg förvaltningsresultat med nära 40 procent 2009. Trots tuffare tider har vi kunnat agera och ta beslut som är långsiktigt bra för företaget. Vi har ökat det reservkapital, och förhoppningsvis även det förtroende, som behövs för att klara av de prövningar, och även dra nytta av de möjligheter, som lågkonjunkturen kommer att medföra.

Med ett förvaltningsresultat på hela 493 mkr (355) finns det all anledning att vara mycket nöjd. Merparten av årets resultatförbättring ska tillskrivas det låga ränteläget och att vi positionerat oss för att dra nytta av detta. Trots lågkonjunktur, stora värdeförändringar och tuffa tider har vi inte behövt ta till kortsiktiga nödlösningar och räddningsaktioner, utan kunnat agera klokt och ta beslut som ger en bra grund för företaget på lång sikt. Jag tänker på allt ifrån upprätthållande av normalt planerat underhåll, till satsningar på energibesparande åtgärder och konstruktiv dialog med kunder gällande byggnation av nya moderna kontor. Dessa, speciellt i goda tider, självklara aktiviteter har vi kunnat fortsätta med tack vare en i grunden lönsam och stabil verksamhet.

Genom ett fokuserat säljarbete har vi under året näst intill lyckats behålla vår uthyrningsgrad. Ett tapp med en procentenhet från 90 till 89 procent får anses godkänt i detta konjunkturläge. Hyresmarknaden i merparten av våra regionstäder är stabil med generellt sett låga vakanser och oförändrade marknadshyror. Detta, i kombination med en i princip obefintlig nyproduktion, gör att vi inte ser någon större risk för generellt sjunkande marknadshyror under 2010, även om den allmänna vakansnivån kan förväntas stiga något. Som en effekt av detta lär dock differensen mellan hyresnivåer på moderna lokaler i bra lägen, och mindre moderna lokaler i sämre lägen, öka något. Vår enskilt största delmarknad Kista har klarat sig bra, delvis tack vare Ericssons val att koncentrera sin verksamhet dit. Här ser vi tecken på att hyresnivåerna på äldre kontor i B-lägen sjunkit något, då vakansen i detta segment är relativt hög. Kista med sitt goda kommunikationsläge fortsätter samtidigt att attrahera nya typer av företag från andra branscher än den traditionellt dominerande

telekomsektorn. Detta gör att utvecklingen av vår nya stadsdel Kista Gardens, med en förädling och byggrätter på 150 000 kvadratmeter, förhoppningsvis kan påbörjas under 2010.

Klöverns fokus på miljöfrågor handlar om hållbarhet i vid mening, och vi har kommit långt inom energieffektivisering och minskning av energi för uppvärmning. Minsningen under 2009 uppgick till 5 procent och den genomsnittliga årliga energiförbrukningen för uppvärmning med fjärrvärme har sedan 2002 reducerats med 46 procent. Vi har medvetet valt att fokusera på att minska energiförbrukningen då denna står för 30–40 procent av driftskostnaderna i en byggnad. Tyvärr har minskad fjärrvärmeförbrukning inte alltid fått full ekonomisk effekt då vissa energibolag valt att höja sina fasta avgifter.

Värderingen av vårt fastighetsbestånd utgår från ett genomsnittligt avkastningskrav på 7,2 procent. Värdet per kvadratmeter uppgår till rimliga 8 600 kronor. Baserat på externt gjorda värderingar har vi under 2009 justerat ner värdet på våra fastigheter med 267 mkr. Samtidigt har direktavkastningskraven stabiliserats, om än med en ökad skillnad mellan fastigheter i A- och B-lägen. Vi känner oss bekväma med nuvarande värden och avkastningsnivåer, men det gäller att vi lyckas behålla våra kunder för att långsiktigt motivera värdet på fastigheterna.

För Klöverns del innebär dagens låga räntenivåer att verksamheten genererar fina resultat och kassaflöden så länge vi lyckas behålla våra kunder. Detta är möjligt med en dedikerad, kompetent och lokalt förankrad organisation som kan ha en nära dialog med hyresgästerna samt på ett aktivt sätt möta kundens eventuella ändrade

behov och därigenom skapa fler nöjda kunder. Vad kan sedan vara mer inspirerande än vårt uppdrag att skapa morgondagens samhällen genom att erbjuda attraktiva miljöer samt effektiva kontor och därigenom se till att människor stimuleras samt utvecklas på sina arbetsplatser? Motiverade medarbetare skapar konkurrenskraftiga och lönsamma företag, vilket i sin tur skapar förutsättningar för tillväxt, såväl lokalt som regionalt.

Även om vi ser ut att ha ett par tuffa år framför oss är förutsättningarna för 2010 goda, tack vare en i grunden stabil verksamhet. Förhoppningsvis kan vi fortsätta att investera i värdeskapande projekt, vidareutveckla befintliga fastigheter samt påbörja investeringar i nya moderna, flexibla och miljövänliga kontorslokaler i attraktiva lägen. Till detta kommer det med all säkerhet att dyka upp ett antal intressanta affärsmöjligheter i lågkonjunktorens släptåg.

Nyköping 25 februari 2010

Gustaf Hermelin
Verkställande direktör



Affärsplan – mål och utfall

Klöverns affärsmodell att med egen personal samt närhet och engagemang arbeta för kunden har varit framgångsrik under 2009. Ambitionen är att växa med minst en miljard kr per år genom förvärv, förädling och nybyggnation.

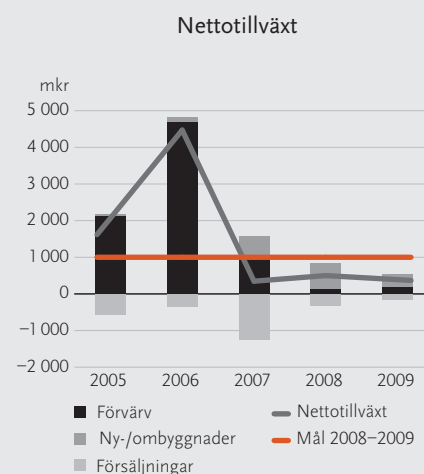
Klövern har valt att koncentrera fastighetsinnehavet till tio tillväxtstäder i Mellansverige. Flertalet av dessa har avkastningskrav som ligger över de generella avkastningskraven i Stockholm, Göteborg och Malmö. I städer där Klövern finns har hyresnivåerna över tiden varit stabila. Lokalens läge och kvalitet samt förtroendet för hyresvärden väger tyngre än hyresnivån vid val av lokal. En annan faktor, som utmärker flertalet av de städer där Klövern äger fastigheter, är att nybyggnationen av kommersiella lokaler varit näst intill obefintlig under relativt lång tid. Detta har medfört att vakansnivåerna sjunkit under 2000-talet. I dessa städer finns också förutsättningar för att bli en stor och betydande aktör, helst marknadsledande, vilket bl a skapar bättre villkor för att utgöra ett naturligt val av hyresvärd och påverka marknadshyrorna.

I Klöverns fastighetsinnehav har vissa fastighetstyper valts bort. Det gäller t ex rena bostadsfastigheter, utpräglade logistikfastigheter samt, med några få undantag, fastigheter med externhandel. Vid nya förvärv gäller att Klövern främst söker fastigheter inom Business och Science Parks, cityfastigheter med kontor samt fastigheter i småföretagsparker, ”hus med port”.

Klöverns affärsmodell innebär att vara ”det lokala fastighetsbolaget”. Med egen personal på plats nära kunden kan Klövern snabbt reagera på önskemål från befintliga och nya kunder. Klövern arbetar kontinuerligt med utveckling och utbildning av personalen för att stimulera engagemanget för företaget och kunderna. Klöverns ambition är att, på varje affärsenhet, ha ett fastighetsinnehav med ett hyresvärde på minst 100 mkr, för att kunna erbjuda en bred och fullständig service.

Under 2007 togs beslut om ny affärsplan och mål för perioden 2008–2012. Finanskrisen har under 2009 påverkat Klöverns möjlighet att nå en del av de satta målen, däribland tillväxtmålet. Styrelse och ledning har dock inte reviderat affärsplanen av den anledningen. Andra mindre justeringar har dock genomförts.

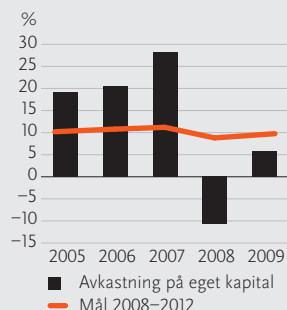
Tillväxt och ekonomi



Klövern bör ha en nettotillväxt genom förvärv, förädling och nybyggnation på minst en miljard kronor per år.

Nettotillväxten under 2009 uppgår till 368 mkr, vilket understiger målet på 1 000 mkr. Den genomsnittliga tillväxten de senaste fem åren uppgår till 1 467 mkr.

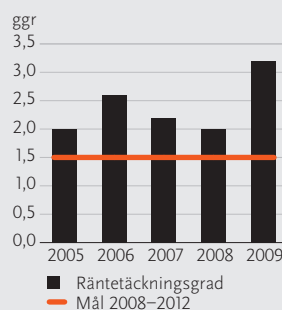
Avkastning på eget kapital



Avkastning på eget kapital ska minst uppgå till den riskfria räntan plus sju procentenheter.

Målet ska ses som ett genomsnitt under ett antal år, då avkastningskravet delvis påverkas av faktorer över vilka Klövern inte råder. Avkastning på eget kapital uppgick till 5,8 procent under 2009. Under de senaste fem åren har den genomsnittliga avkastningen uppgått till 12,6 procent, vilket överstiger det långsiktiga målet.

Räntetäckningsgrad

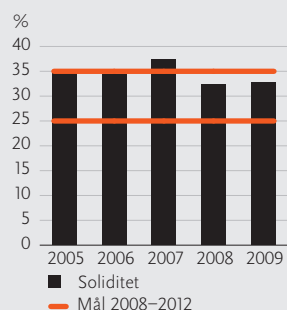


Räntetäckningsgraden ska vara minst 1,5 ggr.

Räntekostnaden är den enskilt största kostnadsposten för Klövern, varför det är viktigt att intjäningsförmågan med god marginal täcker nuvarande räntekostnadsnivå.

Räntetäckningsgraden har överstigit målet för samtliga år. Under 2009 uppgick den till 3,2 ggr.

Soliditet

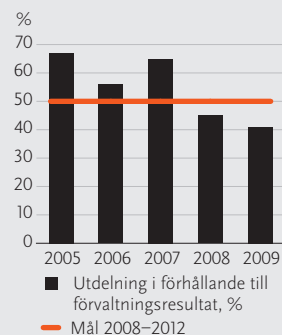


Soliditeten ska ligga i intervallet 25 till 35 procent.

Samtidigt som det egna kapitalet ska utnyttjas optimalt är det viktigt att säkerställa långsiktig överlevnad och möjliggöra framtida intressanta investeringar.

Soliditeten har inte något år underskridit målets nedre gräns, utan tvärtom i regel legat i övre delen av, eller t o m över, intervallet.

Utdelning

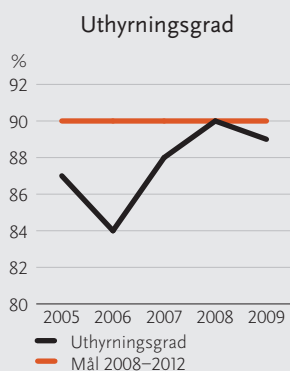


Utdelningen ska långsiktigt överstiga 50 procent av förvaltningsresultatet.

Vid bedömning av utdelningens storlek ska beaktas bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur.

Under de senaste fem åren har Klövern igenomsnitt delat ut 55 procent av förvaltningsresultatet.

Fastighetsrörelsen



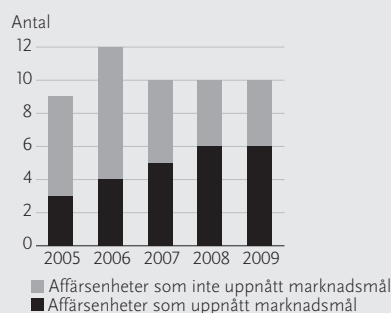
Uthyrningsgraden ska långsiktigt uppgå till minst 90 procent.

Klövern har historiskt ofta köpt fastigheter med stora vakanser. Det har varit en viktig del av företagets affärsutveckling att förädla, och därefter hyra ut, fastigheter. Den långsiktiga uthyrningsgraden bör inte understiga 90 procent, även om kortsiktiga underskridanden måste tillåtas som ett led i affärsutvecklingen.

Uthyrningsgraden minskade något under 2009 bl a beroende på konkurser samt förvärv av fastigheter med vakanser. Nettoavflyttningen uppgick till endast 1 mkr.

Uthyrningsgraden var vid årsskiftet 89 procent (90).

Hyresvärde per affärsenhet

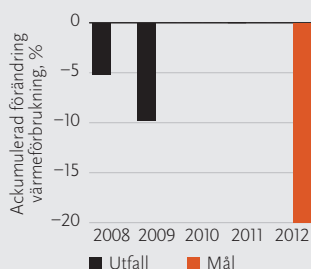


Klövern bör vara marknadsledande i samtliga prioriterade städer och ambitionen är att samtliga affärsenheter ska ha ett hyresvärde om minst 100 mkr.

Med ett hyresvärde på minst 100 mkr per affärsenhet ges Klövern möjlighet att ha en bred organisation och att vara det "lokala fastighetsbolaget".

Sex av tio affärsenheter hade ett hyresvärde överstigande 100 mkr vid utgången av 2009.

Minskad värmeförbrukning



Värmeförbrukningen ska sänkas med 20 procent under perioden 2008–2012.

Klövern har sedan starten arbetat aktivt med att sänka energiförbrukningen i fastigheterna. Värmeförbrukningen har under 2008–2009 minskat med totalt 9,8 procent.

Överskottsgrad



Överskottsgraden inklusive engångseffekter ska öka med minst en procentenhet per år.

Överskottsgraden, driftöverskottets andel av intäkterna, är ett viktigt nyckeltal i Klöverns interna utvärdering av fastighetsrörelsen och mäts kontinuerligt för varje fastighet. Överskottsgraden uppgick till 62 procent (62), inklusive engångseffekter, vid utgången av 2009.

Vision

Klövern skapar
morgondagens samhällen.

Affärsidé

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

Motto

Var dag underlätta
kundens vardag.

Borås Katrinehill 8

Klövernaktien och ägarna

Klövernaktien, som är noterad på Nasdaq OMX Stockholms lista för medelstora företag, hade vid årets utgång en börskurs på 22,90 kr (18,20). Värdet på aktien har under året ökat med 4,70 kr (+26,30), vilket motsvarar en uppgång på 26 procent (+29). Totalavkastningen, dvs kursförändringen och faktisk utdelning, uppgick till 31 procent under 2009.

Carnegies fastighetsindex (CREX) ökade med 26 procent (+27) och Nasdaq OMX Stockholms all-share index (OMXSPI) med 47 procent (+42) under året. Klöverns börsvärde vid 2009 års utgång var 3 682 mkr, att jämföra med 2 927 mkr vid utgången av 2008. Högsta betalkurs under året var 24,30 kr och lägsta 15,80 kr. Under 2009 omsattes 64,2 miljoner (75,7) Klöveraktier motsvarande 256 000 aktier (302 000) per dag, för totalt 1 277 mkr (1 449), vilket visar på en hög likviditet.

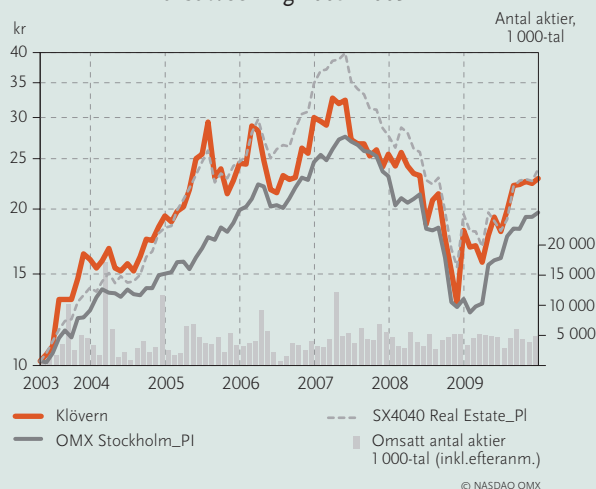
Aktiekapitalet i Klövern uppgick, 31 december 2009, till 832 721 630 kr. Det totala antalet registrerade aktier var 166 544 326, med kvotvärdet 5 kr per aktie.

Varje aktie, förutom återköpta aktier, berättigar till en röst. Aktiens id på Nasdaq OMX Stockholm är SSE19459 och ISIN-koden är SE0000331225.

Utdelning och avkastning

Enligt Klöverns policy ska utdelningen långsiktigt uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet. Styrelsen föreslår att utdelningen avseende 2009 års resultat ska uppgå till 1,25 kr (1,00). Om årsstämman 20 april 2010 beslutar i enlighet med styrelsens förslag beräknas utdelningen betalas ut 28 april, med avstämningsdag 14 april. Förslaget skulle innebära att 41 procent (46) av förvaltningsresultatet utdelas till aktieägarna. Föreslagen utdelning motsvarar en direktavkastning på 5,5 procent (5,5) beräknat på börskursen den sista december 2009. Under året har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 1,00 kr, varit 31 procent (+23).

Kursutveckling 2003–2009

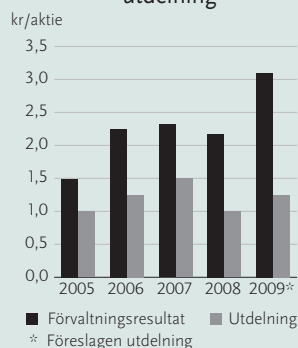


Klövernaktien under fem år

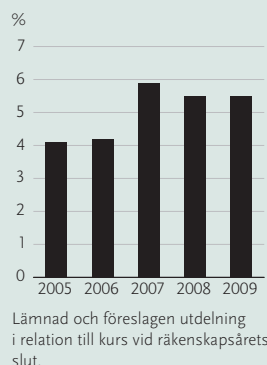
	2009	2008	2007	2006	2005
Börskurs vid årets slut, kr	22,9	18,2	25,5	30,0	24,5
Börsvärde, mkr	3 682	2 929	4 227	4 996	2 949
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,07	2,17	2,32	2,25	1,49
Resultat per aktie, kr	1,48	-2,92	7,36	5,04	3,27
Eget kapital per aktie, kr	25,58	25,09	29,36	23,23	18,81
Utdelning, kr	1,25*	1,00	1,50	1,25	1,00
Direktavkastning, %	5,5	5,5	5,9	4,2	4,1
Totalavkastning, %	31,3	-22,7	-10,8	26,5	30,2

* Föreslagen utdelning

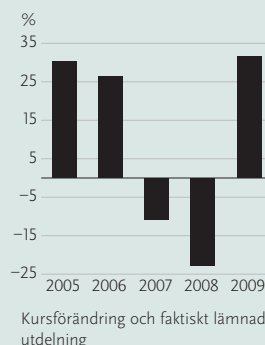
Förvaltningsresultat och utdelning



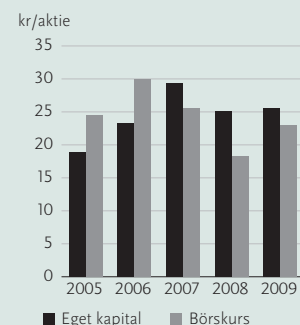
Aktiens direktavkastning



Totalavkastning



Eget kapital och börskurs



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 25,58 kr (25,09) efter en ökning med 0,49 kr under året.

Återköp

Klöverns styrelse har, sedan årsstämman 2007, ett bemyndigande om återköp av egna aktier uppgående till högst tio procent av totalt antal registrerade aktier. I enlighet med detta bemyndigande har totalt 5 741 463 aktier återköpts, motsvarande 3,4 procent av aktierna.

Kontakt med investerare och analytiker

För att presentera företaget ordnas regelbundna träffar med aktieägare, potentiella investerare samt analytiker i såväl Sverige som andra länder. Under året har Klöver bl a deltagit i kapitalmarknadsdagar i Båstad, arrangerat frukostmöte i samband med kvartalsrapport samt genomfört ett flertal resor till Belgien, England, Nederländerna och Schweiz för möten med investerare.

Analytiker som följer Klöver;

- Fredrik Cyon – ABG
- Simen Mortensen – DnB Nor
- Tobias Kaj – Handelsbanken
- Olof Nyström – HQ Bank
- Jonas Andersson – Nordea
- Bengt Claesson – SEB Enskilda
- Erik Nyman – Ålandsbanken
- David Zaudy – Öhmans

Fördelning aktieinnehav

Aktieinnehav	Antal aktieägare	Innehav, %	Förändring innehav 2009, %
10 000 001 –	4	41,9	3,7
1 000 001 – 10 000 000	18	28,0	-4,0
100 001 – 1 000 000	84	16,3	-1,1
10 001 – 100 000	360	6,8	0,9
1 001 – 10 000	2 478	4,5	0,4
1 – 1 000	26 999	2,5	0,1
Totalt	29 943	100,0	0,0

Ägarstruktur

Vid årsskiftet uppgick antalet aktieägare i Klöver till 29 943 (30 372). De tio största ägarna representerade 61,1 procent (57,4) av det sammanlagda aktiekapitalet. Av det totala antalet aktier innehas 85,7 procent av svenska ägare.

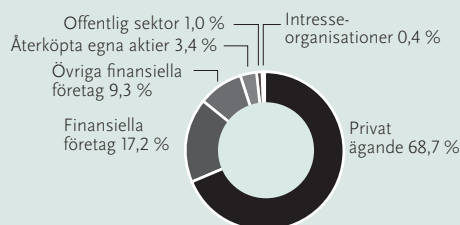
Klöver har en vinstandelsstiftelse som omfattar alla medarbetare. Vid utgången av 2009 ägde stiftelsen 665 000 aktier i Klöver motsvarande 0,4 procent.

Ägarstruktur och största aktieägare

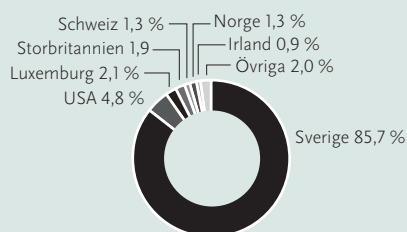
Ägare	Antal aktier, tusental	Andel röster och kapital, %	Förändring 2009, %-enheter
Corem Property Group	20 170	12,5	1,7
LRF*	17 117	10,6	0,0
Arvid Svensson Invest	17 017	10,6	0,0
Investment AB Öresund	15 404	9,6	1,8
Brinova Inter	6 856	4,3	0,4
Länsförsäkringar fonder*	5 387	3,3	-0,1
Swedbank Robur fonder*	4 913	3,1	0,3
HQ fonder*	4 295	2,7	-0,9
Länsförsäkringar Södermanland	4 130	2,5	0,1
Skandia Liv	2 989	1,9	-1,7
Summa största ägare	98 278	61,1	1,6
Övriga ägare	62 525	38,9	
Summa utestående aktier	160 803	100,0	
Återköpta egna aktier	5 741		
Totalt antal registrerade aktier	166 544		

* Ägargrupp

Ägarkategorier



Aktiens fördelning mellan olika länder



Ansvarsfullt företagande

Klövern verkar för en hållbar utveckling såväl för aktieägare, kunder och medarbetare som för miljö och samhälle. Klöverns medarbetare förvaltar och utvecklar fastigheter där 45 000 människor arbetar.

Med delaktighet i samhällsutvecklingen genom nära samarbete med kommun, näringsliv och organisationer, och med visionen att skapa morgondagens samhällen, är Klöver en engagerad och drivande part i sina prioriterade städer.

Som exempel på Klöverns delaktighet i skapandet av samhällen kan nämnas samarbetet med Norrköpings kommun för att bygga en biograf, Cnema, i Norrköping Science Park som inleds under 2010, hotellbygget Victoria Tower i Kista som blir Stockholms näst högsta byggnad samt samlokaliseringen av Landstinget i Östergötland till gemensamma lokaler i Linköping.

MEDARBETARE

Klövern ska vara en attraktiv arbetsgivare med kompetenta och engagerade medarbetare.

Klövern verkar för en trygg och stabil arbetsmiljö där medarbetare mår bra och känner samhörighet. Medarbetarna ska kunna påverka sitt arbete och känna sig delaktiga i verksamheten och i bolagets utveckling.

Organisation

Klöverns lokala förankring i respektive stad 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 servicekontor, tillika huvudkontor, beläget i Nyköping, samt affärsenheter i samtliga prioriterade städer. Servicekontoret ansvarar för ledning, ekonomi, finansiering, förvärv och försäljningar, hyresadministration, information och investerarelationer samt affärsmässigt stöd till enheterna. De lokala affärsenheter sköter driften av fastigheterna och de kontinuerliga kontakterna med kunderna. Varje stad har en ansvarig enhetschef som i nära samarbete med Klöverns ledning lägger upp riktlinjerna för verksamheten. Vid årets utgång hade Klöver totalt 123 medarbetare (121).



Marie, Gunilla och Marie-Louise på servicekontoret.

Arbetsmiljö

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.

Klövern har arbetat systematiskt med arbetsmiljöfrågor under året. I samarbete med skyddsombuden har skyddsronder genomförts i samtliga fastigheter. Ledningen har genomfört en krisövning som kommer att utmynna i en krishanteringsplan.

Under 2009 har Klöver satsat på att öka hälsomedvetenheten hos sina medarbetare genom utbildning inom kost och motion. Under året har ett flertal personer fått hjälp med viktnedgång och rökavvänjning genom företagets handlingsprogram. Friskprofils- och medarbetarundersökningar har för femte året i rad erbjudits samtliga medarbetare. Undersökningen 2009 visar på god gemenskap och trivsel samt ett högt tempo i arbetet.

Samtliga medarbetare omfattas av en förmånlig sjukvårdsförsäkring och har ett årligt bidrag till friskvård på 2 000 kr per medarbetare. Alla medarbetare erbjuds en subventionerad lunch, vilket ger möjlighet till spontana möten och gott samarbete, samtidigt som det ger viktiga pauser.

Vinstandelsstiftelse

För att känna ytterligare delaktighet i verksamheten och bolagets resultatutveckling får samtliga medarbetare andelar i Klöverns vinstandelsstiftelse. Eventuell överföring till stiftelsen baseras på en kombination av Klöverns resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägare. Avsättningen är maximerad till ett prisbasbelopp per anställd och år.

Personalutveckling

För att behålla medarbetare och deras engagemang är det viktigt att bereda utvecklingsmöjligheter inom företaget. Klövern genomför årligen ett personligt utvecklingsprogram med uppföljning för varje medarbetare. Samtliga medarbetare får kontinuerligt genomföra personprofilanalyser, för att öka insikten i de egna personliga egenskaperna samt förbättra samarbetet inom, och mellan, de olika avdelningarna och affärsenheterna på företaget.

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 servicekontoret.

Företaget har interna utbildningar – Klövern-akademin – där möjlighet ges till utbildning och kompetensutveckling samt tillfälle till utbyte av kunskap och erfarenheter. Under 2009 har Klövernakademin bl a genomfört utbildningar i styr- och reglerteknik, personlig effektivitet, ledarutveckling, teambuilding, hyresjuridik samt energibesparingsystem.

IT-miljö

IT är det viktigaste affärsstödsverktyget och ska på bästa sätt stödja Klöverns affärsidé och vision. En virtuell IT-miljö med fokus på tillgänglighet, säkerhet och



Theresa i Norrköping.

stabilitet gör att Klövern kan utveckla IT för ökad mobilitet och enkelhet i kommunikationen med hyresgäster, fastigheter och inom den egna organisationen.

Framtiden

Personalarbetet 2010 kommer inriktas på att ytterligare öka hälsomedvetenheten hos medarbetarna, höja ledar-kompetensen hos cheferna samt arbeta för att bibehålla den goda trivselen och "Klövernandan".

Medarbetare	2009	2008
Antal anställda per 31 december	123	121
Antal kvinnor	48	51
Antal män	75	70
Snittålder, år	44	44
– varav män	46	46
– varav kvinnor	42	41
Personalomsättning, %	6	9
Förädlingsvärde per anställd, mkr	6,6	6,4
Kompetensutvecklingskostnad per anställd, tkr	18	18

Sjukfrånvaro, %	2009	2008
Total sjukfrånvaro	3,3	2,9
– varav korttidsfrånvaro, %-enheter	38	65
– varav långtidsfrånvaro, %-enheter	62	35
Sjukfrånvaro för män	4,0	3,6
Sjukfrånvaro för kvinnor	2,2	1,8

MILJÖ

Klövern verkar för ett samhälle med hållbar tillväxt genom att förvalta, utveckla och bygga med långsiktig hänsyn till människor och miljö.

Fastigheter förbrukar stora mängder energi och utifrån ett hållbarhetsperspektiv är energieffektivisering den viktigaste parametern. För Klövern är energifrågan en av de viktigaste miljöfrågorna och därmed den mest prioriterade i miljöarbetet. Genom ett målinriktat arbete med effektiviseringar har Klövern för andra året i rad lyckats minska sin värmeförbrukning med närmare 5 procent. Ett stort engagemang kring dessa frågor har bidragit till det goda resultatet.

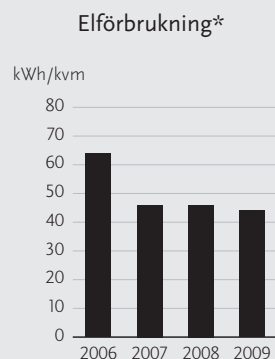
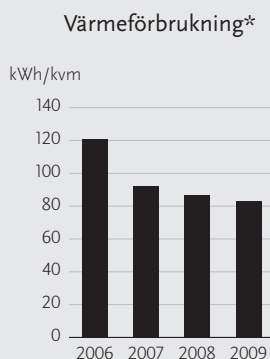
Klöverns miljögrupp, som inkluderar medarbetare från olika affärsenheter, har jobbat intensivt med miljömålen. Ett vattenbesparingsprojekt som genomförts har redan efter sex månader resulterat i en minskning av vattenförbrukningen med 15 procent, vilket motsvarar 132 tkbm.

Miljöarbetet 2009

Klövern arbetar med att minska miljöpåfrestningarna. Under 2009 har följande åtgärder vidtagits:

- Utfasning av sex, av totalt sju, oljeanläggningar. Under 2010 kommer den sista anläggningen att fasa ut. Detta har inneburit en minskad koldioxidbelastning med totalt 536 ton.
- En satsning på kompetens inom energi och teknik vid rekrytering av nya medarbetare har ökat medvetenheten kring miljö- och energifrågor.

- Fastigheterna har energideklarerats och deklarationerna fungerar som ett verktyg vid energioptimering.
- För att få ett större engagemang hos hyresgästerna har avfallshanteringen lagts ut på leverantörer specialiserade på avfall, som genom ett väl utarbetat system har direktkontakt med hyresgästerna i flertalet städer.
- Under 2009 genomfördes ett vattenbesparingsprojekt i samtliga fastigheter. För att minska vattenförbrukningen, och därmed miljöpåverkan, byttes samtliga munstycken på köksblandare, dusch och tvättställ ut. Detta resulterade i en minskad koldioxidbelastning med 280 ton.
- Genom utbildning, stöd och uppföljning har värmeförbrukningen minskat med ytterligare nära fem procent, jämfört med föregående år.
- Efter utvärdering har beslut fattats om att införa ett handdatorsystem i hela företaget under 2010. Detta kommer medföra minskat resande för fastighetstekniker samt en ökad medvetenhet och säkrare mätvärden.
- För att minska bränsleförbrukningen i bilkörningen har Norrköpingsenheten varit först ut med att genomföra en utbildning i ECO-driving för samtliga fastighetstekniker. Några affärsenheter har även köpt in biogasbilar för att köra mer miljövänligt.
- Planen för utfasning av PCB är genomförd på samtliga enheter.
- Fortsatt arbete med Grön IT genom bl a en ökad andel telefon- och webbmöten.



* Fr o m 2008 mäts förbrukningen i total uppvärmd yta enligt redovisningskraven i energideklarationer (EU:s direktiv om energieffektivisering).



Mari i Nyköping.

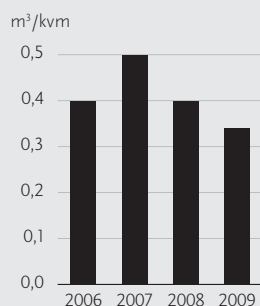
Miljömål 2008–2012

Med utgångspunkt från Klöverns miljöpolicy pågår arbetet löpande med att uppnå satta miljömål:

- Minska värmeförbrukningen med 20 procent
- Miljöinventera samtliga fastigheter
- Nybyggnation enligt Klöverns miljövänliga koncepthus
- Ny- och ombyggnation enligt Green Buildingkravet*
- Miljöredovisning vid bokslut
- Fortsatt arbete med Grön IT
- Borttagande av olja för uppvärmning av fastigheter
- Fortsatt minskning av vattenförbrukningen
- Fortsatt effektivisering av avfallshanteringen.

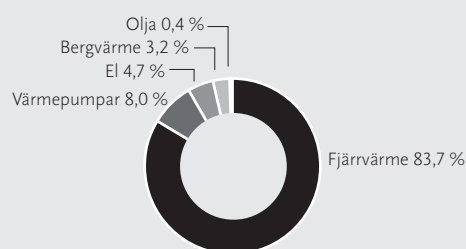
* Green Building är EU:s program för att minska energiförbrukningen i lokaler med syfte är att genom information och goda exempel främja byggande av energisnålare kontors- och industribyggnader. För att bli certifierad måste nya byggnader förbruka 25 procent mindre energi än vad som anges i Boverkets normer för nybyggnation. Vid renovering gäller att förbrukningen ska minska med minst 25 procent. En fastighetsägare som har ett bestånd där minst 30 procent av byggnaderna uppfyller kraven kan bli certifierad partner.

Vattenförbrukning*



Uppsala ingår ej i diagrammet med vattenförbrukning då de har en stor mängd processvatten.

Uppvärmningsslag



* Fr o m 2008 mäts förbrukningen i total uppvärmd yta enligt redovisningskraven i energideklarationer (EU:s direktiv om energieffektivisering).



Patrik, Robert och Christer i Norrköping.

Framtiden

Miljögruppen kommer under 2010 att satsa på att involvera samtliga medarbetare i miljöarbetet. Ett nytt projekt inom belysning påbörjas där syftet är byta till miljövänliga ljuskällor.

För att minska värmeförbrukningen ytterligare kommer fokus att ligga på de fastigheter där störst potential finns till lägre energianvändning. Genom införandet av ett handdatorsystem på alla affärsenheter kommer energieffektiviseringen att underlättas. Det ger ökad medvetenhet hos driftpersonalen samt möjlighet till snabbare åtgärder.

Klövern planerar för byggstart av sitt första miljövänliga koncepthus med tydligt fokus på samspel mellan människa och miljö – från val av byggmaterial till form, innehåll och energianvändning under 2010 eller 2011.

För Klövern är miljöarbetet ett långsiktigt engagemang. Därför ligger strategin – att tillvarata samhällets resurser genom att förädla befintliga fastigheter för att skapa utvecklande miljöer för såväl gamla som nya hyresgäster med en minimal insats – kvar.



Tobias i Nyköping



Borås Näckrosen 3

Fastighetsinnehav	16
Business Parks och Science Parks	18
Fastighetsutveckling	20
Fastighetsvärdering	24
Risk och känslighet	26
Finansiering	30

Fastighetsrörelsen & finans

Fastighetsinnehav

Totala antalet fastigheter var detsamma vid årets slut, som vid årets början. Överskottsgraden uppgick till 62 procent och hyresvärdet ökade med 25 mkr under året.

Klövern hade vid utgången av 2009 totalt 217 fastigheter (217) belägna i 14 olika kommuner (14). Fastighetsbeståndet är till 99 procent koncentrerat till tio städer: Borås, Karlstad, Kista, Linköping, Norrköping, Nyköping, Täby, Uppsala, Västerås och Örebro.

Det totala fastighetsvärdet uppgick till 12 032 mkr (11 895) och den uthyrningsbara ytan var 1 392 tkvm (1 382). Antalet fastigheter var oförändrat (-3) och den uthyrningsbara ytan ökade med 10 tkvm (-12). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 89 procent (90), en minskning med en procentenhet jämfört med föregående årsskifte. Minskningen beror främst på konkurser samt gjorda transaktioner under året där fastigheter med en lägre uthyrningsgrad har förvärvats. Nettoinflyttningen uppgick till -1 mkr (47) på årsbasis. Sex av Klöverns tio affärsenheter uppnår målet om ett hyresvärde på minst 100 mkr.

Resultat och nyckeltal

Tabellen nedan visar resultatet av den löpande verksamheten för respektive affärsenhet, vilket inkluderar under året förvärvade fastigheter samt gjorda investeringar.

Nyckeltal per affärsenhet däremot avser situationen vid respektive årsskifte, varför siffrorna i de två tabelldelarna inte är helt jämförbara. Posten "Övrigt" består av hyresgarantier och lösen av hyreskontrakt. Minskningen av övriga intäkter har väl kompenseras av indexökningar samt inflyttningar gjorda under 2008 som har fått fullt genomslag under 2009. Vid årets slut uppgår kvarvarande hyresgarantier till 4 mkr per år.

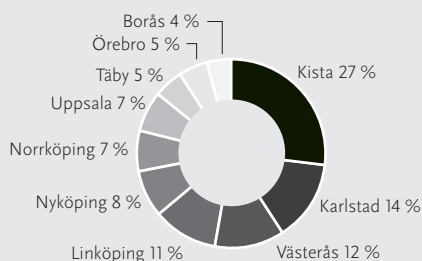
KPI-utvecklingen t o m oktober 2009 kommer att påverka nedanstående hyresvärde med ca -10 mkr fr o m 2010.

Resultat och nyckeltal per affärsenhet

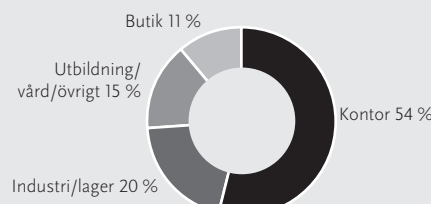
	Resultat										Nyckeltal 31 december									
	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Bokförda invest, mkr		Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav, %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Uthyrningsgrad, %	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Kista	342	314	-109	-100	233	214	68	68	173	297	4 199	3 965	6,6	6,5	252	245	372	353	94	95
Karlstad	179	175	-63	-65	116	110	65	63	50	41	1 525	1 501	7,4	7,4	203	207	191	193	93	95
Västerås	134	130	-60	-55	74	75	56	57	46	165	1 221	1 270	7,5	7,3	220	217	163	157	84	87
Linköping	144	137	-47	-49	97	88	67	64	14	61	1 354	1 459	7,3	7,2	166	175	160	170	89	90
Nyköping	102	94	-36	-33	66	61	65	65	14	28	889	887	7,9	7,7	133	124	111	103	94	95
Norrköping	89	85	-46	-47	43	38	48	45	17	51	842	854	7,4	7,3	142	145	106	106	83	82
Uppsala	66	73	-49	-50	17	23	26	31	15	23	538	514	8,6	8,8	66	66	98	94	66	59
Täby	64	62	-23	-24	41	38	64	62	8	14	536	528	7,6	7,5	68	67	68	69	94	95
Örebro	66	61	-24	-26	42	35	63	57	12	7	541	546	7,0	7,0	62	62	65	67	93	97
Borås	45	44	-18	-18	27	26	60	59	2	5	387	371	7,9	7,7	80	74	51	48	88	95
Övrigt*	23	45	1	5	24	50	-	-	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	1 254	1 220	-474	-462	780	758	62	62	351	692	12 032	11 895	7,2	7,1	1 392	1 382	1 385	1 360	89	90

* Hyresgarantier och lösen av hyreskontrakt.

Hyresvärde per affärsenhet



Hyresvärde per lokaltyp



Kontraktsstruktur

Klövern har totalt 4 100 hyreskontrakt (3 800). Av de kommersiella hyreskontrakten, mätt som andel av kontraktsvärdet, förfaller 21 procent (24) till omförhandling under 2010. Den genomsnittliga kontraktstiden var 3,0 år (3,1).

Den genomsnittliga hyran för uthyrda lokaler uppgick till 1 066 kr per kvm. Snitthyran varierar mellan de olika affärsenheterna beroende på typ av fastigheter, fastigheternas läge samt den lokala hyresmarknaden.

Av det totala kontraktsvärdet, inklusive tillägg, var 69 procent (69) indexerat mot konsumentprisindex (KPI).

Överskottsgrad

Klöverns överskottsgrad, inklusive engångseffekter, uppgick till 62 procent (62). Överskottsgraden mäts som driftöverskottets andel av intäkterna. En ökad uthyrningsgrad leder normalt till en ökad överskottsgrad eftersom driftkostnader inte ökar proportionellt med uthyrningsgraden. Förändringen av de olika affärsenheternas överskottsgrad påverkas också mycket av förändringar i fastighetsbeståndet samt de investeringar som har gjorts i fastigheterna.

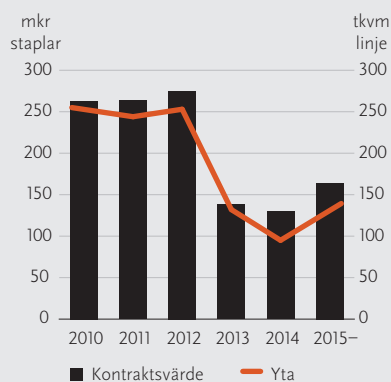
Yta och snitthyra per lokaltyp

Affärsenhet	Kontor		Industri/lager		Butik		Utbildn./vård/övrigt*		Totalt	
	Totalyta, tkvm	Snitthyra**, kr/kvm	Totalyta, tkvm	Snitthyra**, kr/kvm	Totalyta, tkvm	Snitthyra**, kr/kvm	Totalyta, tkvm	Snitthyra**, kr/kvm	Totalyta, tkvm	Snitthyra**, kr/kvm
Kista	186	1 632	64	1 091	2	732	–	–	252	1 476
Karlstad	108	1 053	49	628	16	1 108	30	1 116	203	971
Västerås	47	976	110	592	39	1 197	24	872	220	853
Linköping	79	1 186	64	501	12	2 496	11	1 029	166	1 058
Nyköping	48	1 000	48	502	19	1 276	18	932	133	853
Norrköping	50	1 243	59	546	22	837	11	845	142	905
Uppsala	24	1 500	9	1 216	2	821	31	2 879	66	2 003
Täby	42	1 135	18	874	4	743	4	1 127	68	1 038
Örebro	39	1 095	6	328	9	1 379	8	1 018	62	1 085
Borås	24	880	46	487	4	1 083	6	771	80	666
Totalt	647	1 254	473	662	129	1 239	143	1 195	1 392	1 066

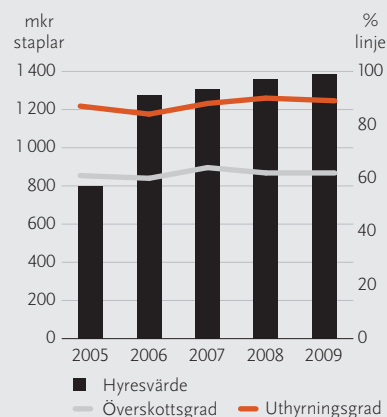
* Labb, motion och bostäder

** Beräknad på kontraktsvärde och uthyrd yta.

Kontraktsstruktur



Fastighetsbeståndets utveckling



Business Parks och Science Parks



Framtida Visualiseringscenter i Norrköping Science Park.

Konceptet Business Parks och Science Parks kännetecknas av ett område där företag verksamma inom forskning, utbildning, högteknologi och IT erbjuds attraktiva och prisvärda lokaler i en kreativ och dynamisk miljö.

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 tillsammans med kreativa och expansiva företag i samma nisch. Omgivningen bidrar till en bra image då varje park har en tydlig vision och inriktning. Klöverns har under senare år medvetet ökat fastighetsinnehavet i parkerna och även deltagit i utvecklingen av dessa. Värde för Klöverns ligger dels i möjligheten till nya och långsiktiga relationer med expansiva företag, dels i de relativt höga krav som ställs av parkernas hyresgäster och som driver utvecklingen inom Klöverns framåt. Nya önskemål om mer kvalificerad teknik kan utvecklas och testas i en ”teknikkunnig” miljö, för att sedan föras ut till Klöverns övriga hyresgäster.

Parkerna har också ett brett utbud av service som förenklar vardagen för kunden.

Samtliga parker har kontorshotellverksamhet där expansiva företag verkar och växer. Klöverns ser kontorshotell som en utvecklingsmöjlighet och ett stöd till det lokala näringslivet. Dessutom ger det företagen en möjlighet att möta nya kunder. I vissa städer utvecklas kontorshotellen mycket positivt och kommer att expandera ytterligare.

I parkerna erbjuder Klöverns olika lösningar inom serviceområdet:

Internetservice innebär att Klöverns erbjuder bredbandslösningar för företagens olika behov.

Telefonservice erbjuder möjlighet till både mobil och fast anknytning med personlig telefonist samt ett brett sortiment av telefoner och tillbehör.

Post- och administrativ service är tillsammans med reception och konferensmöjligheter en del i konceptet för parkerna.

Parkering och restaurangverksamhet erbjuds av externa samarbetspartners i samtliga parker.

Karlstad Business Park

På Kanikenäset dominerar företag inom IT och telekommunikationsområdet. Här finns ett 40-tal företag med över 2 000 anställda. Bland Klöverns största hyresgäster i området kan exempelvis Telia, Konsumentverket och TietoEnator nämnas. Karlstad Business Park expanderar fortfarande och det har byggts nya bostäder som blandats med de kommersiella fastigheterna. Klövern har medvetet satsat på att leda utvecklingen i Karlstad Business Park. För närvarande pågår arbetet med att utveckla ytterligare byggrätter för kommersiellt bruk.

Kista Science City

Kista Science City är ett av världens ledande "high-tech-kluster" och man hittar många av världens främsta ICT-företag inom området. Klövern är den största fastighetsägaren i Kista med 22 fastigheter om totalt 252 tkvm, vilket motsvarar en marknadsandel om 29 procent.

Klövern arbetar aktivt för att ytterligare öka Kistas attraktionskraft, bl a genom Kistamässan, som fått en mycket positiv start. I anslutning till mässan byggs också ett större hotell, Victoria Tower, dock ej i Klöverns regi.

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 drygt 5 000 anställda i parken är verksamma inom ett antal kompetensområden i världsklass; telekommunikation, elektronik, hemkommunikation, fordonssäkerhet samt programvara och systemutveckling. Klövern har 27 tkvm uthyrningsbar yta. Större hyresgäster är bl a Expert, Enea, Lawson, Sick-IVP, TietoEnator 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.

Parken utvecklas starkt idag och är motorn i förändringen av Norrköpings näringslivsstruktur. I parken ingår också företagsinkubatorn LEAD som hjälper entreprenörer med de främsta affärsidéerna, till förutsättningar för en framgångsrik affärsrörelse. Parken har drygt 100 företag och närmare 1 000 medarbetare.

Bland de större hyresgästerna kan nämnas Norrköpings kommuns IT-enhet, Gaia System AB, Logica, WSP och Leon AB. Klövern driver en konferensanläggning och har 45 tkvm i Norrköping Science Park.

Acreos testbedd, Printed Electronics Arena, som 2008 etablerades i parken för profilområdet tryckt elektronik, börjar nu ge sina första avknoppningar. Världsledande forskning inom visualisering bedrivs av Europas främsta forskare och visualiseringens användning inom sjukvården har kommit långt. Virtuella rättsmedicinska obduktioner är ett exempel. I maj 2010 står den nya mötesplatsen för forskning och utveckling inom visualisering klar.

Uppsala Business Park

Uppsala Business Park har en stark ställning inom Life Science i Sverige. Idag finns bl a AMO, Biovitrum, Fresenius Kabi, GE, Kemwell, AprioMed, Novus Scientific, Orexo, Phadia, Pharma Control och Visionar inom området. Parkens serviceutbud är väl utbyggt med bl a företagshälsövärd, gym, dagis, restauranger, konferenslokaler, labbdisk, grafisk service samt säkerhetstjänster. Inom parken finns olika laboratorier för kemiska och mikrobiologiska analyser. Vidare finns kvalificerade datahallar, klimatkammare, renrum och anläggningar för läkemedelsproduktion. För företag med små lokalbehov erbjuder Klövern lokaler i kontors- eller labbhotell. Labbhotellet innehåller bl a Aprovis Laboratories, Nanexa, TdB Consultancy och HiLa Tech. Samarbetsavtal finns med företagsinkubatorn Uppsala Innovation Center för att stödja och utveckla Life Science-företag.

Klövern ansvarar idag för att leverera ett 25-tal olika högkvalitativa mediaslag till sina hyresgäster. Inom området arbetar 2 000 personer och Klövern har 57 tkvm samt en stor byggrätt inom parken.

Örebro Science Park

NetCity utgör första delen i Örebro Science Park, lokaliserat intill Örebro universitet.

Ett samarbete har inletts mellan Örebro universitet, Regionförbundet, Örebro kommun och Klövern för att utveckla området. Avsikten är att skapa ett regionalt centrum där bästa möjliga förutsättningar finns för att utveckla innovationer, främja entreprenörskap och öka samverkan mellan universitet och näringsliv.

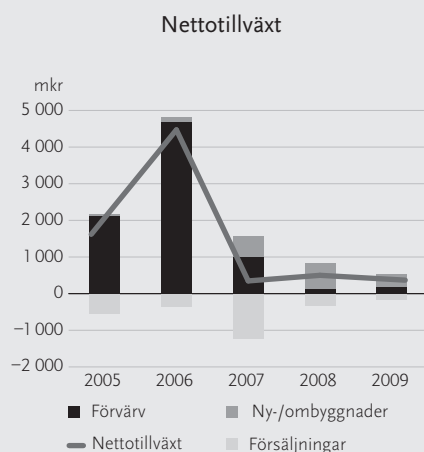
Fastighetsutveckling

Klöverns ambition är att fastighetsbeståndet ska växa med minst en miljard kronor per år netto. Ökningen ska ske både genom om- och tillbyggnad i befintliga fastigheter samt genom förvärv. Under senare år har Klöver allt mer fokuserat på detaljplanlagda, eller framtida, möjliga byggrätter.

Fastighetstransaktioner

Transaktionsvolymen i Sverige har minskat kraftigt, från 157 miljarder kronor 2008 till 41 miljarder kronor under 2009*. Merparten av 2009 års transaktioner har gjorts under slutet av året, vilket tyder på att kreditmarknaden började stabiliseras samt att köpare och säljares prisförväntningar började överensstämma.

Klöverns förvärvsstrategi är att fortsätta öka fastighetsinnehavet i befintliga städer. Kommersiella fastigheter inom Business och Science Parks, cityfastigheter med kontor och butiker samt fastigheter i industriparker, ”hus med port”, är prioriterade.



Försäljningsstrategin har fokus på försäljning av färdigutvecklade och solitära fastigheter samt fastigheter utanför Klöverns prioriterade städer.

Klövern har under 2009 förvärvat 5 fastigheter (3) samt friköpt 17 tomträtter med ett totalt förvärvspris på 179 mkr (135) och en uthyrningsbar yta på 25 tkvm (8). Samtliga förvärvade fastigheter är i enlighet med förvärvsstrategin och stärker Klöverns position i respektive stad.

*Källa: DTZ Sweden

Förvärvade fastigheter

Stad	Fastighet	Fastighetstyp	Uthyrningsbar yta, kvm	Förvärvspris, mkr
Borås	Ekholma 7	Industri/lager	5 100	28
Karlstad	Tomträtter	–	–	26
Kista	Knarrarnäs 3	Kontor	7 137	90
Nyköping	Glödlampan 16	Kontor	1 253	3
Nyköping	Mjölklaskan 6	Kontor	8 147	22
Västerås	Sigurd 7	Industri/lager	3 200	10
Totalt			24 837	179

Antalet sålda fastigheter uppgick till 4 (3) med ett försäljningspris på 162 mkr (327) och en uthyrningsbar yta på 14 tkvm (25). Tre av fastigheterna är färdigutvecklade cityfastigheter. Genom försäljningarna skapar Klöver möjligheter att investera i nya och befintliga fastigheter till en högre avkastning.

Sålda fastigheter

Stad	Fastighet	Fastighetstyp	Uthyrningsbar yta, kvm	Försäljningspris, mkr
Karlstad	Sågen 7	Kontor	3 744	6
Linköping	Elektriciteten 2	Kontor	3 576	148*
Linköping	Doppingen 15	Butik	5 330	—*
Nyköping	Järnhandlaren 3	Industri/lager	945	8
Totalt			13 595	162

* Försäljningspriset avser både Elektriciteten 2 och Doppingen 15.

Förädlingsvinst sålda fastigheter

Den realiserade värdetillväxten för sålda fastigheter bygger på skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde vid senaste bokslutstillfället och det pris som fastigheterna har sålts för. Tidigare års upparbetade orealiserade värdetillväxter ingår i fastigheternas verkliga värde och synliggörs därför inte i den realiserade värdetillväxten.

Av årets sålda fastigheter har Klöver, under sin innehavstid, investerat totalt 127 mkr (315). Försäljningspriset för fastigheterna uppgick till totalt 162 mkr (327), vilket ger en förädlingsvinst på 35 mkr (12).

Projekt

Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och med syfte att anpassa samt modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under 2009 investerades totalt 351 mkr (692) i befintliga fastigheter. I de projekt som avslutats under 2009, och i vissa fall påbörjats tidigare år, uppgick investeringarna till totalt 615 mkr (294).

Utöver de projekt som avslutades under 2009 är fortfarande ett stort antal större och mindre projekt under utförande. Totalt pågår 118 projekt (120) till en kalkylerad utgift på sammanlagt 633 mkr (862). Totalt återstår 233 mkr att investera i dessa fastigheter.

Kista – Isafjord 1

Under året har ombyggnaden och förnyelsen av Isafjord 1 i det närmaste färdigställt. Ericsson är hyresgäst till de ombyggda lokalerna. Totalt investeras 233 mkr i uppgradering av lokalerna till modern standard. Ombyggnaden beräknas vara helt klar hösten 2010.

Linköping – Brevduvan 21

I samband med att Försäkringskassan under 2007 avflyttade från fastigheten Brevduvan 21 genomförde Landstinget i Östergötland en större organisationsförändring och ville samlokalisera delar av sin verksamhet under ett tak. Förhandlingar resulterade i ett samarbetsprojekt med Landstinget om att iordningställa cirka 8 500 kvm kontor.

Investeringen omfattade en anpassning av befintlig planlösning, men också renovering av ytskikt, ny belysning samt installation av fjärrkyla. Investeringen uppgick till 18,2 mkr.

Landstinget påbörjade sin inflyttning våren 2008 och de sista lokalerna tas i anspråk under april 2010.

Pågående projekt över 50 mkr per 31 december 2009

Stad	Fastighet	Fastighetstyp	Uthyrningsbar yta, kvm	Vakansgrad efter projekt, %	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Hyresvärde efter projekt*, mkr	Beräknat färdigställande, år
Kista	Isafjord 1	Kontor	57 122	0	233	45	91,0	2010
Norrköping	Kopparhammaren 7	Kontor/biograf	4 480	0	74	74	8,3	2011
Norrköping	Stjärnan 15 & 16	Kontor	11 415	17	58	10	14,4	2010
Totalt			73 017		365	129	113,7	

Pågående projekt 10 – 50 mkr per 31 december 2009

Stad	Fastighet	Fastighetstyp	Uthyrningsbar yta, kvm	Vakansgrad efter projekt, %	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Beräknat färdigställande, år
Kista	Helgafjäll 5	Kontor	16 007	6	10	0	2010
Kista	Lidarände 1	Parkering	–	–	29	1	2010
Uppsala	Fyrislund 6:6	Kontor/övrigt	58 319	34	28	28	2011
Uppsala	Fyrislund 6:6	Kontor	58 319	34	20	10	2010
Västerås	Gustavsvik 13	Idrottshall	29 856	19	15	2	2010
Totalt			162 501		102	41	

Övriga projekt per 31 december 2009

	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Beräknat färdigställande, år
Totalt	166	63	2010 –
Totalt pågående projekt	633	233	

* Enligt extern värdering.



Norrköping – Kopparhammaren 7 – granne med Norrköpings Visualiseringscentrum.



Uppsala Fyrislund 6:6 – våren 2011 flyttar Svanova in i 2 000 kvm.



Västerås Gustavsvik 13 – Västerås stad hyr 4 500 kvm till en idrottshall.

Norrköping – Kopparhammaren 7

Kopparhammaren 7 tillhör Norrköpings Science Park och är beläget i det anrika industrilandskapet. Närmaste granne blir Norrköpings Visualiseringscentrum som färdigställs våren 2010. Byggnaden har innehållit textilindustri och de äldsta delarna är från mitten av 1800-talet.

Fastigheten renoveras varsamt genom att fasaden återställs till ursprungligt utseende, detaljer tas fram och modern teknik installeras. I gatuplanet inreds en biograf, Cnema, med tillhörande utbildningslokaler, som drivs av Norrköpings kommun. Biografen och utbildningsdelen ingår i den satsning på visualisering som Linköpings universitet och kommunen gör. I övrigt inrymmer byggnaden moderna kontor. Intresset från företag med anknytning till visualisering är stort. Investeringen beräknas uppgå till 74 mkr och den uthyrningsbara ytan till 4 480 kvm.

Uppsala Business Park – Fyrislund 6:6

I Uppsala Business Park renoverades närmare 2 500 kvm kontorslokaler för Uppsala Vatten och Avfall AB, som flyttade in under september 2009. Dessutom påbörjades en nybyggnation av en servicebyggnad på 650 kvm för Uppsala Vatten och Avfalls serviceenhet. Nybyggnationen beräknas bli färdig under våren 2010. Den totala investeringen uppgår till knappt 20 mkr.

Under 2009 påbörjades planering och utredning för ombyggnation till Svanova Biotech AB. Lokalerna är på 2 000 kvm och specialanpassas för Svanovas kontor, produktion och lager. Inflyttning är beräknad till februari 2011 och investeringen väntas uppgå till 28 mkr.

Västerås – Gustavsvik 13

Under hösten 2009 omvandlades en del av ICA:s tidigare lager på Sjöhagsvägen till en ny och fräsch idrottshall.

Idrottshallen består av tre stycken sportgolv, för bl a innebandy, basket och handboll. Dessutom finns lokaler för bordtennis och kampsport. Hallen kommer att användas av Västerås skolor och idrottsföreningar.

Västerås stad hyr 4 500 kvm, vilket ger en årshyra på 3,6 mkr. Avtalet löper under 20 år. Västerås stad har option på att hyra resterande 5 500 kvm i fastigheten. Investeringen för ombyggnationen beräknas uppgå till 15 mkr.



Kanikenäset i Karlstad – Klöveren beräknas tillföras 30 tkvm byggrätter i det planarbete som pågår för det vattennära området.

Byggrätter

Karlstad – Kanikenäset

Klövern och Karlstad kommun är största fastighetsägare på Kanikenäset i Karlstad. Därför kommer Klöveren och kommunen att få merparten av de nya byggrätterna i det planarbete som pågår för det vattennära området på Kanikenäset (del av Barkassen 9, Kanoten 9 & 10 och Viken 2:1). Klöveren får dels förtätningsbyggrätter inom nuvarande bestånd, dels nya byggrätter på mark ägd av kommunen som kommer att anvisas till Klöveren. När hela planområdet detaljplanlagts senast under 2011, beräknas Klöveren tillföras mer än 30 tkvm byggrätter.

Kista – Kvarteret Isafjord

Kvarteret Isafjord hade vid årsskiftet fått en uppdaterad detaljplan för den bebyggda delen. Den nya detaljplanen ger möjlighet till ytterligare 75 tkvm byggrätt. Totalt finns en bedömd byggrätt om 150 tkvm inom kvarteret. Området marknadsförs som Kista Gardens och möjliggör över 5 000 nya arbetsplatser. Uthyrningsarbete pågår.

Uppsala – Kvarteret Suttung

I kvarteret Suttung, vid Resecentrum i Uppsala, har arbetet med ny detaljplan fortskridit och planförslaget är utställt för granskning under januari månad 2010. Beslut om den nya planen beräknas komma under första halvåret 2010. Går förslaget igenom utökas Klöverens uthyrningsbara yta med drygt 10 tkvm kontor och/eller hotell.

Byggrätter		
Affärsenhet	Bedömd byggrätt, tkvm BTA*	Detaljplanlagd byggrätt, tkvm BTA*
Borås	5	–
Karlstad	45	15
Kista	200	80
Linköping	48	18
Norrköping	35	35
Nyköping	60	30
Täby	5	–
Uppsala	125	–
Västerås	95	21
Örebro	15	5
Totalt	633	204

* BTA=Bruttoarea

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 2009 har samtliga fastigheter externvärderats. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmetoden, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas avkastningsnivå har bedömts utifrån unik risk samt gjorda transaktioner på respektive ort enligt ortsprismetoden.

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

Värderingsmodell

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

Sammanfattning

Värdetidpunkt	31 december 2009
Verkligt värde	12 032 mkr
Kalkylperiod	Fem år (vid längre betydande kontrakt har kalkylperioden anpassats till kontraktens livslängd)
Direktavkastning, för bedömning av restvärde	Mellan 6,00 och 11,00 procent
Kalkyl-/diskonteringsränta	Mellan 6,25 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.

Fastighetsinnehav och värderingsgrunder per affärsenhet

	Verkligt värde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde*, mkr	Uthyrningsgrad, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkylränta, %	Direktavkastningskrav, %
Borås	387	15	51	88	80	8,50 – 10,25	6,85 – 8,25
Karlstad	1 525	46	191	93	203	7,50 – 10,80	6,50 – 9,00
Kista	4 199	24	372	94	252	6,25 – 9,50	6,25 – 7,50
Linköping	1 354	22	160	89	166	7,00 – 11,80	6,00 – 10,00
Norrköping	842	14	106	83	142	6,25 – 12,00	6,25 – 10,00
Nyköping	889	30	111	94	133	6,25 – 12,00	6,40 – 10,00
Täby	536	25	68	94	68	8,50 – 10,00	6,50 – 8,00
Uppsala	538	3	98	66	66	8,60 – 13,00	6,75 – 11,00
Västerås	1 221	28	163	84	220	8,00 – 10,75	6,25 – 8,75
Örebro	541	10	65	93	62	7,50 – 10,55	6,25 – 9,00
Totalt	12 032	217	1 385	89	1 392	6,25 – 13,00	6,00 – 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.

För samtliga lokaler har en individuell marknadsmässig bedömning av hyresnivåerna gjorts. För uthyrda lokaler har en bedömd marknadshyra använts i kassaflödeskalkylen efter hyreskontraktets utgång. Bedömningen av marknadshyror, framtida driftkostnader, investeringar och byggrätter har gjorts av externa värderare med stöd av information från Klöverns 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 normaliserade 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 avkastningskraven bestämts efter genomgång med de externa värderarna.

Utvecklingen för de interna värderingarnas avkastningskrav följer därigenom de externa värderingarna. De interna värderingarna har gjorts i samma värderingsprogram (FIA) som de externa värderingarna.

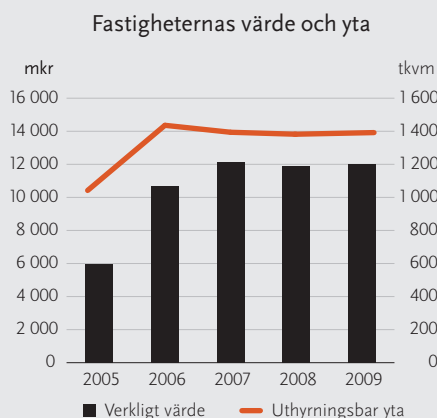
Samtliga fastigheter är besiktigade av de externa värderarna inom en treårsperiod. I fastigheter där det har förekommit större ombyggnationer, inflyttningar eller andra värdepåverkande händelser görs nya besiktningar vid det externa värderingstillfället.

Fastigheternas värdeförändringar

Det verkliga värdet för Klöverns fastigheter uppgick den 31 december 2009 till 12 032 mkr (11 895). Värdeförändringarna uppgick till -231 mkr (-759), varav realiserade värdeförändringar utgjorde 36 mkr (36) och orealiserade värdeförändringar -267 mkr (-795). Värdeförändringen motsvarar en värdenedgång på 2,2 procent (-6,3) i Klöverns fastighetsbestånd.

Värdeförändringarna har främst uppkommit genom under året höjda avkastningskrav för fastigheter i sämre lägen samt projektfastigheter. Fastigheter i bra lägen med en stark hyresmarknad har i huvudsak oförändrade avkastningskrav mot föregående år.

Vid utgången av 2009 var det genomsnittliga direktavkastningskravet 7,2 procent (7,1). Direktavkastningskravet har endast marginellt påverkats av de förändringar i fastighetsbeståndet som genomförts under året.



Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/-	Resultateffekt, mkr
Direktavkastning	0,5 %-enhet	-780/+902
Hyresintäkt	100 kr/kvm	+/-1 935
Driftkostnader	50 kr/kvm	-/+967
Vakansgrad	1 %-enhet	-/+193

Förändring verkligt värde

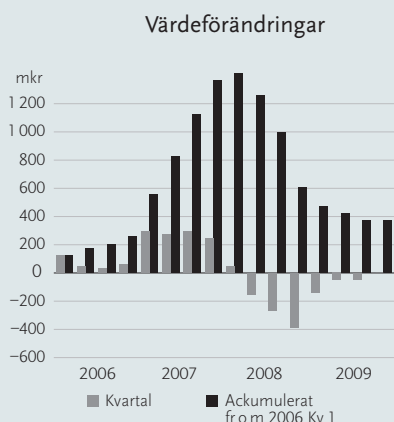
	mkr
Redovisat värde per 1 januari 2009	11 895
Förvärv	179
Investeringar	351
Försäljningar	-162
Värdeförändringar	-231
Verkligt värde per 31 december 2009	12 032

Risk och känslighet

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Risk

Värdet förändringar på Klöverns fastigheter utgör en stor risk och en stor möjlighet. Värdet förändringar påverkas av faktorer som t ex hur väl Klöver lyckas förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och kundstruktur. Omvärldsförändringar såsom ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, den lokala utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyrestillväxten, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravet, påverkar också fastigheternas värde. Avkastningskravet styrs i hög grad av den riskfria räntan och fastigheters unika risk. Fastighetsvärden är mindre volatila för koncentrerade bestånd i goda lägen relativt motsatsen.



Hantering

Klövern har förvärvat fastigheter med hög vakansgrad i syfte att utveckla och förädla dessa. Klöver har en god kompetens inom fastighets- och projektutveckling. Genom Klöverns lokala och kundnära organisation skapas långsiktiga relationer med hyresgästerna och därigenom minskas risken för nya vakanser. Klöver har ett koncentrerat bestånd med 99 procent av hyresintäkterna i de tio prioriterade städerna.

Exponering

Värdet förändring fastigheter					
	-10 %	-5 %	0	+5 %	+10 %
Resultat före skatt	-1 203	-602	-	+602	+1 203
Soliditet, %	23	28	33	38	43
Belåningsgrad, %	71	68	64	61	58

MILJÖ

Risk

Enligt miljöbalken har den som bedrivit verksamhet och som 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. Således kan, under vissa förutsättningar, krav riktas mot Klöver 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.

Hantering

Inför varje förvärvstillfälle genomförs en grundlig analys av eventuella miljörisker.

Exponering

Klövern bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljötillstånd, men fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering kan medföra miljöpåverkan.

I dagsläget finns ingen kännedom om några väsentliga miljökrav som kan komma att riktas mot Klöver.



Borås Katrinedal 2 - Mecka Reklambyrå.

FINANSIERING

Risk

Klöverns verksamhet finansieras till största delen av upplåning från banker och kreditinstitut. Som en följd av detta är Klövern exponerat för finansierings- och ränterisker. Genom att Klövern använder olika derivat för att hantera sina ränterisker blir bolaget även exponerat för risken att värdet på dessa förändras.

Hantering

Finansieringsrisken hanteras genom målsättningar i finanspolicyn rörande löptider på kapitalbindning, kreditförfallovolym för enskilda år och kreditvolym gentemot motpart. Intentionen är att den genomsnittliga kapitalbindningen för de räntebärande skulderna ska uppgå till minst tre år. Målet underskreds vid årsskiftet. Problemen på finansmarknaden under 2008 och 2009 skulle ha inneburit att en förlängning av kapitalbindningen väsentligt fördyrat Klöverns upplåning. I och med att marginalerna varit höga under 2009, har Klövern valt att tillfälligt korta ned kapitalbindningen.

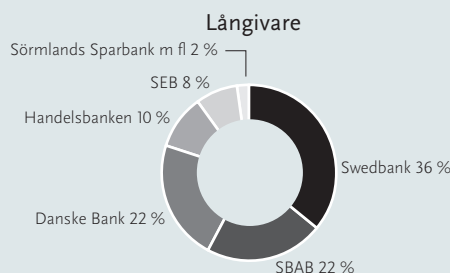
Kapitalbindningen för de olika krediterna ska också vara fördelade över flera år. Inget enskilt år bör ha ett förfall överstigande 35 procent av de totala räntebärande skulderna. Målet uppfylls. En spridning av upplåningen mellan många kreditgivare minskar finansieringsrisken. Klövern har sex olika kreditinstitut och inte gentemot någon motpart överstiger krediterna målet om max 50 procent av Klöverns räntebärande skulder.

Klövern har valt att skydda sig mot stigande marknadsräntor genom att byta rörlig ränta mot bunden via ränteswappar. Tillsammans med några små lån uppgår krediter med bunden ränta till drygt halva portföljen. Därutöver har Klövern tecknat så kallade räntetak som anger en viss högsta nivå på den rörliga basräntan för vald volym. Volymen räntetak uppgår till 3 599 mkr. När marknadsräntan passerar förvalda (strike) nivåer erhålls en ränteintäkt som kompenserar för ökade räntekostnader.

När avtalad ränta för derivatet avviker från marknadsräntan uppkommer en värdeförändring som påverkar företagets resultat. Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande. Vid löptidens slut är värdet på de derivat Klövern använder noll.

Exponering

Förfalloår	Ränteförfall		Kreditförfall	
	Lånevolym, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr
Rörlig	3 732	1,3	–	–
2010	32	3,8	2 965	2 594
2011	82	5,8	3 045	2 363
2012	–	–	1 075	1 000
2013	–	–	1 682	1 682
2014	–	–	7	7
2015	1 400	3,6	0	0
2016	1 400	4,4	0	0
2017	1 000	3,9	0	0
Totalt	7 646	2,7	8 774	7 646



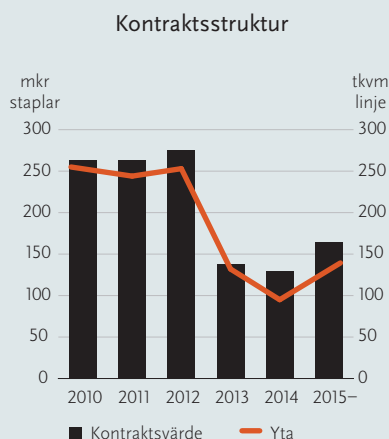
Finansiella mål och utfall

	Mål	Utfall
Räntetäckningsgrad	Ska uppgå till minst 1,5 ggr.	3,2 ggr
Soliditet	Bör ligga i ett intervall mellan 25 och 35%.	32,7 %
Ränterisk	Lån med initial räntebindningstid om 90 dagar eller kortare och som överstiger 20 % av den totala lånevolymen ska till 50 % vara täckta av räntetak.	3 599 mkr jmf med krav på 1 101 mkr
Basrisk	Kapitalbindningen bör vara lägst 3 år.	1,8 år
	Högst 35 % av totala skulden bör förfalla inom ett och samma år.	Störst förfall 2010, 34 %
Refinansieringsrisk	Max 50 % av kapitalbehovet bör vara gentemot en och samma långgivare.	Största långgivare, 37 %

HYRESINTÄKTER OCH UTHYRNINGSGRAD

Risk

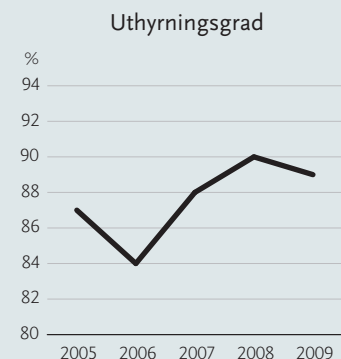
I all fastighetsverksamhet finns risk för avflyttningar. Vid omflyttning av hyresgäster uppstår kostnader för både anpassning och vakansperioder.



Hantering

Klövern har totalt 4 100 hyreskontrakt med 2 600 företag inom många olika verksamhetsområden.

Tack vare en lokalt förankrad organisation och nära kontakt med kunderna har Klövern genom året haft en låg omsättningshastighet i sina lokaler. Omsättningshastigheten, mätt som avflyttning i kronor under året i relation till kontraktsvärdet vid inledningen av 2009, uppgick till 6,4 procent.



Vid årsskiftet hade Klövern en uthyrningsgrad om 89 procent (90).

Klövern gör kreditbedömningar vid all nyuthyrning. Utifrån gjord kreditbedömning kompletteras vissa hyresavtal med borgen, deposition eller 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 Klöverns resultat negativt. Kundförlusterna uppgick till 0,4 procent eller 5,3 mkr av Klöverns totala intäkter under 2009.

Exponering

Största hyresgäst är Ericsson som framför allt hyr stora kontorsytor i Kista. Ericsson har bl a lokaliserat koncernledning, FoU-verksamheten och ledningen för affärsområdet Networks till Kista.

Näst största hyresgäst är Saab som genom sin anläggning i Kista förser den globala marknaden med världsledande produkter, tjänster och lösningar som sträcker sig från militärt försvar till civil säkerhet.

Klöverns största hyresgäster

Hyresgäst	Kontraktsvärde, mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Genomsnittlig återstående kontrakts-tid, år	Antal kontrakt	Yta, tkvm
Ericsson	173	14	4,0	30	98
Saab (Avitronics)	33	3	1,1	5	14
Posten	21	2	4,2	32	18
Orexo	19	2	4,9	11	7
Kistamässan	19	1	10,7	3	16
Telia Sonera	17	1	4,0	34	13
Sony Ericsson	15	1	1,8	7	10
Transportstyrelsen	13	1	2,5	14	15
Landstinget i Östergötland	13	1	2,3	13	10
Ultra Education (John Bauer)	13	1	5,0	3	9
Totalt största hyresgäster	336	27	4,0	152	210

FASTIGHETSKOSTNADER

Risk

I fastigheter med eftersatt underhåll finns risk för stora och dyra reparationskostnader. Energi svarar för 30 procent av Klövers fastighetskostnader och vid dålig kontroll kan förbrukning och energikostnader öka kraftigt. Avvikelser i vädret mot vad som kan anses normalt kan påverka det totala utfallet. Säsongsvariationer i vädret gör att kostnaderna för energi inte är jämnt fördelade över året. Normalt sett ligger t ex cirka 40 procent av årets värmeförbrukning under årets första kvartal.

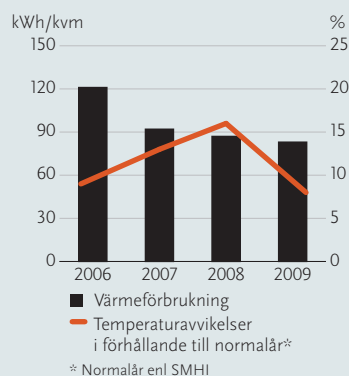
Hantering

Klövern har genom sin lokala organisation mycket god kontroll på fastigheterna. Ett ambitiöst underhållsprogram med förebyggande åtgärder minskar antalet, och kostnaderna för, oförutsedda reparationer. En stor satsning har gjorts på energioptimerande investeringar. Klövern arbetar aktivt med uppföljning av energiförbrukningen och vidtar åtgärder för att minska denna.

Exponering

Vädrets inverkan under ett enskilt år kan mätas som avvikelse mot ett "normalår". Om ett enskilt år avviker mot normalåret med ± 10 procent förändras Klövers energikostnader med 2 mkr med nuvarande förbrukning.

Värmeförbrukning och temperatur
i förhållande till normalår *



Under 2009 minskade förbrukningen med nära fem procent. De senaste fem åren har varit varmare än ett "normalår".

ÖVRIGA RISKER

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. Klövern arbetar löpande med att övervaka företagets administrativa säkerhet och kontroll.

Skatter

I slutet av 2003 begärde Klövern att samma års taxering skulle omprövas. Syftet var att pröva om Klövern 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 Klövern sin begäran om omprövning. Ett av Skatteverket påfört skattetillägg om 493 mkr, i detta ärende, undanröjdes av länsrätten i december 2007 och av kammarrätten i februari 2010. Klövern lämnade senare under 2006 in en ny begäran avseende detta underskottsavdrag. Denna begäran har avslagits av länsrätten och Klövern har överklagat beslutet till kammarrätten. Dom i detta mål kan förväntas under senare delen av 2010.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjänandeförmåga och balansräkning per 31 december 2009. 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

	Förändring	Årlig resultateffekt, mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	± 1 %-enhet	± 14
Hyresintäkter	± 1 %	± 12
Fastighetskostnader	± 1 %	± 5
Klövers genomsnittliga upplåningsränta	± 1 %-enhet	± 76

Finansiering

Klöverns totala lånevolym var oförändrad jämfört med närmast föregående årsskifte. Den genomsnittliga upplåningsräntan uppgick till 2,7 procent vid årets slut efter en kraftig nedgång under året. Hälften av kreditportföljen är swappad till bunden ränta och den andra halvan är säkrad med räntetak.

Kapitalanskaffning

Fastighetsförvaltning är en kapitalintensiv bransch. Den totala tillgångsmassan, som i stort sett är detsamma som värdet på fastigheterna kan finansieras med eget kapital, främmande kapital och övrigt kapital. Fördelningen mellan de tre delarna beror på olika faktorer såsom kostnaden för de olika finansieringsformerna, fastighetsportföljens inriktning samt aktieägarnas och kreditgivarnas riskaversion. Det egna kapitalet är normalt sett den dyraste finansieringsformen av de tre för ett företag av Klöverns karaktär.

Klöverns tillgångar uppgick den 31 december 2009 till 12 567 mkr (12 497). Av tillgångsvärdet utgjorde eget kapital 4 112 mkr (4 035), främmande kapital 7 646 mkr (7 645) och övrigt kapital 809 mkr (817).

Eget kapital

Klöverns andel eget kapital i relation till totalt kapital, soliditet, på 32,7 procent (32,3) ligger väl inom ramen för Klöverns interna soliditetsmål på 25–35 procent, liksom överstiger det minimikrav på 25 procent som bankerna ställer för sin utlåning gentemot Klövern. Kostnaden för det egna kapitalet är detsamma som avkastning på eget kapital, vilket utgörs av resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital. Då resultat efter skatt påverkas, inte bara av rörelsens resultat utan också av värdeför-

ändringar på både fastigheter och derivat, varierar avkastningsnivån kraftigt mellan olika år. Målsättningen är att avkastningen på eget kapital ska uppgå till den riskfria räntan, mätt som femårig statsobligationsränta, plus sju procentenheter. Målet har överstigits med god marginal under den senaste femårsperioden. För mer information om måluppfyllelse se avsnittet om Affärsplan – mål och utfall, sid 4–7.

Främmande kapital

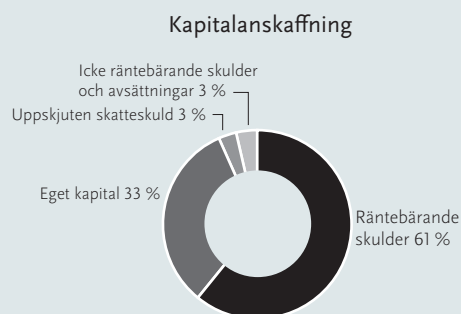
Det främmande kapitalet utgörs av räntebärande skulder. I och med att räntebärande skulder normalt sett är en billigare finansieringsform än eget kapital finns det ett incitament till att ha en relativt sett hög andel främmande kapital, inom givna riskmandat. De räntebärande skulderna utgjorde 61 procent (61) av den totala finansieringen.

Klövern har valt att finansiera drygt hälften av de räntebärande lånen, 3 914 mkr (6 302), med fast ränta främst via swappar och 3 732 mkr (1 343) med rörlig. Under året har 431 mkr i befintliga krediter refinansierats och 175 mkr i nya krediter upptagits.

Utöver befintliga lån hade Klövern outnyttjade kreditramar om 928 mkr (937), varav 649 mkr (320) omедelbart var möjliga att utnyttja med befintliga säkerheter. Outnyttjade kreditfaciliteters löptid är fördelade på tre olika kreditgivare och förfallen varierar mellan 2010 och 2012. Därutöver fanns outnyttjade checkkrediter om 200 mkr (200). All finansiering sker i svenska kronor. Per årsskiftet uppgick likvida medel till 24 mkr (67).

Övrigt kapital

Övrigt kapital utgörs i huvudsak av uppskjuten skatteskuld samt leverantörsskulder, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Finansieringsformen övrigt kapital utgjorde 6 procent (7) av Klöverns totala finansiering per sista december.



Finansfunktionens uppgift

Finansfunktionen ska stödja bolagets kärnverksamhet genom att minimera kostnaden för främmande kapital på lång sikt. Finansavdelningen har till uppgift att förvalta befintlig skuld, ombesörja nyupplåning för investeringar och förvärv, effektivisera cash management och begränsa de finansiella riskerna. Klöverns finansfunktions arbete regleras och styrs av finanspolicyn som fastställts av styrelsen en gång per år.

Finanspolicy

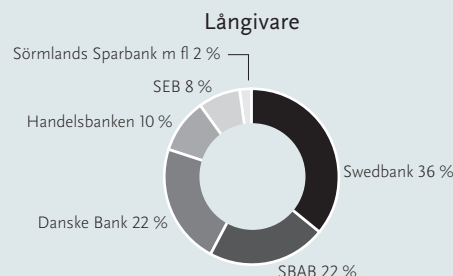
Finanspolicyn fastställer ansvarsfördelning i finansiella frågor samt regler kring rapportering, uppföljning och kontroll. Klöverns finansutskott, vilket består av styrelsens ordförande samt två styrelseledamöter, VD, ekonomidirektör och finanschef. Utskottet är ett rådgivande forum som behandlar frågor av strategisk betydelse.

Covenants och risktagande

Klöverns finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bl a nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtal med banker och kreditinstitut finns det fastlagda gränsvärden, s k covenants, för just de tre nyckeltalen. Klöverns egna mål stämmer väl med bankernas krav. Klöverns mål är att soliditeten ska ligga mellan 25 och 35 procent. Bankerna har i regel 25 procent som nedre gräns. Klöverns mål är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,5 ggr, vilket överensstämmer med bankernas krav. För belåningsgraden har Klöver inget eget mål, men bankerna har i regel 75 procent som gräns. Klövern uppfyller samtliga mål och krav med god marginal.

Kreditgivare och säkerheter

Låneportföljen är fördelad på sex kreditinstitut; Swedbank, SBAB, Den Danske Bank, Handelsbanken, SEB och Sörmlands Sparbank. Klöverns val att ha många kreditgivare, och inte vara beroende av en eller ett fåtal, har upplevts positivt både från Klöverns och kreditgivarnas sida. Som säkerhet för räntebärande skulder har fastighetsinteckningar om 8 310 mkr (7 972) lämnats. Därutöver har Klövern lämnat pant i form av aktier i fastighetsägande dotterbolag samt moderbolagsborgen.



Kapitalbindning

Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 1,8 år (2,6). Det besvärliga läget på finansmarknaden med höga marginalnivåer har inneburit att Klöver, under 2009 vid ny- och refinansiering, valt kortare kapitalbindningar för att inte låsa in 2009 års höga marginalkrav under för lång period. Intentionen om en kapitalbindning för hela kreditportföljen på minst tre år kvarstår. Under 2010 förfaller lån om totalt 2 765 mkr exklusive checkkredit, varav 248 mkr omförhandlats under inledningen av 2010.

Förfallostruktur

Förfalloår	Ränteförfall		Kreditförfall	
	Lånevolym, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr
Rörlig	3 732	1,3	–	–
2010	32	3,8	2 965	2 594
2011	82	5,8	3 045	2 363
2012	–	–	1 075	1 000
2013	–	–	1 682	1 682
2014	–	–	7	7
2015	1 400	3,6	0	0
2016	1 400	4,4	0	0
2017	1 000	3,9	0	0
Totalt	7 646	2,7	8 774	7 646

Genomsnittlig ränta och räntebindning

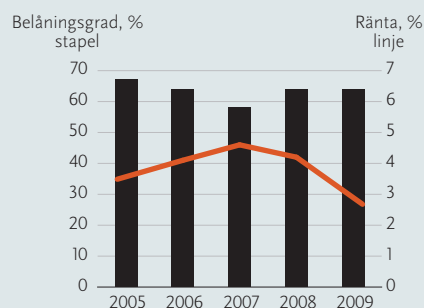
Året kännetecknades av kraftigt fallande rörliga marknadsräntor samt historiskt sett låga bundna räntor. Riksbanken sänkte sin styrränta, reporäntan, vid tre tillfällen under året i syfte att lindra effekterna av krisen på finansmarknaden och konjunkturedgången. Vid årets början låg reporäntan på 2,0 procent och vid årets slut på 0,25 procent.

Finansiering forts.

Klöverns genomsnittliga upplåningsränta för de räntebärande skulderna sjönk markant under året. Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan till 2,7 procent (4,2) efter en nedgång med 1,5 procentenheter. Det är den lägsta nivå som uppmätts i Klöverns historia. Exklusive framför allt kostnader för derivat i form av ränteswappar och räntetak, men även kostnader för revolverande kreditfaciliteter och checkkredit, låg Klöverns genomsnittliga upplåningsränta på 1,2 procent vid årsskiftet.

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,2 år (1,1). I de fall en rörlig ränta har swappats till en längre bunden ränta beräknas ränta samt bindningstid enligt swappens villkor.

Belåningsgrad och genomsnittlig ränta



Derivat

Klövern använder sig av derivat i syfte att minska ränterisken och uppnå önskad räntebindning. Derivaten omfattade totalt 7 399 mkr (5 029) vid årets utgång, vilket motsvarade 97 procent (66) av de räntebärande skulderna. Klövern har endast två typer av derivat – ränteswappar och räntetak.

Ränteswappar innebär ett avtal mellan två parter om att byta räntebetalningar med varandra. Klövern har i samtliga sina swapavtal valt att byta rörlig ränta mot fast. I februari 2009 valde Klövern att räntesäkra skuldportföljen ytterligare genom att ingå ränteswapavtal om 2 800 mkr. Vid årets slut uppgick ränteswapparna till 3 800 mkr, vara 1,4 mdr kr förfaller vardera 2015 och 2016 samt 1,0 mdr kr med förfall 2017. Ränteswapparna, tillsammans med några mindre bundna lån, innebär att 51 procent av de räntebärande skulderna är swappade till fast basränta. Ingen premie betalas för ränteswapparna. Motparter för swapparna är Danske Bank, Handelsbanken och Swedbank.

Merparten av resterande räntebärande skulder är skyddade med räntetak som vid årsskiftet uppgick till 3 599 mkr (3 829). Räntetaken skyddar mot stigande rörliga räntor genom att ge en ränteintäkt när förvald rörlig marknadsränta i form av Stibor med viss löptid passerar avtalad (strike)nivå. Strikenivåerna på Klöverns räntetak varierar mellan 4,00 och 4,50 procent och förfalloåren för taken varierar mellan 2010 och 2014. För räntetak betalas en premie till banken som kostnadsförs under takets löptid och höjer Klöverns genomsnittliga upplåningsränta. Motpart för räntetaken är Swedbank.

Värdering av derivat

Värdet på räntetak och swappar förändras vid förändringar i marknadsräntor samt när löptiden minskar. Vid löptidens slut är värdet alltid noll. Under 2009 uppgick värdeförändringen för räntetaken, orealiserad, som påverkat resultat- och balansräkningen till 10 mkr (–29) och för swapavtalen 23 mkr (–126). Det verkliga värdet vid årets slut uppgick till 12 mkr (5) för räntetaken och –43 mkr (–67) för ränteswapparna.

Derivat									
Förfalloår	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Totalt
Räntetak, mkr	1 099	1 000	500	500	500	–	–	–	3 599
Strikenivå, %	4,23	4,50	4,50	4,50	4,25	–	–	–	
Swappar, mkr	–	–	–	–	–	1 400	1 400	1 000	3 800
Genomsnittlig ränta, %*	–	–	–	–	–	3,6	4,4	3,9	

* Inklusive kreditmarginal.



Astrid i Karlstad.



Borås Katrinedal 2

Marknadsbeskrivningar och kunder	34
Borås	36
Karlstad	38
Kista	41
Linköping	44
Norrköping	46
Nyköping	48
Täby	50
Uppsala	52
Västerås	54
Örebro	56

Marknader & fastighetsförteckning

Marknadsbeskrivningar och kunder

Klövern ser en fördel i att vara en stor aktör på en mindre marknad, istället för en mindre aktör på en stor marknad. Då blir Klöver det naturliga valet som hyresvärd.

Marknadsöversikt

Transaktionsvolymen på Klöverns affärsenheter har präglats av en mycket låg omsättning till följd av finanskrisen. De affärer som har genomförts under året har i huvudsak gjorts av lokala finansiellt starka aktörer med goda bankkontakter. Under den senare delen av året har aktiviteten ökat något på marknaderna.

Hyresmarknaden för lokaler i de städer där Klöver har sin verksamhet, har varit stabil trots lågkonjunkturen. Hyresnivåerna har stigit svagt på några affärsenheter och vakanserna har endast ökat marginellt.

Klövern har koncentrerat fastighetsinnehavet till tio tillväxtstäder i Mellansverige. På åtta av tio prioriterade affärsenheter är Klöver bland de tre största fastighetsägarna av kommersiella lokaler. Samtliga städer har de senaste åren haft en positiv befolkningsutveckling och varje stad utom Nyköping och Täby har högskola eller universitet. På majoriteten av Klöverns affärsenheter svarar den privata tjänstesektorn för flest arbetstillfällen, därefter följer offentlig sektor och tillverkningsindustrin.

I de städer där Klöver har sin verksamhet har hyresnivåerna varit stabila över tiden, vilket många gånger gör att lokalens läge, kvalitet och förtroende för hyresvärdens väger tyngre än den exakta hyresnivån vid val av lokal.

En annan faktor, som är utmärkande för flertalet av de städer där Klöver äger fastigheter, är att nybyggnationen av kommersiella lokaler varit näst intill obefintlig under en relativt lång tid. Detta har medfört att vakansnivåerna sjunkit under 2000-talet. I dessa städer finns förutsättningar för att bli en stor och betydande aktör, helst marknadsledande. Det skapar ett bättre utgångsläge för att utgöra ett naturligt val som hyresvärd och påverka marknadshyrorna.

På kommande sidor finns utförligare beskrivningar av respektive affärsenhet.



Folkmängd, arbetstillfällen och arbetslöshet

Kommun	Folkmängd 2009 ¹⁾ , antal	Förändring folkmängd 1 år, %	Förändring folkmängd 10 år, %	Arbetstillfällen ²⁾ , antal	Varav offentlig sektor ³⁾ , %	Arbetslöshet ⁴⁾ , %	Förändring arbetslöshet 1 år, %
Borås	102 376	0,9	6,5	46 320	33	9,3	2,7
Karlstad	84 735	0,8	6,4	43 406	35	9,5	2,4
Stockholm	827 487	2,3	12,4	552 024	19	5,7	1,7
Linköping	144 500	1,9	9,5	66 974	32	8,1	2,1
Norrköping	129 099	0,9	5,5	52 926	31	10,5	1,8
Nyköping	51 091	0,3	4,3	20 680	36	8,8	2,2
Täby	62 975	1,2	4,5	20 242	16	3,0	1,1
Uppsala	194 435	2,2	11,1	85 844	42	5,7	1,5
Västerås	135 759	0,9	8,8	61 462	28	9,5	2,3
Örebro	133 778	1,3	9,1	64 531	36	9,8	2,3

1) Avser november 2009

2) Avser januari 2010

3) Årsskiftet 2008/2009 RAMS-statistik SCB

4) Riket i helhet 8,3 % (4,6).

Källa: SCB och AMS

Kunder

För Klöver innebär goda kundrelationer att arbeta med egen personal som är lokalt förankrad och ständigt bemöter kunderna i både små och stora frågor. För att bli en känd aktör i staden och vara en naturlig partner till kunderna är aktivt deltagande i det lokala närings- och föreningslivet viktigt. Det är också viktigt att kunden har möjlighet att snabbt nå rätt person på Klöver, oavsett om det gäller något praktiskt problem i den hyrda lokalen eller omförhandling av hyreskontrakt.

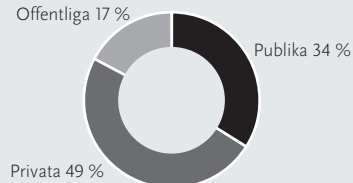
Närheten till kunderna har bidragit till att kundförlusterna fortsatt att vara marginella. Under 2009 uppgick de till 0,4 procent (0,3) eller 5,3 mkr (4,2) av de totala intäkterna.

Kundstruktur

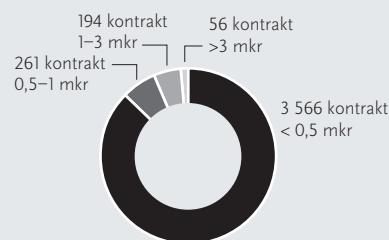
Klöverns affärsinriktning innebär att 99 procent av kontraktsvärdet utgörs av kommersiella hyreskontrakt. Vid årsskiftet svarade offentlig verksamhet för 17 procent (17) av kontraktsvärdet, privata företag för 49 procent (46) och publika företag för 34 procent (37). Totalt fanns det vid utgången av året 4 100 hyreskontrakt (3 800) och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 3,0 år (3,1).

De tio största kundernas andel av Klöverns kontraktsvärde uppgick vid årsskiftet till 27 procent (28) och den genomsnittliga kontraktstiden till 4,0 år (4,0).

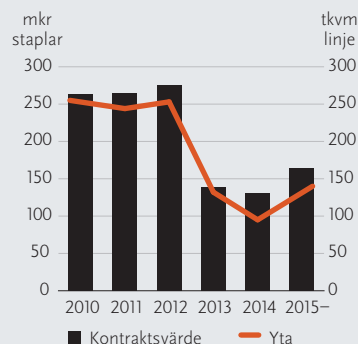
Kontraktsvärde per kundkategori



Antal hyreskontrakt/kontraktstorlek



Kontraktssstruktur



Klöverns tio största hyresgäster

Hyresgäst	Kontraktsvärde, mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Genomsnittlig återstående kontraktstid, år	Antal kontrakt	Yta, tkvm
Ericsson	173	14	4,0	30	98
Saab (Avitronics)	33	3	1,1	5	14
Posten	21	2	4,2	32	18
Orexo	19	2	4,9	11	7
Kistamässan	19	1	10,7	3	16
Telia Sonera	17	1	4,0	34	13
Sony Ericsson	15	1	1,8	7	10
Transportstyrelsen	13	1	2,5	14	15
Landstinget i Östergötland	13	1	2,3	13	10
Ultra Education (John Bauer)	13	1	5,0	3	9
Totalt tio största hyresgäster	336	27	4,0	152	210

BORÅS

Borås är Klöverns sydligaste affärsenhet med ett fastighetsbestånd som i huvudsak består av kontors- och industrilokaler. Klöver är den tredje största fastighetsägaren i handelsstaden Borås, tidigare känd för sin textilindustri. Beståndet präglas av låga hyresnivåer och låga driftkostnader.



Walking to Borås – staty av Jim Dine.

Fastighetsmarknaden i Borås har utvecklats bra under 2009. Uthyrningsgraden var den högsta på många år. Efterfrågan på lokaler var fortsatt god, trots ett turbulent år på finansmarknaden.

Arbetsmarknaden har inte påverkats av några större varsel eller konkurser. Däremot är det tydligt uttalat att företagets vinster och omsättningar har sjunkit. Sammantaget är dock bilden balanserad och försiktigt optimistisk.

Större arbetsgivare i Borås*

Ericsson
Ellos
Manpower
Högskolan i Borås
SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut

* Utöver kommun och landsting.

Källa: SCB

Investerarmarknaden

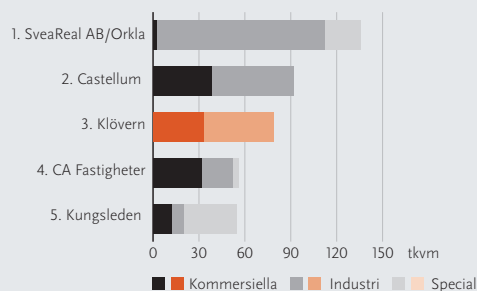
Den totala lokalytan i Borås uppgår till 4 750 tkvm, varav kommersiella lokaler utgör 850 tkvm, industrilokaler 2 000 tkvm och bostäder 1 900 tkvm.

Under året har det framför allt gjorts några större affärer med handelsfastigheter.

I februari 2009 förvärvade Alecta en nyuppförd fastighet, Ålleberg 1, av Erik Selin Fastigheter. Fastigheten omfattar 13 400 kvm och inrymmer bl a ICA Maxi. Bedömd köpeskilling var 275–280 mkr med en direktavkastning på 6,75 procent. AxFast sålde den centrala fastigheten Pallas 1 till Cerner Fastigheter. Fastigheten omfattar totalt 23 000 kvm, varav 13 000 kvm utgörs av ett parkeringsgarage, 7 500 kvm butikslokaler, 400 kvm kontor och resten övriga lokaler. Niam förvärvade Termiten 1 som ligger i Knalleland. Fastigheten på 14 300 kvm ingick i en större handelsportfölj som förvärvades från AtriumLjungberg. Den bedömda direktavkastningen uppgick till 6,75–7,0 procent.

Gina Tricot har påbörjat bygget av ett nytt huvudkontor med en bruttoarea på 8 000 kvm. Fastigheten ligger i ett bra kommunikativt läge nära Resecentrum.

Största fastighetsägare kommersiella lokaler – Borås



Källa: Byggstatistik

Hyresmarknaden

Hyresnivåerna var stabila jämfört med föregående år. En svag ökning av vakanserna för äldre kontor noterades, för övriga lokaler är de oförändrade.

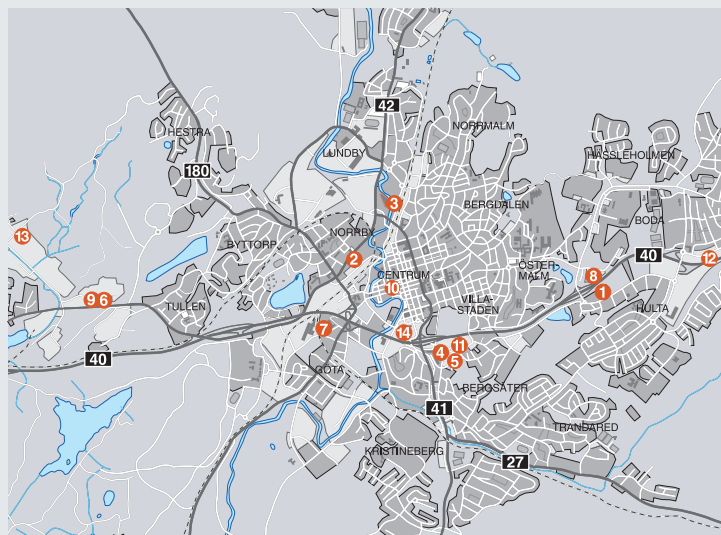
	Normal hyresnivå, kr/kvm	Vakansgrad, %
Kontor	800 – 1 200	5 – 10
Butik	1 000 – 1 500	1 – 3
Industri	350 – 650	5 – 10

Källa: DTZ

BORÅS

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	kvm			Yta, Hyresvärde, totalt mkr	Ek. uthyrn. grad, %	Taxvärde, mkr
							Kontor	Industri/ lager	Butik vård/övrigt*			
1	Ekholma 7	Hultag. 15-17	Borås		2000/2001	Industri/lager	–	5 100	–	5 100	3,1	15
2	Gjutaren 10	Norby Tvärg. 7, Norby Långg. 18	Borås		1966/1966	Industri/lager	1 046	7 803	–	8 849	3,8	14
3	Grävlingen 5	Skaraborgsv. 21	Borås		1887/1990	Kontor	6 740	–	625	7 365	6,9	34
4	Katrinedal 2	Katrinedalsg. 14, Åsboholmsg. 12	Borås		1955/1988	Industri/lager	2 089	2 688	1 181	8 577	6,3	32
5	Katrinehill 8	Åsboholmsg. 16	Borås		1959/1959	Kontor	5 209	1 241	–	6 450	4,4	17
6	Kuggen 1	Verkstadsg. 14	Borås		1992/1996	Industri/lager	–	1 872	–	1 872	1,2	6
–	Kyrkängen 9	Kyrkog. 2	Mark		1929/1985	Butik	–	–	653	653	0,9	4
7	Laxöringen 1	Bockasjög. 10	Borås		1943/1960	Kontor	1 392	1 381	–	2 773	1,5	8
8	Milen 7	Solvarvsg. 4, 6	Borås		1969/1989	Industri/lager	2 405	7 531	–	9 936	5,7	21
9	Muttern 2	Verkstadsg. 12	Borås		1963/1989	Industri/lager	442	1 842	–	2 284	1,3	6
10	Nestor 1	Lilla Brog. 17	Borås		1963/1963	Kontor	1 258	–	1 148	2 406	3,0	20
11	Näckrosen 3	Katrinedalsg. 1, 3, Åsboholmsg. 25	Borås		1990/1990	Kontor	3 908	1 360	–	5 268	5,1	26
12	Raklinjen 2	Källbäcksvärdsg. 6, 8	Borås		1968/1970	Industri/lager	–	7 787	–	7 787	3,6	13
13	Rotorn 3	Masking. 4	Borås		1972/1975	Industri/lager	–	3 037	–	3 037	1,4	6
14	Uranus 16	Bryggareg. 18, 20	Borås		1949/1960	Industri/lager	–	4 456	–	2 734	3,1	12
Totalt							24 489	46 098	3 607	79 547	51,3	234

* Består av bostäder, laboratorium och motion.



Ekholma 7, Borås



Klöverns större hyresgäster i Borås

Friskis & Svette

Bording

Lindex

Södra Älvsborgs Sjukhus

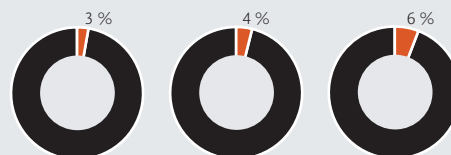
Wackes

Klöverns bestånd i Borås 31 december 2009

Lokaltyp	Yta, tkvm	Hyres- värde, mkr	Ek. uthyr- ningsgrad, %	Snitt- hyra/kvm
Kontor	25	21	92	880
Butik	4	4	100	1 083
Industri/lager	46	22	80	487
Utbildning/vård/övrigt*	5	4	98	771
Totalt	80	51	88	666

* Består av bostäder, laboratorium och motion.

Fastighetsvärde Hyresvärde Uthyrningsbar yta



Diagrammen visar Borås andel av Klöverns totala bestånd.

KARLSTAD

Karlstad är Klöverns näst största affärsenhet med ett brett utbud av framför allt kontors- och industrilokaler. Karlstad är en tillväxtstad med drygt 85 000 invånare och ambitionen att nå 100 000 inom några år. Klövern är den största fastighetsägaren av kommersiella lokaler i staden.



Sola i Karlstad – staty av Herman Reijers.

I Karlstad läggs stort fokus på nyproduktion av bostäder då attraktivt boende är en förutsättning för både människor och företag.

Klövern har funnits på orten sedan 2003 och har fram till 2009 mer än fördubblat sitt innehav. Fastigheterna är väl representerade inom olika fastighetstyper och stadsdelar.

Större arbetsgivare i Karlstad*

Karlstad Universitet
Konsum Värmland
Tieto Sweden
Metso Paper Karlstad
Tidningstjänst

* Utöver kommun och landsting.

Källa: SCB

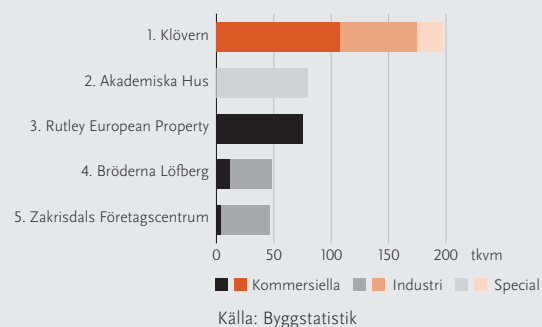
Investerarmarknaden

Den totala lokalytan i Karlstad uppgår till 3 850 tkvm, varav kommersiella lokaler utgör 910 tkvm, industri- lokaler 1 100 tkvm och bostäder 1 840 tkvm.

Aktiviteten på fastighetsmarknaden i Karlstad är fortsatt låg och endast två större affärer med kommersiella fastigheter har gjorts.

Fastigheten Lantmätaren 8 med en uthyrningsbar yta på 2 700 kvm har sålts av Kungsleden till en lokal aktör för 30 mkr och en bedömd direktavkastning på 6,50 procent. Den andra försäljningen avser kontorsfastigheten Tingvallastaden 3:5. Priset var 9,5 mkr med en bedömd direktavkastning på 7–7,5 procent. Under 2009 har den stora om- och tillbyggnaden av Carlstads Conference Centre påbörjats, ägare är norska Storebrand/SPP. I det externa handelsområdet Välsviken, i östra delen av Karlstad, har ICA under 2009 påbörjat uppförandet av en större dagligvaruanläggning.

Största fastighetsägare kommersiella lokaler – Karlstad



HYRESMARKNADEN

Hyresnivåerna för mindre kontor har stigit något under året, men är oförändrad för övriga kontor. För butiker och industrilokaler är hyresnivåerna oförändrade. Samtliga lokaltyper har oförändrade vakanser.

	Normal hyresnivå, kr/kvm	Vakansgrad, %
Kontor	1 100 – 1 300	7 – 10
Butik	1 800 – 3 000	3 – 4
Industri	400 – 600	8 – 12

Källa: DTZ

KARLSTAD

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	kvm				Yta, totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrn. grad, %	Taxvärde, mkr
							Kontor	Industri/ lager	Butik	Utbildning/ vård/övrigt*				
1	Barkassen 7	Lagergrens g. 2, 4	Karlstad		1990/1990	Kontor	11 830	46	486	–	12 362	14,8	87	76
2	Barkassen 9	Lagergrens g. 8	Karlstad		1991/1991	Kontor	7 146	–	–	10	7 156	9,1	97	45
3	Björnen 7	Järnvägs g. 7	Karlstad		1965/1965	Kontor	1 383	212	395	1 285	3 275	5,0	99	28
4	Björnen 13	Fredsg. 10	Karlstad		1906/1962	Kontor	3 814	3 586	–	40	7 440	6,3	92	26
5	Blåsten 3	Stormg. 6	Karlstad		1975/1975	Industri/lager	525	1 622	–	–	2 147	1,2	78	4
6	Blåsten 4	Stormg. 8	Karlstad		1975/1979	Kontor	2 407	–	–	–	2 407	1,8	100	6
7	Brisen 4	Sunnanvindsg. 8	Karlstad		1973/1978	Kontor	800	–	–	–	800	0,7	100	3
8	Bromsen 1	Blockg. 6	Karlstad		1967/1967	Butik	729	–	861	–	1 590	1,0	75	4
10	Bromsen 6	Ramg. 7	Karlstad		1967/1973	Industri/lager	1 041	2 140	200	–	3 381	2,0	67	7
9	Bromsen 13	Spärrg. 12	Karlstad		1967/1967	Butik	–	–	–	–	–	–	–	1
11	Bälgen 9	Sågverksg. 33	Karlstad		1959/1991	Kontor	2 780	–	–	–	2 780	2,1	92	3
12	Bälgen 10	Sågverksg. 35	Karlstad		1959/1991	Kontor	–	–	–	–	–	–	–	–
13	Bälgen 11	Elverumsg. 7	Karlstad		1959/1991	Kontor	–	–	–	–	–	–	–	9
14	Druvan 13	Tingvallag. 17	Karlstad		1947/1947	Butik	1 870	89	1 968	348	4 275	5,5	96	33
15	Ekorren 11	Malmtorgsg. 6	Karlstad		1929/1992	Kontor	4 352	380	–	3 895	8 627	9,3	98	47
16	Fjädern 14	Kolvig. 1	Karlstad		1966/1971	Butik	1 013	–	3 032	–	4 045	2,7	97	7
17	Fjädern 16	Bromsg. 4	Karlstad		1991/1991	Kontor	2 821	–	1 536	–	4 357	3,4	100	17
18	Freja 13	Drottningg. 6	Karlstad		1965/1972	Kontor	3 573	61	2 075	936	6 645	7,8	77	46
19	Gripen 11	Herrgårdsg. 20	Karlstad		1962/1986	Utbildning/ vård/övrigt	1 508	–	162	2 628	4 298	4,9	99	24
20	Grästegen 2	Strågatan 3	Karlstad		1990/1990	Kontor	2 688	–	–	–	2 688	2,3	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	1,3	100	5
23	Herrhagen 1:10	Hamnpirsg. 4	Karlstad	T	1986/1987	Utbildning/ vård/övrigt	–	475	–	1 040	1 515	1,2	100	1
24	Hybelejen 17	Verkstads g. 20	Karlstad		1929/1985	Kontor	2 884	44	–	–	2 928	2,7	94	14
25	Kanoten 10	Lagergrens g. 7	Karlstad		1989/1989	Kontor	8 932	714	434	–	10 080	14,6	99	78
26	Kanoten 9	Kanikenäsbanken 12	Karlstad		1990/1990	Kontor	8 894	–	–	–	8 894	8,5	100	55
27	Kulingen 4	Östanvindsg. 17	Karlstad		1976/1976	Industri/lager	–	7 482	450	–	7 932	3,7	100	15
28	Mercurius 3	V. Torgg. 10, 12	Karlstad		1929/1961	Butik	711	74	1 800	–	2 585	3,9	95	23
29	Monitorn 9	Ö. Torgg. 2	Karlstad		1993/1993	Kontor	3 077	11	219	–	3 307	4,9	90	27
30	Passadvinden 3	Regnvindsg. 17	Karlstad		1990/1990	Industri/lager	305	3 378	–	–	3 683	1,9	74	9
31	Regnvinden 1	Dagvindsg. 7	Karlstad		1981/2005	Industri/lager	4 021	5 948	–	–	9 969	6,9	86	28
32	Skepparen 15	Ornholmsg. 4, 6, Sjömansg. 1	Karlstad		1954/1954	Utbildning/ vård/övrigt	2 345	25	–	19 679	22 049	23,3	95	Spec.fast
33	Släggan 13	Sågverksg. 20	Karlstad		1981/1981	Industri/lager	475	742	640	–	1 857	1,0	95	7
34	Spärren 7	Rattg. 6	Karlstad		1968/1970	Kontor	709	692	488	–	1 889	1,2	85	6
35	Stolpen 1	Ventilg. 5	Karlstad		1964/1964	Kontor	3 971	73	–	285	4 329	3,4	91	8
36	Stolpen 6	Ventilg. 1	Karlstad		1991/1991	Kontor	410	50	175	–	635	0,7	100	2
37	Styrmannen 5	Hamntorget 1–3	Karlstad		1991/1991	Kontor	6 931	215	–	–	7 146	8,1	95	49
38	Sågen 1	Faktorig. 13, Industrig. 1	Karlstad		1986/1986	Kontor	3 223	–	–	–	3 223	1,9	85	9
39	Sågen 2	Faktorig. 15	Karlstad		1988/1988	Kontor	1 611	–	–	–	1 611	1,1	100	6
40	Sågen 9	Lantvärnsg. 8	Karlstad		1972/1972	Industri/lager	978	1 462	–	–	2 440	1,3	50	5
41	Sälgen 6	Älvg. 39	Karlstad		1929/1949	Kontor	1 574	–	–	–	1 574	2,0	100	6
42	Tornadon 2	Blekeg. 9	Karlstad		1975/1975	Industri/lager	303	12 854	–	–	13 157	7,5	91	21
43	Tvätten 3	Romstads v. 2	Karlstad		1929/1986	Kontor	2 050	499	–	–	2 549	2,2	96	10
44	Tängen 15	Gjuterig. 28	Karlstad		1991/1991	Butik	984	–	990	–	1 974	1,4	100	6
45	Ugnen 1	Sågverksg. 32	Karlstad		1989/1989	Kontor	891	807	–	–	1 698	1,0	94	4
–	Uroxen 14	Kungsg. 28	Kristinehamn		1954/1954	Kontor	1 675	1 288	–	40	3 003	2,6	97	Spec.fast
Totalt							108 166	48 955	15 911	30 186	203 218	190,6	93	800

* Består av bostäder, laboratorium och motion.



Karlstad Monitorn 9



Karlstad Skepparen 15

Karlstad ligger på Klarälvens deltaområde alldeles vid Vänern, vilket gör att det finns unika möjligheter att erbjuda vattennära lägen för boende och arbete.

Det geografiska läget mitt emellan Oslo, Göteborg och Stockholm innebär utmärkta kommunikations- och transportmöjligheter.

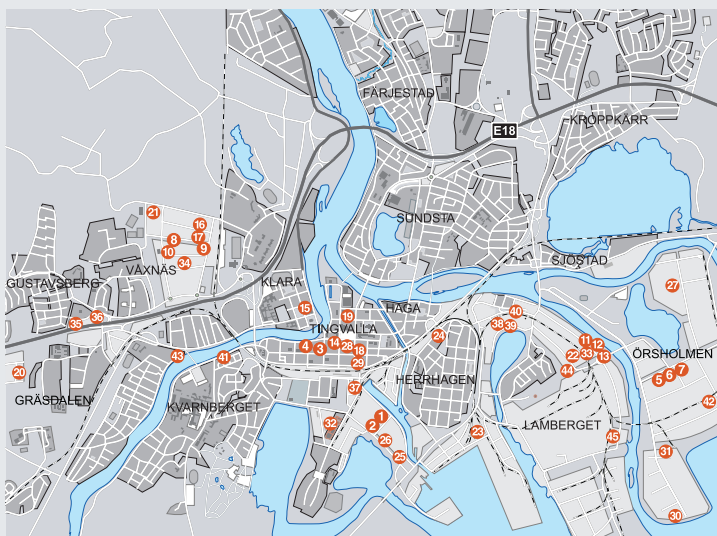
Det finns drygt 85 000 invånare i Karlstad och kommunen jobbar aktivt med en vision om att växa till 100 000 invånare. Detta innebär att stort fokus läggs på nyproduktion av framför allt bostäder, då attraktivt boende är en förutsättning för att få människor och företag till orten. Kommunens näringslivscentrum är en aktiv aktör vad gäller information till näringslivet om Karlstads möjligheter och fördelar sett ur ett företagsperspektiv.

Under året har ett nytt kongress- och konserthus börjat växa fram. Karlstad profilerar sig som en handels- och upplevelsestad och i och med denna satsning stärks möjligheterna till att kunna arrangera större evenemang och kulturella upplevelser.

Klövern arbetar aktivt tillsammans med kommunen och fyra andra fastighetsägare med att få fram en detaljplan för Kanikenäset, en central och spännande stadsdel med ytterligare potential.

Klövern och kommunen är de största fastighetsägarna inom planområdet, och kommer att tillförsäkras merparten av de nya byggrätterna. För Klöverns del handlar det om såväl förtätningsbyggrätter inom nuvarande fastighetsinnehav, som nya på mark ägd av kommunen men anvisad till Klövern. När hela planområdet detaljplanlagts, senast under 2011, kommer Klövern att tillföras mer än 30 000 kvm byggrätter.

Arbete pågår också med att utreda möjligheten att bygga ett nytt större kontorshus (14 000 kvm) i detta område. Kommersiella lokaler har i princip inte producerats i Karlstad på 20 år. Detta är ett mycket spännande projekt för att kunna möta en större efterfrågan samt ökade krav vad gäller flexibilitet och effektivitet.



Klöverns bestånd i Karlstad 31 december 2009

Lokaltyp	Yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Ek. ut-hyrngrad, %	Snitt-hyra/kvm
Kontor	108	108	92	1 053
Butik	16	18	99	1 108
Industri/lager	49	29	90	628
Utbildning/vård/övrigt*	30	36	97	1 116
Totalt	203	191	93	971

* Består av bostäder, laboratorium och motion.

Kanoten 9, Karlstad

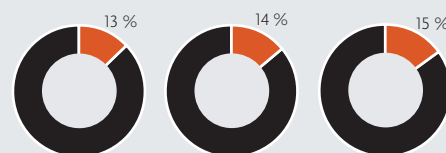
26



Klöverns större hyresgäster i Karlstad

TeliaSonera
Karlstads kommun
TietoEnator
Värmlands Läns Landsting
Ultra Education (John Bauer)

Fastighetsvärde Hyresvärde Uthyrningsbar yta



Diagrammen visar Karlstads andel av Klöverns totala bestånd.

KISTA

Kista är Klöverns största affärsenhet med 27 procent av det totala hyresvärdet. Klöver är den ledande fastighetsägaren när det gäller kommersiella lokaler med ett fastighetsbestånd bestående av i huvudsak kontorslokaler.

Ingen annanstans i landet finns så många företag samlade på en så begränsad yta som i Kista. Flera stora IT- och telekomföretag som Ericsson, Nokia och IBM har huvudkontor i Kista Science Park och antalet företag som söker sig till Kista fortsätter att stiga.

Klöver har sedan etableringen i Kista, hösten 2006, varit en aktiv fastighetsägare för att driva utvecklingen av Kista framåt.

Större arbetsgivare i Kista

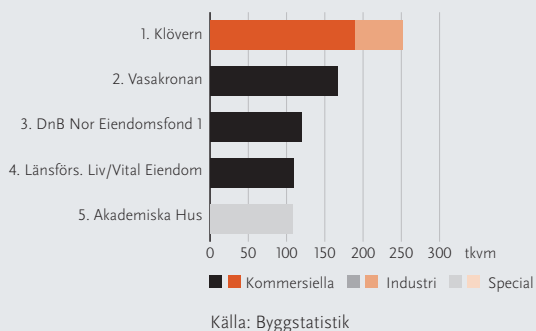
Ericsson
IBM
Tele2
Microsoft
Loomis

Investerarmarknaden

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

På transaktionssidan har endast två transaktioner genomförts under 2009. Aviva Investors sålde fastigheten Blåfjäll 1 till Niam för 485 mkr. Fastigheten uppgår till 18 000 kvm och är fullt uthyrd till Ericsson t o m 2012. Bedömd direktavkastning är 6,5–6,75 procent. I februari 2009 köpte Klöver Knarrarnäs 3 av Diligentia för 89 mkr. Arean är 7 200 kvm och består till största del av kontorslokaler. Den bedömda direktavkastningen uppgick till 6,5 procent.

Största fastighetsägare kommersiella lokaler – Kista



Kista Galleria är marknadsledande i Stockholmsregionen och har för avsikt att fortsätta vara det. Därför invigdes hösten 2009 den största satsningen sedan gallerian öppnade för 30 år sedan, en om- och tillbyggnation som omfattar 24 000 kvm varav 12 000 kvm är ny butiksytta.

HYRESMARKNADEN

Hyresnivåer och vakansgrader för kontor är oförändrade under 2009. För butiker och industrilokaler har endast marginella förändringar skett på hyres- och vakansnivåerna.

	Normal hyresnivå, kr/kvm	Vakansgrad, %
Kontor	1 500 – 2 200	12
Butik	2 200	3
Industri	800 – 1 000	4

Källa: DTZ

Kista Science City är internationellt känt och en av Europas snabbast växande tillväxtregioner. Ingen annanstans i Sverige finns det så många företag samlade på en så begränsad yta som i Kista. En av de stora fördelarna är den unika närheten till olika nätverk som t ex Kista Science City Företagsgrupp och Kista Science City Fastighetsägarförening. Det arbetar omkring 33 000 personer dagligen i Kista Science City och antalet företag som söker sig till Kista fortsätter att öka.

För Klöver, som har varit etablerad i Kista sedan hösten 2006, är dessa nätverk själva navet där företag och människor möts. Huvudfrågorna för dessa nätverk är att gemensamt fortsätta utveckla Kistas unika prägel som världsledande ICT-kluster, men även att arbeta med mer jordnära frågor i vardagen, som att förbättra näringslivsklimatet, kompetensförsörjningen, integration, närmiljön samt infrastrukturen i området. För att åstadkomma dessa förbättringar jobbar nätverken hårt för att profilera Kista gentemot politiker och beslutsfattare att ta beslut i denna riktning. Stor kraft läggs även på att skapa nya mötesplatser för erfarenhetsutbyte och affärskontakter för de som redan idag arbetar i Kista.

För Klöver som klart största fastighetsägare med drygt 250 tkvm uthyrningsbar yta innebär detta stora utmaningar. Tittar man framåt så har Klöver mycket på gång inför kommande år. Sedan 2008 är Kistamässan etablerad som den nya naturliga mötesplatsen i Kista.

Intill Kistamässan byggstartades hösten 2009 hotell Victoria Tower som beräknas färdigställas under

slutet av 2011. Byggherre är Öyer Invest A/S. Hotellet blir 120 meter högt och är ritat av Wingårdh Arkitekter och byggherre är Öyer Invest A/S och Scandic kommer att bli operatör av hotellet som kommer att inrymma 300 hotellrum.

Ytterligare exempel på vad som är på gång är bygandet av en helt ny stadsdel, Kista Gardens, alldeles intill Ericssons huvudkontor. Kista Gardens är beläget mellan Kistamässan och Kista Galleria och en uppdaterad detaljplan möjliggör nybyggnation med upp till 150 tkvm. Byggstart kan ske redan under 2010.

Under 2009 bidrog även utbyggnaden av Kista Galleria till att stärka Kistas attraktivitet i norra Stockholmsområdet. Totalt finns nu 76 tkvm kommersiell yta inom Kista Galleria, varav huvuddelen är butiksytta. Ericssons beslut att samlokalisera all sin verksamhet i hela Stockholmsområdet till Kista har bidragit till att höja Kistas attraktivitet ytterligare. Totalt tillför Ericsson 3 000 personer till området och all inflyttning ska vara klar senast 2012.

På bostadssidan går utvecklingen med stormsteg. Runt Kista Gård, i områdets norra del, byggs närmare 500 lägenheter. Lägenheterna kommer att upplåtas med en blandning av hyres- och bostadsrätter och har varit mycket attraktiva på marknaden. Kring Kista Gård planeras nu även ett gästgiveri intill den kommande stadsparken, vilket ytterligare stärker Kistas näringsliv och profil.

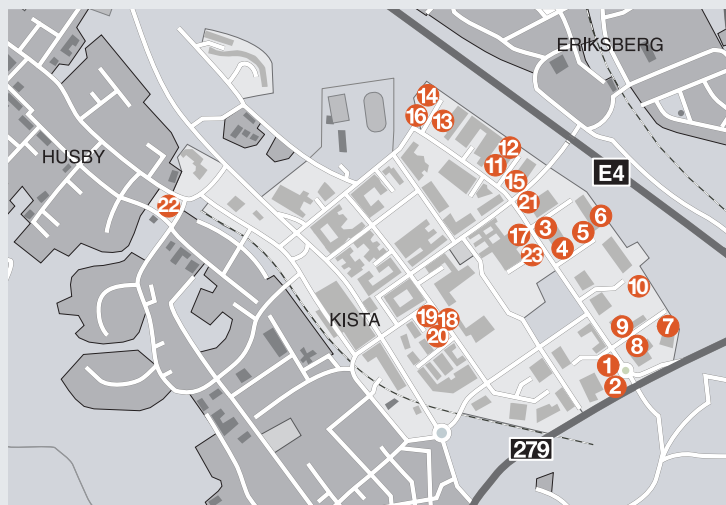


Framtida Kista.

KISTA

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Tomträtt	Byggår/vårdeår	Fastighetstyp	kvm				Yta, totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrn. grad, %	Taxvärde, mkr
							Kontor	Industri/lager	Butik	Utbildning/vård/övrigt*				
1	Alptanäs 2	Torshamnsg. 7, 7A, 9, Haukadalsg. 1	Stockholm	T	1981/1981	Kontor	3 250	–	–	–	3 250	4,6	100	16
2	Alptanäs 3	Torshamnsg. 1, 3, 5	Stockholm	T	Tomt	Tomt	–	–	–	–	–	0,3	–	1
3	Borg 1	Torshamnsg. 16	Stockholm	T	1977/1977	Kontor	1 411	–	–	–	1 411	2,5	100	Spec.fast
4	Borg 2	Strömög. 3	Stockholm	T	1981/1981	Industri/lager	–	4 655	–	–	4 655	4,9	100	23
5	Borg 3	Strömög. 5	Stockholm	T	1978/1978	Industri/lager	–	1 800	–	–	1 800	2,0	100	9
6	Borg 6	Strömög. 7, Vågög. 8	Stockholm	T	1980/1980	Industri/lager	1 349	5 104	–	–	6 453	6,2	92	34
7	Geysir 1	Österög. 4	Stockholm	T	1979/1979	Industri/lager	595	4 390	–	–	4 985	5,5	100	26
8	Geysir 2	Österög. 2	Stockholm	T	1980/1980	Industri/lager	2 580	4 348	165	–	7 093	5,3	74	33
9	Gullfoss 3	Österög. 1, 3	Stockholm	T	1979/1983	Kontor	5 745	1 635	–	–	7 380	6,8	99	36
10	Gullfoss 5	Viderög. 6	Stockholm	T	1979/1979	Kontor	3 654	–	–	–	3 654	4,3	83	21
11	Helgafjäll 1	Torshamnsg. 22, 24 A–D, 26 A–B	Stockholm	T	1979/1979	Kontor	35 303	3 046	–	167	38 516	69,5	93	64
12	Helgafjäll 2	Torshamnsg. 28 A–B, 30 A–E, 32 A–D, 34 A–B	Stockholm	T	1981/1981	Kontor	–	–	–	–	–	–	–	271
13	Helgafjäll 3	Torshamnsg. 36, 38, 40	Stockholm	T	1980/1980	Industri/lager	3 530	10 502	–	–	14 032	23,5	81	71
14	Helgafjäll 4	Torshamnsg. 42, 44, 46	Stockholm	T	1998/1998	Kontor	16 778	18	–	–	16 796	32,9	100	181
15	Helgafjäll 5	Kistagången 2, 4, Torshamnsg. 20	Stockholm	T	1978/1978	Kontor	14 233	129	1 628	17	16 007	23,7	94	145
16	Helgafjäll 7	Torshamnsg. 48, 50, 52, 54	Stockholm		2001/2001	Kontor	24 414	30	–	6	24 450	45,4	100	213
17	Isafjord 1	Grönlandsgången 6, Torshamnsg. 21, 23	Stockholm		1976/1993	Kontor	48 700	8 422	–	–	57 122	74,3	100	519
18	Knarrarnäs 3	Färög. 5, 7	Stockholm	T	1985/1985	Kontor	6 903	234	–	–	7 137	10,7	85	69
19	Knarrarnäs 4	Färög. 3, Isafjordsg. 19, 21	Stockholm	T	1985/1985	Kontor	7 446	151	488	–	8 085	13,4	72	62
20	Knarrarnäs 9	Knarrarnäsg. 15	Stockholm	T	1984/1986	Kontor	4 793	74	–	3	4 870	9,5	80	54
21	Lidarände 1	Torshamnsg. 18	Stockholm		1979/1979	Industri/lager	–	19 195	–	–	19 195	21,0	100	86
22	Röros 1	Noreg. 1	Stockholm	T	1985/1985	Kontor	2 852	–	–	–	2 852	4,2	94	20
23	Skäftå 1	Orrholmsg. 4, 6, Sjömansg. 1	Stockholm		1954/1954	Tomt	–	–	–	–	–	–	–	–
–	Slaggteplet 2	Volta v. 4	Stockholm		1929/1975	Kontor	1 861	223	–	–	2 084	1,8	67	12
Totalt							185 397	63 956	2 281	193	251 827	372,3	94	1 966

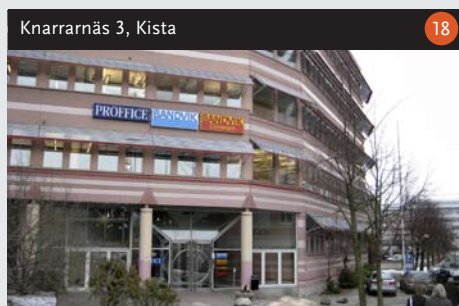
* Består av bostäder, laboratorium och motion.



Klöverns bestånd i Kista 31 december 2009

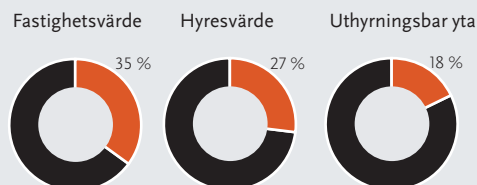
Lokaltyp	Yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrngrad, %	Snitt-hyra/kvm
Kontor	186	275	93	1 632
Butik	2	2	73	732
Industri/lager	64	67	99	1 091
Utbildning/vård/övrigt*	0	28	94	–
Totalt	252	372	94	1 476

* Består av bostäder, laboratorium och motion.



Klöverns större hyresgäster i Kista

Ericsson
Saab (Avitronics)
Kistamässan
Sony Ericsson
Nokia



Diagrammen visar Kistas andel av Klöverns totala bestånd.

LINKÖPING

Klövern är marknadsledande inom kommersiella lokaler i Linköping och har ett fastighetsbestånd som består av framför allt kontor och butiker med centralt läge. Klövern gjorde sitt första förvärv i Linköping 2003 och Linköping är Klöverns fjärde största affärsenhet.



Domkyrkan i Linköping.

Linköping är en av Sveriges snabbast växande städer och är med sina närmare 145 000 invånare landets femte största stad. Universitetet i Linköping är med omkring 25 000 studenter ett av de största i Sverige.

Linköping fick utmärkelsen Årets Stadskärna 2009 och Klövern har satsat hårt på utvecklingen av city, vilket har gett en positiv påverkan på Klöverns centralt belägna kontors- och butiksfastigheter. Det har bl a inneburit högre hyresnivåer och fastighetspriser.

Större arbetsgivare i Linköping*

Saab

Linköpings Universitet

Ericsson

ISS Facility Services

Attendo Care

* Utöver kommun och landsting.

Källa: SCB

Investerarmarknaden

Den totala lokalytan i Linköping uppgår till 6 100 tkvm, varav kommersiella lokaler utgör 1 540 tkvm, industri-lokaler 1 410 tkvm och bostäder 3 150 tkvm.

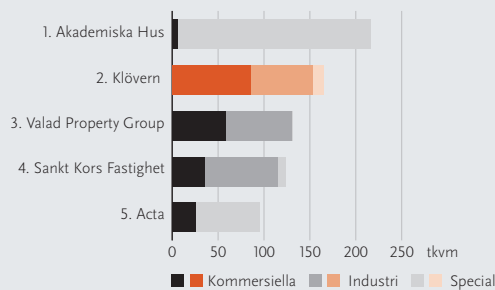
I Linköping har det varit en relativt hög aktivitet på marknaden under 2009.

Familjen Åhman har förvärvat fem fastigheter från tre olika säljare under året. Från Klövern har de förvärvat

två centrala fastigheter, Elektriciteten 2 och Doppingen 15 för 147 mkr. Fastigheterna har en area på 8 900 kvm och den bedömda direktavkastningen var 4,75 procent. De två bostadsfastigheterna Eolus 2 och Domaren 15 förvärvades från Lindsténs Cityfastigheter. Arean uppgår till 3 530 kvm. Från Alecta förvärvades fastigheten Dykaren 12 för 40 mkr. Fastigheten omfattar 3 200 kvm varav 1 800 kvm är bostäder. Den bedömda direktavkastningen är 4,25–4,5 procent.

NCC Boende har sålt två kontorsfastigheter i Södra Ekkällan för 46,1 mkr till två olika privata köpare. Fastigheterna har en area på 6 100 kvm. Lundbergs har förvärvat Disponenten 2 som utgör Galleria Leo. Fastigheten omfattar 13 800 kvm, varav 10 000 kvm är butiker, och såldes av brittiska Boulton för 372 mkr. Direktavkastningen bedömdes uppgå till 7–7,25 procent.

Största fastighetsägare kommersiella lokaler – Linköping



Källa: Byggstatistik

HYRESMARKNADEN

Hyrer och vakanser har varit i stort sett oförändrade under året. Vakanserna för kontor i centrum har sjunkit, medan kontor utanför centrum har samma vakansnivåer som tidigare.

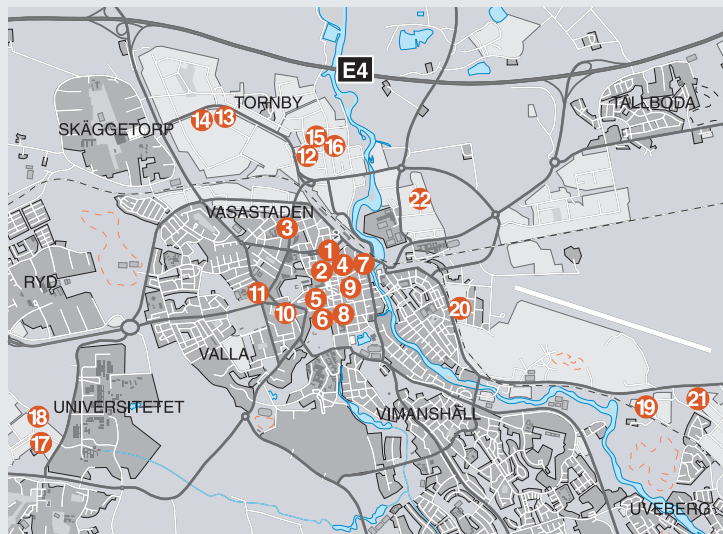
	Normal hyresnivå, kr/kvm	Vakansgrad, %
Kontor	1 200 – 1 300	8 – 10
Butik	3 000 – 4 000	3 – 5
Industri	400 – 600	7 – 10

Källa: DTZ

LINKÖPING

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	kvm			Yta, totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrn. grad, %	Taxvärde, mkr
							Kontor	Industri/ lager	Butik				
1	Brevduvan 17	Kungsg. 20	Linköping		1918/1970	Kontor	7 220	106	–	277	7 603	9,9	93
2	Brevduvan 21	Äg. 33	Linköping		1991/1991	Kontor	8 973	332	348	–	9 653	12,3	102
3	Bävern 13	Hertig Karlsg. 2A–C, 4A–B	Linköping		1981/1981	Kontor	5 596	255	–	–	5 851	6,0	37
4	Dahlia 18	S:t Larsg. 30	Linköping		1963/1963	Butik	1 668	319	2 657	–	4 644	6,4	44
5	Dahlia 20	Tanneforsg. 20	Linköping		1962/1962	Butik	576	459	1 878	168	3 081	6,5	51
6	Dalmasen 2	Storg. 46	Linköping		1973/1973	Kontor	780	–	246	267	1 293	2,0	100
7	Decimalen 16	Repslagareg. 25, Nyg. 15	Linköping		1968/1968	Kontor	2 252	759	1 669	–	4 680	8,9	96
8	Domaren 13	Tanneforsg. 8	Linköping		1966/1971	Butik	580	306	1 971	–	2 857	8,0	98
9	Däckeln 3	Klosterg. 35	Linköping		1977/1977	Butik	127	196	1 815	660	2 798	5,7	100
10	Elefanten 17	Barnhemsg. 2	Linköping		1978/1985	Kontor	6 298	–	–	–	6 298	9,1	99
11	Fonden 1	Junkersg. 1	Linköping		1987/1987	Kontor	3 687	–	–	–	3 687	4,7	93
12	Ganymeden 7	Roxeng. 9, 11	Linköping		1963/1973	Industri/lager	1 666	12 304	440	515	14 925	5,4	28
13	Glasberget 1	Attorpsg. 5	Linköping		1989/1992	Kontor	7 228	1 030	–	1 350	9 608	8,0	91
14	Glasbitten 1	Attorpsg. 2	Linköping		1977/1977	Industri/lager	–	4 160	–	–	4 160	4,1	100
15	Guvernören 13	Norra Oskarsg. 18	Linköping		1968/1968	Industri/lager	725	2 400	–	–	3 125	1,4	64
16	Gymnasten 2	Roxeng. 7	Linköping		1977/1977	Kontor	1 772	–	310	–	2 082	2,0	97
17	Idéskissen 1	Teknikringen 3	Linköping		1984/1984	Utbildning/ vård/övrigt	–	–	–	4 726	4 726	5,7	100 Spec.fast
18	Idétävlingen 4	Wallenbergsg. 4	Linköping		1990/2001	Kontor	20 432	1 082	670	385	22 569	25,1	80
19	Kättaren 7	Läskolvsg. 4	Linköping		1971/1972	Industri/lager	170	14 750	–	–	14 920	5,2	99
20	Mekanikerna 22	Gamla Tanneforsv. 17A	Linköping		1947/1998	Industri/lager	4 354	13 692	–	2 962	21 008	12,9	96
21	Navbössan 1	Läsblecksg. 7, 9	Linköping		1980/1983	Industri/lager	–	11 209	–	–	11 209	5,5	82
22	Paletten 1	Gumpekullav. 8	Linköping		1980/1980	Kontor	5 339	341	–	8	5 688	4,9	95
Totalt							79 443	63 700	12 004	11 318	166 465	159,7	89

* Består av bostäder, laboratorium och motion.



Klöverns större hyresgäster i Linköping

Östergötlands Läns Landsting

Linköpings kommun

Ultra Education (John Bauer)

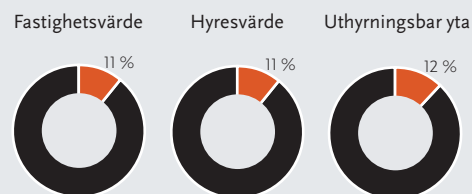
Lawson Software

Ahlsell

Klöverns bestånd i Linköping 31 december 2009

Lokaltyp	Yta, tkvm	Hyres- värde, mkr	Ek. ut- hyrgrad, %	Snitt- hyra/kvm
Kontor	79	89	90	1 186
Butik	12	29	96	2 496
Industri/lager	64	28	78	501
Utbildning/vård/övrigt*	11	14	94	1 029
Totalt	166	160	89	1 058

* Består av bostäder, laboratorium och motion.



Diagrammen visar Linköpings andel av Klöverns totala bestånd.

NORRKÖPING

Klövern har funnits i Norrköping sedan 2002 och är den näst största fastighetsägaren i staden. Norrköping är Klöverns sjätte största affärsenhet, med ett fastighetsbestånd som innehåller främst kontors- och industrilokaler med bra spridning i staden.



Kvarteret Kopparhammaren vid Motala Ström i Norrköping.

På 1850-talet tillverkades 70 procent av Sveriges textilier i Norrköping. På 1970-talet lades många fabriker ned, men istället för att riva och bygga nytt valde staden att bevara området och söka efter nya användningsområden för de gamla byggnaderna. Förändringsarbetet har varit framgångsrikt. Industrilandskapet har blivit ett centrum för utveckling, utbildning och kultur.

Större arbetsgivare i Norrköping*

Holmen Papper
Billerud Skärblacka
Kriminalvården
Migrationsverket
Luftfartsverket

* Utöver kommun och landsting.

Källa: SCB

Investerarmarknaden

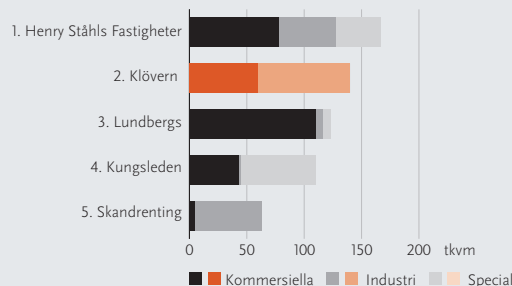
Den totala lokalytan i Norrköping uppgår till 5 930 tkvm, varav kommersiella lokaler utgör 1 020 tkvm, industrilokaler 2 140 tkvm och bostäder 2 770 tkvm.

I Hageby Centrum, som ägs av Steen & Ström, pågår en tillbyggnad som kommer att göra att centrumet blir Östergötlands största köpcentrum med över 100 butiker och en area om 40 000 kvm. Inflyttning av nya butiker sker under hösten 2009 och våren 2010.

Henry Ståhl Fastigheter har förvärvat ett större bestånd från Estancia med sju fastigheter i Norrköping och en i Nyköping. Fastigheterna är relativt centralt

belägna och inrymmer huvudsakligen bostäder. Köpeskillingen bedöms uppgå till 235 mkr med en direktavkastning på 5,75 procent. Henry Ståhl Fastigheter förvärvade också Kroken 8, 9 och 10 för 47 mkr av Nordicom. Fastigheterna utgör före detta industribyggnader i industrilandskapet med en area på 17 000 kvm. L E Lundberg har köpt fastigheten Tulpanen 2 av en privat person för 23 mkr. Fastigheten har en area på 2 300 kvm och kompletterar de gallerior bolaget äger sedan tidigare i staden. Magnentus har förvärvat två centrala fastigheter, Pelikanen 24 och 25, från SveaReal. Fastigheterna består av 3 000 kvm och köptes för 12 mkr. Hemfosa Fastigheter har i slutet av året köpt fastigheten Järven 4 av Midelfart Sonesson för 70 mkr.

Största fastighetsägare kommersiella lokaler – Norrköping



Källa: Byggstatistik

Hyresmarknaden

I Norrköping fortsätter förädlingen av Industrilandskapet samt utbyggnaden av handelsområdena Ingelsta och Hageby. Hyresnivåerna för samtliga lokalslag har varit svagt stigande under året. Vakanserna för kontor och industri är oförändrade, medan butiker i externhandels-läge börjar få stigande vakanser.

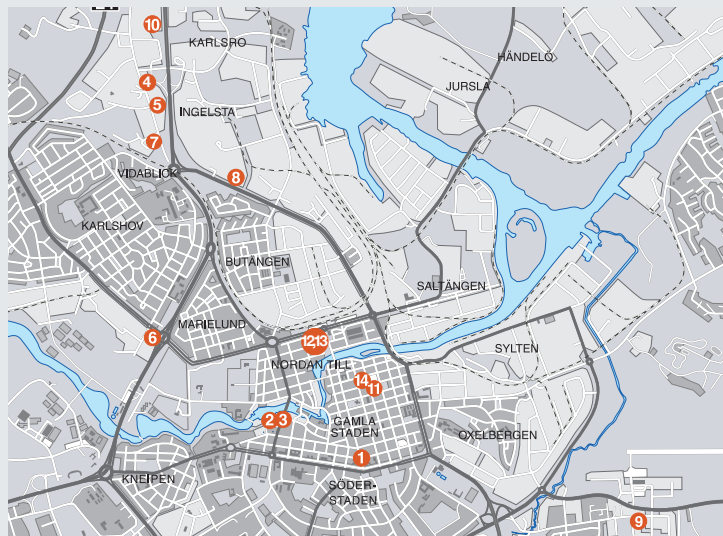
	Normal hyresnivå, kr/kvm	Vakansgrad, %
Kontor	1 100 – 1 300	9 – 10
Butik	2 500 – 3 500	3 – 5
Industri	400 – 600	7 – 10

Källa: DTZ

NORRKÖPING

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	kvm			Yta, totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrn. grad, %	Taxvärde, mkr
							Kontor	Industri/ lager	Butik				
1	Diket 10	Drottningg. 66, Nyg. 93	Norrköping		1968/1968	Kontor	3 374	137	1 364	–	4 875	7,7	96
2	Kopparhammaren 2	Norra Grytsg. 8, 10, 14	Norrköping		1929/1991	Kontor	24 780	4 218	4 279	3 838	37 115	34,6	79
3	Kopparhammaren 7	Kungsg. 56, Norra Grytsg. 2, 4, 6	Norrköping		1929/1929	Industri/lager	–	4 800	–	–	4 800	0,5	–
4	Malmen 5	Kopparg. 18	Norrköping		1969/1982	Industri/lager	650	2 441	784	–	3 875	2,3	57
5	Malmen 6	Kopparg. 10	Norrköping		1963/1963	Industri/lager	–	6 900	–	–	6 900	2,1	–
6	Omformaren 7	Hagag. 10	Norrköping		1951/1968	Industri/lager	85	5 160	4 178	3 065	12 488	7,1	98
7	Platinan 1	Platinag. 1	Norrköping		1988/1988	Butik	–	–	3 875	–	3 875	2,9	100
8	Reläet 9	Ståthögav. 48	Norrköping		1960/1993	Industri/lager	2 770	27 452	1 871	61	32 154	14,7	71
9	Rotfjärilen 1	Svärmareg. 1, 3	Norrköping		1992/1993	Kontor	4 343	1 397	–	–	5 740	5,0	89
10	Silvret 2	Kopparg. 28	Norrköping		1988/1988	Industri/lager	–	6 866	–	–	6 866	3,0	100
11	Skeppet 13	Hospitalsg. 26	Norrköping		1929/1993	Butik	–	–	2 493	1 067	3 560	4,2	96
12	Stjärnan 15	Slottsg. 114, 116	Norrköping		1958/1958	Kontor	6 135	128	2 571	2 733	11 567	11,3	83
13	Stjärnan 16	Slottsg. 114, 116	Norrköping		1958/1958	Kontor	–	–	–	–	–	–	–
14	Svärdet 8	Hospitalsg. 17 m fl	Norrköping		1967/1976	Kontor	7 693	–	365	40	8 098	10,1	99
Totalt							49 830	59 499	21 780	10 804	141 913	105,5	83

* Består av bostäder, laboratorium och motion.



Klöverns större hyresgäster i Norrköping

Norrköpings kommun

Arbetsförmedlingen

Försäkringskassan

SCA

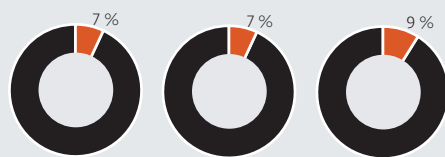
EM möbler

Klöverns bestånd i Norrköping 31 december 2009

Lokaltyp	Yta, tkvm	Hyres- värde, mkr	Ek. ut- hyrgrad, %	Snitt- hyra/kvm
Kontor	50	54	84	1 243
Butik	22	17	96	837
Industri/lager	59	24	68	546
Utbildning/vård/övrigt*	11	11	84	845
Totalt	142	106	83	905

* Består av bostäder, laboratorium och motion.

Fastighetsvärde Hyresvärde Uthyrningsbar yta



Diagrammen visar Norrköpings andel av Klöverns totala bestånd.

NYKÖPING

Historien om fastighetsbolaget Klöver började i Nyköping och Klöver är idag den största fastighetsägaren av kommersiella fastigheter i staden. Med ett fastighetsbestånd som innehåller främst kontors- samt industri- och lagerlokaler är Nyköping Klövers femte största affärsenhet.



Nyköpings Hus med ursprung från 1100-talet.

Närheten till huvudstaden, skärgården och flera av Europas storstäder via Skavsta flygplats gör Nyköping till en attraktiv stad att bo, och etablera företag, i. Stadens positiva utveckling samt Klövers blandade fastighetsbestånd har bidragit till ett bra uthyrningsarbete.

Större arbetsgivare i Nyköping*

Stockholm Skavsta Flygplats
Saab Automobile
Swenox
Manpower
Studsvik Nuclear

* Utöver kommun och landsting.

Källa: SCB

Investerarmarknaden

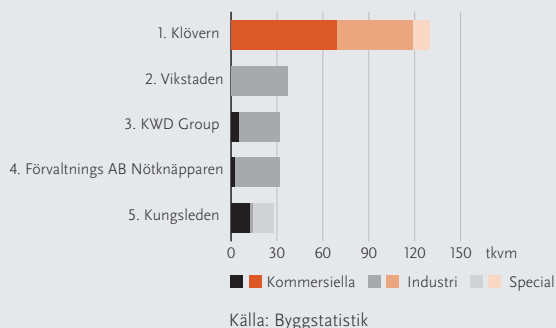
Den totala lokalytan i Nyköping uppgår till 1 950 tkvm, varav kommersiella lokaler utgör 420 tkvm, industrilokaler 580 tkvm och bostäder 950 tkvm.

Alecta har köpt Automobil 1 i Nyköping av Möller & Partners och Adolfsson Industribyggen för 170–180 mkr med en direktavkastning på 8 procent. Fastigheten har en area på 28 000 kvm och hyrs av Nyköpings kommun på ett 20-årigt avtal.

Kløvern har köpt industrifastigheterna Mjölksflaskan 6 och Glödlampan 12 med en area på 9 250 kvm av en lokal fastighetsägare. Köpeskillingen var 25 mkr med en initial direktavkastning på 9 procent.

Home Properties har köpt fastigheten Kompaniet 29 av Klöver för 24 mkr. Home Properties äger sedan tidigare den sammanbyggda grannfastigheten där Clarion Hotel finns. Avsikten är att bygga om kontorsdelarna i den 2 100 kvm stora byggnaden till 35 nya hotellrum. Direktavkastningen bedöms till 6,4 procent.

Största fastighetsägare kommersiella lokaler – Nyköping

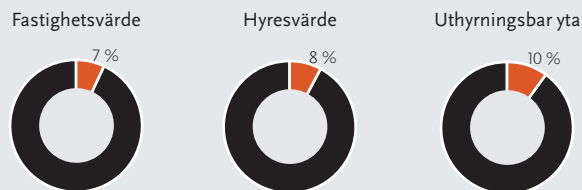


HYRESMARKNADEN

Hyresmarknaden i Nyköping är stabil och det har inte skett några större förändringar på hyres- och vakansnivåer under 2009.

	Normal hyresnivå, kr/kvm	Vakansgrad, %
Kontor	900 – 1 200	9 – 10
Butik	1 500 – 2 000	10 – 15
Industri	400 – 600	10 – 15

Källa: DTZ



Diagrammen visar Nyköpings andel av Klövers totala bestånd.

NYKÖPING

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	kvm			Yta, totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrn. grad, %	Taxvärde, mkr
							Kontor	Industri/ lager	Butik				
1	Ana 11	Gästbuds. 2, Spelagsv. 3	Nyköping		1940/1978	Industri/lager	12 326	25 443	–	4 795	42 564	28,2	94
2	Ana 13	Nyckelv. 14	Nyköping		Tomt	Tomt	–	–	–	–	–	0	1
3	Bagaren 20	Ö. Storg. 5, S:t Anneg. 6	Nyköping		1962/1962	Bostad	400	–	802	681	1 883	2,0	100
4	Biografen 19	V. Storg. 18, 20	Nyköping		1929/1987	Butik	170	–	1 531	856	2 557	3,4	100
5	Brandholmen 1:9	Pontong. 11	Nyköping		1962/1970	Industri/lager	251	7 452	–	97	7 800	3,6	95
6	Brädgården 3	Folkkungav. 1	Nyköping		Tomt	Tomt	–	–	–	–	–	–	–
7	Fabrikatet 1	Materialv. 3	Nyköping		1980/1980	Industri/lager	555	2 065	819	1 280	4 719	3,0	71
8	Fabrikatet 4	Materialv. 3	Nyköping		Tomt	Tomt	–	–	–	–	–	–	0
9	Fabrikatet 5	Materialv. 3	Nyköping		Tomt	Tomt	–	–	–	–	–	–	0
10	Fors 11	Repslagareg. 43	Nyköping		1929/1987	Kontor	8 203	2 452	506	–	11 161	11,7	97
11	Furan 2	Domänv. 11	Nyköping		2001/2001	Utbildning/ vård/övrigt	–	17	–	3 788	3 805	4,5	99 Spec.fast
12	Glödlampen 16	Bagareg. 2–4	Nyköping		1929/1929	Kontor	678	–	575	1 253	–	0,8	44
13	Gripen 1	V. Storg. 25	Nyköping		1929/1986	Butik	475	–	691	1 166	–	1,5	99
14	Hermelinen 7	Ö. Storg. 36	Nyköping		1929/1981	Kontor	1 363	–	–	1 305	2 668	2,4	96
15	Hotellet 18	Brunnsg. 35	Nyköping		1940/1940	Butik	–	–	487	335	822	0,6	100
16	Hotellet 26	V. Storg. 19	Nyköping		1981/1981	Butik	–	–	4 824	–	4 824	7,2	100
17	Jarlen 1	Nyckelv. 14	Nyköping		1899/2003	Kontor	680	–	–	–	680	0,9	100
18	Kompaniet 29	Folkkungav. 1	Nyköping		1986/1986	Kontor	1 006	13	742	305	2 066	2,1	86
19	Kungshagen 1:6	Ö. Skeppsbron 1, Ö. Längdg. 4–6	Nyköping		1929/1989	Utbildning/ vård/övrigt	332	–	325	741	1 398	1,6	99
20	Lansen 13	Gasverksv. 2, Ö. Längdg. 5, 7	Nyköping		1977/1991	Kontor	3 887	548	1 869	–	6 304	6,8	97
21	Mjölflaskan 6	Bagareg. 3 A–C, Fruängsg. 4	Nyköping		1929/1940	Kontor	3 487	1 063	157	3 440	8 147	5,1	79
22	Nyköpings Bruk 1	V. Kvarng. 64	Nyköping		1929/1983	Kontor	1 793	20	250	–	2 063	2,1	86
23	Nyköpings Bruk 7	V. Kvarng. 62	Nyköping		1910/1991	Kontor	1 614	205	–	–	1 819	1,8	99
24	Skölden 2	Gasverksv. 15	Nyköping		1989/1989	Kontor	1 962	73	–	–	2 035	1,7	98
25	Spelhagen 1:7	V. Skeppsbron 6	Nyköping		1929/1929	Industri/lager	–	5 567	–	–	5 567	2,4	100
26	Spinnerskan 2	Periodgången 11	Nyköping		1929/1969	Industri/lager	4 210	–	–	–	4 210	2,3	100
27	Spånten 7	Spelagsv. 4, 6, 8	Nyköping		Tomt	Tomt	–	–	–	–	–	–	1
28	Standard 17	V. Storg. 8, 10, Bagareg. 29	Nyköping		1970/1988	Butik	3 057	–	3 563	–	6 620	9,3	89
29	Stensötan 5	Idbäcksv. 8B	Nyköping		1971/1985	Butik	1 069	1 369	2 420	–	4 858	3,4	97
30	Säven 4	Norrköpingsv. 9	Nyköping		1987/1987	Industri/lager	–	1 853	–	–	1 853	2,3	100 Spec.fast
Totalt							47 518	48 140	19 561	17 623	132 842	110,7	94

* Består av bostäder, laboratorium och motion.



Klövers bestånd i Nyköping 31 december 2009

Lokalitet	Yta, tkvm	Hyres- värde, mkr	Ek. ut- hyrgrad, %	Snitt- hyra/kvm
Kontor	47	46	94	1 000
Butik	20	24	94	1 276
Industri/lager	48	24	92	502
Utbildning/vård/övrigt*	18	17	95	932
Totalt	133	111	94	853

*Består av bostäder, laboratorium och motion.

Furan 2, Nyköping



Klövers större hyresgäster i Nyköping

Nyköpings kommun
Stora Hotellet i Nyköping
Saab Automobile
Länsförsäkringar Södermanland
Skatteverket

TÄBY

Täby tillhör en av Klöverns mindre affärsenheter. Klövern etablerades i Täby 2006 och är den näst största kommersiella fastighetsägaren med ett fastighetsbestånd som i huvudsak består av kontorslokaler.



Täby Centrum – uppfördes ursprungligen 1968.

Täby ligger lite drygt 18 km från Stockholms innerstad och räknas som en av de mest företagsamma kommunerna i landet med 7 000 företag. De flesta är små, privata företag som är verksamma inom handel, tjänsteproduktion samt elektronik och IT-sektorn. Goda kommunikationer, och närheten till Stockholm, lockar även större företag till kommunen.

Större arbetsgivare i Täby*

Rikspolisstyrelsen

Micronic Laser Systems

Täby pedagogerna Förskolor

Bessmanet Livs

Novartis Sverige

* Utöver kommun och landsting.

Källa: SCB

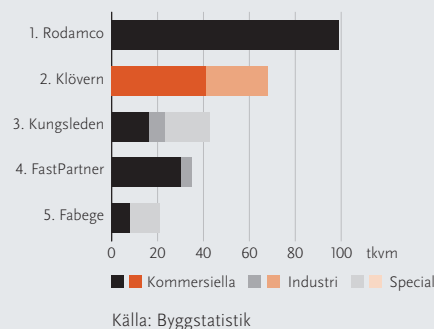
Investerarmarknaden

Den totala lokalytan i Täby uppgår till 1 700 tkvm, varav kommersiella lokaler utgör 500 tkvm, industrilokaler 300 tkvm och bostäder 900 tkvm.

Hemfosa Fastigheter har sålt industrifastigheterna Bensinen 6 och Oljan 2 i Täby om totalt 6 200 kvm för 34 mkr till Fastpartner. Direktavkastningen bedöms till 8 procent.

Fastigheten Ritbordet 1 i Täby, känt som Allgonhuset, har sålts av Crownstone Sweden till Flir Systems. Köpeskillingen uppgick till 69 mkr. Kontors- och industrifastigheten omfattar totalt 16 000 kvm.

Största fastighetsägare kommersiella lokaler – Täby



Hyresmarknaden

Efterfrågan på lokaler har varit stabil under året. Hyres- och vakansnivåerna för samtliga lokalslag är i stort sett oförändrade mot föregående år.

	Normal hyresnivå, kr/kvm	Vakansgrad, %
Kontor	1 300 – 2 000	5 – 10
Butik	3 000 – 4 000	1 – 5
Industri	700 – 1 000	6 – 9

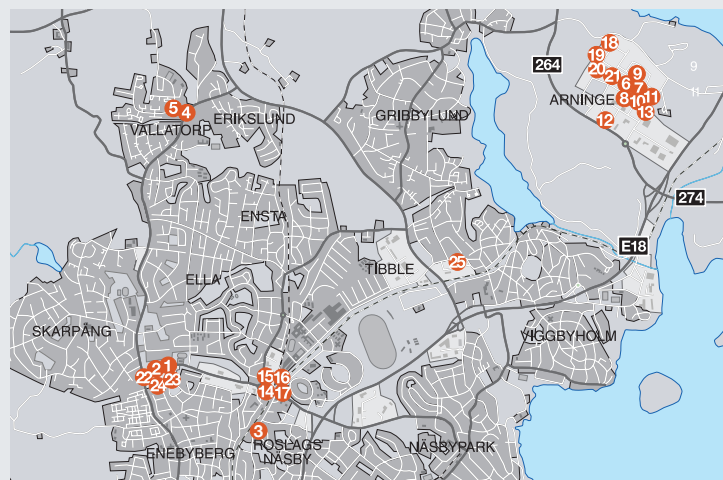
Källa: DTZ

TÄBY

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	kvm			Yta, totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrn. grad, %	Taxvärde, mkr
							Kontor	Industri/ lager	Butik vård/övrigt*				
1	Kannringen 1	Enhagslingan 2, 4	Täby		1988/1988	Kontor	4 102	–	–	4 102	5,2	100	28
2	Kannringen 2	Enhagslingan 6	Täby		1991/1991	Kontor	1 983	18	–	2 001	2,1	84	12
3	Kardborren 13	Kanalv. 15, 17	Täby		1981/1981	Kontor	12 491	243	–	14 144	16,5	99	91
4	Kälroten 4	Vallatorpsv. 2, 6	Täby		1980/1980	Butik	–	–	855	855	1,1	100	6
5	Kälroten 5	Vallatorpsv. 2, 6	Täby		Mark	Butik	–	–	–	–	–	–	0
6	Linjalen 7	Måttbandsv. 4	Täby		1989/1989	Industri/lager	–	800	–	800	0,5	94	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	2 847	938	–	3 785	3,8	100	23
9	Linjalen 61	Tillverkarv. 9	Täby		1990/1990	Industri/lager	–	778	–	778	0,8	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	3,7	100	20
12	Lodet 2	Tumstocksv. 9 A–B, 11 A–B	Täby		1990/1990	Kontor	4 322	4 013	–	8 341	7,8	90	48
13	Mätstängan 2	Linjalv. 6 A–B	Täby		1991/1991	Kontor	3 834	–	–	3 834	4,0	95	20
14	Roslags-Näsby 24:44	Stockholmsv. 100, 102	Täby		Mark	Butik	–	530	2 181	2 711	1,6	100	11
15	Roslags-Näsby 24:45	Stockholmsv. 100, 102	Täby		Mark	Butik	–	–	–	–	–	–	**
16	Roslags-Näsby 25:7	Stockholmsv. 100, 102	Täby		Mark	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	0,8	100	5
20	Smygvinkeln 11	Ritarslingan 18	Täby		1991/1991	Kontor	880	714	258	1 852	1,5	70	11
21	Smygvinkeln 12	Ritarslingan 16	Täby		1992/1992	Kontor	1 010	554	–	1 564	1,4	94	14
22	Svånghjulet 1	Enhagslingan 23, 25	Täby		1990/1990	Utbildning/ vård/övrigt	1 581	406	445	1 715	3,7	89	28
23	Svånghjulet 2	Enhagslingan 5	Täby		1989/1989	Kontor	2 573	12	–	2 995	3,0	85	19
24	Svånghjulet 3	Enhagslingan 15, 17, 19, 21, 21B	Täby		1991/1991	Kontor	4 352	579	–	4 931	5,1	87	31
25	Tryckaren 3	Reprov. 6, Viggbyholmsv. 81	Täby		1945/1992	Industri/lager	1 655	1 321	–	585	3,3	96	16
Totalt							41 827	18 212	3 847	4 126	68 012	68,1	407

* Består av bostäder, laboratorium och motion.

** Samtaxerad med Roslags-Näsby 24:44



Klöverns bestånd i Täby 31 december 2009

Lokaltyp	Yta, tkvm	Hyres- värde, mkr	Ek. ut- hyrgrad, %	Snitt- hyra/kvm
Kontor	42	45	93	1 135
Butik	4	3	100	743
Industri/lager	18	15	96	874
Utbildning/vård/övrigt*	4	5	99	1 127
Totalt	68	68	94	1 038

* Består av bostäder, laboratorium och motion.



Klöverns större hyresgäster i Täby

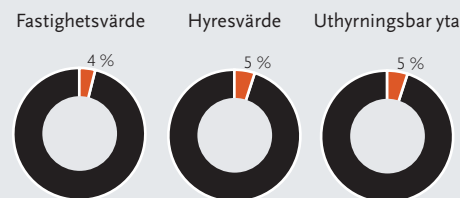
NCH Europe

Stockholm Läns Landsting

Kamstrup-Senea AB

Habiliteket

Täby kommun



Diagrammen visar Täbys andel av Klöverns totala bestånd.

UPPSALA

Klövern etablerades i Uppsala 2002 och är en av de mindre aktörerna i staden. Fastighetsbeståndet består till stor del av kontors- samt utbildnings- och vårdlokaler. Uppsala är Sveriges fjärde största stad och Nordens ledande medicinska centrum.



Uppsala Konsert & Kongress – ritad av Henning Larsen Architects, färdigställdes 2007.

Uppsala växer och utvecklas inom flera områden. Från att ha varit en industristad har Uppsala nu kommit att bli en av de mest utpräglade tjänste- och kunskapsstäderna i landet. Här finns en bred medicinsk kompetens med flera internationellt verksamma läkemedelsföretag, Läkemedelsverket samt Akademiska sjukhuset som bedriver bl a forskning och utbildning.

Uppsala Business Park, med inriktning mot life science, har haft en fortsatt positiv utveckling under 2009.

Större arbetsgivare i Uppsala*

Uppsala universitet
Sveriges Lantbruksuniversitet
Försvarsmakten
GE Healthcare Bio-Sciences
ISS Facility Services

* Utöver kommun och landsting.

Källa: SCB

Investerarmarknaden

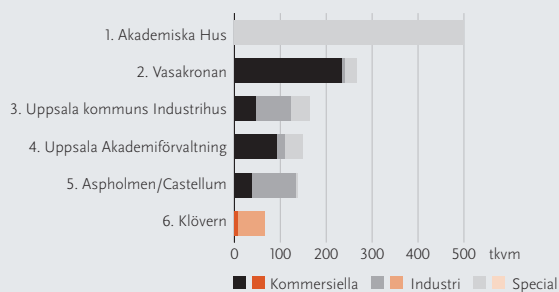
Den totala lokalytan i Uppsala uppgår till 6 900 tkvm, varav kommersiella lokaler utgör 1 450 tkvm, industri-lokaler 1 200 tkvm och bostäder 4 250 tkvm.

Vasakronan har sålt fem mindre fastigheter till i huvudsak lokala aktörer. Den totala köpeskillingen uppgick till 136 mkr och arean till 13 300 kvm.

Masmästaren köpte Länsförsäkringar Uppsalas huvudkontor av NCC Construction. Köpeskillingen uppgick till 65 mkr och arean är 3 450 kvm kontor samt en byggrätt om 3 000 kvm.

Genova köpte fastigheten Luthagen 13:2, väster om Uppsala centrum. Säljare var NCC Boende och affären omfattar en förvaltningsfastighet (seminariebyggnaden) där lärarseminariet är inrymt. Överlåtelsen skedde i form av en bolagstransaktion med ett underliggande fastighetsvärde på 100 mkr.

Största fastighetsägare kommersiella lokaler – Uppsala



Källa: Byggstatistik

Hyresmarknaden

Hyrorna och vakanserna har varit stabila under året och förväntas ligga kvar på samma nivåer. Utbudet av centrala lokaler är begränsat och någon press nedåt på hyrorna finns inte.

	Normal hyresnivå, kr/kvm	Vakansgrad, %
Kontor	1 500 – 1 800	3 – 5
Butik	2 000 – 4 500	1 – 3
Industri	500 – 700	5 – 8

Källa: DTZ

UPPSALA

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	kvm				Yta, totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrn. grad, %	Taxvärde, mkr
							Kontor	Industri/ lager	Butik	Utbildning/ vård/övrigt*				
1	Fyrislund 6:6	Rapsg. 7	Uppsala		1921/2003	Utbildning/ vård/övrigt	18 621	6 599	1 265	30 370	56 855	86,1	64	305
2	Kungsängen 10:1	Bävernsgränd 17, 19, 21, Kungsg. 48, 50	Uppsala		1920/1966	Kontor	5 394	1 637	781	952	8 764	12,0	82	82
3	Kungsängen 10:2	Bävernsgränd 17, 19, 21, Kungsg. 48, 50	Uppsala		1920/1966	Kontor	–	–	–	–	–	–	–	**
Totalt							24 015	8 236	2 046	31 322	65 619	98,1	66	387

* Består av bostäder, laboratorium och motion.

** Samtaxerad med Kungsängen 10:1



Fyrislund 6:6, Uppsala



Klöverns större hyresgäster i Uppsala

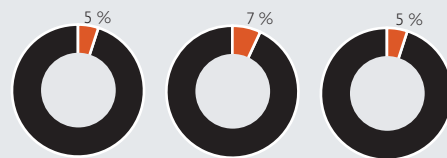
Orexo
Kemwell
Profdoc
Uppsala Vatten & Avfall
Uppsala kommun

Klöverns bestånd i Uppsala 31 december 2009

Lokaltyp	Yta, tkvm	Hyres- värde, mkr	Ek. ut- hyrgrad, %	Snitt- hyra/kvm
Kontor	24	30	78	1 500
Butik	2	2	100	821
Industri/lager	8	6	44	1 216
Utbildning/vård/övrigt*	32	60	61	2 879
Totalt	66	98	66	2 003

* Består av bostäder, laboratorium och motion.

Fastighetsvärde Hyresvärde Uthyrningsbar yta



Diagrammen visar Uppsalas andel av Klöverns totala bestånd.

VÄSTERÅS

Västerås är Klöverns tredje största affärsenhet. Klöver är den näst största fastighetsägaren i staden med ett fastighetsbestånd som innehåller kontors- samt industri- och lagerlokaler med centrala och attraktiva lägen.



Aseströmmen – staty av Bengt Göran Broström.

Västerås har ett brett och varierat näringsliv med högteknologisk exportindustri som bas samt Nordens största insjöhamn. Företag som ABB, Westinghouse Electric och Bombardier Transportation finns etablerade i Västerås och staden anses vara ett världsledande centrum för industriell informationsteknologi.

Större arbetsgivare i Västerås*

ABB

Ica Sverige

Bombardier Transportation

Westinghouse Electric

Mälardalens Högskola

* Utöver kommun och landsting.

Källa: SCB

Investerarmarknaden

Den totala lokalytan i Västerås uppgår till 5 730 tkvm, varav kommersiella lokaler utgör 1 410 tkvm, industri-lokaler 1 450 tkvm och bostäder 2 870 tkvm.

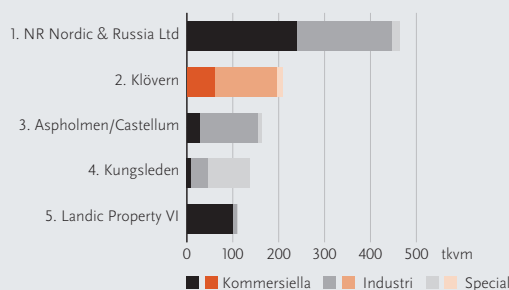
Under 2009 har aktiviteten på investerarmarknaden varit låg och har till stor del omfattat fastigheter under 1 000 kvm.

Externhandeln i Västerås står inför stora förändringar. Ikea kommer att flytta sitt varuhus från Hälla till Erikslund. Det nya varuhuset med sina 30 000 kvm blir ungefär dubbelt så stort som det gamla. Ikano planerar även att uppföra en galleria på 20 000 kvm inklusive dagligvarubutik i anslutning till det nya Ikea.

Kungsleden har sålt fastigheten Livia 16 (VLT-huset) till Svensk Fastighetsfond för 80 mkr och en bedömd direktavkastning på 7,50 procent. Fastigheten har en area om 6 900 kvm.

Klöver har köpt fastigheten Sigurd 7 av NCC för 10 mkr. Fastigheten som består av 3 200 kvm industri-lokaler ligger alldeles i anslutning till resecentrum.

Största fastighetsägare kommersiella lokaler – Västerås



Källa: Byggstatistik

Hyresmarknaden

Hyresnivåerna för kontor har ökat något mot föregående år. För butiker har vakanserna ökat något, medan industrilokaler har oförändrade hyres- och vakansnivåer.

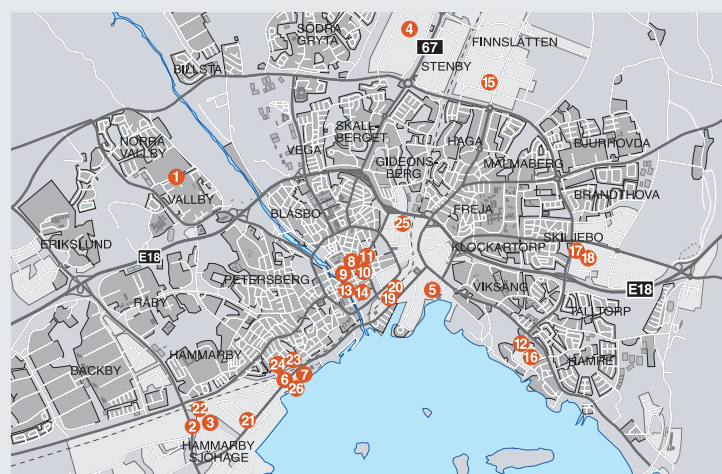
	Normal hyresnivå, kr/kvm	Vakansgrad, %
Kontor	1 100 – 1 300	5 – 10
Butik	2 000 – 4 000	2 – 5
Industri	500 – 900	5 – 10

Källa: DTZ

VÄSTERÅS

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	kvm				Yta, totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrn. grad, %	Taxvärde, mkr
							Kontor	Industri/ lager	Butik	Utbildning/ vård/övrigt*				
1	Allmogekulturen 5	Svalgängen	Västerås		1966/1991	Butik	4 810	2 289	5 501	2 282	14 882	9,6	77	46
2	Bogserbåten 1	Saltängsv. 22	Västerås			Tomt	–	–	–	–	–	–	–	1
3	Briggen 3	Saltängsv. 14, 16	Västerås		1963/1973	Industri/lager	–	5 162	–	–	5 162	2,6	66	12
–	Drotten 2	V. Långg. 6	Köping		1988/1988	Kontor	2 397	1 196	8	–	3 601	3,4	77	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	2,9	99	2
6	Gustavsvik 13	Sjöhagsv. 3, 5, 7, Stenborgsg. 2	Västerås		1957/1962	Industri/lager	8 034	16 912	450	4 460	29 856	16,3	81	52
7	Icander 1	Stenborgsg. 1	Västerås		1987/1987	Butik	–	–	2 992	8	3 000	1,1	100	6
8	Inge 10	Smedjeg. 8	Västerås		1939/1960	Butik	638	265	3 532	1 454	5 889	5,8	97	33
9	Klas 8	Smedjeg. 13	Västerås		1956/1956	Butik	1 066	498	2 402	1 277	5 243	5,0	94	33
10	Knut 26	Vasag. 20	Västerås		1953/1953	Butik	–	600	800	819	2 219	3,4	100	14
11	Kol 13	Kopparbergsv. 25	Västerås		1955/1955	Industri/lager	609	2 356	1 785	95	4 845	6,0	76	Spec.fast
12	Kryssen 3	Regattag. 7–31, 33–53	Västerås		1940/1980	Industri/lager	3 571	11 736	220	3 936	19 463	10,9	79	35
13	Leif 19	Hantverkarg. 2	Västerås		1919/1964	Butik	5 794	606	12 760	1 701	20 861	33,1	98	169
14	Manfred 6	Erik Hars g. 2	Västerås		1929/1987	Kontor	2 728	180	–	1 369	4 277	4,5	80	26
–	Nifelhem 6	Stora G. 12	Köping		1967/1967	Butik	527	760	804	592	2 683	2,0	80	8
15	Omformaren 6	Wijkmansg. 5	Västerås		1962/1985	Kontor	2 267	7 593	–	–	9 860	6,8	93	25
16	Regattan 46	Regattag. 8–28	Västerås		1940/1970	Industri/lager	1 838	11 000	111	–	12 949	6,8	96	31
17	Ringborren 13	Tallmätarg. 7	Västerås	T	1930/1962	Kontor	1 727	1 843	–	–	3 570	1,9	60	9
18	Ringborren 15	Tallmätarg. 8, Ringborreg. 1	Västerås		1961/1990	Industri/lager	3 921	9 413	447	4 051	17 832	9,6	12	43
19	Sigurd 3	Sigurdsg. 27, 29, 31, 33, 35, 37	Västerås		1932/1989	Industri/lager	2 337	5 048	2 547	–	9 932	9,1	96	27
20	Sigurd 7	Sigurdsg. 23	Västerås		1929/1929	Industri/lager	–	3 200	–	–	3 200	0,5	–	11
21	Sjöhagen 12	Sjöhagsv. 14	Västerås		1952/1980	Industri/lager	464	6 594	–	–	7 058	4,3	79	14
22	Skonerten 2	Saltängsv. 18	Västerås	T	1966/1986	Industri/lager	–	4 720	–	–	4 720	4,3	100	14
23	Stensborg 2	Sjöhagsv. 2	Västerås		1957/1977	Kontor	755	134	–	–	889	0,7	68	2
24	Stensborg 4	Sjöhagsv. 4	Västerås		1989/1989	Utbildning/ vård/övrigt	–	18	–	1 526	1 544	1,4	100	Spec.fast
25	Verkstaden 11	Metallverksg. 19, 21, Pressverksg. 4	Västerås		1929/1977	Industri/lager	2 260	16 020	1 875	–	20 155	9,1	97	17
26	Västerås 2:5	Stenborgsg. 4	Västerås		1982/1989	Kontor	1 450	–	–	–	1 450	1,4	69	5
Totalt							47 193	110 163	38 676	23 570	219 602	162,9	84	651

* Består av bostäder, laboratorium och motion.



Klöverns bestånd i Västerås 31 december 2009

Lokaltyp	Yta, tkvm	Hyres- värde, mkr	Ek. ut- hyrgrad, %	Snitt- hyra/kvm
Kontor	47	42	83	976
Butik	39	45	97	1 197
Industri/lager	110	53	75	592
Utbildning/vård/övrigt*	24	23	83	872
Totalt	220	163	84	853

* Består av bostäder, laboratorium och motion.

Leif 19, Västerås



Klöverns större hyresgäster i Västerås

Comfort Hotel Västerås

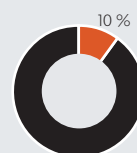
MälarEnergi

Västerås stad

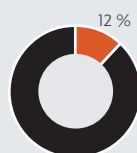
Hennes & Mauritz

Posten

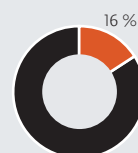
Fastighetsvärde



Hyresvärde



Uthyrningsbar yta



Diagrammen visar Västerås andel av Klöverns totala bestånd.

ÖREBRO

Örebro är en affärsenhet med ett fastighetsbestånd som i huvudsak består av kontors- och industri-lokalerna. Det byggs mycket nya bostäder i Örebro och staden utvecklas positivt mot ökat nyföretagande.



Örebro Slott – stadens medelpunkt – omgärdat av Svartån.

Med sitt geografiska läge mitt i landet är Örebro ett utmärkt logistiskt centrum med företag som Systembolaget, Elon och DHL Express AB. Staden är främst känd som universitetsstad med närmare 15 000 studenter och universitetssjukhus.

Transaktionsmarknaden har gett få tillfällen till ytterligare förvärv. Klövern har i stället fokuserat på nya investeringar i Örebro Science Park bl a i samarbete med universitetet och Örebro kommun.

Större arbetsgivare i Örebro*

Assistansia
Atlas Copco
Örebro universitet
Statistiska centralbyrån
Rikspolisstyrelsen

* Utöver kommun och landsting.

Källa: SCB

Investerarmarknaden

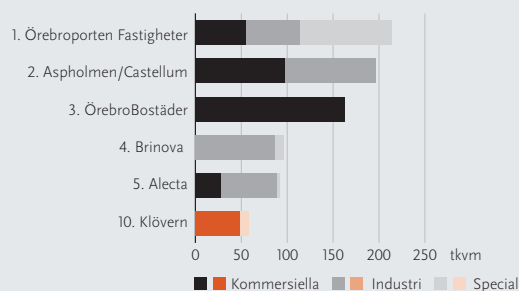
Den totala lokalytan i Örebro uppgår till 5 700 tkvm, varav kommersiella lokaler utgör 1 300 tkvm, industri-lokalerna 1 560 tkvm och bostäder 2 840 tkvm.

Örebro har historiskt kännetecknats av låg omsättning på fastighetsmarknaden i förhållande till stadens storlek och 2009 har inte varit något undantag.

NCC har sålt en nyproducerad bostadsfastighet för 38 mkr till Finfast, ett dotterbolag till Melins Fastighetsförvaltning. Fastigheten Propellern 1 belägen i Ladugårdsängen, 2 km söder om centrum, består av 21 lägenheter med en area om 2 000 kvm. Köpeskillingen motsvarar 18 800 kr/kvm.

Två större investeringar i gallerior har gjorts under året. Marieberg Galleria nyinvides i augusti 2009 efter en stor ombyggnation. Gallerian som har en area på 44 000 kvm omfattar nu 100 butiker, restauranger och kaféer. I centrala Örebro har Alecta påbörjat en om- och tillbyggnation av Galleria Träffpunkt som bl a förses med ytterligare ett våningsplan. Projektet beräknas vara färdigt till julen 2010.

Största fastighetsägare kommersiella lokaler – Örebro



Källa: Byggstatistik

Hyresmarknaden

Hyresnivåerna för kontor har stigit svagt under det senaste året och utbudet på bra kontor i centrala Örebro är begränsat. Hyresnivåerna och vakanser för butiks- respektive industrilokaler är stabila och ingen större förändring har skett mot föregående år.

	Normal hyresnivå, kr/kvm	Vakansgrad, %
Kontor	1 100 – 1 300	3 – 5
Butik	2 000 – 4 000	2 – 5
Industri	450 – 800	5 – 10

Källa: DTZ

ÖREBRO

Nr	Fastighet	Adress	Kommun	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	kvm				Yta, Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrn. grad, %	Taxvärde, mkr	
							Kontor	Industri/ lager	Butik	Utbildning/ vård/övrigt*				
1	Barkenlund 11	Vasastrand 11	Örebro		1934/1989	Kontor	2 369	462	–	–	2 831	3,8	95	19
2	Forskarbyn 2	Forskarv. 1, 3	Örebro		1998/1998	Kontor	5 087	–	136	–	5 223	6,1	91	32
3	Fåraherden 1	Riag. 1,3	Örebro		1992/1992	Kontor	1 765	5	–	752	2 522	2,9	100	16
4	Importören 2	Skvadronv. 5	Örebro		1970/1970	Industri/lager	1 055	1 590	570	–	3 215	1,2	0	9
5	Kitteln 11	Storg. 7–9, Engelbrektsg. 8, Kungsg. 6, Köpmang. 3	Örebro		1890/1984	Butik	4 206	283	6 306	2 222	13 017	17,1	90	92
–	Nejlilan 13	Fredsg. 30, 32	Katrineholm		1951/1951	Industri/lager	19	186	1 500	861	2 566	1,9	92	Spec.fast
6	Olaus Petri 3:234	Ö. Bang. 7	Örebro		1979/1979	Kontor	3 611	2 462	9	3 036	9 118	10,2	100	Spec.fast
7	Oxbacken 7	Krontorpsg. 1	Örebro		1981/1988	Kontor	2 587	–	–	–	2 587	2,5	99	12
8	Rådhuset 1	Drottningg. 3, Engelbrektsg. 2	Örebro		1929/1950	Kontor	1 480	100	800	–	2 380	2,9	99	17
9	Vindhjulet 3	Tunnlandsg. 1, 3, 5	Örebro		1970/1970	Kontor	17 194	448	–	1 356	18 998	16,9	97	70
Totalt							39 373	5 536	9 321	8 227	62 457	65,5	93	267

* Består av bostäder, laboratorium och motion.



Klöverns större hyresgäster i Örebro

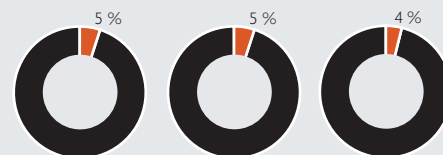
Transportstyrelsen
Nordisk Bowling
Posten
Apoteket
WSP Sverige

Klöverns bestånd i Örebro 31 december 2009

Lokaltyp	Yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrngrad, %	Snitt-hyra/kvm
Kontor	39	42	96	1 095
Butik	9	12	92	1 379
Industri/lager	6	2	60	328
Utbildning/vård/övrigt*	8	10	89	1 018
Totalt	62	65	93	1 085

* Består av bostäder, laboratorium och motion.

Fastighetsvärde Hyresvärde Uthyrningsbar yta



Diagrammen visar Örebro andel av Klöverns totala bestånd.



Borås Grävlingen 5 – I det gamla textillandskapet, centralt i Borås, ligger Klöverns fastighet Grävlingen 5. Fastigheten var ursprungligen en av de första postorderfastigheterna i Borås, men inrymmer numera moderna kontor till bl a Eniro, Borås stad samt Distrupol.



Emma på servicekontoret.



Borås Grävningen 5

Förvaltningsberättelse	60
Koncernens resultaträkning	64
Koncernens balansräkning	65
Förändring av koncernens eget kapital	66
Koncernens kassaflödesanalys	67
Moderbolagets resultaträkning	68
Moderbolagets balansräkning	69
Förändring av moderbolagets eget kapital	70
Moderbolagets kassaflödesanalys	71
Noter	72
Revisionsberättelse	89

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Styrelse och verkställande direktör för Klöver AB (publ), org.nr 556482-5833, lämnar härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2009.

Året som gått

Klöverns verksamhet har under 2009 präglats av en stabil fastighetsförvaltning. Under året har fastigheter för 179 mkr (135) förvärvats och fastigheter för 162 mkr (327) sålts. I jämförelse med tidigare år innebär det marginella förändringar i fastighetsbeståndet. Under 2009 genomfördes ett stort antal projekt i befintliga fastigheter. Totalt investerades 351 mkr (692).

Förvaltningsresultatet, resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 493 mkr (355). Nettouthyrningen under året uppgick till -1 mkr (47) och uthyrningsgraden minskade med en procentenhet och var vid årets utgång 89 procent (90).

Verksamhet

Klövern är ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang ska möta kundens behov av lokaler och tjänster i svenska tillväxtregioner. Per 31 december 2009 uppgick antalet fastigheter till 217 (217) med en total uthyrningsbar yta om 1 392 tkvm (1 382). Fastigheterna hade ett verkligt värde om 12 032 mkr (11 895) och intäkterna uppgick till 1 254 mkr (1 220).

Organisation

Verksamheten bedrivs i tio städer och i huvudsak med egen personal. Antalet medarbetare uppgick till 123 (121) vid årsskiftet. Drygt en femtedel av de anställda arbetade på huvudkontoret. Driften av fastigheterna och den huvudsakliga kontakten med kunderna sköts från affärsenheterna. Huvudkontoret ansvarar bl a för ledning, ekonomi och fastighetsadministration samt fungerar som affärsmässigt stöd till enheterna. Organisation och medarbetare beskrivs på sidorna 10–11 samt i not 3.

Aktien

Klövernaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholms lista för medelstora bolag. Per 31 december 2009 var antalet registrerade aktier i Klöver AB 166 544 326. Under året omsattes 64,2 miljoner (75,7) Klöveraktier för totalt 1 276 mkr (1 449), vilket visar på en fortsatt hög likviditet.

Klöverns börsvärde vid 2009 års utgång var 3 682 mkr, att jämföra med 2 927 mkr vid slutet av 2008. Mer information om aktien framgår av avsnittet Klöveraktien och ägarna på sidorna 8–9.

Återköp

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. Klöver AB har i enlighet med detta beslut återköpt sammanlagt 5 741 463 aktier, motsvarande 3,4 procent av totalt antal registrerade aktier. Anskaffningspriset har i genomsnitt uppgått till 22,15 kr per aktie.

Av de återköpta aktierna förvärvades 4 965 963 aktier under 2008 och 775 500 aktier under 2007. Inga återköp har skett under 2009.

Ägarförhållande

Vid årsskiftet var antalet aktieägare i Klöver AB 29 943 (30 372). Av utestående aktier representerar de tio största ägarna 61,1 procent (57,4), 85,7 procent (84,3) av totalt antal registrerade aktier har svenska ägare.

Resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 237 mkr (-476), motsvarande 1,48 kr per aktie (-2,92). Förbättringen beror framför allt på låga finanskostnader. Resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, förvaltningsresultatet, ökade till 493 mkr (355).

Moderbolaget

Moderbolaget, Klöver AB (org.nr 556482-5833), utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag. Resultat efter skatt i moderbolaget uppgick till -11 mkr (-53). Moderbolaget har mottagit koncernbidrag om 111 mkr (174) från dotterbolag i koncernen. Moderbolagets likvida medel uppgick 31 december 2009 till 8 mkr jämfört med 13 mkr, vid årets ingång.

Kassaflöde och finansiell ställning

Årets kassaflöde uppgick till 43 mkr (–20). Soliditeten var vid årets slut 32,7 procent, jämfört med 32,3 procent vid årets ingång. Eget kapital ökade till 4 112 mkr, jämfört med 4 035 mkr vid årets ingång. Likvida medel var 24 mkr (67) och räntebärande skulder var 7 646 mkr (7 645). Finansiella risker beskrivs i avsnittet Risk och känslighet på sidorna 26–29 samt i not 23.

Bolagsstyrning

Bolagsstyrning definierar det beslutssystem med vars hjälp ägarna, 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, Nasdaq OMX Stockholms regelverk, självreglering enligt Svensk kod för bolagsstyrning samt andra externa och interna styrdokument.

Bolagsstyrningen i Klövern beskrivs i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 92–101.

Styrelse

Klöverns styrelse ska, enligt bolagsordningen, bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter. På årsstämman 2009 omvaldes ledamöterna Stefan Dahlbo (ordförande), Gustaf Hermelin (VD Klövern), Lars Holmgren, Anna-Greta Lundh, Lars Rosvall och Fredrik Svensson. Rutger Arnhult ersatte Helen Olausson som avböjt omval. Caesar Åfors, Klöverns ekonomidirektör och vice VD, är sekreterare vid Klöverns styrelsemöten.

Ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsen presenterar i kallelsen till årsstämman förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för VD och bolagsledning, varefter stämman beslutar. Till årsstämman 2010 föreslås följande riktlinjer: Grundlönen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig och beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Grundlönen omprövas varje år.

För VD, vice VD och övriga ledande befattningshavare gäller att maximal bonus kan uppgå till ett belopp motsvarande sex månaders grundlöner per år. Pensionspremien kan maximalt uppgå till 35 procent av grundlönen och pensionsåldern är 65 år.

För VD, vice VD och övriga ledande befattningshavare är uppsägningstiden tolv månader från bolagets sida och sex månader från den anställdes sida. Avgångsvederlag utgår ej.

Förmåner utöver lön och pension är för samtliga i bolagsledningen sjukvårdsförsäkring och kostförmån samt del i Klöverns vinstandelsstiftelse. Bolagsledningen har rätt till tjänstebilsförmån om så är angivet i respektive anställningsavtal. Styrelsen har rätt att frångå principerna om ersättning där det i enskilda fall finns särskilda skäl för detta.

Med bolagsledningen avses verkställande direktören, vice VD och övriga ledande befattningshavare. Bolagsledningen består för närvarande av verkställande direktör Gustaf Hermelin, finans- och informationschef Britt-Marie Einar, IT-fastighetschef och vice VD Thomas Nilsson, personalchef och miljöansvariga Elisabeth Norling, transaktions- och analyschef Mattias Rickardsson, enhetschef i Kista och Täby PG Sabel, samt ekonomidirektör och vice VD Caesar Åfors.

Information om styrelse och bolagsledning samt ersättningsfrågor finns i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 92–101 samt i not 3.

Skatt

Förutom Klöverns fastställda underskott gjorde bolaget 2002, i sin tidigare verksamhet som IT-bolag, en förlust om ca 5 000 mkr. I slutet av 2003 begärde Klövern att samma års taxering skulle omprövas med syftet att pröva om Klövern hade rätt till även detta underskottsavdrag. Under våren 2006 återkallade Klövern sin begäran om omprövning. Ett av Skatteverket påfört skattetillägg om 493 mkr, i detta ärende, undanröjdes av länsrätten i december 2007 och av kammarätten i februari 2010. Klövern lämnade 2006 in en ny begäran avseende underskottsavdraget. Den förnyade begäran har avslagits av länsrätten och Klövern har överklagat beslutet till kammarätten.

Mer information om Klöverns skattesituation finns i avsnittet Risk och känslighet på sidorna 26–29 samt i not 8.

Miljö

Klöverns miljöpolicy är ett levande dokument som utvärderas och utvecklas löpande. Policyn omfattar även en handlingsplan som konkretiserar hur policyn ska uppnås och vilka mål Klövern arbetar mot.

Klövern bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljötillstånd.

Mer information om miljö och hållbarhet finns på sidorna 12–14 samt i avsnittet om Risk och känslighet på sidorna 26–29.

Risker

I verksamheten som fastighetsbolag finns alltid en exponering för risk. God intern kontroll och extern kontroll från revisorer, ändamålsenliga administrativa system och policyer, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderingsmodeller, är metoder för att hantera och minska riskerna. Klövern arbetar löpande med att övervaka företagets administrativa säkerhet och kontroll.

En beskrivning av risktagande finns i Risk och känslighet på sidorna 26–29 samt i Bolagsstyrningsrapporten, på sidan 92–101.

Utdelning

Enligt Klöverns utdelningspolicy ska minst 50 procent av förvaltningsresultatet, överföras till aktieägarna på lång sikt. Vid bedömning av överföringens storlek ska beaktas bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur. För räkenskapsåret 2009 föreslår styrelsen en utdelning om 1,25 kr per aktie (1,00) motsvarande 201 mkr (161).

Vinstdisposition

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

Balanserat resultat	434 044 141 kr
Årets resultat	– 11 182 404 kr
Summa	422 861 737 kr
Att delas ut till aktieägarna	–201 003 579 kr
I ny räkning balanseras	221 858 158 kr

Utsikter för 2010

Lågkonjunkturen, som sätter sina spår i det allmänna ekonomiska läget, har hittills inte påverkat Klövern nämnvärt. År 2010 kan bli tuffare om konjunkturen får ett större genomslag hos Klöverns hyresgäster. Fortsatt låga räntor tillsammans med en dedikerad organisation bäddar dock för ett starkt förvaltningsresultat även under 2010.

Händelser efter balansdagen

Klövern har i februari 2010 sålt en fastighet i Västerås. Försäljningspriset uppgick till 43 mkr, vilket innebär en realiserad värdeförändring om 3 mkr som kommer att redovisas under första kvartalet 2010.

I samband med att Klövern begärt omprövning av 2003 års taxering, påförde Skatteverket ett skattetillägg om 493 mkr. Detta skattetillägg undanröjdes av länsrätten i december 2007 och av kammarrätten i februari 2010.

Styrelsen har i februari 2010 beslutat om avsättning till vinstandelsstiftelsen med ett halvt prisbasbelopp per anställd avseende 2009. Beloppet har kostnadsförts under 2009.

Styrelsen har vidare beslutat om rörlig ersättning, avseende 2009, till VD med sex månadslöner och till vice VD och övriga ledande befattningshavare med en månadslön. Beloppet kommer att belasta första kvartalet 2010.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Styrelsens förslag

I förslag till vinstdisposition, för räkenskapsåret 2009 föreslår styrelsen aktieägarna, på årsstämman den 20 april 2010, att lämna utdelning med 1,25 kr per aktie, vilket innebär en total utdelning på 201 mkr. Därutöver föreslår styrelsen att aktieägarna på årsstämman bemyndigar styrelsen att fastställa avstämningsdag till den 23 april 2010 med utbetalningsdag den 28 april 2010.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	434 044 141 kr
Årets resultat	-11 182 404 kr
Summa	422 861 737 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt:

Till aktieägarna utdelas	
1,25 kr per aktie, totalt	201 003 579 kr
I ny räkning balanseras	221 858 158 kr
Summa	422 861 737 kr

Klövern AB:s ekonomiska ställning

Klöverns finansiella mål är:

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

För år 2009 uppnåddes de finansiella målen för soliditet och räntetäckningsgrad, men inte för avkastning på eget kapital.

I årsredovisningen framgår att Klöverns soliditet uppgår till 33 procent i koncernen och 74 procent i moderbolaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 32 procent i koncernen och 73 procent i moderbolaget. Föreslagen utdelning utgör 4,9 procent av eget kapital i koncernen och 6,7 procent av eget kapital i moderbolaget. Klöverns mål för soliditeten uppnås även efter den föreslagna utdelningen.

Styrelsens motivering

Med hänvisning till vad som angetts anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap 3 §, andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Verksamhetens art och omfattning medför inte risker i större omfattning än vad som normalt förekommer 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 Klöver AB:s förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att göra nödvändiga investeringar.

Nyköping 26 februari 2010

Styrelsen i Klöver AB (publ)
Organisationsnummer 556482-5833

Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2009	2008
Hysesintäkter	2,4,24	1 230 496	1 178 255
Övriga intäkter	2	23 466	42 227
Summa intäkter		1 253 962	1 220 482
Fastighetskostnader	3,4,6	–473 153	–462 314
Driftöverskott		780 809	758 168
Central administration	3,5,6	–66 074	–56 965
Finansiella intäkter	7	832	5 384
Finansiella kostnader	7	–222 192	–351 723
Förvaltningsresultat		493 375	354 864
Värdeförändring fastigheter	10	–231 364	–759 555
Värdeförändring derivat	23	33 536	–155 180
Resultat före skatt		295 547	–559 871
Aktuell skatt		–8 602	–202
Uppskjuten skatt	8	–49 716	84 283
ÅRETS RESULTAT		237 229	–475 790
Övrigt totalresultat		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT		237 229	–475 790
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	17	237 229	–475 790
Minoritetsintresse		–	–
		237 229	–475 790
Resultat per aktie, kr	17	1,48	–2,92
Utdelning per aktie, kr		1,25 *	1,00

* Föreslagen utdelning

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	9	9 460	11 768
Förvaltningsfastigheter	10	12 032 189	11 894 878
Uppskjuten skattefordran	8	418 143	407 000
Summa anläggningstillgångar		12 459 792	12 313 646
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	13	21 663	26 811
Övriga fordringar	12	31 199	62 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	29 965	26 960
Likvida medel	15	24 436	67 137
Summa omsättningstillgångar		107 263	183 482
SUMMA TILLGÅNGAR		12 567 055	12 497 128
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	16	832 721	832 721
Övrigt tillskjutet kapital		1 896 967	1 715 219
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 381 940	1 487 261
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		4 111 628	4 035 201
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	18	7 597 342	7 608 746
Uppskjuten skatteskuld	8	369 876	309 017
Derivat	23	31 296	62 102
Summa långfristiga skulder		7 998 514	7 979 865
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	18	48 316	35 871
Leverantörsskulder		103 784	131 940
Skatteskulder		–	14 876
Övriga skulder	21	15 620	17 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	289 193	282 103
Summa kortfristiga skulder		456 913	482 062
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 567 055	12 497 128

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 25.

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 2007-12-31	832 721	1 715 219	2 319 479	4 867 419
Årets resultat	–	–	–475 790	–475 790
Summa förmögenhetsförändringar, exklusive transaktioner med bolagets ägare	–	–	–475 790	–475 790
Utdelning	–	–	–247 667	–247 667
Återköp egna aktier	–	–	–108 761	–108 761
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	–356 428	–356 428
Eget kapital 2008-12-31	832 721	1 715 219	1 487 261	4 035 201
Årets resultat	–	–	237 229	237 229
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa förmögenhetsförändringar, exklusive transaktioner med bolagets ägare	–	–	237 229	237 229
Utdelning	–	–	–160 802	–160 802
Återköp egna aktier	–	–	–	–
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	–160 802	–160 802
Eget kapital 2009-12-31	832 721	1 715 219	1 563 688	4 111 628

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2009	2008
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		493 375	354 863
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	9 802	6 197
Betald inkomstskatt		-8 602	-15 859
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		494 575	345 201
Förändring av rörelsefordringar		33 521	67 930
Förändring av rörelseskulder		-37 606	-208 169
Summa förändring av rörelsekapital		-4 085	-140 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten		490 490	204 962
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	10	161 700	326 600
Förvärv av och investeringar i fastigheter	10	-530 364	-827 006
Förvärv av maskiner och inventarier	9	-514	-1 532
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-4 250	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-373 428	-501 938
Finansieringsverksamheten			
Förändring av räntebärande skulder		1 041	637 689
Förändring av övriga långfristiga skulder		-	-4 248
Utdelning		-160 803	-247 667
Återköp egna aktier		-	-108 761
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-159 762	277 013
Årets kassaflöde		-42 700	-19 963
Ingående likvida medel		67 136	87 100
Utgående likvida medel	15	24 436	67 137

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2009	2008
Nettoomsättning	2	97 726	102 247
Kostnad sålda tjänster		–72 216	–78 327
Bruttoresultat		25 510	23 920
Central administration	3,5,6,9	–66 074	–56 965
Rörelseresultat		–40 564	–33 045
Resultat från övriga värdepapper		–	525
Ränteintäkter	7	33	880
Räntekostnader	7	–2 457	–2 933
Resultat före skatt		–42 988	–34 573
Aktuell skatt	8	20 663	48 626
Uppskjuten skatt	8	11 143	–67 000
ÅRETS RESULTAT		–11 182	–52 947

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	9	2 505	3 522
Andelar i koncernföretag	27	320 143	319 943
Fordringar på koncernföretag	11	2 915 704	2 761 889
Uppskjuten skattefordran	8	418 143	407 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 653 990	3 488 832
Summa anläggningstillgångar		3 656 495	3 492 354
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	13	–	10
Fordringar på koncernföretag	11	381 660	578 953
Övriga fordringar	12	3 231	3 054
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	6 306	5 523
Kassa och bank	15	7 711	13 111
Summa omsättningstillgångar		398 908	600 651
SUMMA TILLGÅNGAR		4 055 403	4 093 005
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	16	832 721	832 721
Reservfond		1 740 250	1 740 250
Balanserat resultat		434 044	565 786
Årets resultat		–11 182	–52 947
Summa eget kapital		2 995 833	3 085 810
Långfristiga skulder	19		
Skulder till koncernföretag		681 537	618 101
Summa långfristiga skulder		681 537	618 101
Kortfristiga skulder	19		
Leverantörsskulder		8 909	7 228
Skulder till koncernföretag		349 511	354 429
Övriga skulder	21	6 971	15 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	12 642	11 745
Summa kortfristiga skulder		378 033	389 094
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 055 403	4 093 005

För information om moderbolagets ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 25.

Förändring av moderbolagets eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2007-12-31	832 721	1 740 250	797 177	3 370 148
Erhållna koncernbidrag	–	–	173 663	173 663
Skatt på erhållna koncernbidrag	–	–	–48 626	–48 626
Årets resultat	–	–	–52 947	–52 947
Summa förmögenhetsförändringar, exklusive transaktioner med bolagets ägare	–	–	72 090	72 090
Utdelning	–	–	–247 667	–247 667
Återköp egna aktier	–	–	–108 761	–108 761
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	–356 428	–356 428
Eget kapital 2008-12-31	832 721	1 740 250	512 839	3 085 810
Erhållna koncernbidrag	–	–	111 272	111 272
Skatt på erhållna koncernbidrag	–	–	–29 265	–29 265
Årets resultat	–	–	–11 182	–11 182
Summa förmögenhetsförändringar, exklusive transaktioner med bolagets ägare	–	–	70 825	70 825
Utdelning	–	–	–160 802	–160 802
Återköp egna aktier	–	–	–	–
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	–160 802	–160 802
Eget kapital 2009-12-31	832 721	1 740 250	422 862	2 995 833

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2009	2008
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-42 988	-34 573
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	112 424	174 973
Betald inkomstskatt		-8 602	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		60 834	140 400
Förändring av rörelsefordringar		196 343	-259 455
Förändring av rörelseskulder		-11 061	6 157
Summa förändring av rörelsekapital		185 282	-253 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten		246 116	-112 898
Investeringsverksamheten			
Förvärv av maskiner och inventarier	9	-135	-269
Investering i finansiella anläggningstillgångar	28	-154 015	-
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	28	-	243 028
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-154 150	242 759
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-160 802	-247 667
Återköp egna aktier		-	-108 761
Förändring av långfristiga skulder		63 436	225 752
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-97 366	-130 676
Årets kassaflöde		-5 400	-815
Ingående likvida medel		13 111	13 926
Utgående likvida medel	15	7 711	13 111

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

NOT 1 Redovisningsprinciper

ALLMÄNT OM BOLAGET

Klövern AB (publ), org.nr 556482-5833, är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Nyköping. Moderbolagets aktier är registrerade på Nasdaq OMX Stockholms lista för medelstora bolag. Adressen till huvudkontoret är Box 1024, 611 29 Nyköping.

Koncernredovisningen för år 2009 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 26 februari 2010. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 20 april 2010.

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 Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1.2, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÄRL 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

Ett antal nya standarder, ändringar i standarder samt tolkningsuttalanden trädde i kraft den 1 januari 2009 eller senare. Nedanstående nya standarder tillämpades redan vid upprättandet av 2008 års finansiella rapporter.

Klövern valde att förtidstillämpa IAS 23 Lånekostnader, vilken anger att aktivering måste ske av lånekostnader 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 Rörelsesegment anger vad ett operativt segment är och vilken information som ska lämnas om dessa i de finansiella rapporterna. Klövern valde att förtidstillämpa denna standard, som trädde i kraft den 1 januari 2009.

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter har omarbetats och trädde i kraft 1 januari 2009. Den innebär främst förändringar i uppställningsformerna. Ägartransaktioner ska specificeras i rapporten över förändringar i eget kapital. Posterna av intäkts- och kostnadskaraktär placeras i slutet av resultaträkningen. Standarden tillämpas fr o m 2009 års årsredovisning.

Följande standarder som trädde i kraft den 1 januari 2009 och senare har inte tillämpats i upprättandet av dessa finansiella rapporter.

IFRS 3 Rörelseförvärv har omarbetats och ska tillämpas på räkenskapsår som påbörjas den 1 juli 2009 eller senare. Detta kan komma att påverka Klöverns framtida förvärv av bolag då definitionen av rörelse har utvidgats. Dessutom ska transaktionskostnader kostnadsföras och verkligt värde av tilläggsköpeskilling ska fastställas vid förvärvstidpunkten.

Ändringarna i IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter syftar till att påvisa hur minoritetsandel av förluster redovisas. Enligt ändringarna ska resultat hänförliga till minoriteten alltid redovisas. Således ska minoritetens andel redovisas fullt ut även om det inte finns avtal som innebär att minoriteten täcker sin andel i negativt eget kapital. Ändringen trädde i kraft den 1 juli 2009. Då Klövern inte har några minoritetsägare påverkas bolaget inte av detta.

IFRIC 12 Koncessioner för samhällsservice behandlar områden som t ex vägar, broar och sjukhus där staten tar in en privat aktör som deltar i finansiering, drift och utveckling. Denna standard som träder i kraft för räkenskapsåret 2010 påverkar inte bolaget.

IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet behandlar redovisning av intäkter och kostnader hos företag som åtar sig uppförande av fast egendom åt andra direkt eller genom underleverantörer. Bolaget påverkas för närvarande inte av denna standard som ska tillämpas fr o m 2010.

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 2009 har klassificerats som tillgångsförvärv.

NOT 1 forts.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras 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 mellan skillnaden linjärt över kontraktperioden.

Övriga intäkter

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

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. Den realiserade värdeförändringen för sålda fastigheter bygger på skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde, vid senaste bokslutstillfället och det pris som fastigheterna har sålts för. Tidigare års upparbetade realiserade värdeförändringar ingår i fastigheternas verkliga värde och synliggörs därför inte i den realiserade värdeförändringen.

REDOVISNING AV SEGMENT

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

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

RÖRELSEKOSTNADER SAMT FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Fastighetskostnader

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

Central administration

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

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, räntekostnader på lån, realiserade och realiserade 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.

Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

SKATTER

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

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

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

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

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.

NOT 1 forts.

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 spärkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter och redovisas som övriga fordringar.

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 kortfristiga 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 avser lån och rörelseskulder. Lånen tas upp till anskaffningsvärde. Rörelseskulder redovisas när motparten har levererat tjänst eller vara, även om fakturan ej erhållits. 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 10. Klövern värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet, varav 20–30 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 som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

REDOVISNING AV LÅNEKOSTNADER

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

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.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Pensioner kan klassificeras som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Klöverns pensioner är att betrakta som avgiftsbestämda. 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 tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

NOT 1 forts.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.2, Redovisning för juridisk person. Även av Rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2.1, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall 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 skall göras i förhållande till IFRS.

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

Fakturerad förvaltning till dotterföretag

I egenskap av moderbolag tillhandahåller Klövern 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 anskaffningsvärde-metoden. Som intäkt redovisas endast erhållna utdelningar 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 Rådet för finansiell rapportering (UFR 2). 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.

Eventualförpliktelser

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

NOT 2 Intäkternas fördelning

	2009	2008
<i>Koncernen</i>		
Hyresintäkter	1 230 496	1 178 255
Summa hyresintäkter	1 230 496	1 178 255
Hyresgarantier	21 543	37 002
Lösen av hyresavtal	1 923	5 225
Summa övriga intäkter	23 466	42 227
Summa intäkter	1 253 962	1 220 482
<i>Moderbolaget</i>		
Fakturerad förvaltning till dotterbolagen	97 726	102 247

NOT 3 Medarbetare, styrelse och ersättningar

Medarbetare och styrelse

Medelantal anställda	2009	Andel kvinnor, %	2008	Andel kvinnor, %
Moderbolaget	119	48	121	41
Dotterföretag	0	0	0	0
Koncernen totalt	119	48	121	41

Samtliga är anställda i Sverige.

Könsfördelning i företagsledningen

Medelantal	2009 Andel kvinnor, %	2008 Andel kvinnor, %
<i>Moderbolaget</i>		
Styrelsen	21	29
Övriga ledande befattningshavare	22	17
<i>Koncernen totalt</i>		
Styrelsen	21	29
Övriga ledande befattningshavare	22	17

Antal ledande befattningshavare (inkl VD) i moderbolaget uppgick till 7 personer (6) varav 2 kvinnor (1). Verkställande direktör är Gustaf Hermelin. Vice VD är ekonomidirektör Ceasar Åfors samt IT- och fastighetschef Thomas Nilsson. Övriga ledande befattningshavare är finans- och informationschef Britt-Marie Einar, transaktions- och analyschef Mattias Rickardsson, enhetsansvarig för Täby och Kista PG Sabel samt personal- och miljöchef Elisabeth Norling som ingår i ledningen sedan den 1 juni 2009.

Vid utgången av 2009 bestod styrelsen i moderbolaget (inkl VD) av 7 ledamöter (7) varav 1 kvinna (2). Styrelsens ordförande är Stefan Dahlbo. Ledamöter är Gustaf Hermelin (VD Klövern), Lars Holmgren, Anna-Greta Lundh, Lars Rosvall samt Fredrik Svensson. Rutger Arnhult ersatte vid årsstämman 2009 Helen Olausson som avböjt omval.

Sjukfrånvaro i moderbolaget

	2009	2008
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid, %	3,3	2,9
varav sammanhängande sjukfrånvaro om 60 dagar eller mer, %	62	35
Sjukfrånvaro som andel av varje grupps ordinarie arbetstid, fördelad efter kön, %:		
Män	4,0	3,6
Kvinnor	2,2	1,8
Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori, %:		
29 år eller yngre (färre än 10 personer)	–	–
30–49 år	2,2	2,5
50 år eller äldre	5,2	3,2

Ersättningar

Principer för ersättning och förmåner till verkställande direktören och bolagsledningen beslutas av stämman. Ersättning och förmåner till vVD och övriga ledande befattningshavare beslutas, efter principer fastställda av stämman, 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. Rörlig ersättning kan, för VD, uppgå till ett belopp motsvarande högst sex månatliga grundlöner. Möjlighet finns att avsätta bonusbeloppet som pension istället för lön. Verkställande direktören har rätt till tjänstebil samt kostförmån, sjukvårdsförsäkring och del i Klövers vinstandelsstiftelse. Under anställningstiden hos bolaget får pensionspremien uppgå till 35 procent av grundlönen. Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år. Mellan bolaget och verkställande direktören gäller följande uppsägnings-tider: från bolagets sida är uppsägnings-tiden tolv månader och från verkställande direktörens sida sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida utgår full lön och samtliga förmåner enligt ovan under uppsägnings-tiden. Ersättningen avräknas mot inkomster från annan arbetsgivare. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår full lön inklusive samtliga förmåner under uppsägnings-tiden så länge anställningsförhållandet består. För 2009 utgår rörlig ersättning motsvarande sex månadslöner. Beloppet kommer att belasta första kvartalet 2010.

För vVD och övriga ledande befattningshavare gäller marknads-mässiga och konkurrenskraftiga löner. Rörlig ersättning kan uppgå till ett belopp motsvarande sex månatliga grundlöner. För vVD och övriga ledande befattningshavare kan, under anställningstiden hos bolaget, pensionspremien uppgå till 35 procent av grundlönen. Pensionsåldern för vVD och övriga ledande befattningshavare är 65 år. Uppsägningen från bolagets sida är tolv månader och från den anställdes sida sex måna-der.

Övriga ledande befattningshavare samt vVD har rätt till tjänstebil, kostförmån, sjukvårdsförsäkring och del i Klövers vinstandelsstiftelse.

För vVD och övriga ledande befattningshavare utgår för 2009 rörlig ersättning motsvarande en månadslön. Beloppet kommer att belasta första kvartalet 2010.

Ersättningar i form av aktierelaterade ersättningsprogram eller andra finansiella instrument finns ej.

Samtliga sju medlemmar i Klövers ledning har per den 18 januari 2010 förvärvat köpoptioner i Klövern AB. Totalt uppgår förvärvet till en miljon optioner motsvarande en miljon aktier och motpart är Investment AB Öresund. Optionerna löper till 2013-03-01 och har ett lösenpris på 25 kr. Dessa optioner påverkar inte Klövers aktiekapital.

NOT 3 forts.

	Koncern		Moderbolag	
	2009	2008	2009	2008
Löner, arvoden och förmåner				
<i>Styrelseordförande</i>				
Stefan Dahlbo	250	250	250	250
<i>Övriga styrelseledamöter (5 personer)</i>				
Lars Holmgren	125	125	125	125
Anna-Greta Lundh	125	125	125	125
Helen Olausson	31	94	31	94
Johan Piehl	–	31	–	31
Lars Rosvall	125	125	125	125
Fredrik Svensson	125	125	125	125
Rutger Arnhult	94	–	94	–
<i>Verkställande direktör</i>				
Grundlön	2 662	2 482	2 662	2 482
Rörlig ersättning	0	0	0	0
Förmåner	76	82	76	82
<i>Vice verkställande direktör (2 personer)</i>				
Grundlön	2 694	2 693	2 694	2 693
Rörlig ersättning	0	0	0	0
Förmåner	118	119	118	119
<i>Övriga ledande befattningshavare (4 personer 2009*, 3 personer 2008)</i>				
Grundlön	3 826	3 367	3 826	3 367
Rörlig ersättning	0	0	0	0
Förmåner	264	129	264	129
<i>Övriga anställda</i>				
Grundlön	43 617	44 577	43 617	44 577
Rörlig ersättning	0	253	0	253
Förmåner	2 431	2 255	2 431	2 255
Summa	56 563	56 832	56 563	56 832
Avtalsenliga pensionskostnader (inklusive Fora)				
Verkställande direktör	867	841	867	841
Vice verkställande direktör (2 personer)	943	922	943	922
Övriga ledande befattningshavare (4 personer 2009*, 3 personer 2008)	1 227	1 087	1 227	1 087
Övriga anställda	3 936	3 990	3 936	3 990
Summa	6 973	6 840	6 973	6 840
Lagstadgade sociala kostnader (inklusive löneskatt)				
Styrelseordförande	79	81	79	81
Övriga styrelseledamöter	196	203	196	203
Verkställande direktör	1 070	1 035	1 070	1 035
Vice verkställande direktör (2 personer)	1 111	1 132	1 111	1 132
Övriga ledande befattningshavare (4 personer 2009*, 3 personer 2008))	1 579	1 392	1 579	1 392
Övriga anställda	14 923	16 063	14 923	16 063
Summa	18 958	19 906	18 958	19 906
Totalt	82 494	83 578	82 494	83 578

* Varav en person tillträdde sin befattning 1 juni.

Vinstandelsstiftelse

Klövern har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Överföringen till stiftelsen kan maximalt uppgå till ett prisbasbelopp per anställd och år och baseras på en kombination av Klövers resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägarna. Under februari 2009 respektive februari 2010 fattade styrelsen beslut om avsättning för 2008 respektive 2009, med ett halvt prisbasbelopp per anställd och år. Båda avsättningarna belastar resultatet 2009 med totalt 5 847 tkr (–1 175).

Avgiftsbestämda planer

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

	Koncern		Moderbolag	
	2009	2008	2009	2008
Kostnader för avgiftsbestämd plan*	6 601	6 563	6 601	6 563

* Exklusive Fora och löneskatt.

NOT 4 Segmentsredovisning per affärsenhet

Resultatet per segment visar den löpande verksamheten för respektive affärsenhet, vilket inkluderar under året förvärvade fastigheter samt gjorda investeringar. Nyckeltal per segment däremot avser situationen vid respektive årsskifte varför siffrorna i de två tabelldelarna inte är helt jämförbara. Under posten "Övrigt" finns resultatet från under året sålda fastigheter samt poster som ej är direkt hänförliga till den normala fastighetsdriften. Ericsson är Klöverns största hyresgäst och står för 13 procent (13) av Klöverns omsättning. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 98 tkvm (103) och den genomsnittliga återstående kontraktstiden är 4,0 år (4,9).

	Resultat										Nykkelstal 31 december									
	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Bokförda invest, mkr		Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav, %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek.uthyrningsgrad, %	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Kista	342	314	-109	-100	233	214	68	68	173	297	4 199	3 965	6,6	6,5	252	245	372	353	94	95
Karlstad	179	175	-63	-65	116	110	65	63	50	41	1 525	1 501	7,4	7,4	203	207	191	193	93	95
Västerås	134	130	-60	-55	74	75	56	57	46	165	1 221	1 270	7,5	7,3	220	217	163	157	84	87
Linköping	144	137	-47	-49	97	88	67	64	14	61	1 354	1 459	7,3	7,2	166	175	160	170	89	90
Nyköping	102	94	-36	-33	66	61	65	65	14	28	889	887	7,9	7,7	133	124	111	103	94	95
Norrköping	89	85	-46	-47	43	38	48	45	17	51	842	854	7,4	7,3	142	145	106	106	83	82
Uppsala	66	73	-49	-50	17	23	26	31	15	23	538	514	8,6	8,8	66	66	98	94	66	59
Täby	64	62	-23	-24	41	38	64	62	8	14	536	528	7,6	7,5	68	67	68	69	94	95
Örebro	66	61	-24	-26	42	35	63	57	12	7	541	546	7,0	7,0	62	62	65	67	93	97
Borås	45	44	-18	-18	27	26	60	59	2	5	387	371	7,9	7,7	80	74	51	48	88	95
Övrigt*	23	45	1	5	24	50	-	-	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	1 254	1 220	-474	-462	780	758	62	62	351	692	12 032	11 895	7,2	7,1	1 392	1 382	1 385	1 360	89	90

* Hyresgarantier och lösen av hyreskontrakt.

NOT 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncern		Moderbolag	
	2009	2008	2009	2008
<i>Ernst & Young AB</i>				
Revisionsuppdrag	1 650	1 524	1 650	1 524
Övriga uppdrag	7	152	7	152
Summa	1 657	1 676	1 657	1 676

NOT 6 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	2009	2008
<i>Koncernen</i>		
Fastighetskostnader		
El, fjärrkyla och värme	-146 036	-150 932
Köpta tjänster förvaltning och skötsel	-72 858	-76 995
Reparationer och underhåll	-76 534	-61 238
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-74 388	-66 559
Personalkostnader	-53 457	-57 443
Övriga fastighetskostnader	-47 614	-46 805
Avskrivningar	-2 266	-2 342
Summa	-473 153	-462 314
Central administration		
Personalkostnader	-29 269	-28 431
Avsättning vinstandelsstiftelse	-5 847	1 175
Ombudsarvoden skatteprocess	-9 351	-4 524
IT, reklam- och lokalkostnader	-8 119	-7 127
Revisionsarvoden	-1 650	-1 524
Avskrivningar	-556	-698
Övriga kostnader	-11 282	-15 836
Summa	-66 074	-56 965

NOT 7 Finansnetto

	2009	2008
<i>Koncernen</i>		
Räntetäckter, övriga	832	5 384
Summa	832	5 384
<i>Moderbolaget</i>		
Räntetäckter, koncernföretag	-	-
Räntetäckter, övriga	33	880
Summa	33	880
	2009	2008
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader, övriga	-212 761	-339 750
Övriga finansiella kostnader	-9 431	-11 973
Summa	-222 192	-351 723
<i>Moderbolaget</i>		
Räntekostnader, koncernföretag	-	-
Räntekostnader, övriga	-1 992	-1 727
Övriga finansiella kostnader	-465	-1 206
Summa	-2 457	-2 933

NOT 8 Skatter

Koncernens resultaträkning, mkr	2009		2008	
	Underlag Betald skatt	Underlag Uppskjuten skatt	Underlag Betald skatt	Underlag Uppskjuten skatt
Skatteberäkning i koncernen				
Resultat före skatt	296	–	–560	–
Skattemässigt avdragsgilla				
– avskrivningar	–220	220	–195	195
– investeringar	–205	205	–69	69
– direktavdrag tidigare år	–4	4	–	35
Ej skattepliktiga värdeförändringar fastigheter	267	–267	796	–796
Ej skattepliktiga värdeförändringar derivat	–34	34	155	–155
Skatteeffekt bolags- och fastighetsförsäljningar	–31	–	1	–
Ej avdragsgilla kostnader	12	–	11	–
Justeringsposter i dotterbolag, netto	–2	–	6	–
Summa resultat från rörelsen	79	196	145	–652
Utnyttjande av balanserade underskott	–79	79	–145	145
Nya underskott	–	–122	–	–
Justeringsposter för effekter av förvärvade och sålda fastigheter	–	–50	–	27
Justeringsposter för förvärvade temporära skillnader	–	88	–	158
Summa skattepliktigt resultat	0	191	0	–322
Därav 26,3%/28% uppskjuten skatt		50		–90
Omvärdering uppskjuten skatt till 26,3%		–		6
Uppskjuten skatt		50		–84
Koncernens balansräkning, mkr	2009	2008	2008	2007
	Underlag	Skatt, 26,3 %	Underlag	Skatt, 28%
Uppskjuten skattefordran				
Vid årets ingång	1 548	407	1 693	474
Förändring under året	43	11	–145	–41
Omvärdering uppskjuten skatt till 26,3%	–	–	–	–26
Uppskjuten skattefordran vid årets utgång¹⁾	1 591	418	1 548	407
Uppskjuten skatteskuld²⁾				
Temporära skillnader fastigheter				
Vid årets ingång	3 746	985	4 360	1 221
Förändringar under året	110	29	–614	–172
Temporära skillnader vid årets utgång	3 856	1 014	3 746	1 049
Förvärvade temporära skillnader fastigheter ³⁾				
Vid årets ingång	–2 494	–656	–2 795	–783
Årets förändring genom förvärv och försäljningar	88	23	301	84
Vid årets utgång	–2 406	–633	–2 494	–699
Temporära skillnader derivat				
Vid årets ingång	–77	–20	78	22
Årets förändring	34	9	–155	–43
Temporära skillnader vid årets utgång	–43	–11	–77	–21
Total uppskjuten skatteskuld				
Vid årets ingång	1 175	309	1 643	460
Förändring under året	232	61	–468	–131
Omvärdering uppskjuten skatt till 26,3%	–	–	–	–20
Total uppskjuten skatteskuld vid årets utgång	1 407	370	1 175	309
Moderbolaget		2009		2008
Resultat före skatt		–43		–35
Aktuell skatt		21		49
Uppskjuten skatt		11		–67
Resultat efter skatt		–11		–53
Uppskjuten skattefordran				
Vid årets ingång		407		474
Årets förändring		11		–67
Vid årets utgång		418		407

1) Avser fastställda underskott och restvärdesavskrivning.

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

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

Bolagsskatten ändrades från 28 till 26,3 procent med början inkomståret 2009. Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld per 2008-12-31 har omvärderats till den nya skattesatsen.

NOT 9 Maskiner och inventerier

	2009		2008	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	25 727	8 443	25 915	8 405
Nyanskaffningar	2 284	138	1 570	289
Omklassificeringar	-3 645	-	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-865	-15	-1 758	-251
Summa	23 501	8 566	25 727	8 443
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-13 959	-4 922	-12 639	-3 842
Omklassificeringar	2 201	-	-	-
Avyttringar och utrangeringar	525	13	1 720	231
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-2 808	-1 152	-3 040	-1 310
Summa	-14 041	-6 061	-13 959	-4 921
Redovisat värde vid årets slut	9 460	2 505	11 768	3 522

NOT 10 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 minst en gång under en rullande 12 månaders period.

Klövern har under året externvärderat 217 fastigheter. Värderingarna är avkastningsbaserad metod enligt kassaflödesmetod, det vill säga baserade på prognoser av framtida kassaflöden. Fastigheternas avkastningsnivå har bestämts utifrån deras unika risk samt gjorda transaktioner på respektive ort enligt ortsprismetoden. De externa värderingarna har utförts av DTZ Sweden i enlighet med den internationella värderingsstandarden.

SAMMANFATTNING

Värdetidpunkt	31 december 2009
Verkligt värde	12 032 mkr
Kalkylperiod	Fem år (vid längre betydande kontrakt har kalkylperioden anpassats till kontraktens livslängd)
Direktavkastning, för bedömning av restvärde	Mellan 6,00 och 11,00 procent
Kalkylränta/diskonteringsränta	Mellan 6,25 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 VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE PER AFFÄRSENHET 31 DECEMBER 2009

	Verkligt värde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde*, mkr	Ek uthyrningsgrad, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkylränta, %	Direktavkastningskrav, %
Borås	387	15	51	88	80	8,50–10,25	6,85 – 8,25
Karlstad	1 525	46	191	93	203	7,50–10,80	6,50 – 9,00
Kista	4 199	24	372	94	252	6,25 – 9,50	6,25 – 7,50
Linköping	1 354	22	160	89	166	7,00–11,80	6,00 – 10,00
Norrköping	842	14	106	83	142	6,25–12,00	6,40 – 10,00
Nyköping	889	30	111	94	133	6,25 – 12,00	6,40 – 10,00
Täby	536	25	68	94	68	8,50–10,00	6,50 – 8,00
Uppsala	538	3	98	66	66	8,60 – 13,00	6,75 – 11,00
Västerås	1 221	28	163	84	220	8,00–10,75	6,25 – 8,75
Örebro	541	10	65	93	62	7,50–10,55	6,25 – 9,00
Totalt	12 032	217	1 385	89	1 392	6,25–13,00	6,00 – 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.

NOT 10 forts.

KÄNSLIGHETSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/-	Resultateffekt, mkr
Direktavkastning	0,5 %-enhet	-780/+902
Hysesintäkt	100 kr/kvm	+/-1 935
Driftkostnader	50 kr/kvm	-/+967
Vakansgrad	1 %-enhet	-/+193

VÄRDERINGSMETODIK

Klövern använder avkastningsvärdering enligt kassaflödesmetod.

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

VÄRDERINGSMODELL

+ Beräknade hyresinbetalningar

- Driftutbetalning (inklusive fastighetsskatt, reparation- och underhållskostnader samt tomträttsavgälder) 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 avkastningskraven bestämts efter genomgång med de externa värderarna. Utvecklingen för de interna värderingarnas avkastningskrav följer därigenom de externa värderingarna. 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 treårsperiod. 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 Klöverns fastigheter uppgick den 31 december 2009 till 12 032 mkr (11 895). För helåret 2009 uppgick värdeförändringarna till -231 mkr (-759). De orealiserade värdeförändringarna var -267 mkr (-795) och realiserade värdeförändringarna uppgick till 36 mkr (36). Klöverns fastighetsbestånd har per den 31 december 2009 värderats till ett genomsnittligt avkastningskrav på 7,2 procent.

Koncernen, mkr	Fastigheter
Ingående verkligt värde 2008-01-01	12 154
Anskaffningsvärde för under året förvärvade fastigheter	135
Investeringar i fastigheterna	692
Försäljningsintäkter sålda fastigheter	-327
Värdeförändringar	-759
Utgående verkligt värde 2008-12-31	11 895
Anskaffningsvärde för under året förvärvade fastigheter	179
Investeringar i fastigheterna	351
Försäljningsintäkter sålda fastigheter	-162
Värdeförändringar	-231
Utgående verkligt värde 2009-12-31	12 032

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER – PÅVERKAN PÅ PERIODENS RESULTAT

Koncernen, mkr	2009	2008
Hysesintäkter	1 231	1 178
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-474	-462
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som ej genererat hyresintäkter under perioden	-	-

Under 2008 och 2009 genererade samtliga förvaltningsfastigheter hyresintäkter.

TAXERINGSVÄRDEN – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernen, mkr	2009	2008
Taxeringsvärden byggnader	5 216	5 074
Taxeringsvärden mark	1 326	1 333
Summa taxeringsvärde	6 542	6 407

SKATTEMÄSSIGT RESTVÄRDE

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick den 31 december 2009 till 8 176 mkr (8 149).

NOT 11 Fordringar på koncernföretag

<i>Moderbolaget</i>	2009	2008
Långfristiga fordringar		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 761 889	3 004 917
Förändring fordringar	153 815	-243 028
Redovisat värde vid årets slut	2 915 704	2 761 889
Kortfristiga fordringar		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	578 953	320 048
Förändring fordringar	-197 293	258 905
Redovisat värde vid årets slut	381 660	578 953

NOT 12 Övriga fordringar

	2009	2008
<i>Koncernen</i>		
Avräkning skatter och avgifter	26 806	40 296
Fordran säljarreverser	–	20 414
Övriga kortfristiga fordringar	4 393	1 864
Summa	31 199	62 574
<i>Moderbolaget</i>		
Avräkning skatter och avgifter	3 219	2 934
Övriga kortfristiga fordringar	12	120
Summa	3 231	3 054

NOT 13 Kundfordringar

Klövern utvärderar kundfordringarna 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 nyuthyrning görs alltid en kreditbedömning av hyresgästen.

Kundfordringar i koncernen redovisas efter hänsyn tagen till under året uppkomna kundförluster som uppgick till 6,5 mkr (5,0) med avdrag för återvunna kundförluster på 1,2 mkr (0,8). De faktiska kundförlusterna uppgick till 0,4 procent (0,3) av omsättningen. Konstaterade förluster uppgick till 5,4 mkr (0,6) och består i huvudsak av avslutade konkurser. Moderbolaget har inga kundförluster.

Aldersfördelade kundfordringar

Dagar	2009	2008
0 – 29	17 416	24 410
30 – 89	2 069	2 411
90 –	8 600	6 766
Osäkra kundfordringar	-6 422	-6 776
Totalt	21 663	26 811

Osäkra fordringar	2009	2008
Osäkra fordringar vid årets början	6 776	3 247
Reservering för befarade kundförluster	6 479	4 902
Inkasserade fordringar	-1 476	-726
Konstaterade förluster	-5 357	-647
Osäkra fordringar vid årets slut	6 422	6 776

NOT 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009	2008
<i>Koncernen</i>		
Periodiserade fastighetskostnader	2 771	2 937
Förutbetalda hyresrabatter	11 055	7 467
Förutbetalda försäkringar	3 185	3 366
Förutbetalda tomträttsavgälder	4 194	4 121
Upplupna intäkter	4 340	3 952
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 420	5 117
Summa	29 965	26 960

<i>Moderbolaget</i>		
Periodiserade fastighetskostnader	682	545
Periodiserade administrativa kostnader	881	723
Förutbetalda försäkringar	3 185	3 366
Pågående förvärv	238	103
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 320	786
Summa	6 306	5 523

NOT 15 Likvida medel

	2009	2008
<i>Koncernen</i>		
Kassa och bank	24 436	67 137
Summa	24 436	67 137
<i>Moderbolaget</i>		
Kassa och bank	7 711	13 111
Summa	7 711	13 111

NOT 16 Eget kapital

Avkastningen på eget kapital uppgår till 5,8 procent (–10,7) under 2009. Under de senaste fem åren har den genomsnittliga avkastningen uppgått till 12,6 procent (14,2). Detta överstiger målet, vilket är den riskfria räntan plus sju procentenheter.

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 stamaktier	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
Återköp egna aktier		–4 965 963		
Vid årets slut	2008-12-31	160 802 863	5	832 721 630
Återköp egna aktier		–		
Vid årets slut	2009-12-31	160 802 863	5	832 721 630

Utdelning

Styrelsen i Klöver föreslår årsstämman att utdelning för räkenskapsåret 2009 ska uppgå till 1,25 kr per aktie (1,00), totalt 201,0 mkr (160,8).

NOT 17 Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie för 2009 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 237 229 tkr (–475 790) och på ett vägt genomsnittligt antal utestående aktier under 2009 uppgående till 160 802 863 (163 204 266). Några utspädningsfakter avseende vinst per aktie föreligger ej under helåren 2009 eller 2008. Inga aktier har återköpts under 2009.

Komponenterna har beräknats på följande sätt:

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare

	2009	2008
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	237 229	–475 790

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier

Antal	2009	2008
Totalt antal aktier 1 januari	160 802 863	165 768 826
Effekt av återköpta aktier	–	–4 965 963
Totalt antal aktier 31 december	160 802 863	160 802 863

Vägt genomsnittligt antal aktier under året	2009	2008
Resultat per aktie, kr	1,48	–2,92

NOT 18 Räntebärande skulder

Koncernen

	2009	2008
Långfristiga skulder		
Banklån	7 597 342	7 608 746
Summa	7 597 342	7 608 746

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av banklån	48 316	35 871
Summa	48 316	35 871

Outnyttjade checkkrediter	200 000	200 000
---------------------------	---------	---------

NOT 19 Skulder till kreditinstitut

Långfristiga skulder i moderbolaget avser enbart skulder till dotterbolag, vilka förfaller till betalning senare än fem år. Moderbolaget har en outnyttjad checkkredit om 150 mkr (150) och inga skulder till kreditinstitut.

NOT 20 Avsättningar

Innan Klöver år 2002 ändrade verksamhetsinriktning till fastighetsbolag, förelåg vissa tvister vilka uppstått i den tidigare bedrivna IT-konsultverksamheten. Tvisterna har successivt reglerats och under december 2008 nåddes förlikning för den återstående tvisten avseende tvångsinlösenprocess av aktier i det tidigare dotterbolaget Adcore Stockholm AB.

Inga avsättningar är gjorda för 2008 eller 2009.

NOT 21 Övriga skulder

	2009	2008
Koncernen		
Personalens källskatt och sociala avgifter	2 899	2 934
Skuld till tidigare fastighetsägare	–	353
Skuld till köpare	11 636	6 219
Tvångsinlösen Adcore Stockholm	–	7 766
Övriga poster	1 085	–
Summa	15 620	17 272

Moderbolaget

Personalens källskatt och sociala avgifter	2 899	2 934
Moms	3 114	–
Tvångsinlösen Adcore Stockholm	–	7 766
Övriga poster	958	4 992
Summa	6 971	15 692

NOT 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009	2008
<i>Koncernen</i>		
Fakturerade hyror för första kvartalet 2010/2009	229 969	205 657
Upplupna kostnader fastigheter	24 219	18 700
Upplupna räntekostnader	10 804	34 746
Upplupna personalkostnader	8 143	7 411
Övriga poster	16 058	15 589
Summa	289 193	282 103
<i>Moderbolaget</i>		
Upplupna personalkostnader	8 143	7 411
Upplupna kostnader vinstandelsstiftelse	3 060	–
Övriga poster	1 439	4 334
Summa	12 642	11 745

NOT 23 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 t ex räntenivåer. Klövern utsätts framför allt 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.

Ansaret för koncernens finansiella transaktioner och finansiella risker hanteras centralt av moderbolagets finansfunktion. Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att tillhandahålla en kostnads-effektiv 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. Ytterligare information finns i avsnittet om Finansiering på sidorna 30–32 samt i Risk och känslighet på sidorna 26–29.

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 de fyra närmaste kvartalen, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital.

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

Per 31 december 2009 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på lånestocken till 1,8 år (2,6). Målet har underskridits då oron på finansmarknaden inneburit att en förlängning väsentligt skulle ha fördyrat Klövern's upplåningskostnad. Målet kvarstår. Vid samma tidpunkt fanns likvida medel om totalt 24 mkr (67) och bekräftade, men ej utnyttjade, kreditfaciliteter om 849 mkr (320), varav outnyttjad checkkredit ingår med 200 mkr (200). Dessutom fanns outnyttjade

låneramar om 279 mkr (417) som kan utnyttjas för nya förvärv eller investeringar efter säkerställande av fastighetsinteckningar inom 75 procent av fastigheternas marknadsvärde.

KAPITALFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfalloår	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Utnyttjat, %
2010	2 965	2 594	87
2011	3 045	2 363	78
2012	1 075	1 000	93
2013	1 682	1 682	100
2014	7	7	100
Totalt	8 774	7 646	87

RÄNTERISK

Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor eller aktiekurser – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Av de totala räntebärande skulderna på 7 646 mkr (7 645) hade 49 procent (82) rörlig ränta och den genomsnittliga räntebindningstiden, som förlängts via swappar under året, uppgick vid årets slut till 3,2 år (1,1).

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfalloår	Genomsnittlig, ränta, %	Ränteförfall, mkr	Andel, %
Rörligt	1,3	3 732	49
2010	3,8	32	1
2011	5,8	82	1
2012	–	–	–
2013	–	–	–
2014	–	–	–
2015	3,6	1 400	18
2016	4,4	1 400	18
2017–	3,9	1 000	13
Totalt	2,7	7 646	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 lånevolymer, ska till 50 procent vara täckta av räntetak. Strikenivån för räntetaken får vid upptagandet max motsvara femårig statsobligationsränta + 2,0 procentenheter.

För att begränsa kassaflödesrisken för lån med rörlig ränta innehade Klövern vid årsskiftet räntetak till en volym om 3 599 mkr (3 829), jämfört med de 1 101 mkr (2 386) som var ett minimikrav enligt policyen. Lösenräntorna för räntetaken varierar mellan 4,0 och 4,5 procent kopplat till en- eller tremånaders Stibor. Under 2009 uppgick värdeförändringen för räntetaken till 10 mkr (–29). Det verkliga värdet uppgick till 12 mkr (5) vid årsskiftet.

Vid årets slut hade Klövern fem ränteswappavtal som löper till 2015–2017. Det verkliga värdet för swapparna uppgick till –43 mkr (–67) och värdeförändringarna uppgick till 23 mkr (–126) under året. Swappade volymer klassificeras som motsvarande bundna lån. Såväl räntetak som swappar ökar Klövern's prisrisk.

Inga finansiella värdepapper innehades vid årets slut. Räntetaken har värderats av Swedbank utifrån rådande räntekurva och volatilitet för respektive löptid. Ränteswapparna har värderats av Danske Bank, Handelsbanken och Swedbank genom att framtida kassaflöden diskonterats till nuvärde.

NOT 23 forts.

DERIVAT

Förfalloår	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Totalt
Räntetak, mkr	1 099	1 000	500	500	500	–	–	–	3 599
Strikenivå, %	4,23	4,50	4,50	4,50	4,25	–	–	–	
Swappar, mkr	–	–	–	–	–	1 400	1 400	1 000	3 800
Genomsnittlig ränta, %*	–	–	–	–	–	3,6	4,4	3,9	

* Inklusive kreditmarginal.

KREDITRISKER

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

Motpart	Maximalt belopp
Svenska staten och statliga verk med 100 procents 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 förvärfvas 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. Löptiden för tak och swappar får vara max tio år.

Det finns också ett viss mått av kreditrisk i den löpande uthyrnings- verksamheten, dvs risk för att en hyresgäst inte kan betala sin hyra. Denna är dock begränsad i och med användandet av förskottshyror.

COVENANTS OCH RISKTAGANDE

Klöverns finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bl a nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtalen med banker och kreditinstitut finns det fastlagda gränsvärden, s k covenants, för just de tre nyckeltalen. Klöverns egna mål stämmer väl med bankernas krav. Klöverns mål är att soliditeten ska ligga mellan 25 och 35 procent. Bankerna har i regel 25 procent som nedre gräns. Klöverns mål är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,5 ggr, vilket överensstämmer med bankernas krav. För belåningsgraden har Klövern inget eget mål, men bankerna har i regel 75 procent som gräns. Klövern uppfyller samtliga mål och krav med god marginal.

KÄNSLIGHETSANALYS

I samband med varje kvartalsbokslut upprättas en räntekänslighetsanalys, där effekterna på upplåningsränta och räntetäckningsgrad till följd av förändringar i korta marknadsräntor uppmäts. En förändring av korta marknadsräntor med +1 procentenhet vid årsskiftet hade inneburit att Klöverns genomsnittliga upplåningsränta hade ändrats med +0,49 procentenheter, vilket skulle ha motsvarat en ändring i räntekostnaderna med +37 mkr. Räntetäckningsgraden, exkl värdet förändringar, skulle ha ändrats från dagens 3,2 till 2,8 gånger.

Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjänande-förmåga och balansräkning per sista december 2009. 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
Ek. uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+/- 14
Hyresintäkter	+/- 1 %	+/- 12
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-/+ 5
Klöverns upplåningsränta	+/- 1 %-enhet	-/+ 76

NOT 23 forts.

Verkligt värde på finansiella instrument.

	2009				2008			
	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Värdeförändringar	Finans-netto	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Värdeförändringar	Finans-netto
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkning								
Ränteswappar avseende kassaflödessäkringar	–	–	23 149	23 149	–	–	–126 479	–126 479
Räntetak	–	–	10 387	10 387	–	–	–28 701	–28 701
Summa	–	–	33 536	33 536	–	–	–155 180	–155 180
Lånefordringar och kundfordringar								
Kundfordringar	–	–	–	–	–	–	–	–
Upplupna intäkter och övriga fordringar	67	–	–	67	494	–	–	494
Likvida medel	765	–	–	765	4 890	–	–	4 890
Summa	832	–	–	832	5 384	–	–	5 384
Summa finansiella intäkter	832	–	33 536	34 368	5 384	–	–155 180	–149 796
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde								
Skulder till kreditinstitut	–	–221 074	–	–221 074	–	–351 415	–	–351 415
Leverantörsskulder	–	–30	–	–30	–	–81	–	–81
Upplupna kostnader och övriga skulder	–	–1 088	–	–1 088	–	–227	–	–227
Summa finansiella kostnader	–	–222 192	–	–222 192	–	–351 723	–	–351 723

Verkligt värde på finansiella instrument

	2009				2008			
	Omvärderas via resultat-räkningen	Lån och fordringar	Övrigt	Summa	Omvärderas via resultat-räkningen	Lån och fordringar	Övrigt	Summa
Derivat	–	–	–	–	–	–	–	–
Kundfordringar	21 663	–	–	21 663	26 811	–	–	26 811
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	–	29 965	–	29 965	–	26 960	–	26 960
Övriga fordringar	–	4 390	26 809	31 199	–	22 278	40 296	62 574
Likvida medel	24 436	–	–	24 436	67 137	–	–	67 137
Summa	46 099	34 355	26 809	107 263	93 948	49 238	40 296	183 482
Långfristiga skulder	–	7 597 342	–	7 597 342	–	7 608 746	–	7 608 746
Derivat	31 296	–	–	31 296	62 102	–	–	62 102
Kortfristiga räntebärande skulder	–	48 316	–	48 316	–	35 871	–	35 871
Övriga skulder	–	12 699	2 921	15 620	–	14 338	2 934	17 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	281 050	8 143	289 193	–	274 692	7 411	282 103
Summa	31 296	7 939 407	11 064	7 981 767	62 102	7 933 647	10 345	8 006 094

* Redovisade värden i balansräkningen avviker inte från verkligt värde.

Marknadsvärde på derivat beräknas av företagets banker med ledning av rådande räntevillkor och marknadsräntan. Beräkningen har skett i den s k nivå 2, dvs med hänsyn till observerade marknadsvärden. Övriga värden har beräknats i nivå 3 dvs diskonterade kassaflöden. Förändring av övriga fordringar/skulder under perioden har gått över resultaträkningen. Inga omklassificeringar har skett under perioden.

NOT 24 Operationell leasing

Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde.

Den vanligast förekommande löptiden vid nytecknade kontrakt är 3–5 år med en uppsägningstid på 9 månader. Klöverns genomsnittliga kontraktstid uppgår till 3,0 år (3,1). Omsättningshyror ingår i tabellen med 4,5 mkr (3,2).

Kontraktförfallostruktur

Förfalloår	Kontraktsvärde, mkr	Andel av kontraktsvärde, %	Yta, tkvm
2010	263	21	255
2011	264	22	244
2012	275	22	253
2013	138	11	132
2014	130	11	95
2015–	164	13	140
Totalt	1 234	100	1 119

Koncernens leasade tillgångar inklusive tomträtter utgörs av operationella leasingavtal och uppgår till 20,8 mkr (19,4).

NOT 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Ställda säkerheter	2009	2008	2009	2008
Fastighetsinteckningar	8 309 757	7 885 557	–	–
Summa ställda säkerheter	8 309 757	7 885 557	–	–
Eventalförpliktelser				
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	–	–	6 531 166	6 603 450
Övriga eventalförpliktelser	3 749	21 038	–	21 038
Summa eventalförpliktelser	3 749	21 038	6 531 166	6 624 488

NOT 26 Närstående

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag, se not 27.

	År	Sålda tjänster	Köpta tjänster	Fordran	Skuld
Koncernen					
Andra närstående	2009	6 409	6 916	–	28
Andra närstående	2008	6 145	9 552	–	3 091
Moderbolaget					
Dotterföretag	2009	97 372	–	3 297 364	1 031 048
Dotterföretag	2008	101 332	–	3 340 842	972 530
Andra närstående	2009	–	6 916	–	28
Andra närstående	2008	–	9 552	–	3 091

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 (2) mkr. Det årliga kontraktsvärdet till Länsförsäkringar uppgår till 4 (4) mkr. Fredrik Svensson är VD i Arvid Svensson AB och Anna-Greta Lundh är VD i Länsförsäkringar Södermanland. Båda ingår som styrelseledamöter i Klöverns styrelse. Ersättningar till VD, vice VD, ledande befattningshavare och styrelse framgår av not 3.

NOT 27 Andelar i koncernföretag

	2009	2008
Accumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	183 392	183 392
Inköp	200	–
Försäljningar	–	–
Redovisat värde vid årets slut	183 592	183 392
Accumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	136 551	136 551
Årets uppskrivningar	–	–
Redovisat värde vid årets slut	136 551	136 551
Summa	320 143	319 943

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, 556442-0098, Nyköping	80 000	100	126 395
Klövern Ström AB, 556603-1067, Nyköping	104 000	100	53 631
Klövern Komp Ström AB, 556688-5256, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Adam AB, 556494-9699, Nyköping	1 000	100	107 700
Klövern Komp Adam AB, 556643-6647 Nyköping	1 000	100	100
Klövern Barkenlund AB, 556554-8772, Nyköping	1 000	100	1 766
Klövern Bobby AB, 556594-9780, Nyköping	1 000	100	8 138
Klövern Komp Bobby AB, 556678-9938, Nyköping	100 000	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	100 000	100	5 139
Övriga dotterföretag, vilande			700
Summa			320 143

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

NOT 28 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
<i>Betalda räntor</i>				
Erhållen ränta	832	5 384	33	880
Erlagd ränta	-245 864	-331 698	-2 457	-2 933

Kassaflöde från investeringsverksamheten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Avskrivningar på inventarier	2 822	3 040	1 152	1 310
Koncernbidrag	–	–	111 272	173 663
Värdeförändringar	6 980	3 157	–	–
Summa	9 802	6 197	112 424	174 973

	Moderbolaget	
	2009	2008
<i>Förändring i finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	–200	–
Fordringar hos koncernföretag	–153 815	243 028
Summa	–154 015	243 028

NOT 29 Händelser efter balansdagen

I samband med att Klövern begärt omprövning av 2003 års taxering påförde Skatteverket ett skattetillägg om 493 mkr. Detta skattetillägg undanröjdes först av länsrätten i december 2007 och av kammarrätten i februari 2010.

Klövern har i februari 2010 sålt en fastighet i Västerås. Köpeskillingen uppgick till 43 mkr, vilket innebär en realiserad värdeförändring om 3 mkr som kommer att redovisas under första kvartalet 2010.

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandards IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företags ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företags verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Nyköping 26 februari 2010
Styrelsen i Klövern AB (publ), org.nr 556482-5833

Stefan Dahlbo
Ordförande

Gustaf Hermelin
Verkställande direktör

Lars Holmgren

Anna-Greta Lundh

Rutger Arnhult

Lars Rosvall

Fredrik Svensson

Vår revisionsberättelse har avgivits 1 mars 2010.

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

NOT 29 forts.

Styrelsen har i februari 2010 beslutat om avsättning till vinstandelsstiftelsen med ett halvt prisbasbelopp per anställd avseende 2009. Beloppet har kostnadsförts under 2009. Styrelsen har vidare beslutat om rörlig ersättning, avseende 2009, till VD med sex månadslöner och till vice VD och övriga ledande befattningshavare med en månadslön. Beloppet kommer att belasta första kvartalet 2010.

NOT 30 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 10.

NOT 31 Uppgifter om moderbolaget

Klövern AB (publ), org.nr 556482-5833, är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Nyköping. Moderbolagets aktier är registrerade på Nasdaq OMX Stockholms lista för medelstora företag. Adressen till huvudkontoret är Box 1024, 611 29 Nyköping.

Koncernredovisningen för år 2009 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

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 2009. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 60–88. 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 1 mars 2010

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor



Christer, Robert och Patrik i Norrköping.



Caesar på servicekontoret.



Norrköping Kopparhamnen 7

Bolagsstyrningsrapport	92
– Styrelse	94
– Ledning	96
– Revisor	99
– Intern kontroll	100
– Bolagsordning	101
Femårsöversikt	102
Definitioner	105

Bolagsstyrning & översikt

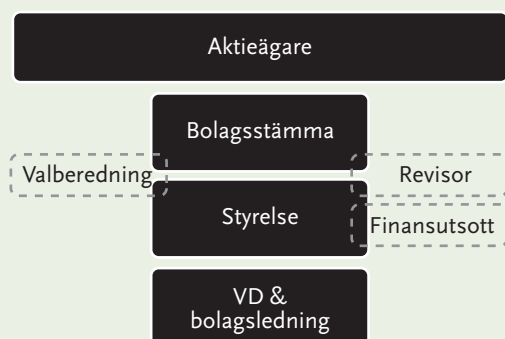
Bolagsstyrningsrapport

Klövern är ett svenskt publikt fastighetsbolag som med närhet och engagemang möter kundens behov av lokaler och tjänster i svenska tillväxtregioner. Bolagsstyrningsrapporten redogör för hur Klöverns bolagsstyrning bedrivits under verksamhetsåret 2009.

Denna bolagsstyrningsrapport har inte granskats av bolagets externa revisorer. Rapporten utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna.

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrning definierar det beslutssystem med vars hjälp ägarna, 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 gällande lagstiftning, Nasdaq OMX Stockholms regelverk, självreglering enligt Svensk kod för bolagsstyrning samt andra externa och interna styrdokument.



Bolagsordning

Bolagsordningen, som antas på årsstämman, är ett centralt dokument för styrning av bolaget.

Moderbolagets firma är Klöver AB. Bolaget är noterat på Nasdaq OMX Stockholms lista för medelstora bolag. Bolagets verksamhet är att äga och försälja fastighetsbolag, samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget har sitt säte och huvudkontor i Nyköping, Södermanlands län och bolagsstämma kan hållas i Nyköping eller Stockholm. Organisationsnummer är 556482-5833 och bolagets räkenskapsår omfattar kalenderår.

Klöverns bolagsordning återfinns på sidan 101 samt på Klöverns webbsida, www.klovern.se.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är ett aktiebolags högsta beslutande organ. Vid bolagsstämman har samtliga aktieägare, som anmält sig och finns upptagna i utskrift eller annan framställning av aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, rätt att delta och rösta för ägda och företrädade aktier. Aktieägare har även rätt att få ett ärende behandlat på bolagsstämman, förutsatt att ärendet anmälts till styrelsen i tid som framgår av kallelsen till stämman.

Ägande och utdelningspolicy

Vid utgången av 2009 uppgick antalet aktieägare i Klöver till 29 943 varav 85,7 procent av ägarna fanns i Sverige. Börsvärdet var 3 682 mkr och aktiekapitalet uppgick till 832 721 630 kr fördelat på totalt 166 544 326 aktier och röster. Av dessa är 5 741 463 aktier återköpta av bolaget självt och kan inte företrädas på stämman.

Enligt fastställd utdelningspolicy ska utdelning långsiktigt överstiga 50 procent av förvaltningsresultatet. Vid bedömning av utdelningens storlek beaktas bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur.

Årsstämma 2009

Klöverns årsstämma 2009 hölls den 30 mars på Kistamässan i Kista. Vid stämman närvarade 115 deltagare inklusive ombud, biträden och gäster. Tillsammans representerades 43 procent av rösterna i bolaget. Utöver obligatoriska ärenden som anges i bolagsordningen, togs beslut om nytt bemyndigande för styrelsen att förvärva och överlåta egna aktier upp till 10 procent av totalt antal registrerade aktier. Stämman beslutade dessutom om utdelning av 1 kr/aktie, vilket motsvarade en utbetalning om 160 803 tkr.

Ingen extra bolagsstämma har förekommit under 2009.

Protokoll från årsstämman 2009 finns tillgängligt på Klöverns webbsida, www.klovern.se.

Valberedning

Valberedningen ska vara representativ för ägarna i bolaget och bereda för stämmans beslut. Valberedningen ska till årsstämman lämna förslag avseende val av ordförande och revisor, antal styrelseledamöter samt arvode för styrelse och revisor. Valberedningen lämnar även förslag, inklusive motivering, till val av styrelseledamöter samt regler för valberedningens utseende inför nästkommande årsstämma och förfarande vid utbyte av ledamot i valberedningen innan dess arbete slutförts.

Årsstämman 2009 beslutade att valberedningen ska utses årligen och bestå av dels styrelsens ordförande, dels en representant för varje ägare vars aktieinnehav i bolaget per den 31 augusti 2009 överstiger fem procent av aktierna och rösterna i bolaget samt en representant för övriga aktieägare.

Representanterna i Klöverns valberedning kan nås via e-post, styrelsenominering@klovern.se, eller per telefon via Klövern, 0155-44 33 12.

Valberedningens sammansättning inför årsstämman 2010

Ledamot	Representerar ägare	Innehav per 31 augusti 2009, %
Stefan Dahlbo	Styrelsens ordförande	–
Håkan Engstam	Corem Property Group AB	11,9
Göran Almberg	Lantbrukarnas Riksförbund*	10,6
Rickard Svensson	Arvid Svensson Invest AB	10,6
Erik Törnberg	Investment AB Öresund	9,6
Eva Gottfridsdotter-Nilsson	Länsförsäkringar Fonder*	6,0
Svante Paulsson	Övriga aktieägare	–

* Ägargrupp

STYRELSE

Styrelsen utses vid årsstämman och dess uppgift är att förvalta bolagets angelägenheter i bolagets och samtliga aktieägars intresse. Styrelsen ska ha en storlek och sammansättning som säkerställer dess förmåga att förvalta bolagets angelägenheter med integritet och effektivitet.

Styrelsens sammansättning

Klöverns styrelse ska, enligt bolagsordningen, bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter. På årsstämman 2009 omvaldes ledamöterna Stefan Dahlbo (ordförande), Gustaf Hermelin (VD), Lars Holmgren, Anna-Greta Lundh, Lars Rosvall och Fredrik Svensson. Rutger Arnhult ersatte Helen Olausson som avböjt omval. Caesar Åfors, Klöverns ekonomidirektör och vice VD, är sekreterare vid Klöverns styrelsemöten.

Styrelsens oberoende

Enligt Svensk kod för bolagsstyrning ska majoriteten av de bolagsstämmovalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst två av de styrelseledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

För att avgöra en ledamots oberoende ska valberedningen göra en samlad bedömning av samtliga omständigheter som kan ge anledning att ifrågasätta ledamotens oberoende. Resultatet av valberedningens överväganden ska redovisas i kallelsen till årsstämman.

Styrelsens sammansättning, möten och arvode under 2009

Ledamot	Invald/Avgick	Oberoende	Närvaro styrelsemöten	Närvaro finansutskott	Arvode, tkr
Rutger Arnhult ¹⁾	2009/	Nej	7 av 12	Ej ledamot	94
Stefan Dahlbo, ordförande	2002/	Ja	12 av 12	4 av 4	250
Gustaf Hermelin, VD	2003/	Nej	12 av 12	3 av 4	–
Lars Holmgren	2003/	Nej	12 av 12	3 av 4	125
Anna-Greta Lundh	2003/	Ja	12 av 12	Ej ledamot	125
Helen Olausson ¹⁾	2008/2009	Ja ²⁾	4 av 12	Ej ledamot	31
Lars Rosvall	2005/	Ja	11 av 12	Ej ledamot	125
Fredrik Svensson	2005/	Nej	12 av 12	4 av 4	125

1) Helen Olausson avböjde omval vid årsstämman 2009 och ersattes av Rutger Arnhult.

2) Oberoende från och med november 2008.

Styrelse



Styrelsen från vänster: Lars Holmgren, Gustaf Hermelin (VD), Lars Rosvall, Anna-Greta Lundh, Stefan Dahlbo (ordförande), Rutger Arnhult och Fredrik Svensson.

LARS HOLMGREN

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

GUSTAF HERMELIN

Född 1956. Ledamot sedan 2003. VD Klövern AB. *Övriga styrelseuppdrag:* Ledamot i Diös Fastigheter AB. *Utbildning:* Ekonomistudier HHS. *Aktieinnehav i Klövern:* 2 153 700 aktier, privat, via familj och bolag.

LARS ROSVALL

Född 1959. Oberoende styrelseledamot. Ledamot sedan 2005. *Övriga styrelseuppdrag:* Ordförande Thevinyl AB. Ledamot i Ampelia Förvaltning AB, Backahill AB, Ateneum AB samt Dagon AB. *Utbildning:* Civilekonom. *Aktieinnehav i Klövern:* 110 000 aktier, via bolag.

ANNA-GRETA LUNDH

Född 1955. Oberoende styrelseledamot. Ledamot sedan 2003. VD Länsförsäkringar Södermanland. *Övriga styrelseuppdrag:* Ledamot i Humlegården, Almi Invest Östra Mellansverige samt Södermanlands Nyheter. *Utbildning:* Civilekonom. *Aktieinnehav i Klövern:* 25 000 aktier, privat.

STEFAN DAHLBO

Född 1959. Oberoende styrelseledamot. Styrelseordförande sedan 2002. VD Investment AB Öresund. *Övriga styrelseuppdrag:* Ledamot i HQ AB, Investment AB Öresund samt Nobia AB. *Utbildning:* Civilekonom. *Aktieinnehav i Klövern:* 48 000 aktier, privat och via bolag.

RUTGER ARNHULT

Född 1967. Ledamot sedan 2009. VD Corem Property Group AB. *Övriga styrelseuppdrag:* Ordförande i M2 Asset Management AB. Ledamot i Vytal Diagnostics AB, Locellus AB, Dentutech AB och Arnia Holding AB. *Utbildning:* Civilekonom. *Aktieinnehav i Klövern:* 17 375 749 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 Balder AB, Dagon AB samt United Logistics AB. *Utbildning:* Civilekonom. *Aktieinnehav i Klövern:* 17 016 609 aktier, via bolag.

Uppgifterna ovan avser förhållandet per 19 januari 2010.

Styrelseordföranden

Styrelsens ordförande utses vid årsstämman och ansvarar för att leda styrelsens arbete, organisation och effektivitet samt att fungera som VD:s diskussionspartner och stöd.

Ordföranden ska även;

- ansvara för kontakten mellan ägarna och styrelsen
- bevaka att styrelsen fullgör sina förpliktelser enligt gällande lagar, övriga regelverk, styrdokument och arbetsordning
- inrätta en valberedning, enligt uppdrag från årsstämman, och även delta i densamma
- säkerställa att styrelseledamöterna får den utbildning och information som krävs för att kunna analysera företagets ekonomiska ställning, strategi, planering och utveckling.

Ordförande i Klöverns styrelse är Stefan Dahlbo.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsens arbete följer den arbetsordning som fastställts vid första ordinarie styrelsesammanträde efter årsstämman. Arbetsordningen utgör ett komplement till gällande lagstiftning, bolagsordning, Nasdaq OMX Stockholms regelverk samt Svensk kod för bolagsstyrning. Av arbetsordningen framgår bl a instruktioner för mötesintervall, arbetsfördelning och rapportering mellan styrelse, styrelsens ordförande och VD.

Ekonomisk rapportering, förvärv och försäljningar, marknadsfrågor och organisation är ärenden som behandlas vid samtliga ordinarie möten. Andra ärenden som strategi och framtidsfrågor, hantering av risker, övergripande policyer, revisionsrapport, budget, årsredovisning m m behandlas vid specifika sammanträden.

Styrelsens arbete utvärderas årligen genom en systematisk och strukturerad process. Syftet är att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Resultatet av utvärderingen redovisas för valberedningen.

Styrelsens arbete under 2009

Under 2009 har fem ordinarie sammanträden, ett konstituerande samt sju extra sammanträden ägt rum.

De extra sammanträdena har avsett beslut av finansiell karaktär samt beslut att avge årsredovisning respektive delårsrapporter. Ordinarie sammanträden har följt den fastställda arbetsordningen.

Finansutskott

Klövern har ett finansutskott som består av styrelsens ordförande, två styrelseledamöter, VD, finanschef och ekonomidirektör. Finansutskottet är ett rådgivande forum till styrelsen i frågor av strategisk betydelse.

Klöverns styrelse har fastställt en finanspolicy. Policyn provas årligen och fastställer ansvarsfördelningen i finansiella frågor som regler kring rapportering, uppföljning och kontroll. Ärenden av denna karaktär som ska tas upp i styrelsen behandlas först i finansutskottet. Under 2009 har styrelsens representanter i finansutskottet varit Stefan Dahlbo, Lars Holmgren och Fredrik Svensson. Utskottet har haft fyra protokollförda möten.

BOLAGSLEDNING

Verkställande direktör i Klöver är Gustaf Hermelin. VD utses av styrelsen och är underordnad styrelsen. VD:s viktigaste uppgift är att sköta den löpande förvaltningen av bolaget. Av instruktionen i arbetsordningen framgår tydligt vilka ärenden och vilka frågor som ska underställas styrelsen för beslut samt vilka befogenheter VD har. Vidare tar VD fram och föredrar nödvändiga informations- och beslutsunderlag inför styrelsesammanträden. Klöverns styrelse utvärderar årligen VD:s arbete.

I bolagsledningen ingick under 2009 utöver VD, ekonomidirektör och vice VD Caesar Åfors, IT- och fastighetschef och vice VD Thomas Nilsson, finans- och informationschef Britt-Marie Einar, transaktions- och analyschef Mattias Rickardsson, PG Sabel enhetschef för Kista och Täby samt personalchef och miljöansvariga Elisabeth Norling. Varje person i bolagsledningen har sitt ansvarsområde samt övergripande ansvar för affärsenheterna. Frågor rörande den löpande verksamheten rapporteras vid bolagsledningens möten. Bolagsledningen har haft 21 protokollförda möten under 2009.

Bolagsledning



Bolagsledningen från vänster: Elisabeth Norling, Gustaf Hermelin (VD), Mattias Rickardsson, Caesar Åfors, Britt-Marie Einar, Thomas Nilsson och PG Sabel,

ELISABETH NORLING

Född 1964. Personalchef/miljöansvarig, anställd sedan 2007.

Tidigare anställningar: Affärsområdeschef och rekryteringskonsult Proffice 2005–2007, delägare IntraKey 1998–2005, Försäljningschef Graphium 1996–1998, Affärsområdeschef LärData 1992–1996.

Utbildning: Civilekonom. *Styrelseuppdrag:* Inga. *Aktieinnehav i Klöver:* 0 aktier, 100 000 köpoptioner.

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:* Ledamot i Diös Fastigheter AB. *Aktieinnehav i Klöver:* 2 153 700 aktier, 200 000 köpoptioner, privat, via familj och 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 Klöver:* 0 aktier, 200 000 köpoptioner.

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:* Ledamot i Länsförsäkringar Södermanland. *Aktieinnehav i Klöver:* 700 000 aktier, 200 000 köpoptioner, via bolag.

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 Klöver:* 275 991 aktier, 100 000 köpoptioner, privat och via 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 Klöver:* 1 000 aktier, 100 000 köpoptioner, privat.

PG SABEL

Född 1964. Enhetschef Kista och Täby, anställd sedan 2007.

Tidigare anställningar: Chef projektutveckling AP Fastigheter 2000–2007, Projektchef och fastighetschef Skanska Fastigheter 1991–2000.

Utbildning: Civilingenjör. *Styrelseuppdrag:* Inga. *Aktieinnehav i Klöver:* 0 aktier, 100 000 köpoptioner.

Uppgifterna ovan avser förhållandet per 19 januari 2010.

ERSÄTTNINGAR

Riktlinjer för ersättning

Styrelsen presenterar i kallelsen till årsstämman förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för VD och koncernledning, vilka beslutas av stämman. Processen för fastställande av villkoren ska vara formaliserad och transparent samt innehålla förhållandet mellan fast och rörlig ersättning samt ta hänsyn till sambandet mellan prestation och ersättning. Grundlönen, som omprövas varje år, ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig och beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Hela styrelsen, utom VD, deltar i beredning och beslut av ersättningsfrågor.

Ersättning till styrelse

Styrelsens arvode föreslås av valberedningen och fastställs på årsstämman.

Styrelsen erhöll 2009 totalt 875 tkr (875) att fördela mellan styrelsens ledamöter (exkl VD). Ordförandens arvode uppgick till 250 tkr (250) och övriga ledamöters arvode var 125 tkr (125) per ledamot. Styrelsens arvode är oförändrat sedan år 2005.

Ersättning till VD

Ersättning och förmåner till verkställande direktören beslutas av årsstämman. Grundlönen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt omprövas varje år.

VD:s resultatbaserade lön uppgår till en procent av bolagets resultat före skatt, till den del detta belopp överstiger fastställda driftsmål för fastighetsverksamheten. Rörlig ersättning kan, för VD, uppgå till ett belopp motsvarande högst sex månatliga grundlöner. Möjlighet finns att avsätta bonusbeloppet som pension i stället för lön. För 2009 utgår rörlig ersättning med sex månadslöner. Beloppet kommer att belasta första kvartalet 2010.

VD:s förmåner utöver lön och pension är sjukvårdsförsäkring, kostförmån samt tjänstebil och del i Klöverns vinstandelsstiftelse. Under anställningstiden hos bolaget får pensionspremien uppgå till 35 procent av grundlönen. Pensionsåldern för VD är 65 år.

Vid uppsägning från bolagets sida utgår full lön och samtliga förmåner enligt ovan under uppsägningstiden. Ersättningen avräknas mot inkomster från eventuell annan arbetsgivare. Vid uppsägning från VD:s sida utgår full lön inklusive samtliga förmåner under uppsägningstiden så länge anställningsförhållandet består. Avgångsvederlag utgår ej, inga options- eller aktierelaterade ersättningsprogram förekommer.

Ersättning till vice VD och övriga ledande befattningshavare

Ersättning och förmåner till vice VD och övriga ledande befattningshavare beslutas, efter principer fastställda av årsstämman, av VD efter samråd med styrelseordföranden.

För vice VD och övriga ledande befattningshavare, gäller marknadsmässiga och konkurrenskraftiga löner. Rörlig ersättning kan uppgå till ett belopp motsvarande sex månatliga grundlöner. För 2009 utgår rörlig ersättning med en månadslön. Beloppet kommer att belasta första kvartalet 2010.

Pensionspremien, uppgår under anställningstiden hos bolaget till 35 procent av grundlönen. Pensionsåldern för vice VD och övriga ledande befattningshavare är 65 år. Uppsägning från bolagets sida är 12 månader och från den anställdes sida sex månader. Avgångsvederlag utgår ej, inga options- eller aktierelaterade ersättningsprogram förekommer.

Förmåner utöver lön och pension är för vice VD och övriga ledande befattningshavare sjukvårdsförsäkring och kostförmån samt del i Klöverns vinstandelsstiftelse och rätt till tjänstebilsförmån, om så är angivet i respektive anställningsavtal.

Ersättning till övriga medarbetare

Principen om marknadsmässiga och konkurrenskraftiga löner gäller även för övriga medarbetare. Samtliga medarbetare omfattas av avgiftsbestämda pensionsplaner som helt bekostas av bolaget. Förmåner utöver lön och pension är sjukvårdsförsäkring och kostförmån samt del i Klöverns vinstandelsstiftelse. Kollektivavtal finns med Fastighetsanställdas förbund. Koncernen omfattade 123 medarbetare (121) vid utgången av 2009.

Incitamentsprogram

De incitamentsprogram som finns är långsiktiga och har som syfte att främja engagemanget i bolaget och därmed öka även värdet för aktieägarna.

För 2009 gäller samma principer avseende incitamentsprogram som fastslogs vid årsstämman 2008. Rörlig ersättning kan, för VD, uppgå till ett belopp motsvarande högst sex månatliga grundlöner. För VD grundar sig den rörliga ersättningen på bolagets resultat före skatt, till den del detta belopp överstiger fastställda driftsmål för fastighetverksamheten. För vice VD och övriga ledande befattningshavare gäller, enligt anställningsavtal, att rörlig ersättning, utöver grundlön, kan uppgå till ett belopp motsvarande sex månatliga grundlöner. För övriga ledande befattningshavare grundar sig den rörliga ersättningen på utfall i förhållande till mål avseende driftöverskott, resultat efter skatt och uthyrning. Styrelsen äger rätt att frångå principerna om det i enskilda fall finns särskilda skäl för detta.

Avgångsvederlag utgår ej, inga options- eller aktie-relaterade ersättningsprogram förekom vid årsskiftet.

Vinstandelsstiftelse

Klöverns vinstandelsstiftelse omfattar samtliga medarbetare som varit anställda under viss period. Överföringen till stiftelsen kan maximalt uppgå till ett prisbasbelopp per anställd och år (42,4 tkr) och baseras på en kombination av Klöverns resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägarna. Vid utgången av 2009 ägde stiftelsen totalt 665 000 aktier motsvarande 0,4 procent av totalt antal registrerade aktier i Klövern.

Under februari 2009 respektive februari 2010 fattade styrelsen beslut om avsättning för 2008 respektive 2009, med ett halvt prisbasbelopp per anställd och år. Båda avsättningarna belastar resultatet 2009 med totalt 5 847 tkr (–1 175).

Ytterligare information om ersättningar finns i not 3.

Kostnader för ersättningar och förmåner

Belopp i tkr	2009	2008
Löner, och arvoden och förmåner		
<i>Styrelseordförande</i>		
Stefan Dahlbo	250	250
<i>Övriga styrelseledamöter</i>		
Lars Holmgren	125	125
Anna-Greta Lundh	125	125
Johan Piehl*	–	31
Helen Olausson**	31	94
Rutger Arnhult**	94	–
Lars Rosvall	125	125
Fredrik Svensson	125	125
<i>Verkställande direktör</i>		
Grundlön	2 662	2 482
Rörlig ersättning	0	0
Förmåner	76	82
<i>Vice verkställande direktör (två personer)</i>		
Grundlön	2 694	2 693
Rörlig ersättning	0	0
Förmåner	118	119
<i>Övriga ledande befattningshavare (fyra personer 2009, tre personer 2008)</i>		
Grundlön	3 826	3 367
Rörlig ersättning	0	0
Förmåner	264	129
<i>Övriga anställda</i>		
Grundlön	43 617	44 577
Rörlig ersättning	0	253
Förmåner	2 431	2 255
Summa	56 563	56 832
Avtalsenliga pensionskostnader (inkl Fora)		
Verkställande direktör	867	841
Vice verkställande direktör (två personer)	943	922
Övriga ledande befattningshavare (fyra personer 2009, tre personer 2008)	1 227	1 087
Övriga anställda	3 936	3 990
Summa	6 973	6 840
Lagstadgade sociala kostnader (inkl. löneskatt)		
Styrelseordförande	79	81
Övriga styrelseledamöter	196	203
Verkställande direktör	1 070	1 035
Vice verkställande direktör (två personer)	1 111	1 132
Övriga ledande befattningshavare (fyra personer 2009, tre personer 2008)	1 579	1 392
Övriga anställda	14 923	16 063
Summa	18 958	19 906
Totalt	82 494	83 578

* Johan Piehl avböjde omval vid årsstämman 2008 och ersattes av Helen Olausson.

** Helen Olausson avböjde omval vid årsstämman 2009 och ersattes av Rutger Arnhult.

REVISOR

Vid årsstämman 2007 för tiden intill årsstämman 2011 utsågs Ernst & Young AB till revisor i bolaget. Mikael Ikonen, auktoriserad revisor, är huvudansvarig revisor i Klöver AB sedan 2007.

I uppdraget ingår granskning av bolagets bokföring och årsredovisning samt bolagsledningens och styrelsens förvaltning. Revisorerna ska även, om inte annat särskilt beslutas, granska bolagets bolagsstyrningsrapport, styrelsens rapport över intern kontroll samt översiktligt granska bolagets halvårs- eller niomånadersrapport.

Granskningen sammanställs i en rapport som årligen behandlas av styrelsen. Av rapporten ska bl a framgå huruvida Klöverns organisation är utformad så att bokföring, finansiell förvaltning och ekonomiska förhållanden i övrigt kan kontrolleras på ett betryggande sätt.



MIKAEL IKONEN

Född 1963. Auktoriserad revisor sedan 1996, anställd hos Ernst & Young AB sedan 1988.

Övriga uppdrag: Ing Real Estate Nordic Holding AB, Russian Real Estate Investment AB, Rusforest AB, 11 Real Asset Fund AB, Citycon AB, Scandic Hotels AB, Cramo Holding

AB, Unibal Rodamco AB samt SFF Real Estate AB.

Aktieinnehav i Klöver: 0 aktier.

Ersättning till revisorer

Arvode till revisorer fastställs, efter förslag från valberedningen, på årsstämman. Årsstämman 2009 beslöt att arvode utgår enligt räkning.

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Belopp i tkr	2009	2008
Revisionsuppdrag	1 650	1 524
Övriga uppdrag	7	152
Summa	1 657	1 676

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Svensk kod för bolagsstyrning trädde i kraft 1 juli 2005 och reviderades 1 juli 2008 för att omfatta alla svenska bolag vars aktier är noterade på reglerad marknad i Sverige. Koden kommer att revideras ytterligare per den 1 februari 2010. Koden förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och är ett komplement till gällande lagstiftning och andra regelverk. Syftet är att ge god bolagsstyrning och säkerställa att bolag som inte leds direkt av sina ägare sköts på ett så effektivt sätt som möjligt.

Koden är inte tvingande, men väljer man att avvika krävs en förklaring, enligt principen "följ eller förklara".

Klöver har under året, utifrån gällande kod vid utgången av 2009, valt att avvika från nedan, med angivna förklaringar;

9.1 Ersättningsutskott

Klöver har inget unikt ersättningsutskott utan hela styrelsen, exklusive VD, ansvarar för att bolaget har en formaliserad och transparent process för att fastställa principer för ersättning och andra anställningsvillkor för VD och bolagsledning.

10.1 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 och vid minst ett tillfälle träffas styrelse och revisor utan att VD eller annan representant från bolaget är närvarande. Bolagets revisor deltar även vid två styrelsemöten under året och redogör för sina iakttagelser vid revisionen.

INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar för att den interna kontrollen och tydliga riktlinjer, tillsammans med återkommande uppföljning och sunt förnuft, skapar förutsättningar för att nå gemensamma mål samt förtroende och tillförlitlighet i hela organisationen såväl som hos aktieägarna.

Processerna för hantering av intern kontroll och styrning inom bolaget styrs utöver lagar, regelverk och rekommendationer till stor del av interna policyer och styrdokument. Styrdokument och policyer är kontinuerligt reviderade och utvärderas samt utvecklas löpande och används som stöd i beslutsprocesserna för varje enskild medarbetare.

Kontrollmiljö

Kontrollmiljön utgör basen för den interna kontrollen och värderingar i bolaget. Den formella beslutsordningen utgår från ansvarsfördelning mellan styrelse och VD och omfattar arbetsordning för styrelsen, VD-instruktion och rapportinstruktion. Väsentliga processer, utöver den finansiella rapporteringen, som bl a redovisningsinstruktion, projektadministration och hyresadministration finns upprättade i separata dokument, vilka utvärderas och utvecklas löpande utefter ändringar i lagar, rekommendationer och rutiner. Dokumenten ger stöd och vägledning och omfattar såväl beslutsvägar som ansvarsfördelning och befogenheter.

Riskbedömning

Varje organisation möter många risker av externt och internt ursprung som måste identifieras och värderas för att bestämma hur riskerna ska hanteras och fel i hanteringen minimeras. Det är också av stor vikt att Klövers IT-miljö håller en hög nivå gällande säkerhet, tillgänglighet och effektivitet. Omfattning och bedömning av bolagets riskhantering i sin helhet, och den finansiella rapporteringen i synnerhet, görs kontinuerligt av styrelsen och bolagsledningen.

Kontrollaktiviteter

Ekonomiavdelning och fastighetsavdelning gör fortlöpande uppföljning av verksamheten såväl som på resultat-, balans- som verifikationsnivå för att säkerställa att rikt-

linjer följs. Ett begränsat antal personer har firmateckningsrätt och en attestordning finns upprättad. Koncernens verksamhet, finansiella hantering och förvaltning revideras två gånger per år av bolagets revisorer som rapporterar iakttagelser och eventuella synpunkter direkt till styrelsen. Principer för redovisning, rapportering och revisionssynpunkter går igenom vid ordinarie revision av årsbokslut.

Information och kommunikation

Bolagsledningens interna kommunikation utgörs främst av ledningsgruppens protokollförda möten samt regelbundna konferenser och möten med ansvariga för respektive affärsenhet samt övriga chefer.

Relevant information, intern och extern, förmedlas löpande till berörda medarbetare. Den externa informationen sköts utifrån en informationspolicy som delvis är anpassad utefter Nasdaq OMX Stockholms regelverk och Svensk kod för bolagsstyrning. Den interna informationen förmedlas huvudsakligen via intranätet.

Styrning och uppföljning

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

Internrevision

Klövern har en decentraliserad och transparent organisation där bl a finansverksamhet, ekonomi- och hyresadministration sköts från huvudkontoret. Uppföljning av resultat och balans görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna som av bolagsledning och styrelse. Hantering och rapportering granskas av bolagets revisorer och utfallet rapporteras till styrelsen. Baserat på ovan anses det därför inte föreligga något behov av intern revision.

Ytterligare information om riskbedömning, exponering och hantering finns i avsnittet Risk och känslighet på sidorna 26–29.

BOLAGSORDNING

Klövern AB (publ) organisationsnummer 556482-5833. Bolagsordning antogs på Klöverns årsstämma 5 april 2006.

§ 1 Firma

Bolagets firma är Klöver AB. Bolaget är publikt (publ).

§ 2 Säte

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Nyköping.
Bolagsstämma kan hållas i Nyköping eller Stockholm.

§ 3 Verksamhet

Bolagets verksamhet är att äga och försälja fastighetsbolag, samt därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital och antal aktier

Aktiekapitalet ska vara lägst trehundra miljoner (300 000 000) kronor och högst en miljard tvåhundra miljoner (1 200 000 000) kronor.

Antal aktier ska vara lägst sextio miljoner (60 000 000) och högst tvåhundrafyrtio miljoner (240 000 000).

§ 5 Styrelsen

Styrelsen ska bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter, med högst fyra suppleanter.

§ 6 Revisorer

Bolaget ska ha en eller två revisorer och motsvarande antal suppleanter eller ett eller två registrerade revisionsbolag.

§ 7 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår omfattar kalenderår.

§ 8 Kallelse

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och i Svenska Dagbladet.

§ 9 Aktieägares rätt att delta i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna vid bolagsstämma skall dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra anmälan till bolaget senast klockan 12.00 den dag, som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§ 10 Utomstående närvaro vid bolagsstämma

Den som inte är upptagen i aktieboken ska, på de villkor styrelsen bestämmer, ha rätt att närvara vid bolagsstämma.

§ 11 Årsstämma

På årsstämma ska följande ärenden komma till behandling:

1. val av ordförande vid stämman;
2. upprättande och godkännande av röstlängd;
3. val av en eller två justeringsmän;
4. prövning om stämman blivit behörigen samman kallad;
5. godkännande av dagordningen;
6. framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt, i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen;
7. beslut om
 - a) fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt, i förekommande fall, koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
 - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören;
8. bestämmande av antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt, i förekommande fall, revisor och revisorssuppleant eller registrerat revisionsbolag;
9. fastställande av arvoden åt styrelsen och, i förekommande fall, revisorer;
10. val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt, i förekommande fall, revisor och revisorssuppleant eller registrerat revisionsbolag;
11. annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 12 Avstämningsförbehåll

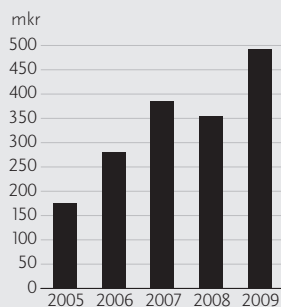
Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

Femårsöversikt

mkr					
Resultaträkning	2009	2008	2007	2006	2005
Hysesintäkter	1 231	1 178	1 124	808	635
Övriga intäkter	23	42	83	35	4
Fastighetskostnader	-474	-462	-446	-341	-248
Driftöverskott	780	758	761	502	391
Central administration	-66	-57	-65	-50	-37
Finansnetto	-221	-346	-310	-171	-178
Förvaltningsresultat	493	355	386	281	176
Värdetförändring fastigheter	-231	-760	1 106	262	158
Värdetförändring derivat	34	-155	53	28	-3
Värdetförändring värdepapper	-	-	0	22	-
Resultat före skatt	296	-560	1 545	593	331
Skatt på årets resultat	-59	84	-319	38	48
Årets resultat	237	-476	1 226	631	379

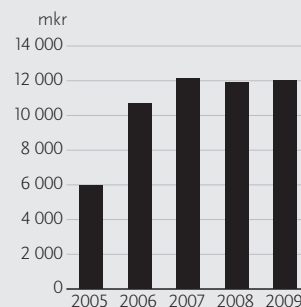
Balansräkning	2009	2008	2007	2006	2005
Inventarier	10	12	13	14	5
Förvaltningsfastigheter	12 032	11 895	12 154	10 701	5 968
Derivat	-	-	96	49	7
Uppskjuten skattefordran	418	407	474	516	279
Övriga tillgångar	83	116	185	96	107
Likvida medel	24	67	87	95	141
Tillgångar	12 567	12 497	13 009	11 471	6 507
Eget kapital	4 112	4 035	4 867	3 868	2 264
Uppskjuten skatteskuld	370	309	460	183	-
Räntebärande skulder	7 646	7 645	7 007	6 878	3 987
Derivat	31	62	-	-	-
Övriga skulder	408	446	675	542	256
Eget kapital och skulder	12 567	12 497	13 009	11 471	6 507

Förvaltningsresultat



Förvaltningsresultatet ökade kraftigt under 2009.

Fastighetsbestånd



Totalt verkligt värde har varit relativt oförändrat under de senaste tre åren

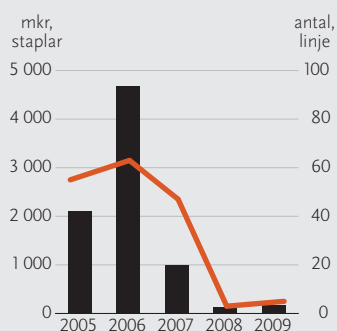
mkr

Kassaflödesanalyser	2009	2008	2007	2006	2005
Kassaflöde från den löpande verksamheten	490	205	648	451	220
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-373	-502	-396	-3 427	-1 384
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-160	277	-260	2 930	1 195
Årets kassaflöde	-43	-20	-8	-46	31
Likvida medel vid årets början	67	87	95	141	110
Likvida medel vid årets slut	24	67	87	95	141

Fastighetsrelaterade nyckeltal, vid årets slut	2009	2008	2007	2006	2005
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 392	1 382	1 394	1 436	1 042
Hysesvärde, mkr	1 385	1 360	1 309	1 276	798
Bokfört värde fastigheter, mkr	12 032	11 895	12 154	10 701	5 968
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	90	88	84	87
Överskottsgrad, %	62	62	63	60	61

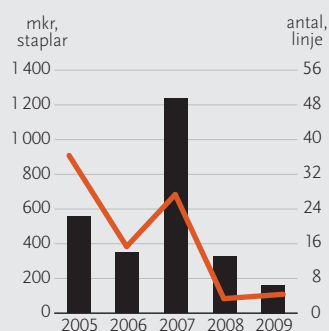
Finansiella nyckeltal	2009	2008	2007	2006	2005
Soliditet, %	32,7	32,3	37,4	33,7	34,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,0	2,2	2,6	2,0
Skuldsättningsgrad, %	1,9	1,9	1,4	1,8	1,8
Belåningsgrad fastigheter, %	64	64	58	64	67
Avkastning på eget kapital, %	5,8	-10,7	28,1	20,6	19,1
Genomsnittlig ränta, %	2,7	4,2	4,6	4,1	3,5
Räntebärande skulder, mkr	7 646	7 645	7 007	6 878	3 987

Fastighetsförvärv



Under 2009 förvärvas totalt fem fastigheter, varav två i Nyköping och en vardera i Borås, Kista, och Västerås samt 17 tomträtter i Karlstad till ett pris om 179 mkr.

Fastighetsförsäljningar

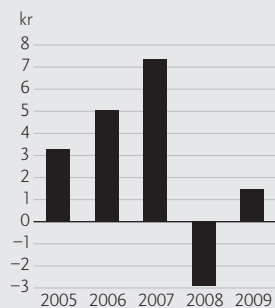


Försäljningar 2009 avser en fastighet i vardera Karlstad och Nyköping samt två fastigheter i Linköping för totalt 162 mkr.

Aktiedata	2009	2008	2007	2006	2005
Börsvärde, mkr	3 682	2 929	4 227	4 996	2 949
Utestående aktier vid årets utgång, miljoner	160,8	160,8	165,8	166,5	120,4
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	160,8	163,2	166,4	125,2	115,8
Totalt antal registrerade aktier vid årets utgång, miljoner	166,5	166,5	166,5	166,5	120,4
Antal aktieägare	29 943	30 372	31 249	19 058	27 945
Utländsk ägarandel, %	14	16	17	15	15
Börskurs vid årets slut, kr	22,90	18,20	25,50	30,00	24,50
Högsta kurs under året, kr	24,30	26,70	33,40	30,30	30,00
Lägsta kurs under året, kr	15,80	10,10	21,40	19,60	18,70
Antal omsatta aktier per år, tusental	64 244	75 745	69 513	44 969	49 418
Dito genomsnitt per dag, tusental	256	300	279	181	195
Omsättningshastighet per år, ggr	0,40	0,49	0,42	0,36	0,43
Utdelning, kr	1,25*	1,00	1,50	1,25	1,00
Aktiens direktavkastning, %	5,5	5,5	5,9	4,2	4,1
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	41	46	64	56	67
Aktiens totalavkastning, %	31,3	-22,7	-10,8	26,5	30,2
Carnegies fastighetsindex (CREX), %	26,0	-27,0	-22,5	35,6	32,1
Stockholmsbörsens all-share index (OMXSPI), %	46,7	-42,0	-6,7	23,8	32,8
Totalt resultat per aktie, kr	1,48	-2,92	7,36	5,04	3,27
Kurs / totalresultat per aktie (P/E-tal), kr	15,5	-6,2	3,5	6,0	7,5
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,07	2,17	2,32	2,25	1,49
Eget kapital per aktie, kr	25,58	25,09	29,36	23,23	18,81
Kurs / eget kapital per aktie, kr	0,90	0,73	0,87	1,29	1,30
Kassaflöde per aktie, kr	-0,27	-0,12	-0,05	-0,37	0,27
Fastigheternas bokförda värde per aktie, kr	74,83	73,97	73,31	64,25	49,60

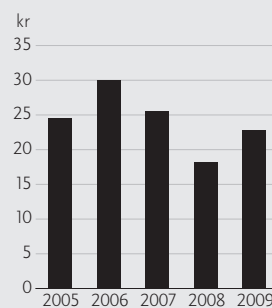
* Föreslagen utdelning.

Resultat per aktie



Trots stabila förvaltningsresultat har totalt resultat varierat kraftigt mellan åren till följd av stora värdeförändringar på fastigheter och derivat.

Börskurs vid årets slut



Börskursen ökade med 26 procent under 2009, att jämföra med en nedgång med 29 procent under 2008.

Definitioner

Aktiens direktavkastning

Aktieutdelning i procent av börskurs vid motsvarande räkenskapsårs 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

Resultat före skatt med återläggning av finansnetto samt värdeförändringar derivat i procent av genomsnittligt totalt kapital.

Avkastningskrav

Fastighetsvärderingarnas avkastningskrav på restvärdet.

Belåningsgrad, fastigheter

Räntebärande skulder avseende fastigheter i förhållande till fastigheternas redovisade värde.

Driftöverskott

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

Eget kapital per aktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontraktsvärde i förhållande till hyresvärde vid årets utgång.

Fastighetskostnader

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

Fastighetstyp

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

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Förädlingsvinst

Försäljningspris minus investerat kapital.

Förädlingsvärde per anställd

Förvaltningsresultat exklusive finansnetto plus lönekostnader inklusive lönebikostnader dividerat med genomsnittligt antal anställda.

Hyresintäkter

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

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Kassaflöde per aktie

Periodens kassaflöde i relation till genomsnittligt antal utestående aktier.

Omsättningshastighet

Totalt omsatt antal aktier i relation till antal utestående aktier.

Orealiserade värdeförändringar

Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar.

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

Försäljningspris efter avdrag för senast redovisade verkliga värde och omkostnader vid försäljning.

Resultat per aktie

Årets resultat i relation till genomsnittligt antal utestående aktier.

Räntetäckningsgrad

Resultat, exklusive värdeförändringar, efter finansiella poster plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

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.

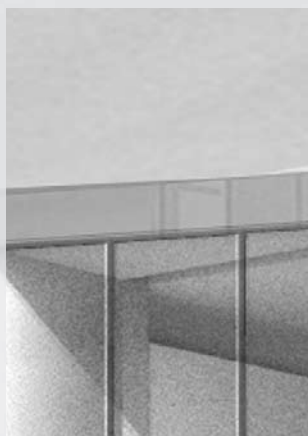
Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av totala intäkter.

Övriga intäkter

Intäkter från hyresgarantier och utlösen av hyresavtal.

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



närhet och engagemang

