

KLÖVERN
ÅRSREDOVISNING 12



VIKTIGA HÄNDELSER 2012



- > Rutger Arnhult tillträdde som VD 1 januari.
- > Extra bolagsstämma 12 januari beslutade om nyemission och fondemission av preferensaktier samt utdelning om 2,50 kr till preferensaktieägare.
- > Börsnoterade fastighetsbolaget Dagon, inkluderande 124 fastigheter, till ett värde av 5,7 mdkr, förvärvades den 2 mars.
- > Årsstämma 17 april beslutade om utdelning till stamaktieägare om 1,25 kr per aktie samt 10,00 kr per preferensaktie.
- > Extra bolagsstämma beslutade om riktad nyemission av preferensaktier i samband med förvärv samt nyemission av preferensaktier.
- > I syfte att bredda finansieringsbasen emitterades fyra obligationer om sammanlagt 1,8 mdkr.
- > Ytterligare 13 fastigheter för 1,8 mdkr i bland annat Göteborgs- och Stockholmsregionen förvärvades.
- > Elva fastigheter såldes för 543 mkr, huvudsakligen i syfte att renodla beståndet.

NYCKELTAL	2012-12-31 Q4	2012-09-30 Q3	2012-06-30 Q2	2012-03-31 Q1	2011-12-31 Q4	2011-09-30 Q3	2011-06-30 Q2	2011-03-31 Q1
Överskottsgrad, %	53	69	67	61	61	69	61	57
Avkastning på EK, %	-0,6	1,2	2,3	3,5	2,9	-0,7	3,4	4,3
Justerad soliditet, %	31,4	29,9	29,6	30,6	34,9	34,1	34,0	34,5
Soliditet, %	27,6	25,3	25,0	26,5	30,8	30,6	31,4	32,6
Belåningsgrad fastigheter, %	56	62	60	61	63	63	64	63
Belåningsgrad, %	67	68	67	67	63	63	64	63
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,0	1,9	1,8	2,0	2,4	2,2	2,2
Genomsnittlig ränta, %	4,3	4,4	4,5	4,6	4,2	4,1	4,0	3,9
Räntebindning, år	3,5 ¹⁾	2,4	2,8	3,0	2,7	2,9	2,1	2,3
Kapitalbindning, år	2,2	1,8	2,0	2,2	1,9	2,1	2,4	2,0

1) Januari 2013

KLÖVERNS RESULTAT 2012

Klövern redovisar en kraftig ökning av förvaltningsresultatet under 2012. Ökningen är i första hand hänförlig till ett större fastighetsbestånd, främst genom förvärv av det börsnoterade fastighetsbolaget Dagon. I motsatt riktning verkade finansnettot samt värdeförändringar på derivat.

Klöverns fastighetsbestånd växte med nära åtta mdkr under året, varav nettoförvärv av 126 fastigheter utgjorde 6,9 mdkr och investeringar 0,9 mdkr. Däremot uppvisades i stort sett inga värdeförändringar för fastigheterna under året. Ökningen av fastighetsbeståndet har påverkat såväl intäkter, kostnader som resultat.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, ökade till 524 mkr (428) under året. Överskottsgraden sjönk till 62 procent (63), delvis beroende på en högre vakansgrad i Dagon än i Klövern. Centrala administrationskostnader har påverkats av engångskostnader för Dagonförvärvet. Finansnettot ökade på grund av högre räntebärande skuld, den genomsnittliga räntenivån var i stort sett oförändrad.

Sjunkande långa marknadsräntor under året innebär att värdet på de ränteswappar som Klövern har för att räntesäkra låneportföljen ändrades med -175 mkr (-225), varav -78 mkr (-) är realiserat.

Årets resultat uppgick till 339 mkr (465). Sänkningen av bolagsskatten till 22 procent påverkade resultatet med 39 mkr efter nedskrivning av goodwill med -95 mkr.

Eget kapital ökade med 1 956 mkr till 6 696 mkr (4 740) under året. Styrelsen har till årsstämman 2013 föreslagit en utdelning om 1,50 kr per stamaktie (1,25) samt en utdelning om 10,00 kr per preferensaktie (10,00), att utbetalas med 2,50 kr per kvartal.

RESULTAT, MKR	2012	2011
Intäkter	1 948	1 364
Fastighetskostnader	-733	-507
DRIFTÖVERSKOTT	1 215	857
Central administration	-86	-71
Finansnetto	-605	-358
FÖRVALTNINGSRESULTAT	524	428
Värdeförändringar fastigheter	-33	435
Värdeförändringar derivat	-175	-225
Värdeförändringar finansiella tillgångar	10	-
Nedskrivning goodwill	-95	-
RESULTAT FÖRE SKATT	231	638
Aktuell skatt	-2	0
Uppskjuten skatt	110	-173
ÅRETS RESULTAT	339	465

närhet och engagemang

VISION

Klövern skapar miljöer för framtidens företagande.

AFFÄRSIDÉ

Klövern ska med närhet och engagemang erbjuda kunden effektiva lokaler i valda tillväxtregioner.

MOTTO

Var dag underlätta kundens vardag.

INNEHÅLL

Tillväxt genom:			
– Förvärv	2	Skatt	67
– Nybyggnad	4	Risk och känslighet	68
– Ombyggnad	6	Investor relations	72
VD-ord	8	FINANSIELLA RAPPORTER	73
INLEDNING	11	Vinstdisposition	74
Affärsidé, mål och strategi	12	Vinstutdelning	75
Kunder	16	Koncernens resultaträkning	76
MARKNADER	19	Koncernens balansräkning	77
Svensk ekonomi & fastighetsmarknad	20	Förändring av koncernens eget kapital	78
Klöverns regioner	21	Koncernens kassaflödesanalys	79
– Region Syd	24	Moderbolagets resultaträkning	80
– Region Öst	26	Moderbolagets balansräkning	81
– Region Stockholm	28	Förändring av moderbolagets eget kapital samt kassaflödesanalys	82
– Region Mellan/Norr	30	Noter	83
FASTIGHETSRÖRELSEN	33	Revisionsberättelse	102
Fastighetsinnehav	34	FASTIGHETSFÖRTECKNING	103
Transaktioner	38	Region Syd	104
Projekt	40	Region Öst	111
Byggrätter	42	Region Stockholm	115
Fastigheternas värde	44	Region Mellan/Norr	119
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE	47	BOLAGSSTYRNING OCH ÖVERSIKT	125
Utgångspunkter för ansvarstagande	48	Bolagsstyrningsrapport 2012	126
Medarbetare	49	– Styrelse	132
Miljö	51	– Bolagsledning	134
FINANS	55	Bolagsordning	139
Finansiering	56	Femårsöversikt och nyckeltal	142
Obligationer	60	Definitioner	144
Stam- och preferensaktie	62	Historik	145



KLÖVERN

FÖRVÄRV, NYBYGGNAD OCH OMBYGGNAD.

FASTIGHET FÖR FASTIGHET. SÅ KOMMER VÅR TILLVÄXT.

Klöverns vision är att skapa miljöer för framtidens företagande. Det kräver ett aktivt byggande av stadsdelar, områden och olika näringslivskluster.

Det gör vi genom att med närhet och engagemang erbjuda våra kunder effektiva lokaler i valda tillväxtregioner.

2012 var ett år som gick i tillväxtens tecken. Vi tog ett rejält kliv mot vårt mål att nå ett fastighetsvärde på 25 mdkr.

A photograph of a modern building's interior courtyard. The structure features a glass and steel frame with multiple levels. The ground floor is covered in red mulch. The upper floors have glass railings. The text is overlaid on the top left of this image.

*Genom förvärvet fick
Klövern tillgång till de
viktiga tillväxtmarknaderna
Öresund och Göteborg.”*



Rutger Arnhult, VD Klöver

Dagon hade vid förvärvstidpunkten totalt 124 kommersiella fastigheter till ett värde om 5,7 mdkr, från Öresund i söder till Sollefteå och Härnösand i norr. Cirka 50 procent av beståndet låg i Stockholms- och Öresundsregionen.



En geografisk fullträff

2012 förvärvade Klöver det börsnoterade fastighetsbolaget Dagon. Genom förvärvet fick Klöver tillgång till de viktiga tillväxtmarknaderna Öresund och Göteborg och ökade i ett slag sitt fastighetsvärde från omkring 15 till drygt 20 mdkr.

– Förvärvet var mycket viktigt ur geografisk synpunkt. Dels befäste vi positionen på vår huvudmarknad Stockholm som står för nästan en tredjedel av det förvärvade fastighetsbeståndets värde, dels fick vi tillgång till tillväxtmarknader i Öresunds- och Göteborgsregionen. Det är genom att ha en kritisk massa i tillväxtregioner som vi på allvar kan närma oss vår vision om att skapa effektiva och trivsamma miljöer för framtidens företagande, konstaterar Klöverns VD Rutger Arnhult.

Med sammanslagningen fick Klöver samt-

ligt flera andra intressanta tillväxtmöjligheter. Projektportföljen ökade med cirka 350 mkr och nya byggrätter tillkom. Förvärvet ökar dessutom Klöverns potential inom uthyrning då Dagon hade en ekonomisk uthyrningsgrad på 84 procent.

– Vi breddade vår befintliga hyresbas och ökade andelen hyresgäster inom de viktiga kundkategorierna stat, landsting och kommun. Förvärvet låg helt i linje med Klöverns tillväxtmål om ett fastighetsvärde om minst 25 mdkr och en plats på Stockholmsbörsens stora lista, säger Rutger Arnhult.

TILLVÄXT GENOM förvärv

”Att utnyttja byggrätter för att skapa moderna fastigheter är en viktig del i Klöverns tillväxtstrategi.”

Nya kontorslokaler för framtiden



Göran Andersson,
projektchef Klöver

– Det är förstås hedrande för oss att få leverera nya effektiva kontorslokaler till Ericsson. Tillsammans har vi skapat en lösning som visar hur morgondagens mo-

derna kontor ser ut. Naturligtvis ger dessa nybyggnadsprojekt utvecklingsvinster och driver vår egen tillväxt, säger Klöverns projektchef Göran Andersson.

2010 träffade Klöver och Ericsson ett tioårigt hyresavtal som innebar att delar av Klöverns byggrätter i Kista, i direkt

anslutning till Ericssons befintliga huvudkontor, skulle nyttjas för en nybyggnation om 27 tkvm kontor samtidigt som 9 000 kvm byggdes om för ny verksamhet. Tre år senare flyttar omkring 1 200 Ericssonanställda in i sina nya lokaler. Sommaren 2013 beräknas cirka 3 000 personer ha sin arbetsplats i fastigheten Isafjord 1.

– Ericsson lever i en snabbväxande omvärld och måste hela tiden anpassa sina fastigheter efter de behov man ser framför sig. Projektet hade på många sätt väldigt specifika krav. Det skulle vara ett flexibelt och logistiskt väl genomtänkt hus att arbeta i, med stora gemensamhetslokaler samt kund- och utställningsytor. Med utgångspunkt i

Klöverns koncepthus, det vill säga en plattform som bygger på moduler, har vi tillsammans med arkitekter kunnat bygga in precis den flexibilitet och kvalitet som Ericsson krävt, berättar Göran Andersson.

Att utnyttja byggrätter för att skapa moderna fastigheter är en viktig del i Klöverns tillväxtstrategi.

– Vi ska naturligtvis förädla byggrätter i möjligaste mån. Det kräver att vi kan förutse behoven på marknaden, säger Göran Andersson.

Klöver planerar för nya fastigheter bredvid Ericssonkvarteret, där företaget äger outnyttjade byggrätter. Bara i Kista finns fortfarande omkring 180 tkvm potentiell yta.

TILLVÄXT GENOM nybyggnad



Ericssons nya kontorslokaler håller hög kostnads- och miljöeffektivitet:

- > Medarbetarna sitter på 10 kvm per person.
- > Fastigheten ska certifieras enligt Green Buildingkraven samt LEED guldnivå.
- > Taket är delvis beklätt med gräs och växter, så kallat sedumtak.



”En fastighet ska aldrig stå stilla, vi måste alltid ha ett utvecklingsperspektiv.”

Den nyligen renoverade fastigheten stämmer väl överens med WSPs företagsprofil. Lokalerna är idag mycket energieffektiva med bergkyla och bergvärme samt återvinningssystem. Fastigheten ska dessutom certifieras som Green Building.

Alexander Dufva,
chef för WSP
Samhällsbyggnad
i Örebro.



Nära dialog för långsiktiga relationer

Mer ändamålsenliga och yteffektiva lokaler. Nytt femårsavtal, lägre vakanser och ökade hyresintäkter. Det blev resultatet av Klöverns utvecklingsprojekt med sin hyresgäst, tillika analys- och teknikkonsultföretaget, WSP Sverige i Örebro.

Sedan hösten 2012 sitter WSP i helrenoverade, moderna kontorslokaler, i fastigheten Oxbacken 7 i Örebro, som dessutom är 200 kvm större än tidigare.

– WSP växer kraftigt just nu. Vi ville därför ha mer flexibla och representativa lokaler som kan hysa fler medarbetare, säger Alexander Dufva, chef för WSP Samhällsbyggnad och fortsätter:

– Eftersom vi både gör avancerade utredningar och löser komplexa problem, behöver vi dels kreativa utrymmen, där vi kan jobba i grupper, dels mindre landskap samt några kontorsrum, med komfort och ljudmiljö som ger möjligheter till koncentration.

Mikael Warg, enhetschef hos Klöver i Örebro har varit ansvarig för utvecklingsprojektet från Klöverns sida.

– Varje fastighet har sin unika situation, men riktigt bra förvaltning tar i första hand hänsyn till verksamheten och människorna i fastigheten. Det är vårt nära samarbete med WSP ett

bra exempel på. I det här fallet hade fastigheten också bra grundvärden – det vill säga byggnadens grundstomme och öppna lösningar – som vi kunde utnyttja för att stötta WSP i sin fortsatta tillväxt. Vi utökade också kontorsytan med cirka 15 procent genom att ta vara på det outnyttjade vindsförrådet, berättar Mikael Warg.

Att förvalta befintliga lokaler klokt är naturligtvis en hörnsten i Klöverns verksamhet. Det handlar såväl om att behålla hyresgäster över tid och minska vakanser som att arbeta upp hyresnivåer och optimera kostnadsbilden.

– En fastighet ska aldrig stå stilla, vi måste alltid ha ett utvecklingsperspektiv. Det är vårt uppdrag att förstå hyresgästernas behov och optimera den uthyrningsbara ytan efter dem, säger Mikael Warg.

Alexander Dufva konstaterar att dialogen med Klöver har varit rak.

– De har verkligen stöttat oss och pekat på möjligheter längs vägen.



ETT ÅR PRÄGLAT AV TILLVÄXT

2012 blev ett händelserikt och bra år för Klöver. Det var ett år då vi expanderade på nya geografiska tillväxtmarknader, breddade den finansiella basen och stärkte hyresgäststrukturen. Det var kort sagt ett år av betydande tillväxt och god lönsamhet.

Förvärvet av Dagon i början av 2012 resulterade i en intensiv start på året för Klöver. Genom köpet ökade fastighetsvärdet i ett slag från omkring 15 till drygt 20 mdkr, helt i linje med vårt långsiktiga förvaltningsmål om ett totalt fastighetsvärde på minst 25 mdkr. Vi stärkte vår position på den viktiga Stockholmsmarknaden och etablerade oss på allvar i Öresunds- och Göteborgsregionen. 2012 handlade därför mycket om att välkomna och integrera cirka 55 nya medarbetare i Klöver. Det administrativa integrationsarbetet har varit omfattande och krävt mer jobb än vi trott, men har också gått över förväntan.

Under året köpte vi totalt 137 fastigheter till ett värde av omkring 7,5 mdkr. Vi sålde också elva fastigheter, däribland

några udda från Dagonportföljen för att renodla beståndet till våra tillväxtregioner. Trots att vi vuxit så kraftigt, är det glädjande att se hur vi lyckats behålla vår entreprenöriella glöd i organisationen.

FASTIGHETSRORELSEN UTVECKLAS VÄL

När det gäller resultatet för 2012 kan vi konstatera att vår positiva utveckling håller i sig och att fastighetsrörelsen utvecklas väl. Beståndet är klart större än tidigare, vilket innebär högre intäkter, kostnader och resultat. Förvaltningsresultatet ökade till 524 mkr (428). För jämförbart bestånd, det vill säga fastigheter som Klöver innehaft under både 2011 samt 2012 och i princip kan likställas med gamla Klöver, ökade intäkterna med 4 procent samtidigt som



”Vi stärkte vår position på den viktiga Stockholmsmarknaden och etablerade oss på allvar i Öresunds- och Göteborgsregionen.”



kostnaderna sjönk med 1 procent. Potentialen i Dagonbeståndet är stor både på intäktsidan, genom hög vakans, och på kostnadssidan, genom energibesparingar och effektivare förvaltning. Vi ser fortsatt god efterfrågan på kommersiella lokaler, även om potentiella hyresgäster tar längre tid på sig än tidigare innan de fattar beslut.

Glädjande är också att vi under året lyckades höja kvaliteten i hyresstocken, särskilt i ljuset av den rådande osäkerheten i omvärlden. Vi har skrivit nya långa kontrakt med hyresgäster framför allt inom stat, kommun och landsting. Den offentliga sektorn står nu för närmare 20 procent av Klöverns kontraktportfölj. Dessutom har vi blivit mindre känsliga för enskilda hyresgäster i takt med att våra förvärv har breddat hyresbasen. I händelse av en vikande marknad känns det betryggande att kunna påminna sig om detta.

Vi färdigställde i princip vårt största ny- och ombyggnadsprojekt för Ericssons räkning under året, vilket bidrog till att vår nettointflyttning blev positiv. Vi är stolta över slutresultatet som ger en inspirerande inblick i hur morgondagens moderna kontor kommer att se ut.

SVENSKA MARKNADEN STÅR STARK

Omvärldsutvecklingen har varit fortsatt orolig och nedrevideringar av de globala utsikterna fortsatte bland prognosmakare under andra halvan av 2012. Även om läget fortfarande är ansträngt i eurozonen var en av de viktigaste händelserna under året att europeiska politiker visade stor vilja att behålla eurosamarbetet intakt. Optimismen segrade denna gång och en eurokollaps undveks, åtminstone i det korta perspektivet. Mot slutet av året och i början på 2013 kom signaler på att återhämtningen i USA blivit mer robust samt att en vändning blivit tydligare i Kina. Utvecklingen har ökat riskaptiten, vilket inte minst avspeglats på aktiemarknaden under inledningen av 2013.

Sverige står sig som bekant relativt starkt, trots att vi även här såg början på en konjunkturavmattning mot slutet av året. Omvärldsproblematiken har inte givit några större avtryck på hyresmarknaden i Sverige. Efterfrågan på lokaler liksom hyresnivåer är relativt stabila och fastighetsmarknaden omsatte marginellt mer jämfört med 2011. Samtidigt är tillgången till bankfinansiering fortfarande begränsad, även om det den senaste tiden har kommit positiva besked från bankerna.

God efterlevnad av kapitaltäckningskraven och stora vinster i banksystemet tyder på att bankerna kan tänkas börja lätta på sin utlåning. Dessutom ser vi att ett antal utländska banker, framför allt tyska, är på väg tillbaka till den svenska marknaden. Det gynnar onekligen fastighetsbranschen som är kapitalintensiv.

”Vi ska effektivisera förvaltningen, jobba med vakanserna och stärka balansräkningen.”

Vi har också varit aktiva på finansieringssidan under 2012. Vi har minskat beroendet av lånefinansiering via banksektorn och inte minst skapat förutsättningar för att kunna fortsätta växa i den takt vi själva önskar. Vi utfärdade företagsobligationer vid fyra tillfällen till ett totalt värde om drygt 1,8 mdkr. Vi emitterade också preferensaktier vid ett flertal tillfällen både som betalning vid förvärv av fastigheter och aktier samt i en emission till allmänheten, vilket påtagligt förbättrat vår kapitalstruktur. Intresset har varit stort för emissionerna, vilket tyder på att marknaden uppskattar Klövern som emittent. De nya finansieringsformerna är bra verktyg som hjälper oss att nå våra tillväxtambitioner.

RENODLING PÅ AGENDAN

2012 tog vi ett rejält kliv mot vårt mål om ett fastighetsvärde på minst 25 mdkr. Vid utgången av 2012 hade vi nått nära 23 mdkr och räknar nu med att ha ökat fastighetsvärdet med ytterligare två mdkr före nästa årsskifte. Det ska ske med hjälp av både nybyggnation, investeringar och nya fastighetsköp. Vi gynnas fortfarande av att bli större på våra prioriterade marknader och vill därför fortsätta växa i de svenska storstäderna och i ett antal regionstäder.

Det är också detta 2013 kommer att handla om för Klöverns del, men vi ska också förbättra lönsamheten och därigenom bygga värden i verksamheten. Det kräver att vi arbetar fokuserat: Att vi renodlar våra satsningar till de orter där värdetillväxten finns och att vi fortsätter att vara duktiga på projektsidan. Vi ska effektivisera förvaltningen, jobba med vakanserna och stärka balansräkningen. Vi ska fortsätta att bredda hyresbasen och därigenom kontinuerligt sänka den totala risknivån i verksamheten.

Det är inga lätta uppgifter, men det är vår väg framåt. Det engagemang jag ser hos våra medarbetare, som varje dag arbetar nära våra hyresgäster för att underlätta deras vardag, gör att jag ser med tillförsikt på framtiden.

Stockholm 11 mars 2013

Rutger Arnhult
Verkställande direktör



INLEDNING

AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGI

12

KUNDER

16

MARKNADER

FASTIGHETSRÖRELSEN

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

FINANS

FINANSIELLA RAPPORTER

FASTIGHETSFÖRTECKNING

BOLAGSSTYRNING OCH ÖVERSIKT

Interiör från den nyproducerade fastigheten Skeppsbron 1 i Karlskrona.

AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGI

Klöverns övergripande mål är att generera god avkastning till aktieägarna. I syfte att uppnå avkastningsmålet har ett antal delmål definierats och strategier utarbetats. Under slutet av 2012 fastställdes en ny affärsplan inkluderande en framåtriktad vision, en reviderad affärsidé och ett oförändrat motto. I årsredovisningen för 2012 visar Klövern den nya affärsplanen för 2013, men graden av måluppfyllelse mäts utifrån den affärsplan som gällde för räkenskapsåret 2012.

Vision 2013

KLÖVERN SKAPAR MILJÖER FÖR FRAMTIDENS FÖRETAGANDE.

Strategin är att vara delaktig i skapandet av inre och yttre miljöer som på ett positivt sätt bidrar till att företag utvecklas. Framtidens företagande inkluderar allt från små till stora företag med den gemensamma nämnaren att det finns en ökande efterfrågan på de varor eller tjänster som företagen tillhandahåller.

Affärsidé 2013

KLÖVERN SKA MED NÄRHET OCH ENGAGEMANG ERBJUDA KUNDEN EFFEKTIVA LOKALER I VALDA TILLVÄXTREGIONER.

Klöverns produkt är självklart lokalerna. Lokalerna ska vara anpassade efter kundens önskemål och behov oavsett vad dessa är och oavsett vilken typ av lokaler som efterfrågas. Dock inom ramen för Klöverns ekonomiska mål.

Lokalerna ska tillhandahållas, och kunderna bemötas, med närhet och engagemang. Endast genom att ha en nära kontakt med kunden kan vi förutsäga morgondagens behov.

Den närhet och det engagemang som Klövern eftersträvar kan bara uppnås med egen personal.

Marknaden begränsas till valda tillväxtregioner. Dessa kan variera över tiden beroende på tillgång och efterfrågan inom såväl hyres- som fastighetsmarknad. Gemensamt för tillväxtregioner är ett växande näringsliv och en ökande befolkningsmängd.

Motto 2013

VAR DAG UNDERLÄTTA KUNDENS VARDAG.

Om Klöverns hyresgäster känner att bolaget gör deras liv lättare kommer det att vara ett tungt vägande argument när hyresavtalet löper ut och det är dags för omförhandling. Klövern ska underlätta kundernas vardag. Det innebär helt enkelt att ligga steget före och förutse även morgondagens behov. Nöjda hyresgäster är en viktig förutsättning för att uppnå målen om positiv nettointflyttning och låg omsättningshastighet.

På sid 13 följer ett sammandrag av de strategier och mål inom finans, förvaltning, förvärv/försäljning/projekt och medarbetare som gäller för 2013.



Hyresgäster till Klövern i Göteborg. Lunchrestaurang i fastigheten Kallebäck 17:1.



Hyresgäster till Klöver i Halmstad. Öppet kontorslandskap på två plan i fastigheten Halmstad 2:28.

Strategi och mål 2013

	Strategi	Mål
FINANS 2013	> Eget kapital ska utgöras av både stam- och preferensaktier. > Ränterisken ska begränsas genom att kreditportföljens exponering för ändringar i rörliga marknadsräntor limiteras. > Refinansieringsrisken bör begränsas genom spridning av kreditförfall och kreditgivare. > Bankupplåning bör kompletteras med alternativa finansieringsformer.	> Avkastning på eget kapital ska långsiktigt uppgå till riskfri ränta plus minst nio procentenheter. > Utdelningen till aktieägarna bör långsiktigt uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet. > Soliditeten ska uppgå till minst 25 procent. > Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,5 ggr. > Kapitalbindningen ska vara minst 1,5 år.
FÖRVALTNING 2013	> Förvaltningsorganisationen ska vara aktiv i lokala nätverk. > Kundundersökning ska genomföras och ligga till grund för förbättrat kundvårdsarbete. > Försäljningen ska effektiviseras. > Energiförbrukning per kvm ska långsiktigt minska. > Effektiviteten i förvaltningen ska utvecklas.	> Nettoinflyttningen bör uppgå till minst 1 procent av hyresvärdet per år. > Omsättningshastigheten ska uppgå till max 7 procent per år. > Överskottsgraden bör långsiktigt uppgå till minst 65 procent. > Värmeförbrukningen ska minska med minst 12 procent från och med 2013 till 2015. > Fastighetsvärdet bör öka till minst 25 mdkr.
FÖRVÄRV, FÖRSÄLJNING OCH PROJEKT 2013	> Förvärv och försäljningar ska ha fokus på geografisk renodling i syfte att skapa effektiv förvaltning på prioriterade orter. > Prioritering av projekt med högst avkastning. > Skapa värden genom exploatering av byggrätter alternativt nyproduktionsprojekt för egen förvaltning eller för avyttring.	> Förvärvade förvaltningsfastigheter ska ha en långsiktig direktavkastning på minst 7 procent per år. > Projektinvestering ska ge en avkastning på minst 15 procent.
MEDARBETARE 2013	> Årliga utvecklingssamtal med individuella utvecklingsplaner. > Hälsoundersökning med individuell stöttning för förbättrad hälsa. > Nära samarbete med prioriterade skolor.	> Personalomsättningen bör långsiktigt uppgå till cirka 10 procent per år. > Sjukfrånvaron bör understiga 3 procent per år.

För definition av nyckeltal, se sid 144.

Mål och utfall 2012

FÖRVALTNINGSMÅL

Mål

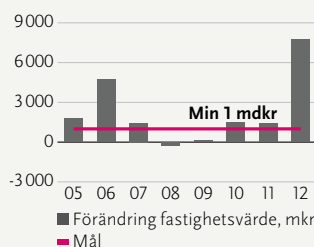
Utfall 2012

Syfte

FASTIGHETSVÄRDE

Fastighetsvärdet bör uppgå till minst 25 mdkr och ha en löpande årlig nettotillväxt på minst en mdkr.

Under 2012 fokuserade Klövern på förvärv av fastigheter genom bland annat fastighetsbolaget Dagon. Fastighetsvärdet ökade med 7 744 mkr. Ökningen berodde på nettoförvärv om 6 916 mkr, investeringar om 861 mkr samt värdeförändringar om -33 mkr. Den genomsnittliga tillväxten de senaste åtta åren uppgår till 2 304 mkr.

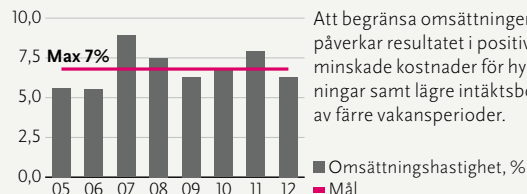


Ett större bolag, med plats på NASDAQ OMX Large Cap, breddar antalet möjliga institutionella, framför allt utländska, investerare. Klövern borsvärde uppgick till 6,7 mdkr vid utgången av 2012. Tillväxten kan ske både genom värdeskapande investeringar, ny- och ombyggnation i det egna beståndet samt genom förvärv av fastigheter.

OMSÄTTNINGSHASTIGHET, HYRESGÄSTER

Omsättningshastigheten bland hyresgästerna ska uppgå till max 7 procent per år.

Under 2012 uppgick hyresgästernas omsättningshastighet till 6,3 procent.

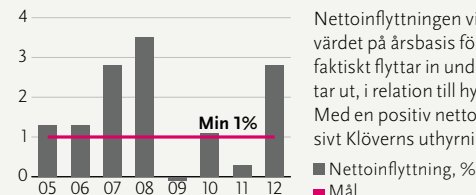


Att begränsa omsättningen av hyresgäster påverkar resultatet i positiv riktning genom minskade kostnader för hyresgäst Anpassningar samt lägre intäktsbortfall på grund av färre vakansperioder.

NETTOINFLYTTNING

Nettoinflyttningen ska vara positiv och uppgå till minst 1 procent av hyresvärdet per år.

Nettoinflyttningen var positiv under 2012. Målet på minst 1 procent av hyresvärdet uppnåddes. Utfallet på 69 mkr, motsvarar en nettoinflyttning på 2,8 procent. Överskottsgraden i det förvärvade bolaget Dagon var lägre än i Klövern.

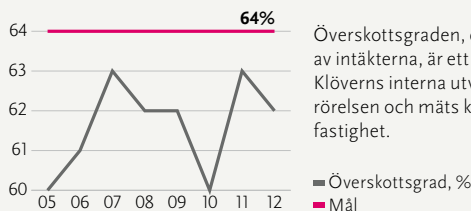


Nettoinflyttningen visar nettot av hyresvärdet på årsbasis för de hyresgäster som faktiskt flyttar in under ett år och de som flyttar ut, i relation till hyresvärdet vid årets slut. Med en positiv nettoinflyttning ökar successivt Klövern uthyrningsgrad.

ÖVERSKOTTSGRAD

Överskottsgraden bör långsiktigt uppgå till minst 64 procent.

Överskottsgraden uppgick till 62 procent under året, vilket innebär att målet inte uppnåddes. Överskottsgraden i det förvärvade bolaget Dagon var lägre än i Klövern.

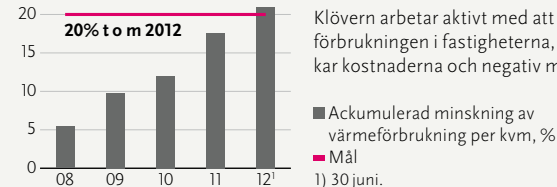


Överskottsgraden, driftöverskottets andel av intäkterna, är ett viktigt nyckeltal i Klövern uthyrningsgrad av fastighetsrörelsen och mäts kontinuerligt för varje fastighet.

VÄRMEFÖRBRUKNING

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

Normalårskorrigerad värmeförbrukning har för perioden 2008 till och med sista juni 2012 minskat med totalt 21 procent, vilket innebär att målsättningen uppfyllts.



Klövern arbetar aktivt med att sänka energiförbrukningen i fastigheterna, vilket minskar kostnaderna och negativ miljöpåverkan.

FINANSIELLA MÅL

Mål

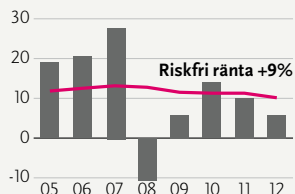
Utfall 2012

Syfte

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

Avkastning på eget kapital uppgick till 5,8 procent under 2012. Under de senaste åtta åren har den genomsnittliga avkastningen uppgått till 18,6 procent, vilket överstiger det genomsnittliga långsiktiga målet på 10,1 procent.



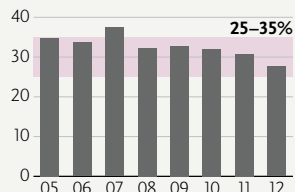
Avkastningen på det egna kapitalet måste vara rimlig i förhållande till risknivå och avkastning på andra typer av placeringar. Den riskfria räntan mäts som femårig statsobligationsränta. Målet ska ses som ett genomsnitt under ett antal år, då avkastningen delvis påverkas av faktorer över vilka Klövern inte råder.

■ Avkastning på eget kapital, % ■ Mål

SOLIDITET

Soliditeten ska ligga i intervallet 25–35 procent.

Soliditeten har samtliga år legat över målets nedre gräns. Soliditeten uppgick till 27,6 procent vid slutet av 2012. Justerad soliditet uppgick till 31,4 procent.



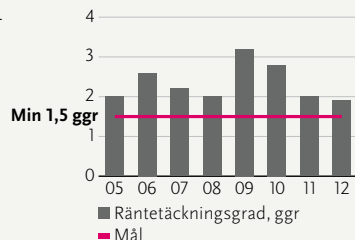
Samtidigt som det egna kapitalet ska utnyttjas optimalt är det viktigt att säkerställa långsiktig överlevnad och möjliggöra framtida intressanta investeringar.

■ Soliditet, % ■ Mål

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Räntetäckningsgraden ska vara minst 1,5 ggr.

Räntetäckningsgraden har överstigit målet för samtliga år. För 2012 uppgick den till 1,9 ggr.

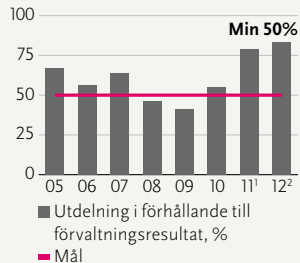


Räntekostnaden är Klöverns enskilt största kostnadspost, varför det är viktigt att intjäningsförmågan med god marginal täcker nuvarande räntekostnadsnivå. En räntetäckningsgrad på 1,5 ggr innebär att resultat efter finansiella intäkter överstiger räntekostnaderna med 50 procent. Klövern har valt en relativt försiktig räntestrategi genom skydd mot räntehöjningar i form av räntetak och ränteswappar. Detta har initialt höjt räntekostnaden, men också säkerställt en jämnare kostnadsnivå över tiden.

UTDELNING

Utdelningen ska långsiktigt överstiga 50 procent av förvaltningsresultatet.

Inför årsstämman 2013, föreslås en utdelning om 1,50 kr per stamaktie. För preferensaktien föreslås utdelning om 10,00 kr fördelat på 2,50 kr per kvartal. Den föreslagna utdelningen för de båda aktieslagen uppgår till 83 procent av förvaltningsresultatet för 2012. Under de senaste åtta åren skulle det motsvara en genomsnittlig utdelning om 61 procent av förvaltningsresultatet.



Förvaltningsresultatet visar hur fastighetsverksamheten går inklusive finansieringskostnader och central administration. Vid bedömning av utdelningens storlek ska beaktas bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur.

- 1) Betald utdelning till stam- och preferensaktier under 2012 i relation till förvaltningsresultatet för 2011.
- 2) Föreslagen utdelning beräknat på antalet utestående stam- och preferensaktier per 2013-02-13 i relation till förvaltningsresultatet för 2012.

KUNDER

Var dag underlättar Klöverns medarbetare kundernas vardag. Genom närhet och engagemang, samt att finnas till hands på samtliga prioriterade orter med egen personal, uppnås en bra kontakt med hyresgästerna.

NÄRHET OCH ENGAGEMANG

Klövern fokuserar på kommersiella lokaler med en blandning av privata, publika och offentliga företag som hyresgäster. Bolaget finns representerat med egna medarbetare på 17 affärsenheter runt om i Sverige. Egen personal, som rent fysiskt finns där hyresgästen valt att lokalisera sig, är en garanti för snabb service och bra marknadskännedom samt en förutsättning för hela affärsidén. Den primära uppgiften är att tillhandahålla lokaler, men även att bidra till att stärka städerna där Klöverna verkar.

Mottot – att var dag underlätta kundens vardag – är djupt rotat i bolaget. Att underlätta betyder självklart att göra sitt bästa för att lösa de problem som kan uppkomma, men lika mycket att vara proaktiv, att ligga steget före.

Sättet att tillhandahålla lokalerna, med närhet och engagemang, samt en strävan efter att möta ett behov hos kunden och inte bara sälja en färdig produkt, beskriver en del om hur Klöverna arbetar. Kunden är i fokus.

NETTOINFLYTTNING

Affärsplanens mål är att nettoinflyttningen ska uppgå till minst 1 procent av hyresvärdet per år och nöjda hyresgäster är en förutsättning. Med en positiv nettoinflyttning ökar successivt Klöverns uthyrningsgrad.

Uthyrningsarbetet under året har varit framgångsrikt och inflyttade hyresgästers kontraktsvärde uppgick till 190 mkr (112) och avflyttade hyresgäster till -121 mkr (-107). Klöverns nettoinflyttning, det vill säga inflyttade minus avflyttade hyresgäster under året, var positiv och uppgick sammanlagt till 69 mkr (5). Målet på nettoinflyttning om minst 1 procent av hyresvärdet uppnåddes, utfallet uppgick till 2,8 procent (0,3).

KOMMANDE INFLYTTNINGAR

Kontraktsvärdet för inflyttade hyresgäster 2012 samt tecknade hyresavtal under 2012, som ännu inte är inflyttade, uppgick till 248 mkr (197).

Ugglum är en kontors- och lagerfastighet belägen vid Sävénäs industriområde, öster om Göteborg. Inom fastigheten finns en bygggrätt som tillåter utökning av befintlig byggnad. Nu kompletteras befintlig byggnad om 14 000 kvm med Postens företagscenter/leveranskontor om cirka 1 200 kvm. Inflyttning

beräknas ske under våren 2013. Ytterligare 500 kvm byggs för annan hyresgäst.

Klövern har tecknat hyresavtal med Svenska Dos, som förpackar läkemedel till privatpersoner, om 1 600 kvm i Fyrislund 6:6, i Uppsala. Lokalerna inrymmer idag ett före detta biologiskt labb med djurstallar. 900 kvm ställs om till produktionsyta, 300 kvm byggs till lagermottagning för in- och utgående gods och 400 kvm till kontor.

I Linköping, vid den östra entrén till Mjärdevi Science Park, i fastigheten Idéläran 1, har Klöverna tecknat avtal med Motorola Mobility Sweden AB om förhyrning av 4 800 kvm. Huset är idag tomt efter att kommunen nyligen flyttat ut sin skolverksamhet. Kommunen har förhyrt i halva huset, andra halvan är inte uppdaterad sedan 1986 då fastigheten uppfördes. Fastighetens ålder och skick innebär att det kommer att krävas en omfattande renovering av lokalerna.

Klövern har tecknat ett tioårigt hyresavtal med CGI, före detta Logica, avseende kontorslokaler i Kista. Avtalet omfattar cirka 10 700 kvm. CGI, kommer att flytta hela sitt svenska huvudkontor med 1 500 medarbetare från Nacka Strand till Klöverns lokaler i Kista. Flexibla och yteffektiva lokaler i rätt storlek i kombination med bra kommunikationer och goda parkeringsmöjligheter var viktiga faktorer som bidrog till beslutet.

CGI beräknas tillträda lokalerna, som huvudsakligen består av kontor och är belägna på Torshamnsgatan i Kista, vid årsskiftet 2013/2014.

KUNDSTRUKTUR OCH KONTRAKTSVÄRDE

Klöverns affärsinriktning innebär att 99 procent av kontraktsvärdet utgörs av kommersiella hyreskontrakt. Vid årsskiftet svarade privata företag för 57 procent (56), publika företag för 24 procent (28) och offentlig verksamhet för 19 procent (16) av kontraktsvärdet. Totalt hade Klöverna 7 600 hyreskontrakt (4 900) med närmare 4 800 hyresgäster (2 900) vid utgången av året. Den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 3,4 år (2,8).

De 15 största kundernas andel av Klöverns kontraktsvärde uppgick vid årsskiftet till 28 procent (29) och den genomsnittliga kontraktstiden för dessa var 5,0 år (3,3).

Totalt uppgick Klöverns kontraktsvärde till 2 173 mkr (1 380) vid årets utgång.

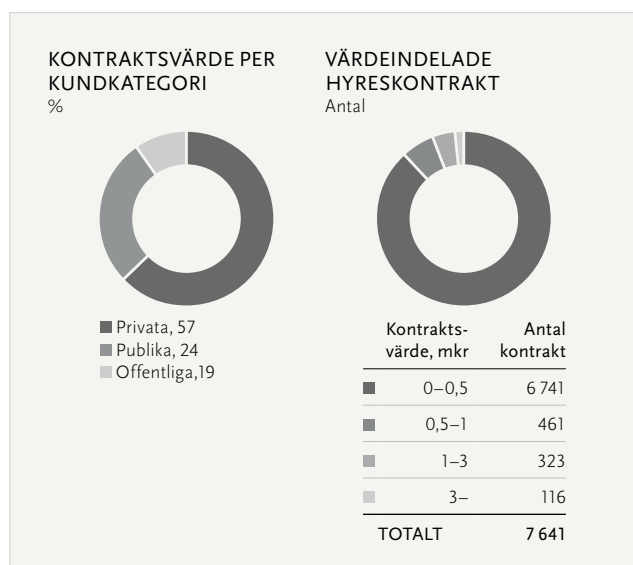


Hyresgäster i Klöverns fastighet Skeppsbron 1 i Karlskrona. Fastigheten är vackert belägen med havet som närmaste granne.

KLÖVERNS STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Kontraktsvärde, mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Återstående genomsnittlig kontraktstid, år	Antal kontrakt	Yta, tkvm
Telefonaktiebolaget L M Ericsson	283	13	4,1	33	161
KappAhl Sverige AB	38	2	14,8	2	48
TeliaSonera Sverige AB	31	1	2,1	45	23
Posten Meddelande AB	30	1	2,6	42	27
Landstinget Dalarna	27	1	6,7	39	25
Eniro Sverige AB	25	1	4,2 ¹⁾	6	10
Karlskrona kommun	23	1	6,8	49	22
JB Gymnasiet AB	23	1	3,4	18	17
Arbetsförmedlingen	20	1	2,2	18	14
Orexo AB	20	1	2,0	11	7
Kistamässan AB	19	1	7,7	3	16
ALSTOM Power Sweden AB	17	1	6,9	4	20
RUAG Space AB	16	1	10,3	1	16
Landstinget Östergötland	15	1	3,3	13	12
WSP Sverige AB	14	1	3,8	14	9
TOTALT (15 STÖRSTA)	601	28	5,0	298	427

1) Per januari 2013



KUNDFÖRLUSTER

Trots efterdyningar av finanskris och problem inom vissa branscher är Klöverns kundförluster fortsatt mycket låga. Det nära samarbetet med kunderna, tillsammans med god kännedom om den lokala marknaden, är de viktigaste förklaringarna till att kundförlusterna varit låga. Under 2012 uppgick de till 4,8 mkr (3,2) eller 0,2 procent (0,2) av de totala intäkterna.

OMSÄTTNINGSHASTIGHET

Att begränsa omsättningen av hyresgäster påverkar resultatet i positiv riktning genom lägre intäktsbortfall på grund av färre vakansperioder samt lägre kostnader för hyresgästpassningar. Omsättningshastigheten bland hyresgästerna ska uppgå till max 7 procent per år. Genom strukturerade kundmöten med hyresgästerna kan behoven förutses och trognare kunder uppnås.

Under 2012 uppgick omsättningen av hyresgäster till 6,3 procent (7,9) och genomsnittet under de senaste åtta åren uppgår till 6,9 procent.

NKI – NÖJD KUND-INDEX

En Nöjd kund-undersökning genomfördes under senare delen av 2012 bland Klöverns hyresgäster. En webbaserad enkät skickades ut till 2 335 hyresgäster och besvarades av 1 004, motsvarande 43 procent, vilket visar på en hög svarsfrekvens för den här typen av undersökning.

Frågorna hade en 6-gradig skala och genomsnittet för samtliga svar blev 4,5 poäng.

De tre områden som betygsattes var lokalen, Klöverns personal och Klövern som helhet. Hyresgästerna hade även möjlighet att skriva öppna kommentarer. Genom dessa fick Klövern en mycket givande återkoppling från hyresgästerna.

Efter att resultaten tagits fram har rapporter skickats till varje affärsenhet för analys. De hyresgäster som förväntade sig återkoppling fick det tillgodosett under december månad. Handlingsplaner upprättas för varje enhet och region och dessa går igenom under mars 2013.

Totalresultatet visade att affärsenheten Karlskrona hamnade i topp med 5,1 av maxpoäng 6,0, tätt följt av Härnösand/Sollefteå, Kalmar och Borås. Av Klöverns fyra regioner fick Region Syd högst poäng 4,8 av maxpoäng 6,0.



SVENSK EKONOMI & FASTIGHETSMARKNAD	20
------------------------------------	----

KLÖVERNS REGIONER	21
-------------------	----

– REGION SYD	24
--------------	----

– REGION ÖST	26
--------------	----

– REGION STOCKHOLM	28
--------------------	----

– REGION MELLAN/NORR	30
----------------------	----

INLEDNING

MARKNADER

FASTIGHETSRÖRELSEN

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

FINANS

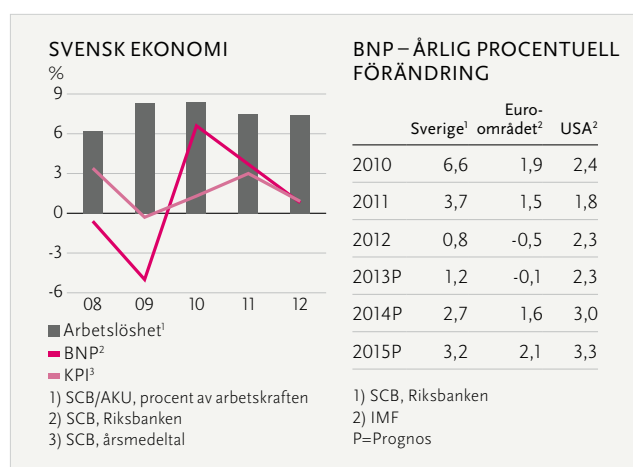
FINANSIELLA RAPPORTER

FASTIGHETSFÖRTECKNING

BOLAGSSTYRNING OCH ÖVERSIKT

SVENSK EKONOMI & FASTIGHETSMARKNAD

Efter en period av en jämförelsevis stark utveckling har svensk ekonomi tappat fart. Det kan därför finnas anledning att anta att fastighets- och hyresmarknaderna också kommer att beröras av detta. I dagsläget finns inga entydiga och generella signaler om en fastighets- och hyresmarknad med problem. Situationen kan närmast beskrivas som balanserad.



EKONOMI

De första tecknen på att svensk ekonomi var på väg att bromsa in kunde noteras under hösten 2012. Ekonomin hade hittills hållits upp av den inhemska efterfrågan som visa oväntat höga nivåer.

Det var framför allt exportindustrin som började visa svagare siffror, vilket främst berodde på konjunkturedgången inom eurozonen. Antalet varsel började stiga i takt med exportindustrins nedgång. Till att börja med påverkades inte arbetslösheten nämnvärt, för att sedan börja stiga under slutet av året.

Det var därför inte överraskande att BNP-tillväxten föll tillbaka för helåret 2012. Årstakten om +0,8 procent var dock på överraskande hög nivå. Jämfört med omvärlden var svensk tillväxt fortfarande hög.

Den fortsatt svaga utvecklingen i omvärlden väntas påverka efterfrågan på svenska exportvaror på ett negativt sätt. Hushållen och företagen intar en försiktig hållning och med dämpat förtroende. Arbetslösheten fortsätter att stiga.

Flera bedömare räknar med att återhämtningen för svensk ekonomi inleds i slutet av 2013. Inflationstakten ligger kring noll. I syfte att stimulera ekonomin sänkte Riksbanken reporäntan med 0,25 procentenheter till 1,0 procent i december.

FASTIGHETSMARKNADEN

Svensk fastighetsmarknad kan, trots den ekonomiska osäkerheten, fortfarande beskrivas som tämligen stabil. Såväl avkastningskrav som hyresnivåer låg generellt sett stilla under 2012. Detta gäller framförallt för de större städerna och övriga tillväxtregioner. Inga signifikanta värdeförändringar har därmed skett på dessa marknader. På marknader utanför de expansiva regionerna eller för objekt i perifera lägen kan en mindre värdenedgång emellertid konstateras.

2012 års konsumentprisindex, KPI, för oktober månad innebar dessutom att hyreshöjningarna för befintliga lokalhyreskontrakt med full indexreglering blev måttliga 0,4 procent.

Svårigheterna med att få bra lånevillkor i samband med fastighetsinvesteringar kvarstår dock. Detta har i enskilda fall inneburit att prisnivåerna pressats ned. En viss ljusning på lånemarknaden har dock kunnat noteras under slutet av 2012. Sett över året har även länekostnaderna sjunkit.

Aktiviteten på transaktionsmarknaden var under de tre första kvartalen tämligen svag. Men en kraftig uppgång under sista kvartalet innebar att den totala volymen för 2012 uppgick till drygt 100 mdkr, vilket är i linje med omsättningen 2010 och 2011. Andelen utländska köpare av svenska fastigheter har successivt ökat under året och stod för cirka 20 procent av samtliga köp.

STÖRRE TRANSAKTIONER OCH HÄNDELSER 2012

Tredje AP-fonden förvärvade hälften av fastighetsbolaget Hemsö. Köpeskillingen uppgick till över 11 mdkr. Klöver förvärvade samtliga aktier i fastighetsbolaget Dagon för 5,7 mdkr.



Hyresgäster till Klöver i fastigheten Skeppsbron 1, Karlskrona.

KLÖVERNS REGIONER

REGION SYD

Borås, Göteborg, Halmstad, Kalmar, Karlskrona och Öresund
En allt större andel av landets befolkning väljer att bosätta sig i södra Sverige. Många kommuner i regionen har därför idag en positiv befolkningsutveckling och ett expansivt näringsliv. Göteborgsområdet exempelvis beräknas ha ökat sin befolkning med närmare 100 000 invånare om cirka åtta år. Inom de södra delarna av landet återfinns många större utbildningssäten och även kvalificerade sjukhus. Tillgången till kommunikationer såsom bra vägar, flygplatser, hamnar och järnvägsnät är god. Inom regionen finns ett antal tydliga och starka regioncentra.

På grund av dess befolkningsstorlek och positiva utveckling tillhör den södra regionen av landet de mest attraktiva fastighetsmarknaderna. Flera av landets större fastighetsbolag har sitt huvudsäte inom regionen.

Av 2012 års transaktionsvolym (i mdkr) beräknas cirka 30 procent härröra från transaktioner i Västra Götaland samt Skåne. Bland många investerare, såväl svenska som

utländska, pekas landets södra delar oftast ut som ett prioriterat område. Orter som Göteborg och Skånes större städer bedöms som särskilt intressanta. Det är också här som högre marknadshyror för lokaler kan noteras.

Större transaktioner och händelser 2012:

- > Vasakronan köpte i december NCC:s del av Triangeln i Malmö för 1,2 mdkr.
- > Hufvudstaden förvärvade i september en fastighet om cirka 21 tkvm som utgör del av Nordstans affärscentrum till en köpeskilling om cirka 1,3 mdkr. Säljare var AMF.
- > Grosvenor Fund Management, köpte i september Burlöv Center utanför Malmö för cirka 1,1 mdkr av Eurocommercial.
- > Rikshem köpte i september kommunägda fastigheter i Kalmar för drygt 500 mkr.
- > Diligentia avyttrade ett antal fastigheter, främst kontor och butiker, i centrala Göteborg,

REGION ÖST*Linköping, Norrköping, Nyköping*

Inom Region Öst bor det närmare 500 000 personer, vilket gör den till en av landets folktätaste områden. Enbart grannstäderna Linköping och Norrköping har tillsammans cirka 280 000 invånare. Befolkningstillväxten är positiv, men ligger strax under rikssnittet.

Området har en förhållandevis bra grundstruktur när det gäller vägar, järnvägar, flyg och hamn. Här finns de viktigaste nationella väg- och järnvägssystemen, E4:an och Södra stambanan. Detta ger goda kommunikationer med Stockholms- och Öresundsregionerna. I Nyköping finns landets tredje största flygplats, Skavsta. Arbetsmarknaden domineras av tillverkningsindustri samt vård och omsorg och är andelsmässigt större än i de flesta andra regioner i landet. Även utbildningsväsendet ligger över snittet för riket.

Regionen ligger tämligen nära Stockholmsområdet och med de goda kommunikationerna som finns är arbetspendlingen relativt stor och ökande. Detta gäller i synnerhet för Nyköping. Regionens fastighetsmarknad är aktiv. Efter storstäderna brukar regionen vara en av de mest transaktionsintensiva områdena i landet. Detta gällde även för 2012. På de flesta lokalhyresmarknaderna råder det en relativt god balans mellan utbud och efterfrågan. Utbudet av exempelvis nya kontorslokaler har varit lågt de senaste åren, även om viss nyproduktion förekommit.

Större transaktioner och händelser 2012:

- > Klöverns sålde under hösten tre butiksfastigheter i centrala Linköping. Fastigheternas totala uthyrningsbara area uppgår till cirka 8,7 tkvm och köpeskillingen till cirka 280 mkr. Köpare var Cushman and Wakefield Investors.
- > Fortin Properties sålde under våren en modern logistikfastighet i Norrköping till Invesco Real Estate. Fastigheten inrymmer, efter en tillbyggnad, drygt 40 tkvm. Sportkedian Stadium är enda hyresgäst.
- > Det kommunägda bostadsbolaget Nyköpingshem avytttrade vid två olika transaktioner sammanlagt 21 fastigheter. Köpare var Rikshem respektive lokala Dalhalls Fastighetsbolag. Den sammanlagda köpeskillingen uppgick till drygt 500 mkr.

REGION STOCKHOLM*Storstockholm, Uppsala och Kista*

Regionen representerar såväl landets mest expansiva del som den mest aktiva och attraktiva fastighetsmarknaden. Den genomsnittliga befolkningsökningen i Stockholms län väntas under de kommande tio åren vara nästan 35 000 personer per år och även Uppsala är en av de snabbast växande kommunerna i Sverige.

Regionen erbjuder allt som en utvecklad huvudstadsregion ska innehålla. Universiteten och högskolorna håller mycket hög internationell klass. Infrastrukturen är förhållandevis god, men har ett spår- och vägnät som inte utvecklats i samma takt som regionens allmänna utveckling. Näringslivet är mycket diversifierat och även internationaliserat. Regionens anses som en betydande kunskaps- och forskningsregion och är erkänd inom framför allt preklinisk forskning, mobil och trådbunden kommunikation, miljöteknik, mode och formgivning. Många av de tekniskt inriktade företagen finns placerade i Uppsala eller i Kista. Den offentliga sektorn är också mycket omfattande – andelsmässigt är den särskilt stor i Uppsala. Det svenska finanscentrumet finns i Stockholm.

Mycket av svensk fastighetsmarknad utgår från Stockholmsregionen. Här finns de flesta större fastighetsbolagen och institutionerna representerade med sina huvudkontor. Det är oftast inom denna region som de största och flesta fastighetsaffärerna i landet görs. 2012 var inget undantag. Lite drygt hälften av 2012 års transaktionsvolym skedde i och kring Stockholm. Såväl pris- som hyresnivåer ligger normalt på högre nivåer än övriga landet. Nyproduktion av både bostäder och lokaler sker löpande. Efterfrågan på nya bostäder är dock betydligt högre än vad som byggs.

Större transaktioner och händelser 2012:

- > Svenska Bostäder sålde elva bostadsfastigheter med 1 172 lägenheter till Ikano Bostad. Köpeskillingen uppgick till 890 mkr.
- > Vasakronan sålde under december två kontorsfastigheter om cirka 7 000 kvm i centrala Uppsala till Aspholmen för 118 mkr.
- > Nordika köpte i december kontorsfastigheten Keflavik 1 i Kista. Fastigheten, som kallas för Electrum, har en uthyrningsbar area om cirka 25 tkvm.
- > Fastighets AB L E Lundberg förvärvade för 478 mkr en kontorsfastighet på Kungsholmen i Stockholm. Säljare var Niam. Fastigheten inrymmer drygt 11 tkvm kontorsyta samt garage med cirka 100 platser.
- > DNB sålde under slutet av året Kista Galleria för 4,6 mdkr. Köpare var finska Citycon och kanadensiska CPPIP.
- > The Carlyle Group förvärvade Nacka Strand för cirka 3 mdkr.
- > Jernhusen sålde Kungsbrohuset i Stockholm till Folksam.

REGION MELLAN/NORR*Karlstad, Västerås, Örebro, Falun/Säter och Härnösand/Sollefteå*

Inom regionen återfinns flera viktiga regionala storstäder.

I princip samtliga dessa uppvisar befolkningstillväxt.

Orter som Karlstad, Västerås och Örebro växer med cirka

700–1 500 personer per år. Befolkningstätheten inom området varierar dock mycket kraftigt.

De flesta större orterna i området har ett varierat näringsliv och en tämligen omfattande offentlig verksamhet. Tillgången på universitet och högskolor är god. Flera av orterna har också ur transportsynpunkt ett strategiskt läge, vilket gynnat exempelvis Örebro som idag är en viktig logistikort. Även omfattande detaljhandel är utmärkande för regionen. Här finns flera av landets allra största handelscentrum såsom exempelvis Marieberg i Örebro, Erikslund i Västerås och Bergvik i Karlstad.

Även om de lokala aktörerna kan sägas dominera de olika fastighetsmarknaderna så är representationen av mer riktäckande fastighetsbolag och institutioner stor. Även utländska investerare förekommer. På de flesta större orterna har det skett nyproduktion av såväl bostadsfastigheter som kommersiella fastigheter och mer är under planering.

Under 2012 har transaktionsaktiviteten varit förhållandevis svag. Detta är emellertid inget utmärkande drag för

regionen. Normalt brukar det ske fler och större transaktioner. Marknadshyrorna för lokaler ligger inom denna region högst i Örebro och Västerås. Det råder en tämligen god balans mellan utbud och efterfrågan på lokaler.

Större transaktioner och händelser 2012:

- > Klövern sålde i december en fastighet om cirka 4 800 kvm, främst butiker och kontor, i centrala Västerås. Köpare var Imperia Invest. Köpeskillingen uppgick till cirka 50 mkr.
- > Alecta sålde under sommaren fem industrifastigheter i Örebro till Aspholmen för 299 mkr. Den uthyrningsbara arean är cirka 64 kvm och vakansgraden cirka 15 procent.
- > Hemfosa köpte under hösten en handelsfastighet om 3 400 kvm i handelsområdet Bergvik i Karlstad. Priset uppgick till 48 mkr.
- > Willhem genomförde ett antal förvärv. Ett av köpen avsåg 2 600 bostadslägenheter i Karlstad, Linköping och Västerås. Säljare var Akelius.

KONJUNKTURUTVECKLING KLÖVERNS ORTER

	Folkmängd 2012 ¹ , antal	Förändring folkmängd 1 år, %	Förändring folkmängd 10 år, %	Arbetsstillfällen ² , antal	Varav offentlig sektor ² , %	Förändring arbetsstillfällen 1 år, %	Arbetslöshet ³ , %	Förändring arbetslöshet 1 år, %
Borås	104 650	0,6	6,6	54 099	31,4	3,3	9	0,4
Falun	56 404	0,7	2,9	27 394	40,7	1,6	7,6	-0,1
Göteborg	525 442	1,1	10,6	308 919	23,8	2,7	9,5	0,2
Halmstad	93 125	0,9	7,6	45 370	34,1	2,5	9,2	0,3
Härnösand	24 428	-0,5	-3,0	10 618	43,6	0,0	11	-0,2
Kalmar	63 586	1,0	5,9	32 566	35,7	1,2	9,1	0,6
Karlskrona	63 805	-0,8	5,2	30 748	43,0	1,9	10,9	0,3
Karlstad	86 949	0,6	7,4	48 729	34,0	2,4	9,3	-0,3
Linköping	148 374	0,7	9,9	74 328	30,7	2,2	8,8	-0,3
Malmö ⁵	307 207	1,7	15,7	158 261	26,3	2,5	14,5	0,5
Norrköping	131 917	1,0	7,0	60 004	29,8	2,2	13,1	0,7
Nyköping	52 286	0,6	6,0	23 449	31,9	3,8	8,8	0
Sollefteå	19 784	-1,1	-7,5	8 476	44,4	2,5	13,4	-0,2
Stockholm ⁴	880 008	2,0	16,0	606 173	15,9	2,8	7	0,2
Säter	10 871	0,1	-1,6	3 619	43,1	4,3	5,3	0,4
Uppsala	202 275	1,2	12,6	93 712	38,3	2,7	6,2	-0,3
Västerås	140 392	1,4	8,9	67 788	24,7	3,2	10,2	-0,4
Örebro	138 748	1,4	10,5	70 484	35,0	2,5	10,2	0,2
Riket i helhet	9 546 448	0,7	6,8	4 505 600	27,8	2,6	8,9	0,2

Källa: SCB och Arbetsförmedlingen.

1) Avser november

2) Enligt RAMS 2011.

3) Avser december 2012. Enligt Arbetsförmedlingen (öppet sökande och sökande i i program med aktivitetsstöd, andel av den regsiterbaserade arbetskraften 16–64 år).

4) Uppgifterna avser Stockholm stad

5) Uppgifterna avser Malmö stad som är del av affärsenhet Öresund.

REGION

SYD

Region Syd består av affärsenheterna Borås, Göteborg, Halmstad, Kalmar, Karlskrona och Öresund.

Syd utgör Klöverns näst största region om man ser till arean. Fastighetsbeståndet omfattar 633 tkvm uthyrningsbar yta och hyresvärdet uppgår till 473 mkr.

I Borås präglas Klöverns bestånd främst av lager- och logistikfastigheter. Kalmar och Karlskrona domineras däremot av kontorsfastigheter. I Göteborg är fastigheterna uppdelade i lika delar industri och kontor, medan Halmstad domineras av industri. I Öresundsregionen finns det fastigheter med både klassiska kontorslokaler och fastigheter med vård- och utbildningslokaler.

Region Syd uppvisar en uthyrningsgrad på 89 procent vid utgången av 2012, vilket är den högsta regionsiffran tillsammans med Region Mellan/Norr.

**KLÖVERNS STÖRSTA HYRESGÄSTER
I REGION SYD**

Hyresgäst	Kontrakts- värde, mkr	Andel av regionens kontrakts- värde, %	Yta, tkvm
KappAhl Sverige	38	9,1	5
Karlskrona kommun	23	5,5	22
RUAG Space	16	3,7	15
Telefonaktiebolaget L M Ericsson	14	3,2	14
ALSTOM Power Sweden	12	2,9	14
HMS Industrial Networks	7	1,8	6
Länsstyrelsen Blekinge län	6	1,5	2
Kalmar kommun	6	1,4	9
Saab	6	1,4	6
Hermodis	6	1,3	4
TOTALT	134	31,8	97

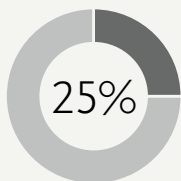


KappAhls huvudkontor i fastigheten
Hästägaren 3, Mölndal. Förvärvades
i november 2012.

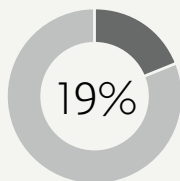


ANDEL AV KLÖVERN

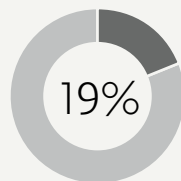
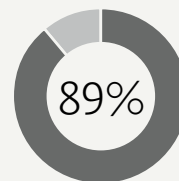
UTHYRINGSBAR YTA



HYRESVÄRDE



VERKLIGT VÄRDE

EKONOMISK
UTHYRINGSGRAD

YTA PER ENHET PER 31 DECEMBER 2012

	Uthyrnings- bar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyr- ningsgrad, %
BORÅS				
Förvaltning	82	54	415	91
Förädling	–	–	–	–
TOTAL	82	54	415	91
GÖTEBORG				
Förvaltning	132	113	1 139	96
Förädling	–	–	1	–
TOTAL	132	113	1 140	96
HALMSTAD				
Förvaltning	43	30	251	96
Förädling	6	3	37	54
TOTAL	49	33	288	92
KALMAR				
Förvaltning	60	52	422	94
Förädling	–	–	–	–
TOTAL	60	52	422	94

KARLSKRONA

Förvaltning	77	72	659	97
Förädling	–	–	18	–
TOTAL	77	72	677	97

ÖRESUND

Förvaltning	88	73	613	91
Förädling	145	76	780	61
TOTAL	233	148	1 393	76

REGION SYD

Förvaltning	482	394	3 499	94
Förädling	151	79	836	61
TOTALT REGION SYD	633	473	4 335	89

KLÖVERN

Förvaltning	2 143	2 218	20 237	92
Förädling	386	250	2 387	57
TOTALT KLÖVERN	2 529	2 468	22 624	88

REGION

ÖST

Region Öst består av affärsenheterna Linköping, Norrköping och Nyköping.

I region Öst utgörs merparten av fastigheterna av kontor. Detta gäller särskilt i Linköping och Norrköping. I Nyköping domineras beståndet däremot av handelslokaler. Dessa tre orter ligger samlade geografiskt på rad med bara tio mils avstånd mellan nordöst och sydväst. Regionen utgör även Sveriges fjärde största storstadsregion.

Uthyrningsbar area är 595 tkvm och hyresvärdet är 523 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden ligger på 87 procent.

**KLÖVERNS STÖRSTA HYRESGÄSTER
I REGION ÖST**

Hyresgäst	Kontrakts- värde, mkr	Andel av regionens kontrakts- värde, %	Yta, tkvm
TeliaSonera Sverige	16	3,6	10
Landstinget Östergötland	15	3,4	12
Linköpings kommun	14	3,0	11
Norrköpings kommun	10	2,2	6
Arbetsförmedlingen	9	1,9	6
Ahlsell Sverige	8	1,8	9
Nyköpings kommun	8	1,7	7
Rikspolisstyrelsen	7	1,5	4
Stora Hotellet i Nyköping	7	1,5	4
JB Gymnasiet Mitt	6	1,3	5
TOTALT	100	21,9	74

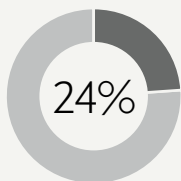




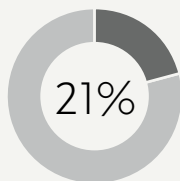
Entrén till kommunbiografen Cinema i fastigheten Kopparhammaren 7 i det vackra industrilandskapet i Norrköping.

ANDEL AV KLÖVERN

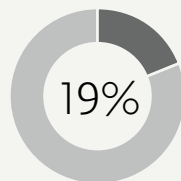
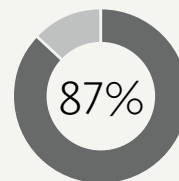
UTHYRINGSBAR YTA



HYRESVÄRDE



VERKLIGT VÄRDE

EKONOMISK
UTHYRINGSGRAD

YTA PER ENHET PER 31 DECEMBER 2012

	Uthyrnings- bar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyr- ningsgrad, %
LINKÖPING				
Förvaltning	232	217	1 797	88
Förädling	51	24	175	58
TOTAL	283	241	1 972	85
NORRKÖPING				
Förvaltning	144	148	1 300	92
Förädling	39	21	103	68
TOTAL	183	169	1 403	89
NYKÖPING				
Förvaltning	123	111	948	90
Förädling	6	2	19	37
TOTAL	129	113	967	89

	Uthyrnings- bar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyr- ningsgrad, %
REGION ÖST				
Förvaltning	499	476	4 045	90
Förädling	96	47	297	61
TOTALT REGION ÖST	595	523	4 342	87
KLÖVERN				
Förvaltning	2 143	2 218	20 237	92
Förädling	386	250	2 387	57
TOTALT KLÖVERN	2 529	2 468	22 624	88

REGION

STOCKHOLM

Region Stockholm består av affärsenheterna Kista, Storstockholm och Uppsala.

Stockholm är Klöverns största region sett till hyresvärde. Den uthyrningsbara arean är 616 tkvm och hyresvärdet är 860 mkr.

I Sveriges huvudstadsregion ökar befolkningstillväxten årligen och efterfrågan på lokaler och bostäder är ständigt aktuell. Här har många företag sina huvudkontor inom näringsliv, finans och forskning. Hela Region Stockholm är främst inriktad på kontorsfastigheter och uthyrningsgraden ligger på 88 procent.

**KLÖVERN S STÖRSTA HYRESGÄSTER
I REGION STOCKHOLM**

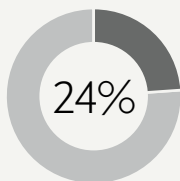
Hyresgäst	Kontrakts- värde, mkr	Andel av regionens kontrakts- värde, %	Yta, tkvm
Telefonaktiebolaget L M Ericsson	269	35,7	147
Eniro Sverige	23	3,0	8
Orexo	20	2,6	7
Kistamässan	19	2,6	16
Kernwell	13	1,8	9
Svenska Bil i Norden	12	1,7	15
Posten Meddelande	12	1,6	10
Bosch Rexroth Teknik	10	1,3	11
Arbetsförmedlingen	6	0,8	4
Arkitektkopia	6	0,8	5
TOTALT	390	51,9	232



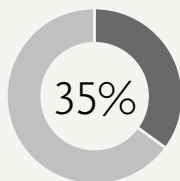
I juli 2012 förvärvade Klöver fastigheten Hilton 3 i Solna. Fastigheten består av tre huskroppar och inrymmer huvudsakligen kontorslokaler. Största hyresgäst är Eniro.

ANDEL AV KLÖVERN

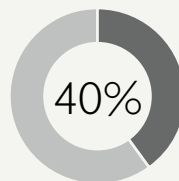
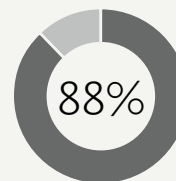
UTHYRINGSBAR YTA



HYRESVÄRDE



VERKLIGT VÄRDE

EKONOMISK
UTHYRINGSGRAD

YTA PER ENHET PER 31 DECEMBER 2012

	Uthyrnings- bar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyr- ningsgrad, %
KISTA				
Förvaltning	273	469	5 458	96
Förädling	46	44	680	52
TOTAL	319	513	6 138	92
STORSTOCKHOLM				
Förvaltning	161	177	1 574	93
Förädling	51	47	274	46
TOTAL	212	224	1 848	83
UPPSALA				
Förvaltning	76	113	865	80
Förädling	9	10	146	56
TOTAL	85	123	1 011	78

REGION STOCKHOLM

	Uthyrnings- bar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyr- ningsgrad, %
REGION STOCKHOLM				
Förvaltning	510	759	7 897	93
Förädling	106	101	1 100	50
TOTALT REGION STOCKHOLM	616	860	8 997	88
KLÖVERN				
Förvaltning	2 143	2 218	20 237	92
Förädling	386	250	2 387	57
TOTALT KLÖVERN	2 529	2 468	22 624	88

REGION

MELLAN/NORR

Region Mellan/Norr består av affärsenheterna Karlstad, Västerås, Örebro, Falun/Säter och Härnösand/Sollefteå.

Mellan/Norr är Klöverns största region, mätt som yta. Görs jämförelsen i stället på hyresvärde är detta Klöverns näst största region.

Den uthyrningsbara arean ligger på 685 tkvm och hyresvärdet uppgår till 612 mkr.

Karlstad och Örebro är typiska tjänstemannastäder och merparten av ytan utgörs av kontor. I Västerås dominerar industri och lager. Både Falun, Härnösand och Sollefteå består av ombyggda regementsområden och fastigheterna i Säter har främst landstinget som hyresgäst.

Den sammanlagda uthyrningsgraden för Region Mellan/Norr är högst bland Klöverns regioner, 89 procent.

**KLÖVERN S STÖRSTA HYRESGÄSTER
I REGION MELLAN/NORR**

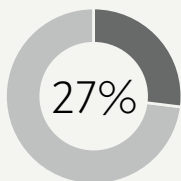
Hyresgäst	Kontrakts- värde, mkr	Andel av regionens kontrakts- värde, %	Yta, tkvm
Landstinget Dalarna	27	5,0	25
Transportstyrelsen	14	2,5	16
Karlstads kommun	14	2,5	10
Fortifikationsverket	13	2,4	16
Mittuniversitetet	13	2,4	13
Posten Meddelande	13	2,3	12
TeliaSonera Sverige	12	2,2	10
JB Gymnasiet Mitt	12	2,1	8
Tieto Sweden	11	2,0	10
WSP Sverige	9	1,7	6
TOTALT	138	25,1	126



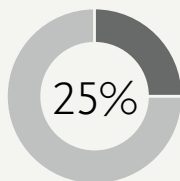


ANDEL AV KLÖVERN

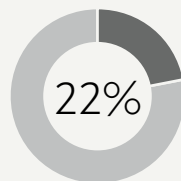
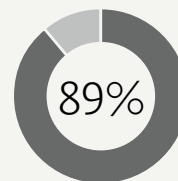
UTHYRINGSBAR YTA



HYRESVÄRDE



VERKLIGT VÄRDE

EKONOMISK
UTHYRINGSGRAD

YTA PER ENHET PER 31 DECEMBER 2012

	Uthyrnings- bar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyr- ningsgrad, %
FALUN/SÄTER				
Förvaltning	93	80	529	88
Förädling	1	0	5	100
TOTAL	94	80	534	88
HÄRNÖSAND/SOLLEFTEÅ				
Förvaltning	96	74	506	87
Förädling	–	–	–	–
TOTAL	96	74	506	87
KARLSTAD				
Förvaltning	196	197	1 761	92
Förädling	6	7	47	94
TOTAL	202	204	1 808	92
VÄSTERÅS				
Förvaltning	212	185	1 500	88
Förädling	26	16	102	58
TOTAL	238	201	1 602	86

	Uthyrnings- bar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyr- ningsgrad, %
ÖREBRO				
Förvaltning	55	53	500	94
Förädling	–	–	–	–
TOTAL	55	53	500	94
REGION MELLAN/NORR				
Förvaltning	652	589	4 796	90
Förädling	33	23	154	70
TOTALT REGION MELLAN/NORR	685	612	4 950	89
KLÖVERN				
Förvaltning	2 143	2 218	20 237	92
Förädling	386	250	2 387	57
TOTALT KLÖVERN	2 529	2 468	22 624	88



FASTIGHETSRÖRELSEN



FASTIGHETSINNEHAV	34
TRANSAKTIONER	38
PROJEKT	40
BYGGRÄTTER	42
FASTIGHETERNAS VÄRDE	44

Fastigheten Skeppsbron 1 i Karlskrona.

INLEDNING

MARKNADER

FASTIGHETSRÖRELSEN

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

FINANS

FINANSIELLA RAPPORTER

FASTIGHETSFÖRTECKNING

BOLAGSSTYRNING OCH ÖVERSIKT

FASTIGHETSINNEHAV

Fastighetsvärdet ökade med 52 procent (10). Nettoinflyttningen uppgick till 69 mkr (5) och hyresvärdet ökade med 914 mkr (68). Den ekonomiska uthyrningsgraden sjönk med 1 procentenhet till 88 procent, men den ytmässiga uthyrningsgraden steg med 1 procentenhet till 81 procent.

FASTIGHETSBESTÅND OCH HYRESVÄRDE

Klövern hade vid utgången av 2012 totalt 387 fastigheter (255) belägna i 44 kommuner (14).

Det totala fastighetsvärdet uppgick till 22 624 mkr (14 880), den uthyrningsbara ytan var 2 529 tkvm (1 561) och hyresvärdet uppgick till 2 468 mkr (1 554) vid årets utgång. Ökningen av fastigheternas värde berodde på förvärv om 7 459 mkr (315), försäljningar om -543 mkr (-48), investeringar om 861 mkr (685) samt värdeförändringar med -33 mkr (435). Ökningen av hyresvärdet är en följd av bland annat förvärv under året, investeringar i befintliga fastigheter samt höjt indextillägg.

INTÄKTER OCH SNITTHYRA

Intäkterna uppgick till 1 948 mkr (1 364) under 2012.

Intäktsökningen förklaras av nettoförvärv, indexjustering av hyrorna och positiv nettoinflyttning.

För jämförbart bestånd steg intäkterna med 4 procent, främst beroende på indexuppräknning av hyrorna samt positiv nettoinflyttning.

Snitthyran på förvaltningsfastigheter beräknas utifrån kontraktswärde och uthyrd yta och uppgick till 1 059 kr per kvm. Snitthyran varierar mellan olika regioner beroende på typ av fastigheter, fastigheternas läge samt den lokala hyresmarknaden.

Utvecklingen av KPI till och med oktober 2012 kommer att påverka kontraktswärdet med 6 mkr (25) fr o m 2013. Ökningen ingår inte i hyresvärdet per sista december 2012.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna ökade, beroende på ett väsentligt större bestånd för helåret 2012, och uppgick vid utgången av 2012 till totalt 733 mkr (507). Minskade kostnader till följd av en mildare vinter samt energibesparingar verkade i motsatt riktning.

Totala fastighetskostnaderna sjönk med 1 procent (5) för jämförbart bestånd. För jämförbart bestånd uppgår kostnaderna till 318 kr per kvm (325). Värmeförbrukningen uppgick till 98 procent (94) av en normalårskorrigerad förbrukning på grund av högre genomsnittstemperatur.

Kundförlusterna fortsätter att vara mycket låga och uppgick den sista december till 4,8 mkr (3,2) eller 0,2 procent (0,2) av de totala intäkterna.

FASTIGHETSKOSTNADER FÖR JÄMFÖRBART BESTÅND¹, KR/KVM

	2012	2011
Driftkostnader	189	195
Tomträttsavgäld	14	14
Underhåll	21	21
Fastighetsskatt	41	41
Fastighetsadministration	53	54
TOTALT	318	325

1) Avser fastigheter som ägts under hela 2011 och 2012.

DRIFTÖVERSKOTT

Driftöverskottet vid utgången av 2012 uppgick till 1 215 mkr (857). Ökningen beror till stor del på ett större fastighetsbestånd för helåret, men också en positiv indexutveckling, positiv nettoinflyttning och ett arbete med att minska kostnaderna. För jämförbart bestånd har driftöverskottet ökat med 6 procent till 869 mkr (817).

ÖVERSKOTTSGRAD

Klöverns överskottsgrad, inklusive engångseffekter, uppgick till 62 procent (63). Överskottsgraden mäts som driftöverskottets andel av intäkterna. I förvaltningsbeståndet uppgick överskottsgraden till 64 procent.

En ökad uthyrningsgrad leder normalt till en ökad överskottsgrad eftersom driftkostnader inte ökar proportionellt med uthyrningsgraden.

JÄMFÖRBART BESTÅND

	2012-12-31	2011-12-31	Förändring, %
Yta, tkvm	1 514	1 499	1
Verkligt värde, mkr	14 881	14 115	5
Avkastningskrav, %	7,1	7,1	0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	89	1
Ytmässig uthyrningsgrad, %	80	79	1

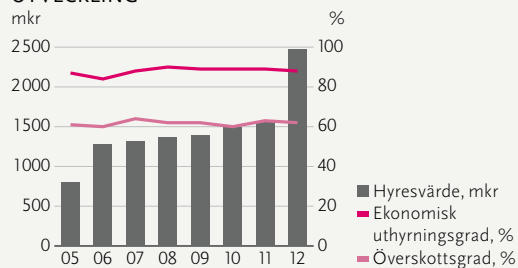
mkr	2012 jan-dec	2011 jan-dec	Förändring, %
Intäkter	1 351	1 304	4
Fastighetskostnader	-482	-487	-1
DRIFTÖVERSKOTT	869	817	6

Avser fastigheter som ägts under hela 2011 och 2012.



Hyresgäster till Klöver i Karlskrona.
Restaurang i fastigheten Skeppsbron 1.

FASTIGHETSBESTÄNDETS UTVECKLING



HYRESVÄRDE PER REGION %



HYRESVÄRDE PER LOKALTYP %

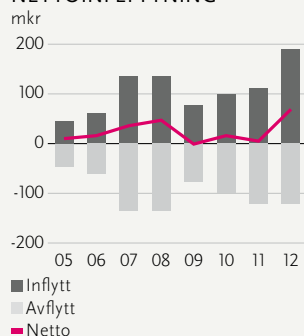
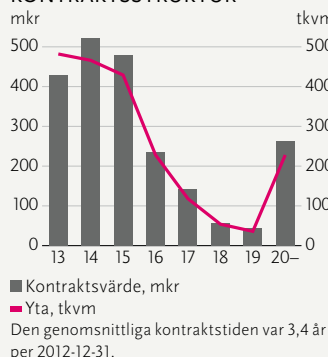
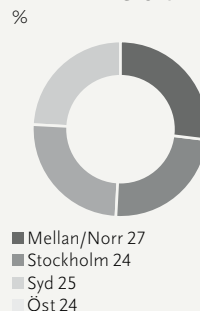
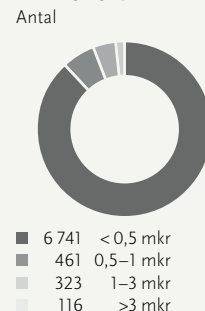


FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, YTA OCH SNITTHYRA PER LOKALTYP

	Kontor		Industri/lager		Butik		Övrigt ¹		Totalt	
	Totalyta, tkvm	Snitthyra ² , kr/kvm	Totalyta, tkvm	Snitthyra ² , kr/kvm	Totalyta, tkvm	Snitthyra ² , kr/kvm	Totalyta, tkvm	Snitthyra ² , kr/kvm	Totalyta, tkvm	Snitthyra ² , kr/kvm
SYD	184	960	195	663	23	851	80	997	482	835
ÖST	241	1 235	141	510	67	1 132	50	1 092	499	1 013
STOCKHOLM	309	1 639	134	1 043	9	1 202	58	1 565	510	1 455
MELLAN/NORR	276	1 082	176	601	62	1 044	138	1 056	652	945
TOTALT	1 010	1 268	646	704	161	1 054	326	1 132	2 143	1 059

1) Består av Utbildning, Vård, Bostäder, Laboratorium, Datahall och Motion.

2) Beräknad på det samlade kontraktsvärdet för lokalslagen Kontor, Industri/lager, Butik samt Övrigt och den uthyrd ytan.

NETTOINFLYTTNING**KONTRAKTSSTRUKTUR****YTA PER REGION****VÄRDEINDELADE HYRESKONTRAKT****UTHYRINGSGRAD**

Den ekonomiska uthyrningsgraden, kontraktsvärdet i förhållande till hyresvärdet, sjönk med en procentenhet och uppgick till 88 procent (89) vid utgången av 2012. Förändringen beror främst på att förvärvade fastigheter hade lägre genomsnittlig uthyrningsgrad. För förvaltningsfastigheter uppgick uthyrningsgraden till hela 92 procent och för förädlingsfastigheter till 57 procent. Total uthyrningsgrad påverkas inte alltid fullt ut av nettoinflyttningen, då den nya kontrakterade hyran ofta överstiger värdet för de tidigare vakanta ytorna. Uthyrningsgrad mätt som yta uppgick till 81 procent (80), till 87 procent för förvaltningsfastigheter och till 48 procent för förädlingsfastigheter.

NETTOINFLYTTNING

Nettoinflyttningen var positiv under året. Den enskilt största inflytten var Ericsson med 27 tkvm i fastigheten Isafjord 1 i Kista. Samtliga fyra kvartal uppvisar positiv nettoinflyttning. Klövern nettoinflyttning uppgick till 69 mkr (5) på årsbasis, baserat på inflyttade hyresgäster om 190 mkr (112) och avflyttade om -121 mkr (-107).

Genomförda uthyrningar påverkar hyresvärdet och hyresintäkterna först när hyresgästerna flyttar in.

Utöver inflyttade hyresgäster under 2012 har ytterligare avtal om 58 mkr (85) tecknats med inflyttning 2013 och framåt. Kontraktsvärdet för inflyttade hyresgäster samt tecknade hyresavtal, som ännu inte är inflyttade, uppgick till 248 mkr (197).

KONTRAKTSSTRUKTUR

Klövern har totalt 7 600 hyreskontrakt (4 900). Av hyreskontrakten, mätt som andel av kontraktsvärdet, förfaller 20 procent (24) inom ett år. Den genomsnittliga kontraktstiden har till följd av färdigställda projekteringar och förvärv ökat till 3,4 år (2,8). Av det totala kontraktsvärdet, exklusive tillägg, var 80 procent (83) indexerat mot konsumentprisindex (KPI).

RESULTAT OCH NYCKELTAL

I tabellerna visas resultatposter och nyckeltal uppdelade på Klöverns regioner och förvaltnings- respektive förädlingsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter i löpande och aktiv förvaltning. Förädlingsfastigheter är fastigheter med pågående, planerade om- eller tillbyggnadsprojekt som innebär en högre standard alternativt ändrad användning av lokalerna. Det nuvarande driftöverskottet påverkas av projekt eller uthyrningsbegränsningar inför förädlingen av fastigheten. Tabellen visar resultat för den löpande verksamheten, vilket inkluderar under året sålda fastigheter samt gjorda investeringar.

Nyckeltal avser situationen vid respektive årsskifte varför siffrorna i de två tabellerna inte är helt jämförbara. Jämförbarheten mellan åren är begränsad på grund av stora nettoförvärv under 2012.

RESULTAT PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION

	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Förvaltning	286	53	-120	-20	166	33	58	62	90	5
Förädling	42	–	-22	–	20	–	48	–	-6	–
SYD	328	53	-142	-20	186	33	57	62	84	5
Förvaltning	440	426	-148	-145	292	281	66	66	173	142
Förädling	27	28	-20	-20	7	8	26	29	24	26
ÖST	467	454	-168	-165	299	289	64	64	197	168
Förvaltning	596	442	-188	-150	408	292	68	66	366	415
Förädling	48	41	-34	-22	14	19	29	46	25	14
STOCKHOLM	644	483	-222	-172	422	311	66	64	391	429
Förvaltning	495	364	-193	-144	302	220	61	60	162	67
Förädling	14	10	-8	-6	6	4	43	40	27	16
MELLAN/NORR	509	374	-201	-150	308	224	61	60	189	83
Förvaltning	1 817	1 285	-649	-459	1 168	826	64	64	791	629
Förädling	131	79	-84	-48	47	31	36	39	70	56
TOTALT	1 948	1 364	-733	-507	1 215	857	62	63	861	685

NYCKELTAL PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav ¹ , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek.uthyrningsgrad, %	
	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Förvaltning	3 499	436	7,5	7,6	482	84	394	56	94	95
Förädling	836	–	7,9	–	151	–	79	–	61	–
SYD	4 335	436	7,6	7,6	633	84	473	56	89	95
Förvaltning	4 045	4 085	7,3	7,2	499	484	476	466	90	90
Förädling	297	297	9,2	9,2	96	100	47	49	61	60
ÖST	4 342	4 382	7,4	7,3	595	584	523	515	87	87
Förvaltning	7 897	5 708	6,9	6,8	510	360	759	515	93	92
Förädling	1 100	849	7,1	6,7	106	56	101	54	50	54
STOCKHOLM	8 997	6 557	6,9	6,8	616	416	860	569	88	89
Förvaltning	4 796	3 372	7,5	7,2	652	446	589	393	90	91
Förädling	154	133	8,0	8,2	33	31	23	21	70	63
MELLAN/NORR	4 950	3 505	7,5	7,2	685	477	612	414	89	90
Förvaltning	20 237	13 601	7,2	7,1	2 143	1 374	2 218	1 430	92	91
Förädling	2 387	1 279	7,7	7,5	386	187	250	124	57	58
TOTALT	22 624	14 880	7,2	7,1	2 529	1 561	2 468	1 554	88	89

1) Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter.

TRANSAKTIONER

Klövern har under 2012 genom förvärvet av Dagon AB (publ) samt övriga fastighetsförvärv haft den största tillväxten någonsin i bolagets historia. Nettoförvärven inklusive investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 7 777 mkr (952).

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Transaktionsmarknaden i Sverige var under en stor del av året svag och det var först under det sista kvartalet som flera affärer slutfördes. Den totala transaktionsvolymen uppgick till 106 mdkr (104), vilket är något högre än närmast föregående år. Skuldkrisen i Europa, nervositeten på de globala finansmarknaderna samt den minskade tillgången på finansiering har resulterat i att affärerna har tagit längre tid. Svenska aktörer dominerar fortfarande marknaden med tonvikt på det institutionella kapitalet.

Andelen affärer över 500 mkr har ökat jämfört med tidigare år och utgjorde närmare 70 procent av den totala transaktionsvolymen. De största affärerna var Tredje AP-fondens förvärv av resterande 50 procent i Hemsö från Kungsleden med ett uppskattat fastighetsvärde på 11 mdkr samt Klövern's förvärv av Dagon med ett fastighetsvärde på nära 6 mdkr.

TILLVÄXT

Enligt affärsplanen är målet en nettotillväxt om minst en miljard kronor per år. Ökningen kan ske genom förvärv och nybyggnation, om- och tillbyggnad av befintliga fastigheter samt värdeförändringar.

Under 2012 har Klövern genomfört flera stora förvärv av fastigheter där den dominerande affären är förvärvet av Dagon AB med ett fastighetsvärde på 5,7 mdkr. Totala nettoförvärv uppgick till 6 916 mkr (267) och investeringar till 861 mkr (685), vilket ger en sammanlagd investeringsvolym om 7 777 mkr (952). Värdeförändringarna var svagt negativa och uppgick till -33 mkr (435), vilket tillsammans ger en nettotillväxt på 7 744 mkr (1 387) och målet uppfylldes således.

Klövern's målsättning är att fortsätta öka fastighetsinnehavet i befintliga städer med en tyngdpunkt på Stockholm, Göteborg och Malmö. De förvärvade fastigheterna kommer sannolikt ha en hög uthyrningsgrad jämfört med en del tidigare förvärv. Försäljning av fastigheter är fokuserad på de fastigheter som ligger utanför Klövern's prioriterade städer. Solitära och färdigutvecklade fastigheter kan även säljas i de prioriterade städerna.

DAGON

I slutet av 2011 lämnade Klövern ett offentligt uppköpserbjudande till Dagon's aktieägare om att förvärva bolaget. Genom en anslutning till erbjudandet på cirka 99 procent förvärvade Klövern Dagon den 2 mars 2012. För resterande aktier har Klövern påkallat en tvångsinlösen. Med anledning av tvångsinlösenprocessen har koncernredovisningen upprättats som om 100 procent av Dagon förvärvats.

Fastighetsvärdet i Dagon uppgick till 5,7 mdkr fördelat på 124 fastigheter och 818 tkvm. Förvärvet ökade den geografiska spridningen och Klövern etablerade sig bland annat i Göteborg, Öresund samt utökade beståndet i Stockholm. Den ökade geografiska spridningen bidrar till att minska risken i fastighetsportföljen.

Dagon's fastigheter var fördelade på 37 procent kontor, 26 procent lager/industri, 10 procent butik och 27 procent övrigt. Ett antal av fastigheterna hade också betydande existerande och potentiella byggrätter, i huvudsak för bostäder. Klövern kommer att fortsätta att utveckla byggrätterna och avyttra dem vid den tidpunkt i processen som är mest lönsam för bolaget.

Under året har fyra fastigheter från Dagonportföljen frånträtts, eller avtal tecknats om frånträde. Klövern lämnar därigenom orterna Höganäs och Trelleborg. Klövern kommer att fortsätta renodlingen av fastighetsportföljen och framför allt sälja fastigheter i orter som inte är prioriterade.

Förvärvet av Dagon är redovisat som ett rörelseförvärv till skillnad från Klövern's tidigare förvärv som är redovisade som tillgångsförvärv. Vid rörelseförvärv måste full uppskjuten skatt mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga värde redovisas i balansräkningen. Goodwill har huvudsakligen uppstått vid förvärvet utifrån det värde parterna har åsatt uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten värderas normalt utifrån sannolikheten att den förfaller till betalning samt en tidsfaktor när betalningen kommer att ske. Med anledning av sänkt bolagsskatt till 22 procent och vissa fastigheters värdeminskning har det gjorts en nedskrivning av goodwill samt upplösning av uppskjuten skatteskuld med vardera 95 mkr efter att förvärvsanalysen fastställts. Nedskrivningarna ger ingen resultatpåverkan. Goodwill är inte skattemässigt avdragsgill.

FÖRVÄRVADE NETTOTILLGÅNGAR, MKR

Förvaltningsfastigheter	5 711
Uppskjuten skattefordran	132
Övriga tillgångar	128
Räntebärande skulder	-3 928
Redovisad uppskjuten skatteskuld	-226
Övriga skulder	-287
Tillkommande uppskjuten skatt enligt preliminär förvärvsanalys	-404
FÖRVÄRVADE NETTOTILLGÅNGAR	1 126
Kontant reglerad köpeskilling	-460
Likvida medel i förvärvade dotterbolag	34
FÖRÄNDRING AV KONCERNERNS LIKVIDA MEDEL VID FÖRVÄRV	-426

BERÄKNING GOODWILL, MKR

Köpeskilling:	
kontant betalt	460
emissioner i samband med förvärvet	1 048
upplåning i samband med förvärvet	0
ej accepterade aktier i samband med förvärvet	2
BUDVÄRDE DAGONS AKTIER, 100% AV AKTIERNA	1 510
Förvärvade nettotillgångar	-1 126
GOODWILL	384

ÖVRIGA FASTIGHETSFÖRVÄRV

Klövern har förstärkt sitt innehav flera av de prioriterade marknaderna under året. I Region Stockholm har fastigheterna Borgarfjord 4, Varmvattnet 3 samt Hilton 3 förvärvats. Fastigheterna Borgarfjord 4 och Hilton 3 är kontorsfastigheter och Varmvattnet 3 är en anläggning för bilförsäljning som hyrs av Svenska Bil. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 49 tkvm och förvärvspriset uppgår till 744 mkr.

I Region Syd har två större förvärv gjorts i Göteborg. Fastigheten Kallebäck 17:1 som består av 22 tkvm kontor förvärvades från Saab AB för 180 mkr. Den andra fastigheten är Hästägaren 3 som förvärvades från KappAhl AB för 490 mkr. I fastigheten som har 48 tkvm uthyrningsbar yta finns KappAhls huvudkontor och centrallager.

Under året har också ett paket med Nordicoms sex svenska fastigheter förvärvats. Fastigheterna har blandad verksamhet, men tyngdpunkten ligger på kontor. Största hyresgästen är Alstom Power Sweden AB som hyr cirka 20 tkvm av den totala uthyrningsbara ytan på 45 tkvm. Fastighetsvärdet uppgick till 320 mkr.

FÖRVÄRVADE FASTIGHETER 2012

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Pris, mkr
Region Syd	92	556	419	4 004
Region Öst	4	26	23	159
Region Stockholm	17	261	266	2 013
Region Mellan/Norr	24	142	145	1 283
TOTALT	137	985	853	7 459

FÖRVÄRV AV DIÖS AKTIER

Klövern har under året via flera transaktioner nettoförvärvat cirka 8,7 miljoner aktier, motsvarande cirka 11,60 procent, i Diös AB. Det genomsnittliga anskaffningsvärdet är 33,9 kr per aktie, vilket ger ett totalt anskaffningsvärde om cirka 290 mkr.

Efter 2012 års slut har samtliga aktier i Diös avyttrats.

FÖRSÄLJNINGAR

Klövern har sålt elva fastigheter (5) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 31 tkvm (5). Försäljningspriset uppgick till 543 mkr (48) och försäljningarna har inneburit positiva realiserade värdeförändringar om 46 mkr (5).

I Linköping har fyra centrala butiksfastigheter sålts för 402 mkr. Fastigheterna har 13 tkvm uthyrningsbar yta och var vid försäljningen färdigutvecklade. I Borås respektive Västerås har fastigheterna Nestor 1 och Kol 13 avyttrats till lokala fastighetsägare.

De sålda fastigheterna har varit färdigutvecklade fastigheter eller fastigheter på orter som inte är prioriterade av Klövern.

SÅLDA FASTIGHETER 2012

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Pris, mkr
Region Syd	3	6	6	68
Region Öst	5	18	33	417
Region Stockholm	–	–	–	–
Region Mellan/Norr	3	7	6	58
TOTALT	11	31	45	543

FÖRÄDLINGSVINST SÅLDA FASTIGHETER

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

Klövern har under sin innehavstid sammanlagt investerat 402 mkr (22) i årets sålda fastigheter. Försäljningspriset för fastigheterna uppgick till totalt 543 mkr (48), vilket ger en förädlingsvinst på 141 mkr (26).



COAST

FÖRVÄRV: DAGON



Fastighetstyp

Kontor, industri/lager, butik

Uthyrningsbar yta:

819 tkvm

Fastighetsvärde:

5 711 mkr

Klöverns största förvärv

Det börsnoterade fastighetsbolaget Dagon förvärvades av Klöver i mars 2012. Förvärvet innebar att Klöverns fastighetsvärde ökade från cirka 15 till nära 21 mdkr och det totala antalet fastigheter från cirka 250 till 370. Genom förvärvet, som är Klöverns hittills största, etablerades Klöver på nya expansiva marknader, däribland Öresund och Göteborg.

I förvärvet ingick kontors-, industri/lager- och butiksfastigheter, samt en anseelig mängd byggrätter.



NON
CO
RI
NO

FÖRVÄRV: NORDICOM



Fastighetstyp	Kontor, industri/lager, butik
---------------	-------------------------------

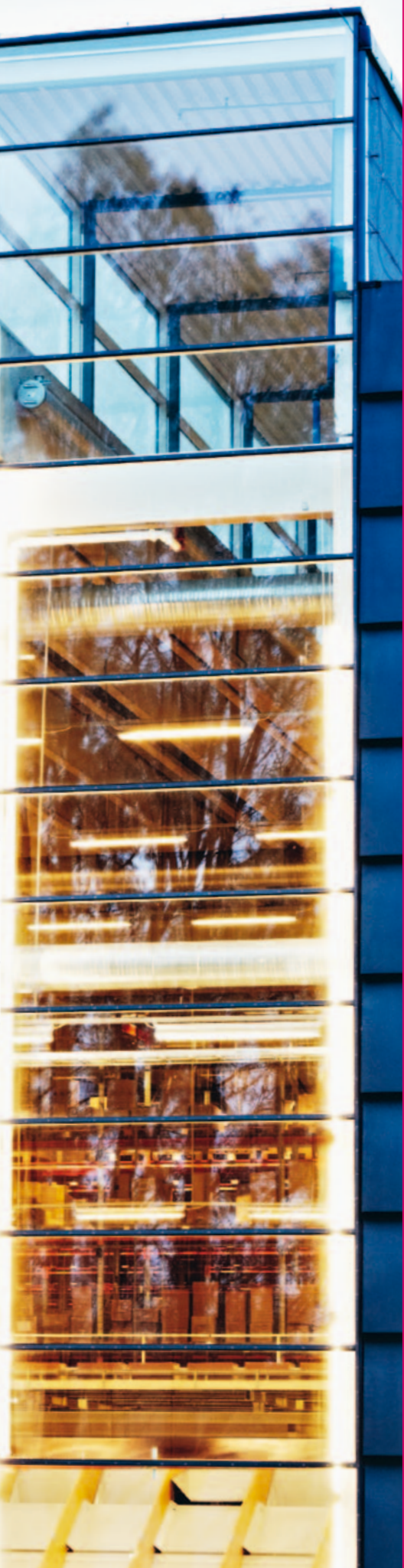
Uthyrningsbar yta:	45 tkvm
--------------------	---------

Fastighetsvärde:	320 mkr
------------------	---------

Klöverns förvärv av Nordicom Sverige

Under hösten 2012 förvärvade Klöver fastighetsbolaget Nordicom Sverige AB. Förvärvet inkluderade sex fastigheter till ett värde av 320 mkr.

Fastigheterna som är belägna i Linköping, Norrköping, Västerås och Växjö inrymmer kontor, butiker, lager- samt verkstadslokaler. Största hyresgäst är Alstom som hyr fastigheter i både Västerås och Växjö på långa avtal.



HÄSTÄGAREN 3

FÖRVÄRV: HÄSTÄGAREN 3



Fastighetstyp

Kontor, industri/ lager

Uthyrningsbar yta:

48 tkvm

Fastighetsvärde:

490 mkr

Förvärv av KappAhls huvudkontor

I november 2012 förvärvade Klöver den moderna fastigheten Hästägaren 3 i Mölndal. Fastigheten omfattar kontors- och logistiklokaler och utgör KappAhls huvudkontor och central-lager.

Lokalerna omfattar cirka 48 tkvm och ett 15-årigt hyresavtal med KappAhl har tecknats.



3
Z
O
F
F
I
Frukost

FÖRVÄRV: HILTON 3



Fastighetstyp Kontor, industri/lager, butik

Uthyrningsbar yta: 18 tkvm

Fastighetsvärde: 510 mkr

Klövern förvärvar Solnafastighet

Sommaren 2012 förvärvade Klöver fastigheten Hilton 3 i Solna. Fastigheten är väl positionerad utmed E4:an i Frösunda/Solnaområdet.

Fastigheten utgörs av tre kontorsbyggnader, samtliga uppförda 2003. De omfattar totalt 18 tkvm, varav 17 tkvm är kontor. Hyresvärdet uppgår till cirka 50 mkr och uthyrningsgraden överstiger 90 procent.

Största hyresgäster är Eniro Sverige AB med drygt 8 000 kvm, följt av Eli Lilly Sweden AB med nästan 1 500 kvm.

PROJEKT

Klövers projektverksamhet inriktar sig på att utveckla och förädla befintliga fastigheter vid uthyrning av vakanta ytor, energibesparande åtgärder samt nyproduktion på byggrätter. I takt med ökad uthyrning och utveckling av fastigheterna, samt förvärv av Dagon, har Klövers projektvolym vuxit.

Flertalet projekt är av förhållandevis begränsad storlek. Av de 328 projekt som pågick vid årets utgång har endast 15 projekt en beräknad investering överstigande tio mkr. Men även de mindre projekten kräver en insats av den egna organisationen. Klövern har under ett par år stärkt projektorganisationen i samtliga fyra regioner.

Klövern har under 2012 fortsatt att satsa hårt på energiop-
timering, vilket får effekt på både miljö och driftkostnader. Vid utgången av året pågick 31 energiprojekt.

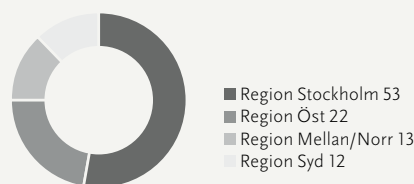
Fortfarande finns förutsättningar för genomförande av nybyggnationer, vilket rimmar väl med hyresgästernas ökade krav på flexibilitet och kvalitet. Att erbjuda moderna och flexibla lokaler för framtidens företagande kommer att vara en lönsam affär för Klövern.

PROJEKT UNDER 2012

Totalt investerades 861 mkr (685) under 2012. I de projekt som avslutats under året, och i vissa fall påbörjats tidigare år, uppgick investeringarna till 454 mkr (617).

Vid utgången av 2012 pågick totalt 328 projekt (214) till en kalkylerad utgift på sammanlagt 1 736 mkr (1 287). Totalt återstår 446 mkr (588) att investera i dessa projekt.

PROJEKTVOLYM PER REGION %



KLÖVERNS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT PER 31 DECEMBER 2012

Stad	Fastighet	Projekttyp	Uthyrnings- bar yta, kvm	Projektyta, kvm	Vakansgrad efter projekt, %	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde pga projekt, mkr	Hyresvärde efter projekt, mkr	Beräknat färdig- ställande, år
Kista/Stockholm	Isafjord 1	Kontor/ kundcenter	74 133	36 000 ¹	0	707	38	46 ²	137	2013
Linköping	Glasbitten 7	Arkiv	11 612	6 040	35	47	38	6	12	2013
Nyköping	Mjölklaskan 8	Vård	8 035	3 560	7	45	21	3	9	2013
Linköping	Idéläran 1	Kontor	15 658	4 780	10	42	35	4	7	2013
Eskilstuna	Vampyren 9	Butik	16 524	2 412	4	36	22	1	25	2013
Linköping	Amor 1	Kontor	3 292	3 292	0	31	31	2	7	2013
Göteborg	Ugglum 9:242	Industri/lager	15 417	1 685	0	23	15	3	14	2013
Västerås	Klas 8	Kontor/motion	5 374	1 906	0	17	16	2	9	2013
Uppsala	Fyrislund 6:6	Produktion/ laboratorium	57 567	1 317	15	16	15	1	91	2013
Malmö	Västerbotten 9	Kontor	20 548	5 902	20	15	10	1	20	2013
Katrineholm	Nejlilan 13	Utbildning	2 566	1 630	0	13	1	2	3	2013
Helsingborg	Piken 1	Industri/lager	2 509	1 019	0	11	10	1	2	2013
TOTALT			233 235	69 543		1 003	252	72	336	

ÖVRIGA PÅGÅENDE PROJEKT PER DEN 31 DECEMBER 2012

TOTALT	733	194	–	–	2013
TOTALT PÅGÅENDE PROJEKT	1 736	446			

1) Varav 27 000 kvm avser en ny byggnad och 9 000 kvm avser ombyggnation av en befintlig. 2) Varav 6 mkr från och med tredje kvartalet 2011.



NYKÖPING

MJÖLKFLASKAN 1

Under året har ombyggnationen av en äldre vårdcentral till moderna vårdlokaler och ungdomspsykiatri fortlöpt. Sörmlands läns landsting har tecknat ett 20-årigt avtal om 3 600 kvm fräscha och nyrenoverade lokaler. Kontraktsvärdet uppgår till närmare 4,9 mkr per år. Inflyttning sker i etapper med start under första halvåret. Den totala investeringen är beräknad till 45 mkr.



HÄRNÖSAND ÖN 2:41

Klövern har tecknat avtal om uthyrning av 2 600 kvm med Landstinget i Västernorrland som valt att etablera ett centralt journalarkiv för länet i Härnösand. Avtalet har en kontraktstid på 20 år med ett årligt kontraktsvärde om drygt 3 mkr. Projektet består i en nybyggnad om drygt 500 kvm mellan två kasernbyggnader som innehåller entré och kontor samt ombyggnad av befintliga kasernbyggnader till arkiv med cirka 24 800 hyllmeter. Inflyttning skedde den 1 april 2012. Investeringen uppgår till 33 mkr.



LINKÖPING IDELÄRAN 1

Klövern har under året tecknat ett femårigt hyresavtal om uthyrning av cirka 4 800 kvm till Motorola Mobility i Mjärdevi, Linköping. Motorola samlokaliserar sin verksamhet i den redan IT-täta teknikparken Mjärdevi Science Park i närheten av Linköpings universitet. Kontraktsvärde för hyresperioden uppgår till drygt 36 mkr och inflyttning beräknas till sommaren 2013. Investeringen uppgår till 42 mkr.



ESKILSTUNA VAMPYREN 9

Klövern har under året påbörjat en ombyggnation i Kv. Vampyren, Handelsplats Smedjan i Eskilstuna. Fastigheten ligger centralt belägen i Eskilstunas citykärna. Ett drygt åttaårigt avtal är tecknat med Ähléns om cirka 2 400 kvm. Kontraktsvärdet uppgår till drygt 4,6 mkr per år. Investeringen är beräknad till 36 mkr.



KL
EF
D
S
M
O
N

PROJEKT: SKEPPSBRON 1



Uthyrningsbar yta:	3 000 kvm
Projektyta:	3 100 kvm
Investering:	70 mkr

Nybyggt kontorshus i Karlskrona

Våren 2012 färdigställdes ett nytt kontorshus alldeles invid vattnet i Karlskrona. Huset är utformat som en dynamisk arbetsplats där fler olika "rum" skapats för att möjliggöra spontana och avskilda möten i en öppen kontorsmiljö. I bottenvåningen finns restaurang med havet som närmaste granne.

Största hyresgäster är Länsstyrelsen i Blekinge med 2 300 kvm, Deloitte 280 kvm och Lenandia 160 kvm. Huset, med en läcker modern och stram design, är granne med Palanderska gården med anor från slutet av 1600-talet, vilket skapar dynamik i området.



7
Z
E
m
S
A
G

PROJEKT: GLASBITEN 7



Uthyrningsbar yta:	11 600 kvm
--------------------	------------

Projektyta:	6 000 kvm
-------------	-----------

Beräknad investering:	47 mkr
-----------------------	--------

Hyresgäst Anpassning i Linköping

Landstinget i Östergötland kommer att hyra 6 000 kvm av den drygt 11 600 kvm stora fastigheten Glasbiten 7 i Linköping. Hyresavtalet är på 25 år och kontraktsvärdet uppgår till mer än 220 mkr under hyresperioden.

Landstinget Östergötland samlar alla sina arkiv i fastigheten, som kommer att inrymma 60 000 hyllmeter arkiv samt kontor för forskare och arkivpersonal.

Fastigheten var till största delen vakant vid förvärvet hösten 2010. Efter anpassning och ombyggnation av fastigheten har flertalet hyresgäster flyttat in.



FOR
SPECIAL

PROJEKT: ISAFJORD 1



Uthyrningsbar yta:	74 tkvm
--------------------	---------

Projektyta:	36 tkvm
-------------	---------

Investering:	707 mkr
--------------	---------

Nytt kontorshus i Kista

En helt ny byggnad om 27 tkvm har byggts i Kista. Det är fräscha och moderna lokaler, ritade av Wingårdhs Arkitektkontor. Den totala projektytan om 36 tkvm inkluderar även 9 000 kvm ombyggnation. Ericsson har tecknat ett tioårigt hyresavtal med Klöver och under 2013 kommer Ericssons medarbetare att flytta in i sina nya, kundanpassade lokaler.

Målsättningen är att byggnaden ska vara godkänd enligt Green Building-kraven och LEED guldnivå, som innebär hög kostnads- och miljöeffektivitet. Isafjord 1 omfattar även Ericssons nuvarande huvudkontor. Fastighetens totala yta uppgår till 74 tkvm.



8
S
A
K

PROJEKT: KLAS 8



Uthyrningsbar yta:	5 400 kvm
--------------------	-----------

Projektyta:	1 900 kvm
-------------	-----------

Beräknad investering:	17 mkr
-----------------------	--------

Ombyggnation i Västerås

Kontors- och butiksfastigheten Klas 8 är centralt belägen utmed Västerås citys huvudgågata. Investeringen på 17 mkr bestod ursprungligen av renovering och omfärgning av fasad, ny sockel och målning av tak, nya glaspartier samt gatumark utanför byggnaden. Vakanta lokaler iordningställs successivt för nya hyresgäster.

Inom ramen för projektet kommer alla vakanta ytor att bli färdigställda och fastigheten blir fullt uthyrd. Hyresförhandling pågår med hyresgäster på alla kvarvarande vakanta ytor.

BYGGRÄTTER

Klövern arbetar aktivt med att utnyttja befintliga byggrätter och tillskapa nya. Arbetet med att ta fram nya byggrätter har fortsatt under 2012.

Klövern har idag detaljplanlagda och bedömda byggrätter på merparten av prioriterade orter. Under året har en betydande del byggrätter gällande bostäder tillkommit via förvärvet av Dagon. Dessa är framför allt belägna i Öresundsregionen. Vidare pågår mycket planarbete kring de resecentrum som planeras eller byggs i många av de orter där Klövern har verksamhet.

Byggrätterna består av detaljplanlagda byggrätter och bedömda byggrätter. Med bedömda avses Klöverns bedömning utifrån omkringliggande detalj- och översiktsplaner. Totalt uppgick byggrätterna till 1 369 tkvm (936) vid utgången av året. Av dem var 562 tkvm (355) detaljplanlagda. Byggrätternas värde uppgick per den sista december 2012 till 896 mkr (497), vilket motsvarar 654 kr per kvm (531).



LOMMA HANS HANSSONS GÅRD

I Lomma kommun, som i söder gränsar till Malmö, ligger den vackert belägna Hans Hansson gården mitt i den nyanlagda Lerviksparken. I Hans Hanssons gård planerar Klövern att producera totalt 15 lägenheter i storlekar mellan 70–135 kvm. Gården består idag av fem fristående byggnader, varav fyra kommer att bevaras. Den femte kommer att rivas och på platsen kommer en ny bostadslänga med sju lägenheter att produceras.

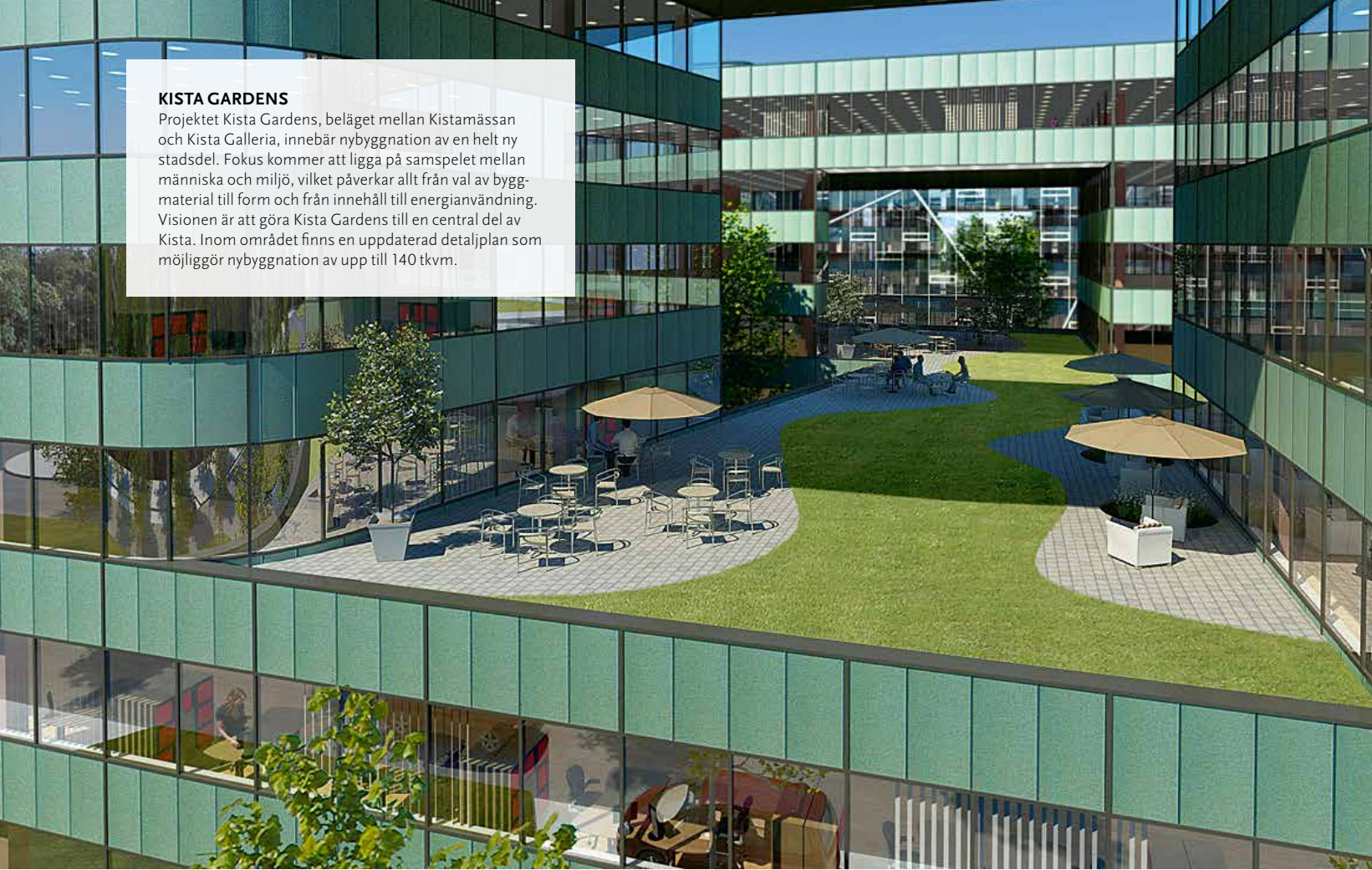
BYGGRÄTTER 2012

	Total byggrätt, tkvm BTA ¹	Detaljplanlagd byggrätt tkvm BTA ¹	Bedömd byggrätt, tkvm BTA ¹
Borås	2	1	1
Kalmar	–	–	–
Karlskrona	47	40	7
Göteborg	18	15	3
Halmstad	11	7	4
Öresund	185	79	106
REGION SYD	263	142	121
Linköping	248	108	140
Norrköping	22	22	–
Nyköping	55	18	37
REGION ÖST	325	148	177
Kista	177	142	35
Storstockholm	43	43	–
Uppsala	106	6	100
REGION STOCKHOLM	326	191	135
Falun/Säter	38	–	38
Härnösand/Sollefteå	25	25	–
Karlstad	262	15	247
Västerås	106	41	65
Örebro	24	–	24
REGION MELLAN/NORR	455	81	374
TOTALT KLÖVERN	1 369	562	807

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

KISTA GARDENS

Projektet Kista Gardens, beläget mellan Kistamässan och Kista Galleria, innebär nybyggnation av en helt ny stadsdel. Fokus kommer att ligga på samspelet mellan människa och miljö, vilket påverkar allt från val av byggmaterial till form och från innehåll till energianvändning. Visionen är att göra Kista Gardens till en central del av Kista. Inom området finns en uppdaterad detaljplan som möjliggör nybyggnation av upp till 140 tkvm.



YSTAD KVARTERET URMAKAREN

Kvarteret Urmakaren är beläget norr om Ystad centrum. Området står inför en förändring från verksamhetsområde till bostadsområde. Klöverägar äger idag stora delar av kvarteret. Ett bebyggelseförslag har utarbetats som ger möjlighet för 300 lägenheter i 4- och 6-våningshus. Ett samarbete med kommunen pågår för att utarbeta en detaljplan på cirka 30 tkvm BTA.

KARLSTAD KANIKENÄSET

I Karlstad har ett arbete pågått för att skapa nya byggrätter för bland annat bostäder och kontor inom Kanikenäset. Klöverägar beräknas få dels förtätningsbyggrätter inom nuvarande bestånd, dels nya byggrätter som kommer att anvisas på idag kommunalt ägd mark. Byggplanen är på utställning och förhoppningsvis ska den vinna laga kraft under början av 2013. När hela planområdet detaljplanlagts, beräknas ett tillskott på cirka 195 000 kvm nya byggrätter. I området äger Klöverägar sedan tidigare fastigheterna Barkassen 7 och 9 samt Kanoten 9 och 10.



FASTIGHETERNAS VÄRDE

Fastigheternas verkliga värde var 22 624 mkr (14 880) vid årets utgång. Värdeförändringarna uppgick till -33 mkr (435), varav realiserade värdeförändringar utgjorde 46 mkr (5) och orealiserade -79 mkr (430).

Fastighetsmarknaden har under året präglats av en viss osäkerhet. Transaktionsvolymen låg på ungefär samma nivå som närmast föregående år, främst efter en stark avslutning på året. Svenska institutioner har under året visat starkt intresse om fastighetsinvesteringar. Starkast har konkurrensen varit om de mest attraktiva objekten. Fastighetsvärdena har framför allt påverkats av förvaltningsåtgärder. Investeringar som leder till högre hyror och driftbesparingar har medfört en positiv utveckling av värdena. För fastigheter i sämre lägen och med höga vakanser har ökade avkastningskrav kunnat skönjas.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till -33 mkr (435). I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 46 mkr (5) och orealiserade värdeförändringar om -79 mkr (430). Orealiserad värdeförändring motsvarar en nedgång med -0,3 procent (3). Vid utgången av 2012 var det genomsnittliga avkastningskravet för Klöverns fastigheter 7,2 procent (7,1), exklusive mark och byggrätter.

Värdet på förvaltningsfastigheterna har stigit något, främst på grund av positiv nettoinflyttning och nytecknade avtal, vilka medfört ökade hyresnivåer och därigenom även höjd marknadshyra samt lägre driftkostnader. I förädlingsfastigheter med relativt hög vakans har direktavkastningskraven ökat något, vilket haft en negativ effekt på värdeförändringarna. Sammantaget uppvisar de orealiserade värdeförändringarna en svagt negativ utveckling under året.

Klöverns genomsnittliga avkastningskrav har ökat något under året. Framför allt genom förvärv av fastigheter med högre avkastningskrav, men också genom höjda avkastningskrav för fastigheter med relativt hög vakans.

VÄRDERINGSMODELL

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

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassa-

flödesmetoden, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiserats. Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på respektive stad enligt ortsprismetoden.

Samtliga externa värderingar har utförts enligt den internationella värderingsstandarden. Externvärderingarna har genomförts av:

- > DTZ Sweden
- > CBRE
- > Nordier
- > Savills
- > Widehov Konsult
- > Juris Smitmanis Fastighetskonsult

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

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

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

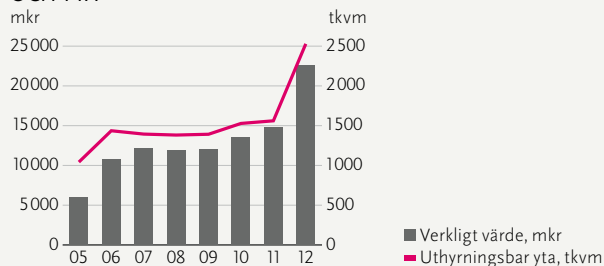
VÄRDERINGSUNDERLAG

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

SAMMANFATTNING

Värdetidpunkt	31 december 2012
Verkligt värde	22 624 mkr
Kalkylperiod	Fem och tio år
Direktavkastning, för bedömning av restvärde	Mellan 5,50 och 10,00 procent
Kalkyl-/diskonteringsränta	Mellan 6,75 och 13,22 procent
Långsiktig vakans	Normalt mellan 5 och 10 procent
Inflationsutveckling	Två procent (Riksbankens inflationsmål)

FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDE OCH YTA



KÄNSLIGHETSSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/-	Resultateffekt, mkr
Direktavkastning	0,5 procentenhet	-1 405/1 606
Hyresintäkt	50 kr/kvm	+/-1 744
Driftkostnader	25 kr/kvm	-/+872
Vakansgrad	1,0 procentenhet	-/+340

VERKLIGT VÄRDE, MKR

	2012	2011
Verkligt värde per 1 januari	14 880	13 493
Förvärv	7 459	315
Investeringar	861	685
Försäljningar	-543	-48
Värdetförändringar, orealiserade	-79	430
Värdetförändringar, realiserade	46	5
VERKLIGT VÄRDE PER 31 DECEMBER	22 624	14 880

FASTIGHETSINNEHAV OCH VÄRDERING VERKLIGT VÄRDE PER 31 DECEMBER 2012

	Verkligt värde	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr ¹	Uthyrningsgrad, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkylränta, %	Direktavkastningskrav, %	Direktavkastningskrav snitt, %
Förvaltning	3 499	82	394	94	482	7,43–11,44	5,50–9,25	7,5
Förädling	836	25	79	61	151	9,10–11,18	7,00–9,00	7,9
SYD	4 335	107	473	89	633	7,43–11,44	5,50–9,25	7,6
Förvaltning	4 045	85	476	90	499	6,75–12,00	6,00–10,00	7,3
Förädling	297	15	47	61	96	8,25–12,00	8,00–10,00	9,2
ÖST	4 342	100	523	87	595	6,75–12,00	6,00–10,00	7,4
Förvaltning	7 897	69	759	93	510	6,75–12,00	6,25–10,00	6,9
Förädling	1 100	12	101	50	106	8,50–11,20	6,75–9,00	7,1
STOCKHOLM	8 997	81	860	88	616	6,75–12,00	6,25–10,00	6,9
Förvaltning	4 796	90	589	90	652	6,75–13,22	5,90–10,00	7,5
Förädling	154	9	23	70	33	8,25–11,18	6,25–9,00	8,0
MELLAN/NORR	4 950	99	612	89	685	6,75–13,22	5,90–10,00	7,5
Förvaltning	20 237	326	2 218	92	2 143	6,75–13,22	5,50–10,00	7,2
Förädling	2 387	61	250	57	386	8,25–12,00	6,25–10,00	7,7
TOTALT	22 624	387	2 468	88	2 529	6,75–13,22	5,50–10,00	7,2

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

HYRESINBETALNINGAR

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

DRIFTUTBETALNINGARNA

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

INVESTERINGSBEHOV

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

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTA

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

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

RESTVÄRDE

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

KALKYLPERIODERNA

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

BYGGRÄTTER OCH TOMTMARK

På de fastigheter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa utifrån ortsprismetoden alternativt ett nuvärde från det uppskattade marknadsvärdet vid exploateringen av byggrätterna och tomtmarken. Samtliga värden av byggrätter och tomtmark har bedömts av de externa värderarna.

BESIKTNING AV FASTIGHETERNA

Samtliga fastigheter är besiktigade av externa värderingsmän inom en treårsperiod. Där det har förekommit större ombyggnationer, inflyttningar eller andra omständigheter som väsentligt påverkar värdet görs nya besiktningar.

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE



UTGÅNGSPUNKTER FÖR ANSVARSTAGANDE 48

MEDARBETARE 49

MILJÖ 51

INLEDNING

MARKNADER

FASTIGHETSRÖRELSEN

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

FINANS

FINANSIELLA RAPPORTER

FASTIGHETSFÖRTECKNING

BOLAGSSTYRNING OCH ÖVERSIKT

UTGÅNGSPUNKTER FÖR ANSVARSTAGANDE

För Klöver har hållbarhetsarbetet under 2012 gått i tillväxtens tecken. Inte minst har förvärvet av Dagon inneburit krav på att införliva den nya organisationen i Klöver utifrån medarbetar- och miljöperspektiv. Vi har också fortsatt att utveckla strukturer för hållbarhetsarbetet i stort.

Klövers organisation har vuxit kraftigt de senaste åren. Idag förvaltar och utvecklar knappt 200 medarbetare fastigheter där omkring 50 000 människor arbetar. Därmed blir mål och strukturer allt viktigare för att arbeta långsiktigt hållbart. Vi utvecklas också steg för steg i den riktningen, där exempelvis uppsatta miljömål, utvecklingsplaner för medarbetare och kundundersökningar idag är naturliga inslag i verksamheten. Grunden är dock fortfarande Klövers decentraliserade organisation och lokala förankring med egen personal. Därför måste vi ha fungerande regioner med rätt person på rätt plats.

LOKAL FÖRVALTNING

Våra 17 lokala affärsenheter sköter de kontinuerliga kontakterna med kunderna, lägger upp riktlinjerna för verksamheten och har hand om driften av fastigheterna.

Under 2012 har mycket av arbetet handlat om att integrera Dagon i Klövers organisation, inte minst när det gäller miljö, arbetsmiljö och sättet att arbeta i övrigt.

KLÖVERNS PÅVERKAN OCH ANSVAR

I enlighet med Klövers affärsplan skapar Klöver miljöer för framtidens företagande genom att erbjuda kunderna effektiva lokaler och tjänster i valda tillväxtregioner. Vi stärker de städer där Klöver finns genom att vara en aktiv aktör i utvecklingen av stadsdelar, områden och näringslivskluster. Vi skapar fysiska miljöer som främjar tillväxt och därmed välbefinnande för samhälle och medborgare. Det är Klövers viktigaste bidrag för en hållbar utveckling.

Samtidigt måste vi i vår verksamhet agera ansvarsfullt. En byggnad, till exempel, påverkar samhället under hela sin livscykel, från planering, projektering och byggskede via förvaltning och ombyggnad till rivning. Vår verksamhet påverkar även människors vardag genom rollen som arbetsgivare, genom att vara drivande stadsutvecklare i närområden och genom att skapa inomhusmiljöer där människor trivs och utvecklas.

Vi inser att vi är en aktör i samhället och vill därför vara med och ta ansvar för vår omgivning.

Att agera ansvarsfullt skapar en hållbar utveckling för såväl aktieägare, kunder och medarbetare som för miljö och samhälle.

KLÖVERNS ANSVARSTAGANDE



Vårt arbete med ansvarsfullt företagande utgår från vår vision. Förutom den nytta som Klövers kärnverksamhet för med sig vill vi också agera ansvarsfullt i verksamheten och i egenskap av aktör i samhället.

MEDARBETARE

Vårt ansvarstagande börjar i den egna organisationen. Klövern ska vara en attraktiv arbetsgivare med kompetenta och engagerade medarbetare.

Ledorden närhet och engagemang genomsyrar den platta organisationen med korta beslutsvägar och egna beslut. Det är grunden i Klöverns personalprocess, för hur vi attraherar, utvecklar och behåller kompetenta medarbetare och skapar goda arbetsmiljöer. Personalprocessen kan sammanfattas i illustrationen nedan.

Under 2012 rekryterades omkring 30 medarbetare, samtidigt som Dagonförvärvet innebar ett inflöde av omkring 50 nya medarbetare i organisationen. Mycket arbete har lagts på att introducera de nya medarbetarna i organisationen genom introduktionsprogram, utbildningar och mentorskap. Förvärvet innebar även ett antal uppsägningar som vi har strävat efter att hantera på ett respekt- och ansvarsfullt sätt.

För att vara en attraktiv arbetsgivare satsas mycket på

medarbetarnas möjligheter till utveckling. Trots en relativt liten organisation vill Klövern kunna erbjuda goda karriärvägar för medarbetarna. Vid tillsättningar av nya chefer söks alltid interna kandidater parallellt med externa.

BYGGSTENAR FÖR KOMPETENS OCH ENGAGEMANG

För att skapa tydlighet kring kompetensen i organisationen, vilka kompetensgap som finns och vad som förväntas av medarbetarna, införde vi under året ett kompetenssystem med befattningsbeskrivningar för varje roll och medarbetare. Tillsammans med årliga utvecklingssamtal har detta underlättat för oss att upprätta individuella utvecklingsplaner och att konkretisera fortbildningsbehov i organisationen.

Vi har under året genomfört utbildningar inom bland

KLÖVERNS PERSONALPROCESS



Vår personalprocess bygger på ovanstående sex delar som är grunden för hur vi attraherar, utvecklar och behåller kompetenta medarbetare.

Medarbetare, Klövern Norrköping. Stefan Henriksson, business controller Region Öst, Jesper Nordqvist, förvaltare.



Medarbetare, Klöverns Kista. Charlotte Bengtsson, projektledare, Martina Leksell, uthyrare, i Klöverns lokaler på våning 28 i Victoria Tower.

MEDARBETARE

	2012	2011	2010	2009	2008
Anställda vid årets slut	185	132	126	123	121
varav kvinnor/män, antal	75/110	58/74	54/72	48/75	51/70
varav kollektivanställda, antal	44	32	29	32	30
Snittålder, år	46	45	45	44	44
Personalomsättning, %	10	8	10	6	9
Förädlingsvärde per anställd, mkr	7,3	5,6	6,7	6,6	6,4
Kompetensutvecklingskostnad per anställd, tkr	16	20	19	18	18

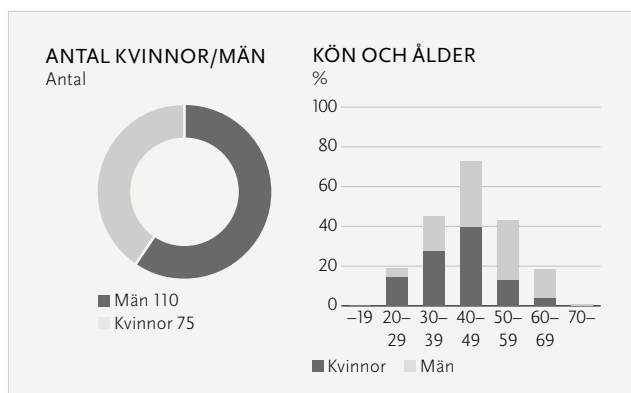
annat ledarskap, hyresjuridik, försäljning, IT, fastighetsdrift och miljö. Målet är att framöver genomföra våra utbildnings- och kursningar mer strukturerat.

Vi arbetar systematiskt med arbetsmiljöfrågor för att förebygga arbetsskador och arbetsrelaterad ohälsa. Under året har skyddsombuden genomgått en utbildning inom arbetsmiljö anpassad till specifika frågor för fastighetsbranschen. Samtliga medarbetare omfattas av en förmånlig

sjukvårdsförsäkring, gör hälsoundersökningar vartannat år, har ett årligt friskvårdsbidrag och erbjuds subventionerade luncher.

VINSTANDELSSTIFTELSE

För att stärka delaktigheten i verksamheten och Klöverns utveckling får samtliga medarbetare andelar i Klöverns vinstandelsstiftelse. Eventuell avsättning till stiftelsen är baserad på Klöverns resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägare. Avsättningen är maximalt ett prisbasbelopp per medarbetare och år. För 2012 utgick ingen avsättning.



MILJÖ

Klövern ska erbjuda miljöanpassade lokaler, som utvecklas och förvaltas med minsta möjliga resursåtgång och miljöpåverkan. Varje del av verksamheten ska eftersträva miljöriktigt agerande.

Under 2012 har miljöarbetet, utöver de löpande aktiviteterna, i stor utsträckning kretsat kring förvärvet av Dagon. Dagens miljöverksamhet har inventerats och arbetet påbörjats med att integrera Dagon i Klöverns rutiner och arbetsmetoder. Det handlar om allt från miljöutbildningar för de nya medarbetarna till system för mätning av månadsförbrukning av energi.

Klöverns miljöarbete är väl integrerat i det vardagliga arbetet för medarbetarna. Det bedrivs kontinuerligt och målinriktat för att nå ständiga förbättringar. Gällande lagstiftning och miljökrav utgör, tillsammans med miljöpolicy, handlingsplan och miljömål, grunden i arbetet som involverar såväl medarbetare och hyresgäster som leverantörer och entreprenörer.

Miljöchef ansvarar för införande av riktlinjer och policyer och en miljögrupp med representanter från alla regioner fångar upp miljöfrågor ute i organisationen. Ledningen fattar beslut, utom när det gäller policyer som beslutas av styrelsen.

STRUKTUR I ARBETET

Klövern är sedan 2011 miljödiplomerat enligt den nationella kravstandarden Svensk Miljöbas. Diplomeringen har förbättrat strukturen i arbetet och ger möjlighet att så småningom införa miljöledningssystem enligt ISO 14001. Under diplomeringen identifierades verksamhetens betydande miljöpåverkande aspekter. Klöverns har uppfyllt miljömålen som avser perioden 2008–2012, med undantag för införande av inköps- och resepolicy som återstår under 2013.

Under 2013 beslutas om nya miljömål avseende:

- > Energi
- > Inköp
- > Kemikalier
- > Avfall
- > Transporter
- > Kommunikation

ENERGI

Klöverns mål är att utsläpp vid energianvändning ska minskas och energi- och vattenförbrukningen ska minimeras. Inom ramen för detta har vi haft som mål att från 2008 till och med 2012 minska värmeförbrukningen med 20 procent, vilket vi nådde vid halvårsskiftet 2012 och därmed klarat av.

Energianvändningen är den viktigaste parametern i Klöverns miljöarbete. Vi har därför under lång tid arbetat med att



minimera energiåtgången i fastigheterna. Det handlar om allt från investeringar och konkreta effektivitetsåtgärder till utbildning av personal och minskad hyresgästförbrukning. Egna fastighetstekniker är den viktigaste kuggen i detta arbete och det är deras närvaro och fokus som till stor del bidrar till de besparingar som uppnås. Att Klöverns medarbetare är ute på fastigheterna hjälper dem att se hur de kan optimera ventilation, värme, kyla och kontinuerligt genomföra förbättringar.

Värmeförbrukningen minskas i huvudsak genom kontinuerlig utbildning av fastighetstekniker. Energiansvariga på varje affärsenhet arbetar med löpande energioptimering. Genom investeringar i fastigheter som förbrukar onormalt mycket värme kan värmeförbrukningen minskas. Klöverns arbetar med att behövsanpassa värme och ventilation utifrån ett kundperspektiv, så att ingen onödig energi går till spillo. Det görs genom kontinuerliga kontroller och uppföljning av flöden och temperaturer.



Vid halvårsskiftet 2012 hade värmeförbrukningen sänkts med 21 procent sedan 2007 och därmed nåddes målet om 20 procent lägre värmeförbrukning.

Klövern tillvaratar värme och kyla, exempelvis genom värmeåtervinning på ventilationen och modernisering eller justering av styr och regler. Att sänka gradtalet i de fastigheter där så tillåter minskar värmeförbrukningen utan investering.

GRÖN EL

Sommaren 2012 tecknade Klöver ett avtal avseende vattenkraft (påslag 0,4 öre/Kwh) som gäller bolagets inköpta elenergi från E.ON. Koldioxidutsläppet minskas därmed med drygt 40 000 ton per år. Även skrivandet av gröna hyresavtal underlättas då det finns ett miljöriktigt alternativ till de hyresgäster som inte kan få ett eget abonnemang. Vi erbjuder dessutom miljövänliga alternativ till hyresgäster med eget abonnemang och till samtliga medarbetare.

I Örebro har 490 solcellsmoduler monterats på en av Klöverns fastigheter, Vindhjulet 3. I fastigheten finns idag tre hyresgäster, varav Transportstyrelsen är en.

Solcellerna ska producera 100 000 kilowattimmar el per år, vilket räcker till hushållsel för 20 normalstora villor under ett år. Solcellsanläggningen, som är den största i Örebro och

den fjärde största i Sverige, kommer att producera 30–40 procent av fastighetens elbehov.

INKÖP

Klöverns inköp ska utvärderas ur miljöhänseende, ekonomi och livslängd. En viktig del är att i ett första steg ta fram en samlad inköbspolicy.

Klövern gör en stor mängd inköp i sin verksamhet. Under 2012 användes 2 915 (2 134) olika leverantörer. Antalet leverantörer ska minskas, för att öka effektiviteten och för att det ska bli enklare att ställa relevanta miljökrav. Under 2013 kommer en inköbspolicy att tas fram och införas. Då blir det enklare att ställa krav på leverantörer att ha miljöledningssystem eller leverera miljöklassade varor och tjänster.

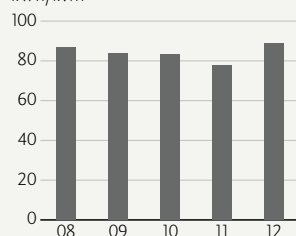
KEMIKALIER

Klöverns kemikalieanvändning ska optimeras utifrån funktion, arbetsmiljö, miljö och ekonomi.

Kemikalieanvändningen inom Klöver är begränsad. Via ett aktivt inventeringsarbete och arbete bland skyddsombuden har tydliga rutiner för kemikaliehanteringen utarbetats. Under året har vi fortsatt skapa rutiner samt följt upp Dagens kemikaliehantering.

VÄRMEFÖRBRUKNING

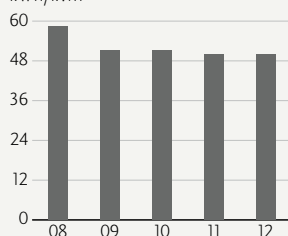
kWh/kvm



Förvärv av fastigheter med hög förbrukning under 2012 ökade Klöverns värmebrukning till 89 kWh. Enligt Klöverns miljömål ska normalårskorrigerad värmebrukning minskas med 20 procent, till 75 kWh per kvm, från 2008 fram till och med år 2012. Minskningen, exklusive Dagon och fram till sista juni 2012, uppgick till totalt 21 procent.

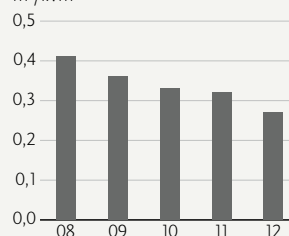
ELFÖRBRUKNING INKL. HYRESGÄSTEL¹

kWh/kvm



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

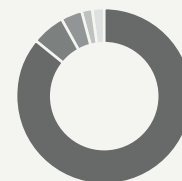
Den totala elförbrukningen, inklusive viss del av hyresgästernas förbrukning, har under 2012 minskat med 5 821 MWh (2 626). Fastigheternas genomsnittliga förbrukning uppgick till 50 kWh (50) per kvm. Förbrukningen av el har minskat med totalt 43 procent under perioden 2007–2012. En del av sänkningen kan härröras från överföring av abonnemang till hyresgäst. Förvärv under året påverkade inte Klöverns genomsnittliga elförbrukning.

VATTENFÖRBRUKNING¹m³/kvm

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

Vattenförbrukningen per kvm minskade något i samband med förvärvet av Dagon.

UPPVÄRMNINGSSLAG %



Klövern förvärvade Dagon under året. Detta gjorde att andelen fjärrvärme ökade samt att uppvärmningsslaget gas tillkom med några av fastigheterna i Malmö och Göteborg. Olja finns endast i ett fåtal fastigheter och kommer att bytas ut i de fall olja utgör huvuduppvärmning.

MILJÖKLASSADE BYGGNADER

Klövern har beslutat att genomföra ett antal miljöklassningar av både befintliga byggnader och nya fastigheter. Främst arbetar vi med miljöklassning enligt Green Building. Vår första Green Buildingklassade fastighet i Västerås blev godkänd i december 2011. Under 2012 har sex ytterligare fastigheter godkänts och fyra andra är i processen för godkännande. Ericssons nybyggda kontor i Kista klarar LEED guldnivå. Klövern är medlem i Sweden Green Building Council, som är den instans i Sverige som hanterar alla klassningssystem.

Green Building är EUs program för att främja energisnåla kontors- och industribyggnader genom information och goda exempel. 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.

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Det är förhållandevis enkelt och kostnadseffektivt, men ändå verkingsfullt för att skapa miljömässigt hållbara byggnader. I miljöbyggnad kan en byggnad uppnå betyget brons, silver eller guld.

LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) är ett internationellt miljöcertifieringssystem utvecklat i USA av US Green Building Council. Systemet tar ett helhetsgrepp på en byggnads miljöprestanda och omfattar fler miljöaspekter än svenska system, såsom innovation och design, energi och atmosfär samt lokalisering och byggarbetsplats. En byggnad som certifieras kan ha en av fyra nivåer: certifierad, silver, guld eller platina. Det finns idag omkring 6 700 LEED-certifierade byggnader i världen och många fler är på gång.

KLÖVERNS MILJÖKLASSADE FASTIGHETER

Stad	Fastighet	Miljöklassningsstatus		
		Green Building	Miljöbyggnad	LEED
Borås	Grävlingen 5	✓ Godkänd av EU		
Karlstad	Druvan 13	✓ Godkänd av EU		
Kista	Helgafjäll 5	Pågår		
Kista	Isafjord 1	Pågår		Pågår
Kista	Hilton 3	✓ Godkänd av EU		
Malmö	Flygfyr 3	✓ Godkänd av EU		
Norrköping	Kopparhammar 2		Pågår	
Täby	Svånghjulet 1	✓ Godkänd av EU		
Täby	Linjalen 60	✓ Godkänd av SGBC ¹		
Västerås	Allmogekulturen 5	✓ Godkänd av EU		
Örebro	Vindhjulet 3	✓ Godkänd av EU		
Örebro	Oxbacken 7	Pågår		

1) Sweden Green Building Council.

AVFALL

Klöverns avfall ska i så stor utsträckning som möjligt sorteras och återvinnas.

Vi verkar för effektiv avfallshantering, söker aktivt miljövänliga alternativ vid materialval samt utbildar och engagerar medarbetarna till ett systematiskt miljöarbete. Översyn av avfallshanteringen pågår kontinuerligt, särskilt eftersom förutsättningarna att klara sortering och lagring skiljer sig åt mellan fastigheter. Även hyresgästers in- och utflyttning samt Klöverns köp och försäljning av fastigheter påverkar avfallshanteringen. Ett arbete pågår tillsammans med de större avfallsentreprenörerna för att förbättra hanteringen på ett antal affärsenheter.

TRANSPORTER

Klöverns transporter samt resor till, från och inom företaget ska utvärderas ur miljöhänseende, ekonomi samt tidsaspekt. Särskilt viktigt är att fastställa en resepolicy.

Klövern har både servicebilar och tjänstebilar i sin verksamhet. Godsleveranser och persontransporter sker till Klöverns

olika kontor, men även till många byggprojekt. Antalet miljöbilar har ökat till 27 (24) under året. Klövern har införskaffat fler servicefordon i form av gasbilar samt tjänstecyklar till affärsenheterna.

Arbetet med att ta fram en resepolicy som styr val av fordon, hur tjänsteresor bokas eller hur transporter ska ske pågår. Målet är att effekterna ska börja synas under 2013.

KOMMUNIKATION

Klöverns medarbetare ska ha kunskaper för att främja företagets miljöarbete.

Kommunikation med hyresgäster är viktig. Närhet till kunderna underlättar kundernas vardag. Ett led i att säkerställa medarbetarnas kunskap är en introduktionsdag för nyanställda, där miljökunskap är en av många hörnstenar. Klöverns intranät är också en väl använd kanal för att nå ut med miljöinformation i organisationen.

**AKTÖR I SAMHÄLLET**

Klövern bidrar till socialt ansvar i stort och smått, från delaktighet i samhällsutveckling till samarbete med kommun, näringsliv och organisationer.

Medarbetare, Klövern Norrköping. Christer Johnson, fastighetstekniker.



FINANSIERING	56
OBLIGATIONER	60
STAM- OCH PREFERENSAKTIE	62
SKATT 2012	67
RISK OCH KÄNSLIGHET	68
INVESTOR RELATIONS	72

Fastigheten Hilton 3 i Solna. Förvärv under 2012.

INLEDNING

MARKNADER

FASTIGHETSRÖRELSEN

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

FINANS

FINANSIELLA RAPPORTER

FASTIGHETSFÖRTECKNING

BOLAGSSTYRNING OCH ÖVERSIKT

FINANSIERING

Klöverns genomsnittliga ränta steg något under 2012 på grund av högre bankmarginaler, emission av obligationer samt förvärv av ytterligare räntesäkring i form av swappar. Klövern har vid slutet av 2012 samt inledningen av 2013 räntesäkrat ytterligare 2,9 mdkr av låneportföljen i syfte att jämna ut räntekostnaden över tiden.

KREDITMARKNADEN

Riksbanken sänkte sin styrränta, reporäntan, vid tre tillfällen under året i samband med skuldkrisen i delar av Europa samt USA och konjunktur nedgången i Sverige samt merparten av världen. Vid årets början låg reporäntan på 1,75 procent och vid årets slut på 1,00 procent. Tillgången på likviditet i bankmarknaden är fortfarande begränsad, vilket innebär sjunkande belåningsgrader och höga marginaler.

Året kännetecknades av låga, både korta och långa, marknadsräntor. Räntorna ligger på historiskt låga nivåer.

FINANSFUNKTIONEN

Finansfunktionen ska stödja bolagets kärnverksamhet genom att minimera kostnaden för främmande kapital på lång sikt. Funktionen har till uppgift att förvalta befintlig skuld, ombesörja nyupplåning för investeringar och förvärv, effektivisera cash management och begränsa de finansiella riskerna. Arbetet regleras och styrs av den finanspolicy som fastställs av styrelsen en gång per år. Finanspolicyn redogör

för ansvarsfördelningen i finansiella frågor samt regler kring rapportering, uppföljning och kontroll. Finansfrågor av strategisk betydelse behandlas i Klöverns styrelse.

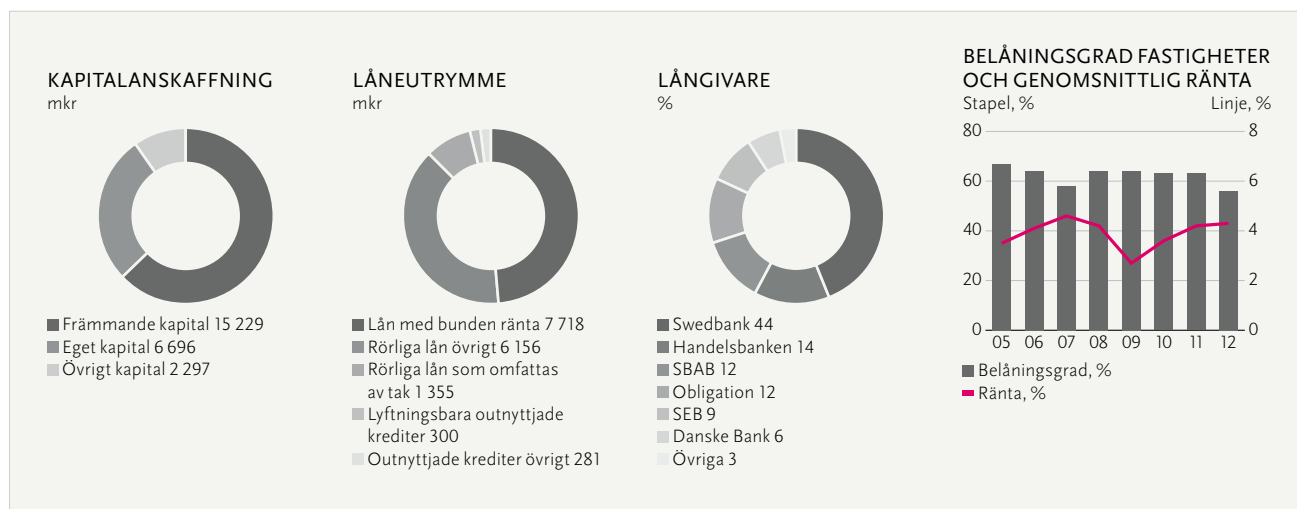
KAPITALANSKAFFNING

Att driva fastighetsbolag är kapitalintensivt. Den totala tillgångsmassan, som i stort sett är densamma som värdet på fastigheterna, 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. För ett företag av Klöverns karaktär är det egna kapitalet normalt sett den dyraste finansieringsformen och övrigt kapital den billigaste av de tre.

Klöverns tillgångar uppgick den 31 december 2012 till 24 222 mkr (15 390). Av tillgångsvärdet utgjorde eget kapital 6 696 mkr (4 740), främmande kapital 15 229 mkr (9 345) och övrigt kapital 2 297 mkr (1 305).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfallår	Räntebindning		Kapitalbindning			
	Lånevolym, mkr	Ränta, %	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Ej utnyttjat, mkr	Varav möjligt att lyfta, mkr
Rörlig	7 511	3,7	–	–	–	–
2013	11	4,5	4 051	3 751	300	300
2014	339	5,5	5 168	4 984	184	–
2015	1 593	4,9	5 722	5 625	97	–
2016	400	5,1	–	–	–	–
2017	1 075	4,5	650	650	–	–
2018	900	5,3	–	–	–	–
2019	400	5,6	–	–	–	–
2020	1 000	4,0	–	–	–	–
2021	1 000	4,3	–	–	–	–
2022–	1 000	5,4	219	219	–	–
TOTALT	15 229	4,3	15 810	15 229	581	300



EGET KAPITAL

Eget kapital utgörs av skillnaden mellan tillgångar och skulder. Aktieägarna har andel i det egna kapitalet baserat på deras aktieinnehav. Klövern har två aktieslag; stamaktier och preferensaktier.

Klöverns soliditet, det vill säga andel eget kapital i relation till totalt kapital, ligger på 28 procent (31) och den justerade soliditeten på 31 procent (35). 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 värdeförändringar på fastigheter och derivat, varierar avkastningsnivån kraftigt mellan olika år. Målsättningen är att avkastningen på eget kapital över tiden ska uppgå till den riskfria räntan, mätt som femårig statsobligationsränta, plus minst nio procentenheter. Under 2012 uppnåddes inte målet, som egentligen är långsiktigt, då avkastningen på eget kapital uppgick till 5,8 procent (10,1).

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 vid årsskiftet

63 procent (61) av den totala finansieringen. Belåningsgraden mätt som räntebärande skulder i relation till fastigheternas värde uppgick till 67 procent (63). Inte alla skulder har dock säkerhet i form av pant i fastighet. Belåningsgrad med pantsäkerhet uppgår till 56 procent (63). Skillnaden utgörs bland annat av de fyra obligationer om totalt 1,8 mkr som Klövern emitterat under 2012.

I stort sett samtliga banklån löper med rörlig Stiborränta som bas, vilket i regel ger en möjlighet att förändra kapitalstrukturen utan att behöva betala ränteskillnadsersättning. I syfte att begränsa ränterisken har Klövern valt att swappa 49 procent (51) av volymen, 7 420 mkr (4 800), mot fast ränta med lång löptid. Vanliga fasträntelån uppgår till 2 procent, 298 mkr. Rörliga lån utgör 49 procent (49), 7 511 mkr (4 545). Ytterligare 9 procent (16) motsvarande 1 355 mkr (1 500) är skyddade mot kraftiga räntehöjningar med hjälp av räntetak.

Under året har 5 480 mkr (2 644) i befintliga kreditfaciliteter refinansierats och 660 mkr (563) i nya krediter upptagits. Dessutom har Klövern finansierat ytterligare 1 825 mkr (–) genom emissioner av obligationer.

Utöver befintliga lån hade Klövern outnyttjade kreditramar och checkkrediter om 581 mkr (1 078), varav 300 mkr (583), var möjliga att omedelbart utnyttja med befintliga säkerheter. Outnyttjat låneutrymme är fördelat på tre olika kreditgivare och förfaller till omförhandling 2013, 2014 respektive 2015. All finansiering sker i svenska kronor. Per årsskiftet uppgick likvida medel till 375 mkr (11).

Övrigt kapital

Övrigt kapital utgörs i huvudsak av uppskjuten skatteskuld, leverantörsskulder, förutbetalda intäkter, derivat och upplupna kostnader. Finansieringsformen övrigt kapital uppgick till 2 297 mkr (1 305) och utgjorde 9 procent (8) av Klöverns totala finansiering per sista december.

GENOMSnittlig RÄNTA OCH RÄNTEBINDNING

Klöverns genomsnittliga upplåningsränta för de räntebärande skulderna steg under året. Vid årets slut uppgick Klöverns genomsnittliga ränta till 4,3 procent (4,2) efter en ökning med 0,1 procentenheter under året. Ökningen beror på ny och dyrare finansiering i form av obligationer, högre marginaler vid refinansiering samt ytterligare förvärv av ränteswappar, vilka utgör en försäkring mot stigande räntor i framtiden. Exkluderas kostnader för derivat i form av ränteswappar och räntetak samt kostnader för kreditfaciliteter och checkkrediter, låg Klöverns genomsnittliga upplåningsränta på 3,6 procent (3,9) vid årsskiftet. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid årsskiftet med beaktande av räntederivaten var 3,0 år (2,7). Efter förvärv av ytterligare swappar under inledningen av 2013 uppgick räntebindningstiden i mitten av januari till 3,5 år.

KAPITALBINDNING

Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,2 år (1,9). Under 2013 förfaller kreditfaciliteter om totalt 3 751 mkr (4 390), exklusive checkkredit.

DERIVAT

Klövern använder sig av derivat i syfte att minska ränterisken och uppnå önskad räntebindning. Derivaten omfattade totalt 8 775 mkr (6 300) vid årets utgång, vilket motsvarade 58 procent (67) av de räntebärande skulderna. Klövern har två typer av derivat; ränteswappar och räntetak.

Ränteswap innebär ett avtal mellan två parter om att byta räntebetalningar med varandra. Klövern har i samtliga sina swapavtal valt att byta rörlig ränta mot fast. För swapparna erhålls rörlig Stiborränta, företrädesvis med tre månaders löptid, och betalas fast ränta som varierar mellan 1,6 och 5,0 procent.

Vid 2012 års slut uppgick ränteswapparnas volym till 7 420 mkr (4 800). Ränteswapparna samt bundna lån innebär att 51 procent av de räntebärande skulderna har fast ränta. Efter årets slut, i mitten av januari, har ränteswappar om totalt ytterligare 700 mkr förvärvats. Ingen premie betalas för ränteswapparna. Motparter för swapparna är Danske Bank, Handelsbanken, Nordea, SEB och Swedbank.

Innehavet av räntetak uppgick vid årsskiftet till 1 355 mkr (1 500). Räntetaken skyddar mot stigande rörliga räntor genom att ge en ränteintäkt när förvald rörlig marknadsränta i form av Stibor med viss löptid passerar avtalad (strike) nivå. För räntetak betalas en premie till banken som kostnadsförs under takets löptid och höjer Klöverns genomsnittliga upplåningsränta. Motpart för räntetaken är Handelsbanken och 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 2012 uppgick värdeförändringen för derivat till 2 mkr (-1) för räntetaken och -177 mkr (-224) för swapavtalen. Totala värdeförändringen för derivaten uppgick till -175 mkr (-225), varav realiserat -78 mkr (0). Det verkliga värdet vid årets slut uppgick till 0 mkr (0) för räntetaken och -432 mkr (-242) för ränteswapparna. Totala värdet för derivaten uppgick till -432 mkr (-242). Samtliga värdeförändringar avseende derivat har redovisats i resultaträkningen. Säkringsredovisning har ej tillämpats.

DERIVATAVTAL

Motpart	Belopp, mkr	Återstående löptid, år	Räntenivå, %	Marknadsvärde, mkr
<i>Nominella ränteswappar</i>				
Handelsbanken	145	1,3	5,0	-7
Handelsbanken	100	2,1	3,1	-4
Swedbank	600	2,1	2,8	-21
Handelsbanken	800	2,1	2,8	-27
Danske Bank	400	3,1	3,0	-21
Danske Bank	545	4,1	3,1	-38
Nordea	30	4,8	4,0	-3
SEB	500	5,0	1,6	-1
Swedbank	300	5,6	2,7	-18
Swedbank	200	5,6	2,7	-12
Swedbank	400	6,0	3,7	-49
Swedbank	100	6,0	1,8	
Swedbank	400	6,1	3,5	-45
Swedbank	100	7,0	1,9	
Swedbank	800	8,0	1,9	-3
Swedbank	200	8,0	1,9	-1
Swedbank	300	8,7	2,5	-14
Swedbank	700	9,0	2,0	-7
Swedbank	400	9,1	3,3	-64
Swedbank	600	9,1	3,3	-97
Swedbank	500	10,0	2,2	
TOTALT SWAPPAR	8 120	6,1	2,7	-432
Motpart	Belopp, mkr	Återstående löptid, år	Strikenivå, %	Marknadsvärde, mkr
<i>Räntetak</i>				
Swedbank	500	1,0	4,5	0
Handelsbanken	355	1,3	5,0	0
Swedbank	500	1,3	4,3	0
TOTALT RÄNTETAK	1 355	1,2	4,6	0
TOTALT	9 475	5,4	3,0	-432

■ Förvärvade januari 2013

KREDITGIVARE OCH SÄKERHETER

Låneportföljen är fördelad på åtta kreditinstitut; Danske Bank, Handelsbanken, Länsförsäkringar Bank, Nordea, SBAB, SEB, Swedbank och Sörmlands Sparbank.

Som säkerhet för merparten av räntebärande skulder har fastighetsinteckningar om 15 078 mkr (10 429) lämnats. Därutöver har Klöver AB lämnat pant i form av aktier i fastighetsägande dotterbolag samt moderbolagsborgen från Klöver AB.

COVENANTS OCH RISKTAGANDE

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

Klöverns mål för 2012 var att soliditeten skulle ligga mellan 25 och 35 procent. De banker som har en covenant för soliditet har satt 20–25 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, medan bankernas krav varierar mellan 60 och 75 procent beroende på bland annat säkerhetsmassan.

Klöver uppfyller bankernas samtliga mål och krav per balansdagen och bedömer att vi så kommer att göra under 2013. Soliditeten uppgick till 28 procent (31), justerad soliditet till 31 procent (35), räntetäckningsgrad till 1,9 ggr (2,2), total belåningsgrad till 67 procent (63) och belåningsgrad mot pant i fastighet till 56 procent (63).

OBLIGATIONER

Klövern har under 2012 emitterat fyra obligationer med en sammanlagd volym om 1 825 mkr på den svenska marknaden. Obligationerna utgör ett komplement till bankfinansiering.

KLÖVERNS EMISSIONER

Klövern emitterade fyra icke-säkerställda obligationer på den svenska marknaden under 2012. Efterfrågan på det första obligationslånet på 500 mkr som emitterades under februari var stor, obligationen blev kraftigt övertecknad, varför Klöverns kunde emittera på den lägsta nivån i det räntemarginalspann som erbjudits. Klöverns valde på grund av den stora efterfrågan att omedelbart emittera ytterligare 320 mkr i ett nytt lån med en maxvolym på 500 mkr. Resterande 180 mkr emitterades under april.

I oktober emitterades en tredje obligation med en volym på 650 mkr av ett lån om totalt 2 000 mkr och i december emitterades 175 mkr i en fjärde obligation med en total volym på 500 mkr. Att den totala obligationslånevolymen är större än emitterat belopp innebär att det finns utrymme för ytterligare emissioner inom samma lån.

Emissionsinstitut för de tre första obligationerna var Swedbank och emissionsinstitut för den fjärde var Pareto-Öhman. Vid årets slut uppgick den totala emitterade volymen till 1 825 mkr.

ALTERNATIV FINANSIERINGSFORM

Under senare år har bankerna varit mer restriktiva i sin utlåning beroende på finanskris, lågkonjunktur, bristande likviditet och ändrade regelkrav. 2011 och 2012 blev det tydligt att bankernas belåningsgrader, andelen lån i förhållande till fastigheternas värde, hade en nedåtriktad trend. Från att tidigare oftast ha varit 75 procent blev det vanligare med 70, 65 och ibland till och med 60 procent beroende på säkerhetsmassan. Klöverns har dock fortfarande en målsättning om att finansiering genom främmande kapital ska uppgå till 65–75 procent av fastigheternas värde och då har alternativa finansieringsformer, såsom obligationer, blivit mer intressanta.

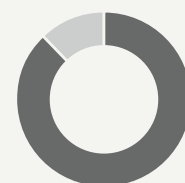
Kapitalet från obligationerna har inte bara använts för att täcka skillnaden mellan bankernas maxgräns för belåning och Klöverns önskemål, utan också för att göra snabba intressanta förvärv när ledtiden för bankfinansiering varit lång. En del av obligationskapitalet har också ersatt en kortfristig bankkredit som erhöles i samband med förvärvet av Dagon.

EMITTERADE FASTIGHETSOBLIGATIONER UNDER 2012

Emittent	ISIN-kod	Löptid, år	Fast/rörlig ränta	Kupong	Volym, mkr
Klövern	SE0004453108	3	Rörlig	3m Stibor + 4,00%	500
Klövern	SE0004491512	3	Rörlig	3m Stibor + 4,00%	500
Sagax	SE0004491637	5	Fast	6,50%	350
Hemsö	SE0004634632	3	Rörlig	3m Stibor + 2,25%	750
Akelius	SE0004649739	3	Rörlig	3m Stibor + 4,75%	420
Castellum	SE0004807964	3	Rörlig	3m Stibor + 2,35%	1 075
Castellum	SE0004807972	3	Fast	4,00%	125
FastPartner	SE0004810158	4	Rörlig	3m Stibor + 3,90%	500
Balder	SE0004807402	3	Rörlig	3m Stibor + 2,75%	250
Klövern	SE0004868453	4,25	Rörlig	3m Stibor + 4,00%	650
Klövern	SE0004951648	2,25	Rörlig	3m Stibor + 3,60%	175

Noterade bolag samt Hemsö, sorterat efter emissionsdatum.

OBLIGATIONERNAS ANDEL AV EXTERN FINANSIERING



■ Obligationer, 1 825
■ Bankkrediter, 13 404

**PLACERARE**

Minsta teckningsbelopp för Klöverns obligationer har varit, 500 tkr respektive en miljon kr. Att beloppen varit förhållandevis låga har bidragit till stort intresse inte bara från institutionella placerare utan även från privatpersoner. Bland placerarna märks såväl banker, fonder, fackföreningar, fastighetsbolag, privata företag som enskilda investerare. Totalt har mer än 500 investerare valt att placera i Klöverns obligationer i samband med emissionerna.

ANDRAHANDSMARKNAD

Av Klöverns fyra utgivna obligationslån var tre vid årsskiftet noterade på Företagsobligationslistan vid NASDAQ OMX Stockholm. Det fjärde noterades under inledningen av 2013. Handel i respektive obligationslån sker dock inte över börsen utan via svenska banker och fondkommissionärer. Somliga av dessa marknadsaktörer ställer på frivillig basis indikativa priser i respektive obligationslån.

FASTIGHETSobligationer EMITTERADE UNDER 2012

Under 2012 emitterades totalt elva icke-säkerställda fastighetsobligationer på den svenska marknaden, varav fyra emitterades av Klöver. Med icke-säkerställda menas att det inte finns någon specifik säkerhet kopplad till obligationen. Flertalet av obligationerna löper med rörlig ränta.

CERTIFIKATSPROGRAM OCH SÄKERSTÄLLDA OBLIGATIONER

Klöver har i dagsläget inte emitterat företagscertifikat eller säkerställda obligationer, men kan mycket väl tänka sig att göra det i framtiden i syfte att diversifiera finansieringen ytterligare. Certifikatsprogram fungerar på samma sätt som obligationer med den skillnaden att löptiden är begränsad till max ett år. Den korta löptiden gör att refinansieringsrisken skulle bli hög och därför finns det alltid en bank som garanterar motsvarande lånevolym om emission skulle omöjliggöras. Den garanterade lånevolymen kallas back-up-facilitet och banken kräver säkerhet för den i form av pantbrev. Banken vill också ha betalt för back-up-faciliteten.

Säkerställda obligationer, till skillnad från de icke-säkerställda obligationer som Klöver har emitterat, ersätter banklån och kan därmed frigöra limitutrymme hos långivande banker. Som säkerhet används pantbrev i fastighet, precis som vid bankkrediter.

STAM- OCH PREFERENSAKTIE

Klövern har under året, bland annat i samband med förvärv, emitterat preferensaktier. Preferensaktien har tillfört 1 965 mkr till eget kapital och drygt 20 000 preferensaktieägare till bolaget.

Marknadsvärdet på Klöveraktierna steg med 60 procent till 6 670 mkr (4 165). Klöverns aktier ingår i OMX Stockholm Benchmark index (OMXSB). Aktiekapitalet uppgick till 925 mkr (833), fördelat på 185 080 698 aktier, vid årets utgång. Det finns två aktieslag, stamaktier och preferensaktier, båda med ett kvotvärde om 5 kr per aktie. Huvudaktieägare i bolaget är Corem Property Group AB och AB Arvid Svensson Invest.

MARKNADSFÖRUTSÄTTNING

Kursen på Klöverns stamaktie sjönk med 1 procent (-24) under året, till 25,60 kr (25,90). Under året har dock ett värde motsvarande 3,30 kr per stamaktie avskiljts och i form av preferensaktier tilldelats de som var aktieägare per 26 januari 2012 utan vederlag. Om hänsyn tas till det steg aktiekursen med 12 procent. Preferensaktien steg med 6 procent (-) i relation till noteringen i januari 2012. Vid årets slut uppgick kursen på preferensaktien till 136,75 kr.

Under 2012 steg Stockholmsbörsen, mätt som All-share index, med 12 procent (-17) och NASDAQ OMX Stockholm Real Estate index steg med 14 procent (-16).

Från och med november 2012 ingår Klöver i OMX Stockholm Benchmark index (OMXSB). OMXSB består av Stockholmsbörsens 80 till 100 största och mest omsatta aktieslag. Likt OMX Stockholm All-share index (OMXS) ger det en indikation på den övergripande utvecklingen på Stockholmsbörsen. OMX Stockholm Benchmark är konstruerat för att spegla rörelsen i de aktier på Stockholmsbörsen som utgör potentiella investeringsobjekt för större marknadsaktörer.

Klöverns marknadsvärde hade vid utgången av 2012 ökat till 6 670 mkr (4 165) baserat på antal utestående aktier. Aktiens omsättning visar på en fortsatt hög likviditet och omsättningshastigheten var 46 procent (52) i stamaktien och 80 procent (-) i preferensaktien. Den totala omsättningen i Klöverns stamaktie uppgick till 1 827 mkr (2 464) och i preferensaktien till 1 304 mkr (-).

Klöverns aktiekapital uppgick vid utgången av året till 925 403 490 kr (832 721 630). Aktiens kvotvärde var 5 kr per aktie och totalt antal aktier uppgick till 185 080 698 (166 544 326) per sista december fördelat på 166 544 360 stamaktier (166 544 326) samt 18 536 338 preferensaktier (-).

KLÖVERN AKTIER

Klövern har två aktieslag, stamaktier och preferensaktier. Skillnaden i aktieslagen består i olika röstvärde samt olika rätt i bolagets tillgångar och vinst.

Skillnaden mellan Klöverns aktieslag är, utöver rösträtt, att preferensaktien ger företrädesrätt till bolagets vinst och tillgångar genom rätt till utdelning och företräde framför stamaktierna samt att vid konkurs eller likvidation få ut ett fastställt belopp, men ingenting därutöver. Bestämmelserna kring rösträtt och vinstutdelning beslutas av bolagsstämman och återfinns i bolagsordningen.

Stamaktien

Klöverns stamaktie är sedan 2003 noterad på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap. Aktiens ISIN kod är SE0000331225 och kortnamn KLOV. Varje stamaktie, förutom av bolaget återköpta aktier, berättigar till en röst till skillnad mot preferensaktien som berättigar till en tiondels röst.

Totalt antal registrerade stamaktier uppgick till 166 544 360 (166 544 326) vid årets utgång. Förändringen under året om 34 aktier (-) kommer från en kontant nyemission vid extra bolagsstämma den 12 januari 2012.

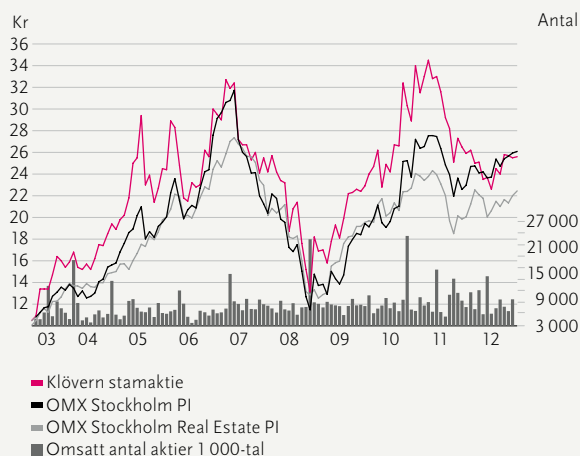
Preferensaktien

Klövern beslutade vid en extra bolagsstämma den 12 januari 2012 om fondemission av preferensaktier till Klöverns stamaktieägare. Fondemissionen beslutades i syfte att uppnå god likviditet i de preferensaktier som var en del i likviden för det offentliga erbjudandet till aktieägarna i Dagon AB. Samtliga aktieägare i Klöver erhölet en preferensaktie per fyrtio stamaktier utan vidare åtgärd. Aktierna började handlas på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap den 30 januari 2012. ISIN-koden är SE0004390037 och kortnamn KLOV PREF.

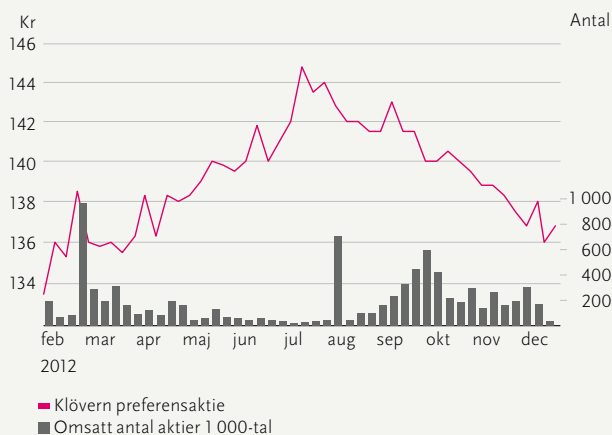
En preferensaktie ger en tiondelsröst till skillnad mot stamaktien som ger en röst per aktie, undantaget återköpta egna aktier som saknar rösträtt.

Klöverns preferensaktie har företrädesrätt, framför stamaktie, till en årlig utdelning om 10,00 kr per preferensaktie. Utbetalning av beslutad utdelning sker kvartalsvis med 2,50 kr per preferensaktie från och med första kvartalet 2012. Preferensaktien medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. I det fall bolagsstämman beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning som understiger 2,50 kr per preferensaktie

STAMAKTIE



PREFERENSAKTIE



KLÖVERNAKTIEN UNDER ÅTTA ÅR

	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Börskurs stamaktie vid årets slut, kr	25,60	25,90	34,00	22,90	18,20	25,50	30,00	24,50
Börskurs preferensaktie vid årets slut, kr	136,75	–	–	–	–	–	–	–
Börsvärde utestående aktier, mkr	6 670	4 165	5 467	3 682	2 929	4 227	4 996	2 949
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,38	2,66	2,73	3,07	2,17	2,32	2,25	1,49
Resultat per stamaktie, kr	1,24	2,89	3,76	1,48	–2,92	7,36	5,04	3,27
Resultat per preferensaktie, kr	7,52	–	–	–	–	–	–	–
Eget kapital per aktie, kr	37,2	29,5	28,1	25,6	25,1	29,4	23,2	18,8
Utdelning per stamaktie, kr	1,50 ¹	1,25	1,50	1,25	1,00	1,50	1,25	1,00
Utdelning per preferensaktier, kr	10,00 ¹	10,00	–	–	–	–	–	–
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	83 ¹	79	55	41	46	64	56	47
Direktavkastning stamaktie ² , %	5,9 ¹	4,8	4,4	5,5	5,5	5,9	4,2	4,1
Totalavkastning stamaktie ³ , %	3,7	-19,4	54,0	31,3	-22,7	-10,8	26,5	30,2
Antal registrerade stamaktier, miljoner	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	120,4
Antal utestående stamaktier, miljoner	161,5	160,8	160,8	160,8	160,8	165,8	166,5	120,4
Antal registrerade preferensaktier, miljoner	18,5	–	–	–	–	–	–	–
Antal utestående preferensaktier, miljoner	18,5	–	–	–	–	–	–	–

1) Baserat på föreslagen utdelning

2) Baserat på föreslagen utdelning för närmast föregående räkenskapsår, %

3) Kursutveckling samt betald utdelning under året, %

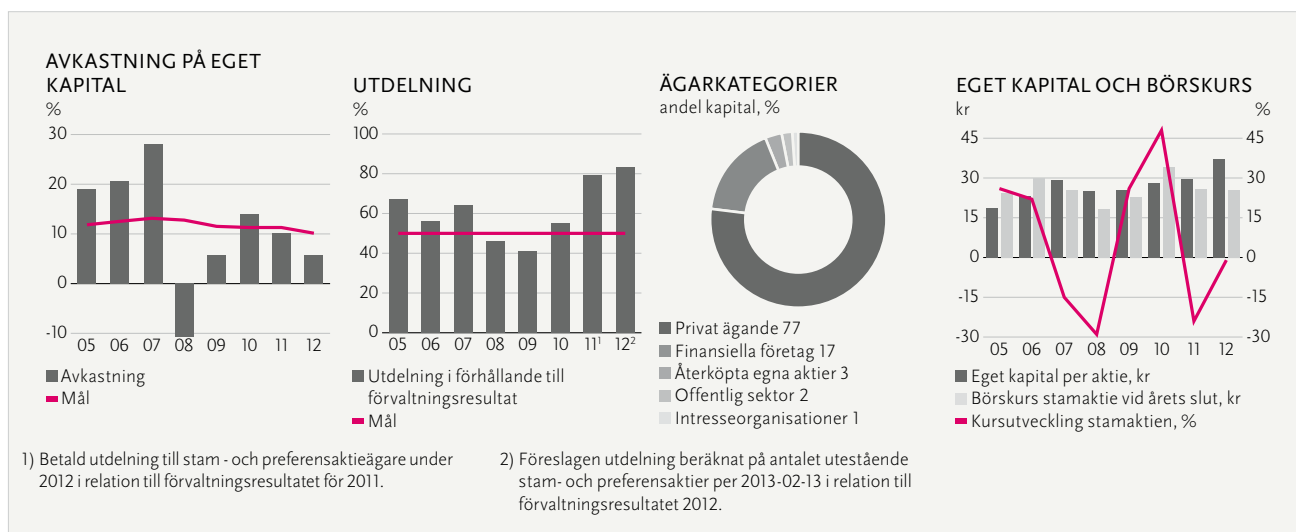
under ett kvartal ska den del som understiger 2,50 kr ackumuleras och räknas upp med en årlig räntesats om 8 procent till dess att full utdelning lämnats. Ingen utdelning till stamaktieägarna får ske innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive inestående belopp. Vid varje enskilt kvartal ackumuleras eventuell skillnad mellan 2,50 kr och utbetald utdelning per preferensaktie.

Baserat på emissionskursen om 133,00 kr per prefe-

rensaktie var den årliga kontanta direktavkastningen cirka 7,5 procent. I händelse av likvidation har preferensaktien prioritet framför stamaktien med 150 kr med tillägg för eventuellt inestående belopp.

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

Totalt antal registrerade preferensaktier uppgick vid årets



utgång till 18 536 338 (-). Samtliga preferensaktier har uppkommit genom emissioner under 2012.

Utförligare information kring vinstutdelning, emissioner och inlösen återfinns i Klöverns bolagsordning på sid 141 i årsredovisningen. Datum för avstämningsdagar samt utbetalning av utdelning finns i kalendariet på klovern.se.

Emission av aktier

Klövern beslutade vid en extra bolagsstämma den 12 januari 2012 om fondemission av preferensaktier till Klöverns aktieägare. Samtliga aktieägare i Klövern erhölet en (1) preferensaktie per fyrtio (40) stamaktier utan vidare åtgärd. Fondemissionen beslutades i syfte att uppnå god likviditet i de preferensaktier som var en del i likviden för det offentliga erbjudandet till aktieägarna i Dagon AB (publ) om att förvärva samtliga utestående aktier. Antalet emitterade preferensaktier i fondemissionen uppgick därefter till 4 163 609.

Sammanlagt emitterades ytterligare 7 611 754 preferensaktier genom fondemission som dellikvid vid förvärvet av aktierna i Dagon AB (publ).

Årsstämman den 17 april 2012 bemyndigade styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till nästkommande årsstämma besluta om nyemission av stam- och/eller preferensaktier, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Bemyndigandet har använts vid två tillfällen, varav det ena avsåg dellikvid vid förvärv av fastigheten Borgarfjord 4 i Kista och det andra dellikvid vid förvärv av aktier i Diös Fastigheter AB (publ). Totalt emitterades 911 000 preferensaktier vid de båda tillfällena.

Vid extra bolagsstämma den 14 september 2012 beslutades om nyemission av 1 044 975 preferensaktier. Rätt att teckna aktierna, med avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt, tillkom Lantbrukarnas Ekonomi AB och

Catella Select. Skälet till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt var att Klövern genom överenskommelse förvärvat aktier i Diös. Vidare genomfördes nyemission av sammanlagt 4 805 000 preferensaktier. Emissionen riktade sig till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och utomlands. Cirka 4 000 nya aktieägare och 650 mkr tillfördes bolaget vid emissionen.

ÅTERKÖP

Klöverns styrelse har, sedan 2007, haft bemyndigande från årsstämman att återköpa egna aktier upp till högst 10 procent av totalt antal registrerade aktier. I enlighet med detta bemyndigande har Klövern fram till 2008 återköpt totalt 5 741 463 stamaktier, motsvarande 3,4 procent av totalt antal registrerade aktier. Syftet är bland annat att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde.

Med förnyat bemyndigande från årsstämman 2012 har Klövern förvärvat ytterligare 6 065 564 stamaktier. Den extra bolagsstämman 14 september bemyndigade styrelse att inleda överlåtelse av aktier med samma syfte. Klövern har fram till 31 december 2012 överlätit 6 807 027 stamaktier samt 143 536 preferensaktier.

Vid utgången av året omfattas Klöverns innehav av egna aktier till 5 000 000 stamaktier, motsvarande 3 procent av totalt antal registrerade aktier. Stamaktierna har förvärvats till ett genomsnittligt pris om 22,4 kr per aktie. Stamaktierna såldes till ett genomsnittligt pris av 23,9 kr per aktie och preferensaktierna till 137,2 kr. Efter årets slut har samtliga återköpta aktier avyttrats.

UTDELNING

Klöverns aktieägare har de senaste fem åren kunnat se en stabil utveckling av resultatet per aktie. Bolaget har som målsättning att utdelningen långsiktigt bör uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet.

Styrelsen föreslår till årsstämman att utdelning ska uppgå till 1,50 kr (1,25) för stamaktien och 10,00 kr för preferensaktien, fördelat på 2,50 kr per kvartal.

Nuvarande förslag innebär att utdelningen under 2013 uppgår till 83 procent (79) av förvaltningsresultatet 2012. Under de senaste åtta åren skulle det motsvara en genomsnittlig utdelning uppgående till 61 procent av förvaltningsresultatet.

UTDELNING 2012

På extra bolagsstämma den 12 januari 2012 beslutades om en utdelning för preferensaktierna om 2,50 kr med avstämningsdag 30 mars. Årsstämman beslutade enligt styrelsens förslag att utdelningen ska uppgå till 1,25 kr (1,50) för stamaktien och 10,00 kr för preferensaktien, fördelat på 2,50 kr per kvartal. Avstämningsdag för preferensaktieägarna är sista vardagen i varje kvartal och utdelning normalt tre bankdagar senare. Första avstämningsdag var 30 juni 2012.

Extra bolagsstämma 14 september 2012 beslutade att utdelning omfattar även emitterade preferensaktier efter årsstämman. Samtliga datum för avstämmning och utbetalning finns i Kalendariet på klovern.se.

Under året har utdelning om 10,00 kr (–) per preferensaktie, totalt 139 mkr (–), utbetalats. Utdelning för stamaktien uppgick till 1,25 kr (1,50), totalt 201 mkr (241). Klöverns återköpta aktier har ingen rätt till utdelning.

Avkastning

Fastighetsbolag ger i regel en förhållandevis hög utdelning och detsamma gäller därmed också för direktavkastningen. Föreslagen utdelning under 2013, om 1,50 kr (1,25) per stamaktie ger en direktavkastning om 5,2 procent (5,8) om man inkluderar det värde om 3,30 kr som avskiljdes, till preferensaktien i januari 2012. Under 2012 har stamaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 1,25 kr och inkluderat ovanstående 3,30 kr, varit 16 procent (–20).

Avkastning på eget kapital

Klöverns målsättning för avkastning på eget kapital över en konjunkturykel uppgår till riskfri ränta plus minst nio procentenheter. Den riskfria räntan har varit 1,1 procent under 2012. Uppnådd avkastning på eget kapital 2012 var 5,8, vilket innebär att målet inte uppnåddes.

Eget kapital och soliditet

Substansvärdet är värdet på bolagets tillgångar minus värdet på skulderna. Tillgångar och skulder redovisas till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella tillgångar och skulder samt förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Totalt eget kapital uppgick vid utgången av 2012 till 6 696 mkr (4 740) och eget kapital per aktie till 37,2 kr (29,5). På skuldsidan i balansräkningen finns uppskjuten skatteskuld om 1 108 mkr (673) som inkluderar skillnaden mellan fastigheternas och derivatens verkliga värde och skattemässiga värde (temporära skillnader, dock exklusive förvärvade temporära skillnader) samt derivat. Skatteskulden realiserar när, och om, derivaten säljs och fastigheterna säljs som styckefastigheter. Säljs däremot bolag, med fastigheter som inkräm, utlöses ingen skatteeffekt. I Klöverns fall säljs i stort sett samtliga fastigheter i bolagsform, vilket med all sannolikhet innebär att endast en mindre del av den totala uppskjutna skatteskulden kommer att betalas. Skillnaden mellan det skattemässiga värdet och det verkliga värdet på fastigheterna uppgår till 8 817 mkr (5 666). Om det egna kapitalet justeras med uppskjuten skatt på fastigheter, beräknad till 5 procent, goodwill och värdet på derivat, uppgår soliditeten till 31,4 procent (34,9).

ÄGARSTRUKTUR

Vid årsskiftet uppgick antalet aktieägare i Klövern till 31 651 (27 213). De tio största ägarna representerade tillsammans 58,5 procent (63,0) av antal utestående aktier, motsvarande ett börsvärde om 3 233 mkr (2 629). Av totalt antal aktier innehas 81 procent (84) av svenska ägare.

Två ägare (2), Corem Property Group och Arvid Svensson Invest, hade per den 31 december 2012 ett aktieinnehav överstigande 10 procent. Under året har flaggning gjorts av Brinova Fastigheter AB vid försäljning av innehav samt av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB vid förvärv.

FÖRDELNING AKTIEINNEHAV

Aktieinnehav	Antal aktieägare
1 – 500	23 953
501 – 1 000	3 078
1 001 – 5 000	3 477
5 001 – 10 000	496
10 001 – 15 000	209
15 001 – 20 000	100
20 001 –	338
BASERAT PÅ ANTAL REGISTRERADE AKTIER	31 651

AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

Datum	Händelse	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ackumulerat aktiekapital, kr
2002-01-01	Bolaget bildades	575 672 226		57 567 223
2002-06-18	Riktad nyemission	575 672 250		57 567 225
2002-06-27	Omvänd split 1:250	2 302 689		57 567 225
2002-06-27	Nedsättning av aktiekapital	–		11 513 445
2002-08-07	Företrädesemission	25 329 579		126 648 895
2002-12-17	Apportemission	41 323 980		206 619 900
2003-08-15	Apportemission	55 331 670		278 658 350
2003-08-15	Apportemission	60 870 130		304 350 650
2003-09-25	Inlösen konvertibelt lån	60 960 630		304 803 150
2003-10-17	Apportemission	67 408 322		337 041 610
2004-01-12	Konvertering av A-aktier till B-aktier	67 408 322		337 041 610
2004-01-19	Inlösen konvertibelt lån	67 590 322		337 951 610
2004-02-13	Apportemission	71 770 322		358 851 610
2004-02-18	Konvertering av B-aktier till A-aktier	71 770 322		358 851 610
2004-02-18	Apportemission	84 496 317		422 481 585
2004-04-06	Inlösen konvertibelt lån	88 541 544		442 707 720
2004-05-07	Inlösen konvertibelt lån	88 678 044		443 390 220
2004-07-02	Inlösen konvertibelt lån	88 769 272		443 846 360
2004-08-16	Apportemission	105 785 881		528 929 405
2005-03-03	Apportemission	112 385 881		561 929 405
2005-06-06	Apportemission	120 364 259		601 821 295
2006-11-22	Apportemission	166 544 326		832 721 630
2012-01-13	Kontant nyemission	166 544 360		832 721 800
2012-01-13	Fondemission		4 163 609	853 539 845
2012-03-06	Nyemission		11 708 140	891 262 500
2012-04-10	Nyemission		11 774 778	891 595 690
2012-04-19	Nyemission		11 775 363	891 598 615
2012-06-29	Nyemission		12 238 363	893 913 615
2012-07-09	Nyemission		12 686 363	896 153 615
2012-09-14	Nyemission		13 598 863	900 716 115
2012-09-17	Nyemission		13 731 338	901 378 490
2012-10-08	Nyemission		17 314 688	919 295 240
2012-10-08	Nyemission		18 419 688	924 820 240
2012-10-17	Nyemission		18 536 338	925 403 490

STÖRSTA STAMAKTIEÄGARE

	Antal stamaktier, tusental	Antal preferensaktier, tusental	Andel aktie-kapital, %	Andel röster, %
Corem Property Group	32 200	–	17,4	19,1
Arvid Svensson Invest	24 159	2 456	14,4	14,5
Rutger Arnhult via bolag	15 576	299	8,6	9,3
Länsförsäkringar fondförvaltning	9 675	–	5,2	5,7
Swedbank Robur fonder	6 312	37	3,4	3,8
Handelsbanken fonder	4 465	1	2,4	2,7
JPM Chase	3 905	6	2,1	2,3
SEB Investment Management	2 954	62	1,6	1,8
Lantbruksintressenter	2 740	1 231	2,1	1,7
BP2S Lux/Fim/Luxembourg Funds	2 453	–	1,3	1,5
SUMMA STÖRSTA ÄGARE	104 439	4 092	58,5	62,4
Övriga ägare	57 105	14 444	41,5	37,6
SUMMA UTESTÅENDE AKTIER	161 544	18 536	100,0	100,0
Återköpta egna aktier	5 000	–		
TOTALT ANTAL REGISTRERADE AKTIER	166 544	18 536		

STÖRSTA PREFERENSAKTIEÄGARE

	Antal preferens-aktier, tusental	Antal stamaktier, tusental	Andel aktiekapi-tal, %	Andel röster, %
Arvid Svensson Invest	2 456	24 159	14,4	14,5
Cormac Förv	1 477	–	0,8	0,9
Lantbruksintressenter	1 231	2 740	2,1	1,7
Robur Försäkring	619	244	0,5	0,2
Avanza Pension	486	913	0,8	0,6
Henningson Affärsfast.	463	–	0,3	0,0
BK Julius Baer & Co Sweden Main AC	404	76	0,3	0,1
SEB Life International Assurance	300	–	0,2	0,0
Rutger Arnhult via bolag	299	15 576	8,6	9,3
Didner & Gerge Fonder	260	–	0,1	0,0
SUMMA STÖRSTA ÄGARE	7 995	43 708	28,1	27,3
Övriga ägare	10 541	117 836	71,9	72,7
SUMMA UTESTÅENDE AKTIER	18 536	161 544	100,0	100,0
Återköpta egna aktier	–	5 000		
TOTALT ANTAL REGISTRERADE AKTIER	18 536	166 544		

SKATT

Klöverns skattemässiga underskottsavdrag uppgick till 1 940 mkr vid slutet av 2012. Med nuvarande intjäningsförmåga beräknas bolaget inte betala skatt de närmaste åtta åren.

Klövern redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är beräknad utifrån gällande skattesats på 26,3 procent för 2012. Uppskjuten skatt är beräknad utifrån den skattesats på 22 procent som riksdagen har beslutat ska gälla från och med 2013 och framåt.

AKTUELL SKATT

Aktuell skatt i resultaträkningen beräknas på det skattemässiga resultatet efter eventuellt utnyttjande av godkända underskottsavdrag. Aktuell skatt kan också inkludera skatt på grund av av omtaxering från tidigare år samt skatt från förvärvade och sålda bolag under året. Med det skattemässiga resultatet avses årets resultat efter påverkan av bland annat skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och skattemässiga direktavdrag för vissa investeringar. Aktuell skatt är den skatt som betalas och är därmed, till skillnad från uppskjuten skatt, kassaflödespåverkande.

UPPSKJUTEN SKATT

Med uppskjuten skatt i resultaträkningen avses en schematisk beräkning av eventuell framtida skatt. Den uppskjutna skatten utgör ett netto av förändringen av posterna uppskjuten skattefordran samt uppskjuten skatteskuld i balansräkningen. Uppskjuten skatt kan vara både positiv och negativ.

Uppskjuten skattefordran, det vill säga beviljade och godkända underskottsavdrag multiplicerat med skattesatsen, redovisas bland tillgångarna i balansräkningen. Underskottsavdragen används för att minska det skattemässiga resultatet. Skattefordran realiserar i takt med att underskottsavdragen används. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen kan vara begränsade beroende på de skattemässiga möjligheterna att resultatutjämna mellan koncernbolag.

Uppskjuten skatteskuld, beräknat på skillnaden mellan fastigheternas och derivatens verkliga värde och skattemässiga värde (temporära skillnader), redovisas på skuldsidan i balansräkningen. Förvärvade temporära skillnader vid bolagsförvärv hanteras olika beroende på om det är ett tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Vid ett tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatteskuld på de temporära skillnaderna. Om förvärvet klassas som ett rörelseförvärv bokas uppskjuten skatteskuld på hela den temporära skillnaden. Skatteskulden realiserar när, och om, fastigheten säljs som styckefastighet. Säljs däremot ett bolag, med fastigheten

som inkräm, utlöses ingen skatteeffekt. I Klöverns fall säljs i stort sett samtliga fastigheter i bolagsform.

FÖRÄNDRAD BOLAGSSKATT

Sveriges riksdag har beslutat att sänka bolagsskatten från 26,3 procent till 22 procent från och med 1 januari 2013.

Eftersom den uppskjutna skatt som finns i Klöverns balansräkning kommer att regleras i framtiden, har den omvärderats utifrån den nya skattesatsen på 22 procent. Den sänkta bolagsskatten har påverkat Klöverns uppskjutna skattefordran med -83 mkr, uppskjutna skatteskuld med -217 mkr, vilket ger en resultatpåverkan med 39 mkr efter nedskrivning av goodwill med -95 mkr.

SKATT UNDER 2012

Beräkning av årets skatt inkluderar omräkning till följd av ändrad bolagsskatt. Resultatet i den löpande fastighetsrörelsen har belastats med uppskjuten skatt om -73 mkr (-8). Vidare har bland annat förändringen i skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter och derivat inneburit en effekt på uppskjuten skatt om 183 mkr (-165). Totalt ingår en effekt på uppskjuten skatt med 110 mkr (-173) och aktuell skatt om -2 mkr (-).

SKATTETVISTER

Klövern hade under 2012 två skatteärenden av större dignitet;

- > **Skattetillägg om 493 mkr utan sakprövning.** Klövern yrkade 2003 via en omprövning av tidigare deklaration ytterligare underskottsavdrag om 4 933 mkr. Klövern påfördes ett skattetillägg av Skatteverket om 493 mkr våren 2006, trots att begäran om omprövning drogs tillbaka och därmed aldrig var föremål för ett negativt beslut från Skatteverket. Förvaltningsrätten beslutade 2012 att undanröja skattetillägget, då det var uppenbart oskäligt. Genom att Skatteverket valde att inte överklaga förvaltningsrättens beslut till kammarrätten är frågan om skattetillägget avslutad.
- > **Uptaxering av beskattningsåret 2008.** Skatteverket har vid revision av taxering för beskattningsåret 2008 beslutat att uptaxera Klövern med cirka 77 mkr, vilket kan medföra en skattekostnad om cirka 21 mkr. Klövern har överklagat beslutet till förvaltningsrätten.

RISK OCH KÄNSLIGHET

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa exponeringen mot olika risker finns interna regelverk och policyer.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Risk

Värdeförändringar på Klöverns fastigheter utgör en risk och en möjlighet. Värdeförändringar påverkas av faktorer som till exempel hur väl Klöver lyckas förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och kundstruktur. Omvärldsförändringar i till exempel konjunkturläge, ränteläge, lokal utbuds- och efterfrågebalans, hyrestillväxt, lånefinansiering samt avkastningskrav påverkar också. Avkastningskravet styrs i hög grad av den riskfria räntan och fastighetens unika risk. Fastighetsvärden är mindre volatila för koncentrerade bestånd i goda lägen relativt motsatsen.

Hantering

Klövern har ofta förvärvat fastigheter med hög vakansgrad i syfte att utveckla och förädla dem. Klöver har en god kompetens inom fastighets- och projektutveckling. Genom den lokala och kundnära organisationen skapas långsiktiga relationer med hyresgästerna och därigenom minskas risken för nya vakanter. Kundstrukturen är väl diversifierad med 19 procent inom offentlig sektor, 24 procent publika bolag och 57 procent privata bolag. 94 procent av fastighetsbeståndets kontraktswärde är koncentrerat till de 17 affärsenheter där Klöver har med egen personal.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

	-10%	-5%	0%	5%	10%
Resultatförändring före skatt, mkr	-2 262	-1 131	0	1 131	2 262
Soliditet, %	22	25	28	30	32
Belåningsgrad, %	75	71	67	64	61

FINANSIERING

Risk

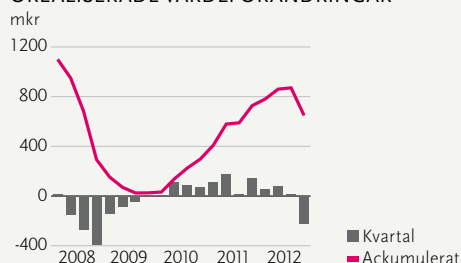
Klöverns verksamhet finansieras till drygt 55 procent av upplåning från banker och kreditinstitut och till cirka 8 procent av upplåning från kapitalmarknaden via obligationer. Som en följd av detta är Klöver exponerat för finansierings- och ränterisker. Genom att Klöver använder olika derivat för att hantera sina ränterisker blir bolaget även exponerat för risken att värdet på dessa förändras.

Hantering

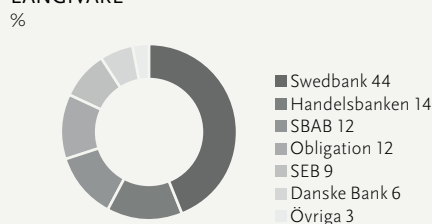
Finansieringsrisken hanteras genom målsättningar i finanspolicyn rörande löptider på kapitalbindning, kreditförfallvolymerna för enskilda år och kreditvolymerna gentemot motpart. Intentionen för kapitalbindningen 2012 var att den skulle uppgå till minst tre år. Från och med 2013 är målet 1,5 år. Vid årets slut uppgick kapitalbindningen till 2,2 år. Problemen på finansmarknaden under senare år, med begränsad likviditet samt hög marginal på framför allt långfristigt kapital, innebär att upplåningskostnaden skulle ha blivit betydligt högre om det gamla målet för kapitalbindningen skulle ha uppnåtts. 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 enligt gamla affärsplanen och 40 procent enligt nya. Vid årets slut uppgick kreditförfall för år 2015 till 37 procent, vilket var den högsta andelen för ett enskilt år.

En spridning av upplåningen mellan många kreditgivare minskar finansieringsrisken. Klöver har åtta olika kreditinstitut och inte gentemot någon motpart överstiger krediterna

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR



LÅNGIVARE



målet om max 50 procent av Klövers räntebärande skulder. Under 2012 har Klövern breddat finansieringsformerna med emission av preferensaktier (eget kapital) samt emission av fyra obligationslån (främmande kapital).

Klövern har valt att skydda sig mot stigande marknadsräntor genom att byta rörlig ränta mot bunden via ränteswappar. Totala volymen swappar uppgår till 7 420 mkr. Krediter med bunden ränta uppgår därigenom till ungefär halva kreditportföljen. Under inledningen av januari 2013 har Klövern förvärvat ränteswappar om ytterligare 700 mkr, vilket innebär att 56 procent av Klövers krediter hade bunden ränta i mitten av januari. Därutöver har Klövern tecknat så kallade räntetak för 1 355 mkr som anger en viss högsta nivå på den rörliga basräntan för vald volym. När marknadsräntan passerar förvalda (strike) nivåer erhålls en ränteutäkt som kompenserar för ökade räntekostnader.

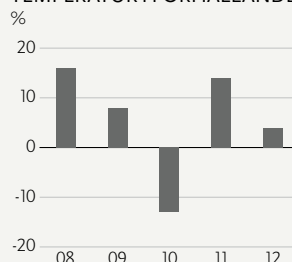
När avtalad ränta för derivatet avviker från marknadsräntan uppkommer en värdeförändring som påverkar företagets resultat- och balansräkning. Värdeförändringen är dock inte kassaflödespåverkande. Vid löptidens slut är värdet på de derivat Klövern använder alltid noll.

Exponering

MÅLSÄTTNING OCH UTFALL 2012 ENLIGT FINANSPOLICY

	Mål 2012	Utfall 2012	Mål 2013
Räntetäckningsgrad	Ska uppgå till minst 1,5 ggr.	✓ Uppfyllt, 1,9 ggr.	Ska uppgå till minst 1,5 ggr.
Soliditet	Bör ligga i ett intervall mellan 25 och 35 procent	✓ Uppfyllt, 27,6%.	Ska uppgå till minst 25%.
Ränterisk	Total kreditvolym ska till minst 50 procent ha bunden ränta alt. vara hedgad med räntetak.	✓ Uppfyllt, 58%.	Minst 40 procent av total kreditvolym bör vara bunden eller räntesäkrad med en återstående säkringstid på minst 2,5 år.
Basrisk	Kapitalbindningen bör vara lägst 3 år. Högst 35 procent av totala skulden bör förfalla inom ett och samma år.	Ej uppfyllt, 2,2 år. Ej uppfyllt, 37%.	Kapitalbindningen bör vara lägst 1,5 år. Högst 40 procent av lånestocken bör förfalla inom ett och samma år.
Refinansieringsrisk	Max 50 procent av kapitalbehovet bör vara gentemot en och samma långivare.	✓ Uppfyllt, max andel 44%.	Max 50 procent av kapitalbehovet bör komma från en och samma långivare.

TEMPERATUR I FÖRHÅLLANDE TILL NORMALÅR



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 2,6 mkr med nuvarande förbrukning.

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 Klövern för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av, eller misstanke om, förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken.

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 Klövern.

FASTIGHETSKOSTNADER

Risk

I fastigheter med eftersatt underhåll finns risk för stora och dyra reparationskostnader. Energi svarar för 30 procent av Klövers fastighetskostnader och vid bristande 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 till exempel cirka 40 procent av värmeförbrukningen 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 densamma.

Exponering

Vädrets inverkan under ett enskilt år kan mätas som avvikelser mot ett "normalår". Om ett enskilt års temperatur avviker mot normalåret med +/-10 procent förändras Klöverns energikostnader med 2,6 mkr med nuvarande förbrukning. Klövern har under de senaste två åren lagt ökat fokus på att hyresgästerna ska betala faktisk energiförbrukning och inte en schablon, vilket också lett till minskad risk för Klövern.

HYRESINTÄKTER OCH UTHYRNINGSGRAD**Risk**

I all fastighetsförvaltning finns risk för avflyttningar. Vid omflyttning av hyresgäster kan det uppstå kostnader för både anpassning för ny hyresgäst och vakansperioder.

Hantering

Klövern hade vid utgången av 2012 totalt 7 600 hyreskontrakt (4 900) med närmare 4 800 företag (2 900) inom många olika verksamhetsområden. Ökningen beror på förvärv samt positiv nettouthyrning. Omsättningshastigheten har under året varit relativt låg 6,3 procent (7,9) vilket uppfyller målet om den önskvärda maxgränsen på 7,0 procent. Omsättningshastigheten mäts som avflyttning i kronor under året, i relation till genomsnittligt kontraktsvärde. Den genomsnittliga kontraktstiden i Klöverns kundstock uppgick till 3,4 år (2,8). Ökning förklaras främst av förvärv samt nytecknade avtal.

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. Klövern uppvisar, tack vare den nära dialogen med hyresgästerna, mycket låga kundförluster. Kundförlusterna uppgick till 4,8 mkr (3,2) eller 0,2 procent (0,2), av Klöverns totala intäkter under 2012. Klövern har reserverat cirka 15 mkr för uteblivna hyresintäkter avseende kvartal fyra 2012, på grund av en hyrestvist med Ericsson angående inflyttningstidpunkt i nybyggnation på fastigheten Isafjord 1 i Stockholm, Kista. Ericsson har deponerat motsvarande belopp hos Länsstyrelsen.

Exponering

Största hyresgäst är IT- och telekomföretaget Ericsson som framför allt hyr stora kontorsytor, däribland huvudkontoret med koncernledning, i Kista. Även ledningarna för Ericssons tre affärsområden, Global Services, Multimedia och Networks, samt delar av FoU-verksamheten är förlagda till Kista. Ericsson tecknade 2010 ett tioårigt hyresavtal om 36 tkvm, varav merparten avser ett nytt kontorshus i Kista. Ericssons samlade kontraktsvärde uppgick vid utgången av 2012 till 283 mkr, vilket motsvarar 13 procent av Klöverns totala kontraktsvärde.

Näst största hyresgäst är KappAhl Sverige AB med ett kontraktsvärde om totalt 38 mkr vid utgången av 2012. Verksamheten är till sin helhet lokaliserad till KappAhls huvudkontor och centrallager i Mölndal.

KLÖVERNS STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Kontraktsvärde, mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %
Telefonaktiebolaget L M Ericsson	283	13
KappAhl Sverige	38	2
TeliaSonera Sverige	31	1
Posten Meddelande	30	1
Landstinget Dalarna	27	1
Eniro Sverige	25	1
Karlskrona kommun	23	1
JB Gymnasiet	23	1
Arbetsförmedlingen	20	1
Orexo	20	1
Kistamässan	19	1
ALSTOM Power Sweden	17	1
RUAG Space	16	1
Landstinget Östergötland	15	1
WSP Sverige	14	1
TOTALT (15 STÖRSTA)	601	28

SKATTER**Risk**

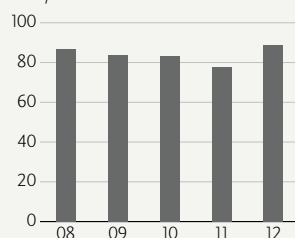
Klöverns självklara intention är att följa lagar och regler, inte minst inom skatteområdet. Men otydlighet kring tolkningen av regelverket, samt i vissa fall ändrat regelverk med retroaktivitet, innebär att Klövern likväl som andra bolag inte alltid i förväg kunnat avgöra skatteutfallet av sitt agerande.

Hantering

Klövern anlitar skatteexpertis från flera olika välrenommerade firmor, däribland Ernst & Young samt Skeppsbron Skatt.

VÄRMEFÖRBRUKNING

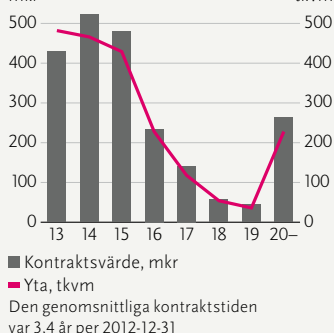
kWh/kvm



KONTRAKTSSTRUKTUR

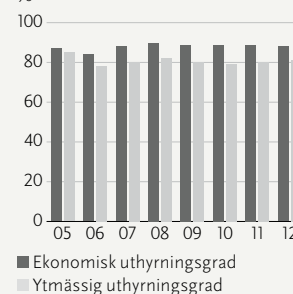
mkr

tkvm



UTHYRINGSGRAD

%



Exponering

Klövern hade under inledningen av 2012 två skatteärenden av större dignitet. Skatteverket påförde 2006 Klövern ett skattetillägg om 493 mkr utan att sakprövning ägt rum. Högsta förvaltningsdomstolen beslutade under 2011 till Skatteverkets favör att det är juridiskt möjligt att påföra tillägget. Högsta förvaltningsdomstolen återbördade dock frågan om oriktig uppgift i avdragsyrkandet till förvaltningsrätten som 2012 beslutade att undanröja skattetillägget, då det var uppenbart oskäligt. Skatteverket valde att inte överklaga till kammarrätten och därmed är frågan om skattetillägget avslutad. Den andra frågan rörde upptaxering av beskattningsåret 2008, där Skatteverket har beslutat att upptaxera Klövern med cirka 77 mkr, vilket kan medföra en skattekostnad om cirka 21 mkr. Klövern har överklagat till förvaltningsrätten.

ÖVRIGA RISKER

Operationell

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.

Medarbetare

Medarbetarrisk är risken att inte kunna säkerställa Klöverns behov av kompetent personal. Bolaget arbetar aktivt för interna karriärvägar och utbildningar och med att värda varumärket som en attraktiv arbetsgivare.

Bolagsledningen har en uppsägningstid om sex månader. Övriga medarbetare har en uppsägningstid från den anställdes sida som uppgår till tre månader. Detta ger ett tillräckligt tidsmässigt handlingsutrymme för rekrytering vid uppsägning.

Klövern hade under 2012 en personalomsättning om 10 procent (8).

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjänandeförmåga och balansräkning per 31 december 2012. Känslighetsanalysen visar effekterna på koncernens resultat före skatt efter fullt genomslag av var och en av parametrarna i tabellen nedan. Räntebärande skulder och hyreskontrakt löper över flera år, vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag under ett enskilt år utan först i ett längre perspektiv.

	Förändring	Årlig resultateffekt, mkr
Ek. uthyrningsgrad	+/-1 %-enhet	+/-25
Hysesintäkter	+/-1 %	+/-19
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+7
Klöverns upplåningsränta	+/-1 %-enhet	-/+152

INVESTOR RELATIONS

Informationsgivningen i Klövern kännetecknas av öppenhet, tillförlitlighet och snabbhet. Klöverns IR-verksamhet och information till marknaden sker i enlighet med gällande lagstiftning, NASDAQ OMX:s regelverk, Svensk kod för bolagsstyrning, Klöverns informations- och IR-policy samt kända rekommendationer.

Presentationer av bolaget görs främst via kvartalsvisa delårsrapporter, pressreleaser samt regelbundna träffar med aktieägare, analytiker samt potentiella investerare både vad gäller aktier och obligationer. Under 2012 har Klövern bland annat varit på roadshow i Amsterdam, London, Luxemburg, New York, Oslo samt deltagit i kapitalmarknadsdagar i Stockholm. Klövern har dessutom arrangerat egna kvartalspresentationer, deltagit i ett flertal presentationer arrangerade av banker och fondkommissionärer samt haft möten i Sverige med svenska och utländska investerare.

Samtliga delårsrapporter och årsredovisningar publiceras och kan laddas ner, på såväl svenska som engelska, från Klöverns webbsida, klovern.se.

På Klöverns webbsida finns även fortlöpande information

om bolaget, aktien och finansiell statistik samt möjlighet att prenumerera på pressmeddelanden och rapporter. Distribution av delårsrapporter och årsredovisningar görs per post till samtliga som anmäler sitt intresse.

Antalet analytiker som bevakar Klövern uppgår till 10 (11).

FASTIGHETSANALYTIKER

Bolag	Analytiker
ABG Sundal Collier	Fredrik Cyon
ABN Amro	Ruud van Maanen
Carnegie Investment Bank	Tobias Kaj
Danske Bank	Peter Trigaszy
DnB Nor	Simen Mortensen
Handelsbanken	Albin Sandberg
Nordea	Jonas Andersson
SEB Enskilda	Bengt Claesson
Swedbank	Andreas Daag
Pareto Öhman	Johan Edberg

Pressreleaser 2012

2012-12-28	Klövern säljer fastigheter i Trelleborg	2012-06-29	Klövern förvärvar fastighet i Frösunda, Stockholm
2012-12-19	Klövern säljer Postgallerian i Västerås	2012-06-19	Klövern förvärvar fastighet i Kista
2012-12-18	Klövern emitterar obligationslån om 175 mkr	2012-06-19	Klövern hyr ut till Landstinget i Linköping
2012-11-30	Klövern säljer fastighet i Borås	2012-06-14	Klövern säljer en fastighet i Linköping
2012-11-16	Klövern överlåter egna aktier	2012-06-13	Klövern förvärvar fastighet i Göteborg
2012-11-06	Till minoritetsaktieägarna i Dagon AB (publ)	2012-05-31	Klövern återköper egna aktier
2012-11-05	Klövern offentliggör prospekt, ansöker om notering av obligationslån	2012-05-25	Klövern inleder återköp av aktier
2012-10-31	Antalet utestående aktier i Klövern AB den 31 oktober 2012	2012-05-16	Klövern vinner skattetilläggsfrågan
2012-10-23	Delårsrapport januari – september 2012	2012-05-11	Klövern emitterar ytterligare 180 mkr under obligationslån nr 2
2012-10-12	Klövern emitterar obligationslån om 650 mkr	2012-04-30	Antalet utestående aktier i Klövern AB den 30 april 2012
2012-10-12	Klövern säljer fastigheter i Linköping	2012-04-18	Klövern har erhållit 99,8 procent av aktierna i Dagon
2012-10-12	Klövern renodlar – säljer fastigheter i Eskilstuna och Höganäs	2012-04-17	Beslut vid årsstämma i Klövern AB (publ)
2012-10-11	Klövern hyr ut till Motorola i Linköping	2012-04-17	Delårsrapport januari – mars 2012
2012-10-10	Klövern förvärvar fastighet i Mölndal	2012-04-10	Klövern offentliggör prospekt om obligationslån
2012-10-01	Klövern har genomfört ytterligare nyemission av preferensaktier	2012-04-05	Klövern förlänger erbjudandet på Dagon en sista gång
2012-10-01	Klöverns nyemission av preferensaktier fulltecknad	2012-03-30	Antalet utestående aktier i Klövern AB den 30 mars 2012
2012-09-28	Antalet utestående aktier i Klövern AB den 30 september 2012	2012-03-14	Kallelse till årsstämma i Klövern AB (publ)
2012-09-26	Klövern förkortar teckningsperioden för erbjudande	2012-03-14	Klöverns skattetillägg andanröjt av förvaltningsrätten
2012-09-20	Publicering av prospekt avseende nyemission av preferensaktier	2012-03-12	Klöverns årsredovisning 2011 och förvärvsanalys av Dagon
2012-09-20	Klövern genomför nyemission av preferensaktier om cirka 500 mkr	2012-03-05	Klövern fullföljer budet på Dagon
2012-09-14	Beslut vid extra bolagsstämma i Klövern AB (publ)	2012-03-01	Hyr ut i Kista och Västerås
2012-08-22	Kallelse till extra bolagsstämma i Klövern AB (publ)	2012-02-29	Emitterar treårigt obligationslån om 320 mkr
2012-08-09	Klövern ökar aktieinnehavet i Diös	2012-02-24	Klövern offentliggör tillägg till erbjudandehandling
2012-07-31	Antalet utestående aktier i Klövern AB den 31 juli 2012	2012-02-23	Klövern emitterar treårigt obligationslån om 500 mkr
2012-07-11	Klövern förvärvar Nordicom Sverige AB	2012-02-15	Bokslutskommuniké 2011
2012-07-10	Delårsrapport januari – juni 2012	2012-02-08	Klövern hyr ut kontor i Victoria Tower
2012-07-04	Klövern förvärvar fastighet i Akalla	2012-02-01	Antalet utestående aktier i Klövern AB (publ) den 31 januari 2012
2012-07-02	Klövern förvärvar aktier i Diös	2012-01-13	Klövern offentliggör prospekt
2012-06-29	Antalet utestående aktier i Klövern AB den 29 juni 2012	2012-01-12	Beslut vid extra bolagsstämma i Klövern AB (publ)

FINANSIELLA RAPPORTER



VINSTDISPOSITION	74
VINSTUTDELNING	75
KONCERNENS RESULTATRÄKNING	76
KONCERNENS BALANSRÄKNING	77
FÖRÄNDRING AV KONCERNENS EGET KAPITAL	78
KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS	79
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	80
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	81
FÖRÄNDRING AV MODERBOLAGETS EGET KAPITAL SAMT KASSAFLÖDESANALYS	82
NOTER	83
REVISIONSBERÄTTELSE	102

Biosalong i Norrköpings kommuns Cnema belägen i fastigheten Kopparhammaren 7 i Norrköping.

INLEDNING

MARKNADER

FASTIGHETSRÖRELSEN

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

FINANS

FINANSIELLA RAPPORTER

FASTIGHETSFÖRTECKNING

BOLAGSSTYRNING OCH ÖVERSIKT

VINSTDISPOSITION

Utdelning

Utdelningen ska långsiktigt överstiga 50 procent av förvaltningsresultatet. Förvaltningsresultatet visar hur fastighetsverksamheten går inklusive finansieringskostnader och central administration. Vid bedömning av utdelningens storlek ska beaktas bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur.

Inför årsstämman 2013, föreslår styrelsen en utdelning om 1,50 kr per aktie för stamaktien. För preferensaktien föreslås en utdelning om 10,00 kr per aktie, lika fördelat över fyra kvartal.

Nuvarande förslag innebär att utdelningen under 2013 uppgår till 83 procent av förvaltningsresultatet för 2012. Under de senaste åtta åren skulle det motsvara en genomsnittlig utdelning uppgående till 61 procent av förvaltningsresultatet.

Förslag till vinstdisposition

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

Balanserat resultat	165 704 257 kr
Årets resultat	382 528 013 kr
Summa	548 232 270 kr

Att delas ut till stamaktieägarna	249 816 540 kr
Att delas ut till preferensaktieägarna	185 363 380 kr
I ny räkning balanseras	113 052 350 kr
Summa	548 232 270 kr

Per den sista december 2012 uppgick antalet registrerade stamaktier i Klövern till 166 544 360, varav 5 000 000 var återköpta av bolaget. Efter årsskiftet har även dessa sålts och Klövern har inga återköpta aktier.

Beräkningen ovan är baserad på totalt antal registrerade stamaktier, 166 544 360, och totalt antal registrerade preferensaktier om 18 536 338.

VINSTUTDELNING

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING Styrelsens förslag

I förslag till vinstdisposition för räkenskapsåret 2012 föreslår styrelsen aktieägarna, på årsstämman den 17 april 2013, att lämna utdelning med 10,00 kr per preferensaktie, fördelat lika över fyra kvartal och 1,50 kr per stamaktie. Därutöver föreslår styrelsen att aktieägarna på årsstämman bemyndigar styrelsen att för stamaktien fastställa avstämningsdag till den 22 april 2013 med utbetalningsdag den 25 april 2013. Till avstämningsdagar för preferensaktien föreslås 28 juni, 30 september, 30 december 2013 samt 31 mars 2014, med tillhörande utdelningsdagar 3 juli, 3 oktober 2013 samt 7 januari och 3 april 2014.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	165 704 257 kr
Årets resultat	382 528 013 kr
Summa	548 232 270 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

<i>Till aktieägarna utdelas</i>	
1,50 kr per stamaktie, totalt	249 816 540 kr
10,00 kr per preferensaktie, totalt	185 363 380 kr
I ny räkning balanseras	113 052 350 kr
Summa	548 232 270 kr

Beräkningen ovan är baserad på totalt antal registrerade stamaktier, 166 544 360, och totalt antal registrerade preferensaktier, 18 536 338.

Styrelsen föreslår vidare att stämman beslutar att samtliga nya preferensaktier – totalt 1 853 634 preferensaktier – som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande enligt punkt 17 vid årsstämman, ska ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken, innebärande en första utdelning om 2,50 kr per preferensaktie med närmast följande avstämningsdag enligt ovan.

Vid ett maximalt utnyttjande av bemyndigandet för styrelsen att besluta om nyemission kommer en utdelning för tillkommande preferensaktier om maximalt 18 536 340 kr att delas ut. Av det disponibla beloppet kommer minst 94 516 010 kr att återstå efter utdelningarna om maximalt 453 716 260 kr.

Klöverns ekonomiska ställning

Klöverns finansiella mål är:

- > att avkastningen på eget kapital långsiktigt ska uppgå till den riskfria räntan plus minst nio procentenheter.
- > att soliditeten ska ligga i ett intervall mellan 25 och 35 procent.
- > att räntetäckningsgraden ska vara minst 1,5 ggr.
- > att utdelningen långsiktigt ska överstiga 50 procent av förvaltningsresultatet.

För år 2012 uppnåddes de finansiella målen, med undantag för avkastning på eget kapital. I årsredovisningen framgår att Klöverns soliditet uppgår till 27,6 procent i koncernen och 52,1 procent i moderbolaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 26,3 procent i koncernen och 49,9 procent i moderbolaget. Föreslagen utdelning utgör 6,5 procent av eget kapital i koncernen och 8,4 procent av eget kapital i moderbolaget.

Styrelsens motivering

Med hänvisning till vad som angetts anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap 3 §, andra och tredje styckena aktiebolagslagen. Verksamhetens art och omfattning medför inte risker i större omfattning än vad som normalt förekommer i branschen.

Styrelsens bedömning av moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen bedömer att den föreslagna utdelningen inte kommer att påverka Klöverns förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att göra nödvändiga investeringar.

Nyköping 15 mars 2013

Styrelsen i Klövern (publ), org. nr 556482–5833

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2012	2011
Intäkter	2,4,23	1 948	1 364
Fastighetskostnader	3,4,6	-733	-507
Driftöverskott		1 215	857
Central administration	3,5,6	-86	-71
Finansiella intäkter	7	1	1
Finansiella kostnader	7	-606	-359
Förvaltningsresultat		524	428
Värdeförändringar fastigheter	10	-33	435
Värdeförändringar derivat	20	-175	-225
Värdeförändringar finansiella tillgångar		10	–
Nedskrivning goodwill	9	-95	–
Resultat före skatt		231	638
Aktuell skatt	8	-2	0
Uppskjuten skatt	8	110	-173
ÅRETS RESULTAT		339	465

Koncernens rapport över totalresultat

Årets resultat		339	465
Övrigt totalresultat		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT		339	465
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	18	339	465
Minoritetsintresse		0	–
		339	465
Resultat per stamaktie, kr	18	1,24	2,89
Resultat per preferensaktie, kr	18	7,52	–
Utdelning per stamaktie, kr		1,50 ¹⁾	1,25
Utdelning per preferensaktie, kr		10,00 ¹⁾	10,00

1) Föreslagen utdelning

Hyresintäkterna har påverkats positivt av ett större fastighetsbestånd, men också av indexuppräkning av hyrorna och positiv nettoinflyttning.

Fastighetskostnaderna ökade till -733 mkr (-507) under året, vilket till största delen är hänförligt till ett större fastighetsbestånd.

Centrala administrationskostnaderna uppgick till -86 mkr (-71), där 14 mkr av ökningen beror på förvärvskostnader av Dagon. Ökningen i finansiella kostnader förklaras av högre räntebärande skulder. Förvaltningsresultatet ökade och påverkades i huvudsak av nettoförvärv.

Förvaltningsfastigheternas värde har ökat något, främst på grund av ökat driftöverskott genom högre hyresnivåer i nytecknade hyresavtal.

I förädlingsfastigheter med relativt hög vakans har direktavkastningskraven ökat, vilket påverkat fastighetsvärdet negativt. Sammantaget är värdeförändringarna på fastigheterna väldigt små och uppgår till -33 mkr (435).

Sjunkande långa marknadsräntor har inneburit sjunkande värden på derivaten. Värdeförändringarna på derivat uppgår till -175 mkr (-225).

Årets resultat minskade till 339 mkr (465) till följd av negativa värdeförändringar på fastigheter och derivat. Den beslutade sänkningen av bolagsskatten till 22 procent innebar en positiv engångseffekt på skatten med 39 mkr efter avdrag för goodwill.

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	9	289	–
Förvaltningsfastigheter	10	22 624	14 880
Maskiner och inventarier	11	14	8
Uppskjuten skattefordran	8	427	397
Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	12	330	–
Summa anläggningstillgångar		23 684	15 285
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	13	46	15
Övriga fordringar	14	39	33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	78	46
Likvida medel	16	375	11
Summa omsättningstillgångar		538	105
SUMMA TILLGÅNGAR		24 222	15 390
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	17	925	833
Övrigt tillskjutet kapital		3 588	1 715
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 183	2 192
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		6 696	4 740
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	8	1 108	673
Långfristiga räntebärande skulder	19	14 202	9 284
Övriga långfristiga skulder		10	–
Derivat	20	432	242
Summa långfristiga skulder		15 752	10 199
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	19	1 027	61
Leverantörsskulder		158	49
Skatteskulder		7	1
Övriga skulder	21	123	33
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	459	307
Summa kortfristiga skulder		1 774	451
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 222	15 390

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

Per den 31 december 2012 omfattade Klöverns innehav 387 fastigheter (255) och fastigheternas verkliga värde var 22 624 mkr (14 880).

Kundfordringarna uppgick till 46 mkr (15). Konstaterade förluster var 3 mkr (4) och bestod i huvudsak av avslutade konkurser.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter om 78 mkr (46) består i huvudsak av förutbetalda hyresrabatter och upplupna intäkter.

Koncernens samlade tillgångar uppgick till 24 222 mkr (15 390) och förändringen består i huvudsak av ett ökat fastighetsvärde. Eget kapital och skulder har framför allt påverkats av nyemissioner av preferensaktier och ökade räntebärande skulder som vid utgången av året uppgick till 15 229 mkr (9 345).

Förändring av koncernens eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2010-12-31	833	1 715	1 967	4 515
Årets resultat	–	–	465	465
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa förmögenhetsförändringar, exkl transaktioner med bolagets ägare	–	–	465	465
Utdelning	–	–	-241	-241
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	-241	-241
Eget kapital 2011-12-31	833	1 715	2 191	4 739
Årets resultat	–	–	339	339
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa förmögenhetsförändringar, exkl transaktioner med bolagets ägare	–	–	339	339
Nyemission	92	1 873	–	1 965
Återköp/försäljning av egna aktier	–	–	40	40
Utdelning till stamaktieägare	–	–	-201	-201
Utdelning till preferensaktieägare	–	–	-186	-186
Summa transaktioner med bolagets ägare	92	1 873	-347	1 618
Eget kapital 2012-12-31	925	3 588	2 183	6 696

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2012	2011
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		524	428
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	3	6
Betald inkomstskatt		-1	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		526	433
Förändring av rörelsefordringar		1	35
Förändring av rörelseskulder		185	-127
Summa förändring av rörelsekapital		186	-92
Kassaflöde från den löpande verksamheten		712	341
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	10	543	48
Förvärv av fastigheter	10	-2 541	-1 000
Förvärv av maskiner och inventarier	11	-8	-1
Förvärv av dotterbolag	9	-426	–
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-25	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 457	-953
Finansieringsverksamheten			
Förändring av räntebärande skulder		1 942	828
Realiserade värdeförändringar, derivat		-78	–
Återköp/försäljningar egna aktier		-23	–
Nyemission av preferensaktier		655	–
Utdelning		-387	-241
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 109	587
Årets kassaflöde		364	-25
Ingående likvida medel		11	36
Utgående likvida medel	16	375	11

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2012	2011
Nettoomsättning	2	140	108
Kostnad sålda tjänster	25	-98	-81
Bruttoresultat		42	27
Central administration	3,5,6,9	-71	-69
Rörelseresultat		-29	-42
Finansiella intäkter	7	549	466
Finansiella kostnader	7	-86	-3
Resultat före skatt		434	421
Aktuell skatt	8	–	–
Uppskjuten skatt	8	-51	-8
ÅRETS RESULTAT		383	413

Moderbolagets rapport över totalresultat

Årets resultat	383	413
Övrigt totalresultat	–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT	383	413

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	2012–12–31	2011–12–31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	11	4	2
Andelar i koncernföretag	26	1 836	320
Andelar i andra företag	12	294	–
Fordringar på koncernföretag	25	3 502	3 178
Uppskjuten skattefordran	8	346	397
Summa anläggningstillgångar		5 982	3 897
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	13	0	0
Fordringar på koncernföretag	25	3 583	932
Övriga fordringar	14	3	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	28	6
Kassa och bank	16	164	8
Summa omsättningstillgångar		3 778	950
SUMMA TILLGÅNGAR		9 760	4 847
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	17	925	833
Reservfond		1 720	1 740
Överkursfond		1 892	–
Balanserat resultat		166	100
Årets resultat		383	413
Summa eget kapital		5 086	3 086
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	19	3 841	–
Skulder till koncernföretag	25	204	1 449
Summa långfristiga skulder		4 045	1 449
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8	8
Skulder till koncernföretag	25	481	270
Övriga skulder	21	106	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	34	25
Summa kortfristiga skulder		629	312
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 760	4 847

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

Förändring av moderbolagets eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Belopp i mkr	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2010-12-31	833	1 740		341	2 914
Årets resultat	–	–	–	413	413
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Summa förmögenhetsförändringar, exkl transaktioner med bolagets ägare	–	–	–	413	413
Utdelning	–	–	–	-241	-241
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	–	-241	-241
Eget kapital 2011-12-31	833	1 740	–	513	3 086
Årets resultat	–	–	–	383	383
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Summa förmögenhetsförändringar, exkl transaktioner med bolagets ägare	–	–	–	383	383
Fondemission av preferensaktier	–	-20	20	–	–
Nyemission	92	–	1 872	–	1 964
Återköp/försäljning av egna aktier	–	–	–	40	40
Utdelning till stamaktieägare	–	–	–	-201	-201
Utdelning till preferensaktieägare	–	–	–	-186	-186
Summa transaktioner med bolagets ägare	92	-20	1 892	-347	1 617
Eget kapital 2012-12-31	925	1 720	1 892	549	5 086

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2012	2011
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		433	421
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	1	1
Betald inkomstskatt		–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		434	422
Förändring av rörelsefordringar		-2 672	-523
Förändring av rörelseskulder		316	180
Summa förändring av rörelsekapital		-2 356	-343
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 922	79
Investeringsverksamheten			
Förvärv av maskiner och inventarier	11	-2	-1
Investering i finansiella anläggningstillgångar	27	-827	-174
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-829	-175
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		2 596	291
Återköp/försäljningar egna aktier		-22	–
Nyemission av preferensaktier		720	–
Utdelning		-387	-241
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 907	50
Periodens kassaflöde		156	-46
Ingående likvida medel		8	54
Utgående likvida medel	16	164	8

Noter

Belopp i mkr 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 2012 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 15 mars 2013. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 17 april 2013.

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 rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer förädlades av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall p g a gällande skatteregler.

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år. Under 2012 är det få förändringar på redovisningsområdet, vilka ej påverkar bolaget. IFRS 7 Finansiella instrument har ändrats, vilket har ökat upplysningskraven för poster som tas bort ur balansräkningen. Dessutom har vissa förtydliganden gjorts i IAS12 Inkomstskatter.

Nya och ändrade standarder som träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2013 eller senare, vilka inte förväntas påverka bolaget:

IFRS 10	Förtydligande över bestämmande inflytande.	1 januari 2013 eller senare
IFRS 11	Redovisning av gemensamma arrangemang.	1 januari 2013 eller senare
IFRS 12	Upplysningar om innehav av andelar.	1 januari 2013 eller senare
IFRS 13	Verkligt värde värdering.	1 januari 2013 eller senare
IAS 1	Presentation av övrigt totalresultat.	1 januari 2013 eller senare
IAS 19	Förändring av redovisning av för- månsbestämda pensionsplaner.	1 januari 2013 eller senare

KLASSIFICERING

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. 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 eventuella förpliktelser. 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 eventuella förpliktelser.

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. Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. Samtliga förvärv som gjorts under räkenskapsåret 2012 har klassificerats som tillgångsförvärv förutom förvärvet av Dagon AB.

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. Förvärvet av Dagon har klassificerats som ett rörelseförvärv och därmed har den uppskjutna skatteskulden i balansräkningen justerats.

Fastigheter och finansiella instrument är värderade till verkligt värde. Övriga poster har inte omvärderats. Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt beräknas enligt redovisningsmässiga regler och det värde uppskjuten skatt åsätts mellan parter vid transaktioner. Redovisningsmässigt beräknas uppskjuten skatt på skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. Vid transaktioner värderas uppskjuten skatt vanligen baserat på sannolikheten att denna kommer att förfalla till betalning samt en tidsfaktor när eventuell betalning kommer att ske. Prövning av nedskrivningsbehov av goodwill görs årligen.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

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

INTÄKTER

Hysesintäkter

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

NOT 1 FORTS.**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 tillträdesdagen och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Den realiserade värdeförändringen för sålda fastigheter bygger på skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde, vid senaste bokslutstillfället och det pris som fastigheterna har sålts för. Tidigare års upparbetade orealiserade värdeförändringar ingår i fastigheternas verkliga värde och synliggörs därför inte i den realiserade värdeförändringen.

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 fyra regioner. De är i sin tur indelade i totalt sjutton geografiska affärsheter. 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. Räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån.

Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställs. Lånekostnader som direkt är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras under produktions-tiden. Realiserade och orealiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas som värdeförändringar under egen rubrik i resultaträkningen.

SKATTER

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

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

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

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

Den aktuella skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen 26,3 procent. Den uppskjutna skatten är beräknad på 22 procent, vilket är den skattesats som är gällande från 1 januari 2013.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar samt derivat och värdepapper. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat och finansiella instrument. 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 realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem.

Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

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

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

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

LIKVIDA MEDEL OCH SPÄRRKONTO

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

NOT 1 FORTS.**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 värdetförändringar 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.

LÄMNAD UTDELNINGAR

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

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Pensioner 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.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2., Redovisning för juridisk person. Även av Rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen 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 ska 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, faktureringsstjänster och koncerngemensamma inköp. Beloppen faktureras dotterbolagen kvartalsvis i efterskott och baseras på respektive dotterbolags fastighetsinnehav.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdeметод. 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.

Värdet på andelarna i dotterföretag provas kontinuerligt. Om det bokförda värdet på andelarna överstiger det koncernmässiga görs en nedskrivning som belastar resultatet.

NOT 1 FORTS.**Materiella anläggningstillgångar**

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

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott för juridiska personer

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

Eventualförpliktelser

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

NOT 2 INTÄKTERNAS FÖRDELNING

	2012	2011
Koncernen		
Hysesintäkter	1 934	1 343
Hysesgarantier	13	16
Lösen av hyresavtal	1	5
Summa intäkter	1 948	1 364
Moderbolaget		
Fakturerad förvaltning till dotterbolagen	140	108

På grund av pågående hyrestvister har Klövern minskat intäkterna under kvartal fyra med 15 mkr.

NOT 3 MEDARBETARE, STYRELSE OCH ERSÄTTNINGAR**Medarbetare och styrelse**

Medelantal anställda	2012	Andel kvinnor, %	2011	Andel kvinnor, %
Moderbolaget	185	41	130	43
Dotterföretag	0	0	0	0
Koncernen totalt	185	41	130	43

Samtliga är anställda i Sverige.

Könsfördelning i företagsledningen

Medelantal	2012 Andel kvinnor, %	2011 Andel kvinnor, %
Moderbolaget		
Styrelsen	55	36
Övriga ledande befattningshavare	26	29
Koncernen totalt		
Styrelsen	55	36
Övriga ledande befattningshavare	26	29

Antal ledande befattningshavare (inkl VD) i moderbolaget uppgick till åtta personer (8), varav två kvinnor (2). VD är Rutger Arnhult. Vice VD är finans- och IR-chef Britt-Marie Nyman och regionchef Stockholm Per-Gunnar Sabel. Övriga ledande befattningshavare är ekonomichef Mattias Rickardsson, personalchef Elisabeth Norling, regionchef Mellan/Norr Hans Lindh, regionchef Öst Mikael Forkner samt regionchef Syd Per Johansson.

Vid utgången av 2012 bestod styrelsen i moderbolaget (inkl VD) av fem ledamöter (7) varav tre kvinnor (3). Styrelsens ordförande är Fredrik Svensson. Ledamöter är Rutger Arnhult (VD Klövern), Ann-Cathrin Bengtson, Eva Landén samt Anna-Greta Lundh. Erik Paulsson och Gustaf Hermelin avgick vid årsstämman 2012.

Ersättningar

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

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

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

För vVD och övriga ledande befattningshavare gäller marknadsmässiga och konkurrenskraftiga löner. Rörlig ersättning kan uppgå till ett belopp motsvarande tre 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 månader.

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

För vVD och övriga ledande befattningshavare utgår för 2012 rörlig ersättning motsvarande en månadslön. Ersättningar i form av aktie-relaterade ersättningsprogram eller andra finansiella instrument finns ej.

NOT 3 FORTS.**Personal och styrelse**

	Koncern		Moderbolag	
Löner, arvoden och förmåner	2012	2011	2012	2011
Styrelseordförande	280	273	280	273
Övriga styrelseledamöter, 3,5 personer (5,0)	490	680	490	680
Verkställande direktör				
Grundlön	3 016	2 815	3 419	2 815
Rörlig ersättning	–	2 548	–	2 548
Förmåner	162	69	162	69
Vice verkställande direktör, 2 personer (2)				
Grundlön	3 323	2 908	3 323	2 908
Rörlig ersättning	337	441	337	441
Förmåner	172	131	172	131
Övriga ledande befattningshavare, 4,7 personer (4,6)				
Grundlön	5 766	5 125	5 080	5 125
Rörlig ersättning	514	701	514	701
Förmåner	471	488	448	488
Övriga anställda				
Grundlön	75 840	49 653	63 460	49 653
Rörlig ersättning	–	–	–	–
Förmåner	4 084	2 920	3 649	2 920
Summa	94 455	68 752	81 334	68 752
Avtalsenliga pensionskostnader inkl. Fora				
Verkställande direktör	1 068	936	1 068	936
Vice verkställande direktör, 2 personer (2)	988	967	988	967
Övriga ledande befattningshavare, 4,7 personer (4,6)	1 663	1 773	1 484	1 773
Övriga anställda	7 898	5 283	6 387	5 283
Summa	11 617	8 959	9 927	8 959
Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt				
Styrelseordförande	88	86	88	86
Övriga styrelseledamöter, 3,5 personer (5,0)	124	210	124	210
Verkställande direktör	1 258	2 031	1 384	2 031
Vice verkställande direktör, 2 personer (2)	1 443	1 346	1 443	1 346
Övriga ledande befattningshavare, 4,7 personer (4,6)	3 127	2 488	2 861	2 488
Övriga anställda	25 710	17 082	21 640	17 082
Summa	31 750	23 243	27 540	23 243
Löner, arvoden, förmåner och sociala kostnader Dagens styrelse				
Dagens styrelse, 6 personer	1 097	–	–	–
Summa	1 097	–	–	–
Totalt	138 919	100 954	118 801	100 954

Styrelsens ersättning beslutades av årsstämman 2012 att utgå med 770 tkr, varav 280 tkr till styrelsens ordförande och 140 tkr till envar av övriga styrelseledamöter.

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 Klöverns resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägarna. För 2012 utgår ingen avsättning. Resultatpåverkan blir därför noll mkr (6,3).

Avgiftsbestämda planer

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

	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Kostnader för avgiftsbestämd plan ¹	11 146	8 671	9 456	8 671

1) Exklusive Fora och löneskatt.

NOT 4 RESULTAT PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION

Resultatet visar den löpande verksamheten, vilket inkluderar under året förvärvade fastigheter samt gjorda investeringar. Nyckeltal däremot avser situationen vid respektive årsskifte varför siffrorna i de två tabelldelarna inte är helt jämförbara.

Ericsson är Klöverns största hyresgäst och stod för 13 procent (13) av Klöverns kontraktswärde vid utgången av 2012. Den av Ericsson förhyrda ytan uppgick till 161 tkvm (103) och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 4,1 år (3,5).

Resultat per fastighetssegment och region

	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Förvaltning	286	53	-120	-20	166	33	58	62	90	5
Förädling	42	–	-22	–	20	–	48	–	-6	–
Syd	328	53	-142	-20	186	33	57	62	84	5
Förvaltning	440	426	-148	-145	292	281	66	66	173	142
Förädling	27	28	-20	-20	7	8	26	29	24	26
Öst	467	454	-168	-165	299	289	64	64	197	168
Förvaltning	596	442	-188	-150	408	292	68	66	366	415
Förädling	48	41	-34	-22	14	19	29	46	25	14
Stockholm	644	483	-222	-172	422	311	66	64	391	429
Förvaltning	495	364	-193	-144	302	220	61	60	162	67
Förädling	14	10	-8	-6	6	4	43	40	27	16
Mellan/Norr	509	374	-201	-150	308	224	61	60	189	83
Förvaltning	1 817	1 285	-649	-459	1 168	826	64	64	791	629
Förädling	131	79	-84	-48	47	31	36	39	70	56
Totalt	1 948	1 364	-733	-507	1 215	857	62	63	861	685

Nyckeltal per fastighetssegment och region

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav ¹ , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek.uthyrningsgrad, %	
	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Förvaltning	3 499	436	7,5	7,6	482	84	394	56	94	95
Förädling	836	–	7,9	–	151	–	79	–	61	–
Syd	4 335	436	7,6	7,6	633	84	473	56	89	95
Förvaltning	4 045	4 085	7,3	7,2	499	484	476	466	90	90
Förädling	297	297	9,2	9,2	96	100	47	49	61	60
Öst	4 342	4 382	7,4	7,3	595	584	523	515	87	87
Förvaltning	7 897	5 708	6,9	6,8	510	360	759	515	93	92
Förädling	1 100	849	7,1	6,7	106	56	101	54	50	54
Stockholm	8 997	6 557	6,9	6,8	616	416	860	569	88	89
Förvaltning	4 796	3 372	7,5	7,2	652	446	589	393	90	91
Förädling	154	133	8,0	8,2	33	31	23	21	70	63
Mellan/Norr	4 950	3 505	7,5	7,2	685	477	612	414	89	90
Förvaltning	20 237	13 601	7,2	7,1	2 143	1 374	2 218	1 430	92	91
Förädling	2 387	1 279	7,7	7,5	386	187	250	124	57	58
Totalt	22 624	14 880	7,2	7,1	2 529	1 561	2 468	1 554	88	89

1) Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter.

NOT 5 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	2 277	1 437	2 277	1 437
Skatterådgivning	19	–	19	–
Övriga uppdrag	510	5	510	5
Summa	2 806	1 442	2 806	1 442
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB				
Revisionsuppdrag	505	–	–	–
Skatterådgivning	225	–	–	–
Övriga uppdrag	580	–	–	–
Summa	1 310	–	–	–

NOT 6 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG**Koncernen**

mkr	2012	2011
Fastighetskostnader		
El, fjärrkyla och värme	-235	-165
Köpta tjänster förvaltning och skötsel	-94	-74
Reparationer och underhåll	-89	-74
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-109	-86
Personalkostnader	-82	-61
Övriga fastighetskostnader	-121	-45
Avskrivningar	-3	-2
Summa	-733	-507
Central administration		
Personalkostnader	-38	-35
Avsättning vinstandelsstiftelse	–	-6
Ombudsarvoden skatteprocess	–	-8
IT, reklam- och lokalkostnader	-11	-8
Förvärvskostnader	-14	-2
Revisionsarvoden	-3	-1
Övriga kostnader	-20	-10
Summa	-86	-70

NOT 7 FINANSNETTO

	2012	2011
Koncernen		
Ränteintäkter, övriga	1	1
Summa	1	1
Moderbolaget		
Resultat från övriga värdepapper	1	–
Ränteintäkter, koncernföretag	8	–
Ränteintäkter, övriga	0	0
Anticiperad utdelning från koncernföretag	500	400
Koncernbidrag, koncernföretag	40	66
Summa	549	466
Koncernen		
Räntekostnader, övriga	-580	-346
Övriga finansiella kostnader	-26	-13
Summa	-606	-359
Moderbolaget		
Räntekostnader, övriga	-78	-2
Övriga finansiella kostnader	-8	-1
Summa	-86	-3

NOT 8 SKATTER

Koncernens resultaträkning	2012		2011	
	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Skatteberäkning i koncernen				
Resultat före skatt	231	–	638	–
Skattemässigt avdragsgilla				
avskrivningar	-392	392	-294	294
investeringar	-193	193	-126	126
Ej skattepliktiga värdeförändringar fastigheter	79	-79	-430	430
Ej skattepliktiga värdeförändringar derivat	97	-97	225	-225
Ej skattepliktiga värdeförändringar värdepapper	-10	10	–	–
Ej skattepliktig nedskrivning goodwill	95	–	–	–
Skatteeffekt bolags- och fastighetsförsäljningar	-46	–	-5	–
Ej avdragsgilla kostnader	19	–	11	–
Justeringsposter i dotterbolag, netto	63	–	13	–
Summa resultat från rörelsen	-57	419	32	625
Utnyttjande av balanserade underskott	–	–	-32	32
Nya underskott	64	-64	–	–
Justering för effekter av sålda fastigheter	–	-327	–	8
Justering för förvärvade temporära skillnader	–	61	–	-8
Summa skattepliktigt resultat	7	89	–	657
Därav 26,3 % uppskjuten skatt	–	-23	–	-173
Omvärdering uppskjuten skatt till 22 %	–	133	–	–
Aktuell skatt/Uppskjuten skatt	-2	110	–	-173

Moderbolaget	2012	2011
Resultat före skatt	433	421
Aktuell skatt	–	–
Uppskjuten skatt	-51	-8
Resultat efter skatt	382	413
Uppskjuten skattefordran		
Vid årets ingång	397	405
Årets förändring ¹	-51	-8
Vid årets utgång	346	397

1) Inklusive omvärdering uppskjuten skatt till 22 % motsvarande -65 mkr (–).

NOT 8 FORTS.**Koncernens balansräkning**

	2012		2011	
	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt 26,3 %
Uppskjuten skattefordran				
Vid årets ingång	1 510	397	1 542	405
Förändring under året	430	113	-32	-8
Omvärdering uppskjuten skatt till 22 %	–	-83	–	–
Uppskjuten skattefordran vid årets utgång¹	1 940	427	1 510	397
Uppskjuten skatteskuld²				
Temporära skillnader fastigheter				
Vid årets ingång	5 666	1 490	4 701	1 236
Förändring under året	3 151	829	965	254
Omvärdering uppskjuten skatt till 22 %	–	-379	–	–
Temporära skillnader vid årets utgång	8 817	1 940	5 666	1 490
Förvärvade temporära skillnader fastigheter³				
Vid årets ingång	-2 865	-753	-2 754	-724
Årets förändring genom förvärv och försäljningar	-487	-128	-111	-29
Omvärdering uppskjuten skatt till 22 %	–	145	–	–
Vid årets utgång	-3 352	-737	-2 865	-753
Temporära skillnader derivat				
Vid årets ingång	-242	-63	-13	-3
Förändring under året	-190	-50	-229	-60
Omvärdering uppskjuten skatt till 22 %	–	18	–	–
Temporära skillnader vid årets utgång	-432	-95	-242	-63
Total uppskjuten skatteskuld				
Vid årets ingång	2 559	673	1 934	509
Förändring under året	2 474	651	625	164
Omvärdering uppskjuten skatt till 22 %	–	-216	–	–
Total uppskjuten skatteskuld vid årets utgång	5 033	1 108	2 559	673

1) Avser fastställda underskott på 1 940 mkr (1 510).

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

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

NOT 9 FÖRVÄRVSANALYS DAGON

Den 2 mars 2012 förvärvade Klövern AB, Dagon AB (publ). Klövern äger 99,8 procent av aktiekapitalet och rösterna i Dagon. För resterande aktier har Klövern påkallat tvångsinlösen och med anledning av den pågående tvångsinlösenprocessen har koncernredovisningen upprättats som att 100 procent av Dagon har förvärvats. Dagon avnoterades från börsen den 9 juni 2012.

Den förvärvade verksamheten bidrog med en omsättning på 470 mkr, ett förvaltningsresultat på 92 mkr och ett periodresultat på -194 mkr för perioden 2 mars 2012 till 31 december 2012. Om förvärvet hade skett den 1 januari 2012, skulle bolaget ha bidragit med en omsättning på 564 mkr, ett förvaltningsresultat på 101 mkr och årets resultat skulle ha uppgått till -165 mkr.

I samband med att förvärvskalkylen upprättats, och att förvärvet klassificerats som ett rörelseförvärv, har en justering av den uppskjutna skatteskulden i balansräkningen gjorts. Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt beräknas enligt redovisningsmässiga regler och det värde uppskjuten skatt åsatts mellan parterna vid transaktionen. Redovisningsmässigt beräknas uppskjuten skatt på skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. Fastigheter och finansiella instrument är värderade till verkligt värde. Övriga poster i balansräkningen har inte omvärderats. De förvärvade fordringarnas verkliga värde per förvärvsdagen uppgick till 67 mkr, vilket är det belopp som förväntas bli betalt.

Förvärvade nettotillgångar, mkr

Förvaltningsfastigheter	5 711
Uppskjuten skattefordran	132
Övriga tillgångar	128
Räntebärande skulder	-3 928
Redovisad uppskjuten skatteskuld	-226
Övriga skulder	-287
Tillkommande uppskjuten skatt enligt preliminär förvärvsanalys	-404
Förvärvade nettotillgångar	1 126
Kontant reglerad köpeskilling	-460
Likvida medel i förvärvade dotterbolag	34
Förändring av koncernens likvida medel vid förvärv	-426

Beräkning goodwill, mkr

Köpeskilling:	
– kontant betalt	460
– emissioner i samband med förvärvet	1 048
– upplåning i samband med förvärvet	0
– ej accepterade aktier i samband med förvärvet	2
Budvärde Dagens aktier, 100 % av aktierna	1 510
Förvärvade nettotillgångar	-1 126
Goodwill	384

NOT 9 FORTS.**Goodwill**

Nedskrivningen av goodwill är hänförlig till omvärdering av den uppskjutna skatten efter sänkning av bolagsskatten samt försäljningar och nedskrivningar av fastigheternas verkliga värde.

	2012	2011
Rörelseförvärv	384	–
Nedskrivning hänförlig till sålda fastigheter	-1	–
Nedskrivning hänförlig till värdeförändringar fastigheter	-28	–
Nedskrivning hänförlig till ny bolagsskatt	-66	–
Utgående balans 2012-12-31	289	–

**NOT 10 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER VÄRDERING
AV FASTIGHETSINNEHAV**

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden. Klövern värderar varje kvartal hela fastighetsbeståndet, varav 20 till 30 procent värderas externt och resterande internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande tolv månaders-period.

Klövern har under året externvärderat 387 fastigheter. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, det vill säga prognoser baserade på framtida kassaflöden. Fastigheternas avkastningsnivå har bestämts utifrån deras unika risk samt gjorda transaktioner på respektive stad enligt ortsprismetoden. Samtliga externa värderingar har utförts enligt den internationella värderingsstandarden. Externvärderingarna har genomförts av:

- > DTZ Sweden
- > Savills
- > CBRE
- > Widehov Konsult
- > Nordier
- > Juris Smitmanis Fastighetskonsult.

Sammanfattning

Värdetidpunkt	31 december 2012
Verkligt värde	22 624 mkr
Kalkylperiod	Fem och tio år
Direktavkastning, för bedömning av restvärde	Mellan 5,50 och 10,00 procent
Kalkyl-/diskonteringsränta	Mellan 6,75 och 13,22 procent
Långsiktig vakans	Normalt mellan 5 och 10 procent
Inflationsutveckling	Två procent (Riksbankens inflationsmål)

VÄRDERINGSMETODIK

Klövern använder avkastningsvärdering enligt kassaflödesmodell både för de externa och interna värderingarna.

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

VÄRDERINGSMODELL

+ Hyresinbetalningar
- driftutbetalningar
= driftöverskott
- Avdrag för investeringar
= Fastighetens kassaflöde

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/-	Resultateffekt, mkr
Direktavkastning	0,5 procentenhet	-1 405/+1 606
Hyresintäkt	50 kr/kvm	+/- 1 744
Driftkostnader	25 kr/kvm	-/+ 872
Vakansgrad	1,0 procentenhet	-/+ 340

Fastighetsinnehav och värdering verkligt värde per 31 december 2012

	Verkligt värde	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr ¹	Uthyrningsgrad, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkyl-ränta, %	Direktavkastningskrav, %	Direktavkastningskrav snitt, %
Förvaltning	3 499	82	394	94	482	7,43–11,44	5,50–9,25	7,5
Förädling	836	25	79	61	151	9,10–11,18	7,00–9,00	7,9
Syd	4 335	107	473	89	633	7,43–11,44	5,50–9,25	7,6
Förvaltning	4 045	85	476	90	499	6,75–12,00	6,00–10,00	7,3
Förädling	297	15	47	61	96	8,25–12,00	8,00–10,00	9,2
Öst	4 342	100	523	87	595	6,75–12,00	6,00–10,00	7,4
Förvaltning	7 897	69	759	93	510	6,75–12,00	6,25–10,00	6,9
Förädling	1 100	12	101	50	106	8,50–11,20	6,75–9,00	7,1
Stockholm	8 997	81	860	88	616	6,75–12,00	6,25–10,00	6,9
Förvaltning	4 796	90	589	90	652	6,75–13,22	5,90–10,00	7,5
Förädling	154	9	23	70	33	8,25–11,18	6,25–9,00	8,0
Mellan/Norr	4 950	99	612	89	685	6,75–13,22	5,90–10,00	7,5
Förvaltning	20 237	326	2 218	92	2 143	6,75–13,22	5,50–10,00	7,2
Förädling	2 387	61	250	57	386	8,25–12,00	6,25–10,00	7,7
Totalt	22 624	387	2 468	88	2 529	6,75–13,22	5,50–10,00	7,2

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

NOT 10 FORTS.**Beräkning av fastighetens verkliga värde**

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

VÄRDERINGSUNDERLAG

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån det material som finns tillgängligt på fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

Hyresinbetalningar

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

Driftutbetalningarna

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

Investeringsbehov

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

Direktavkastningskrav och kalkylränta

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

Restvärde

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

Kalkylperioderna

Kalkylperioderna är i huvudsak fem år. Undantag är fastigheter med betydande kontrakt och en längre kvarvarande kontraktstid än fem år. Där har en kalkylperiod motsvarande den kvarvarande kontraktstiden plus minst ett år valts.

Byggrätter och tomtmark

På de fastigheter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa utifrån ortsprismetoden alternativt ett nuvärde från det uppskattade marknadsvärdet vid exploateringen av byggrätterna och tomtmarken. Samtliga värden av byggrätter och tomtmark har bedömts av de externa värderarna.

Besiktning av fastigheterna

Samtliga fastigheter är besiktigade av externa värderingsmän inom en treårsperiod. Där det har förekommit större ombyggnader, inflyttningar eller andra omständigheter som väsentligt påverkar värdet görs nya besiktningar.

INTERNA FASTIGHETSVÄRDERINGAR

Vid de interna värderingarna bestäms direktavkastningskraven efter genomgång med de externa värderarna. Utvecklingen för de interna värderingarnas direktavkastningskrav följer därigenom de externa värderingarna. De interna värderingarna utförs i samma värderingsprogram (FiA) som de externa värderingarna.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Det verkliga värdet för Klöverns fastigheter uppgick den 31 december 2012 till 22 624 mkr (14 880). För helåret 2012 uppgick värdeförändringarna till -33 mkr (435).

De realiserade värdeförändringarna var -79 mkr (430) och realiserade värdeförändringarna uppgick till 46 mkr (5). Klöverns fastighetsbestånd har per den 31 december 2012 värderats till ett genomsnittligt avkastningskrav på 7,2 procent (7,1).

Koncernen	Fastigheter
Ingående verkligt värde 2011-01-01	13 493
Anskaffningsvärde under året förvärvade fastigheter	315
Investeringar i fastigheterna	685
Försäljningsintäkter sålda fastigheter	-48
Värdeförändringar	435
Utgående verkligt värde 2011-12-31	14 880

Anskaffningsvärde under året förvärvade fastigheter	7 459
Investeringar i fastigheterna	861
Försäljningsintäkter sålda fastigheter	-543
Värdeförändringar	-33
Utgående verkligt värde 2012-12-31	22 624

Förvaltningsfastigheter – påverkan på årets resultat

Koncernen	2012	2011
Intäkter	1 948	1 343
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-733	-507
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som ej genererat hyresintäkter under perioden	–	–

Under 2011 och 2012 genererade samtliga förvaltningsfastigheter hyresintäkter.

Taxeringsvärden

Koncernen	2012	2011
Taxeringsvärden byggnader	8 358	6 007
Taxeringsvärden mark	2 336	1 704
Summa taxeringsvärde	10 694	7 711

SKATTEMÄSSIGT RESTVÄRDE

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick den 31 december 2012 till 13 807 mkr (9 214).

NOT 11 MASKINER OCH INVENTARIER

	2012		2011	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Accumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	24	7	25	9
Nyanskaffningar	8	2	2	1
Förvärv av dotterföretag	11	–	0	–
Avyttringar och utrangeringar	-3	0	-3	-3
Summa	40	9	24	7
Accumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-16	-5	-17	-7
Förvärv av dotterföretag	-9	–	0	–
Avyttringar och utrangeringar	2	0	3	3
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-3	0	-2	-1
Summa	-26	-5	-16	-5
Redovisat värde vid årets slut	14	4	8	2

NOT 12 FINANSIELLA TILLGÅNGAR TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN/ANDELAR I ANDRA FÖRETAG

	2012	2011
Koncernen		
Aktier i Diös Fastigheter AB (publ)	304	–
Övriga värdepapper	22	–
Övriga poster	4	–
Summa	330	–

Moderbolaget

Aktier i Diös Fastigheter AB (publ)	294	–
-------------------------------------	-----	---

Bolaget har under året förvärvat 9 358 391 aktier i Diös Fastigheter AB (publ). 686 402 aktier har avyttrats och vid årsskiftet äger bolaget 8 671 989 aktier. Det verkliga värdet baseras på stängningskursen per bokslutsdagen. I moderbolaget är aktierna upptagna till anskaffningsvärde. Efter årets slut har samtliga aktier sålts.

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 4,8 mkr (3,2) med avdrag för återvunna kundförluster på 1,1 mkr (0,8). De faktiska kundförlusterna uppgick till 0,2 procent (0,2) av omsättningen. Konstaterade förluster uppgick till 2,6 mkr (3,6) och består i huvudsak av avslutade konkurser. Moderbolaget har inga kundförluster.

Åldersfördelade kundfordringar

Dagar/tkr	2012	2011
0–29	18 505	8 072
30–89	5 148	5 032
90–	31 870	8 347
Osäkra kundfordringar	-9 793	-6 441
Totalt	45 730	15 010

	2012	2011
Osäkra fordringar, tkr		
Osäkra fordringar vid årets början	6 441	7 652
Reservering för befarade kundförluster	7 090	3 174
Återvunna kundförluster	-1 145	-785
Konstaterade förluster	-2 593	-3 600
Osäkra fordringar vid årets slut	9 793	6 441

NOT 14 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2012	2011
Koncernen		
Avräkning skatter och avgifter	36	32
Övriga kortfristiga fordringar	3	1
Summa	39	33
Moderbolaget		
Avräkning skatter och avgifter	3	4
Övriga kortfristiga fordringar	0	0
Summa	3	4

NOT 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2012	2011
Koncernen		
Periodiserade fastighetskostnader	8	2
Förutbetalda hyresrabatter	23	21
Förutbetalda försäkringar	0	4
Förutbetalda tomträttsavgälder	6	5
Förutbetalda finansiella kostnader	32	–
Pågående fastighetsförvärv	2	1
Upplupna intäkter	6	11
Övriga förutbetalda kostnader	1	2
Summa	78	46
Moderbolaget		
Periodiserade fastighetskostnader	1	1
Förutbetalda försäkringar	0	4
Förutbetalda finansiella kostnader	26	–
Pågående fastighetsförvärv	1	1
Summa	28	6

NOT 16 LIKVIDA MEDEL

	2012	2011
Koncernen		
Kassa och bank	375	11
Summa	375	11
Moderbolaget		
Kassa och bank	164	8
Summa	164	8

NOT 17 EGET KAPITAL

Klövern förvaltar kapital, vilket utgörs av koncernens redovisade egna kapital. Syftet är att ge Klövern aktieägare en avkastning som uppgår till minst den riskfria räntan plus nio procentenheter, vilket är det mål som har beslutats i affärsplanen. Avkastningen på eget kapital uppgick till 5,8 procent (10,1) under 2012. Under de senaste åtta åren har den genomsnittliga avkastningen på eget kapital uppgått till 18,6 procent (11,6)

Klövern ambition är att upprätthålla en över tiden avvägd tillgångs- och kapitalstruktur anpassad till bolagets fastighetsverksamhet. Målsättningen är att soliditeten ska vara inom intervallet 25 till 35 procent. Soliditeten vid utgången av 2012 uppgick till 27,6 procent (30,8). Soliditetsmålet är en förenklad konsekvens av en mer djupgående analys där eget kapital har

fördelats mot de olika riskprofiler förvaltningsfastigheter har i balansräkningen. Aktiekapitalet består av två aktieslag, stamaktier och preferensaktier, båda med ett kvotvärde om 5 kr per aktie. En preferensaktie ger en tiondels röst till skillnad mot stamaktien som ger en röst per aktie.

Utdelning

Styrelsen i Klövern föreslår årsstämman att utdelning för räkenskapsåret 2012 ska uppgå till 1,50 kr per stamaktie (1,25) samt 10,00 kr (10,00) per preferensaktie, totalt 435 mkr (340).

Aktiekapitalets förändring

	Datum	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Totalt antal registrerade aktier	Nom kr/aktie	Aktiekapital, kr
Vid årets början	2006-01-01	120 364 259		120 364 259	5	601 821 295
Nyemission	2006-11-22	46 180 067		166 544 326	5	832 721 630
Vid årets slut	2006-12-31	166 544 326		166 544 326	5	832 721 630
Återköp egna aktier		-775 500				
Vid årets slut	2007-12-31	165 768 826		166 544 326	5	832 721 630
Återköp egna aktier		-4 965 963				
Vid årets slut	2008-12-31	160 802 863		166 544 326	5	832 721 630
Vid årets slut	2009-12-31	160 802 863		166 544 326	5	832 721 630
Vid årets slut	2010-12-31	160 802 863		166 544 326	5	832 721 630
Vid årets slut	2011-12-31	160 802 863		166 544 326	5	832 721 630
Kontant nyemission	2012-01-13	34		166 544 360	5	832 721 800
Fondemission	2012-01-13		4 163 609	170 707 969	5	853 539 845
Nyemission	2012-03-06		7 544 531	178 252 500	5	891 262 500
Nyemission	2012-04-10		66 638	178 319 138	5	891 595 690
Nyemission	2012-04-19		585	178 319 723	5	891 598 615
Nyemission	2012-06-29		463 000	178 782 723	5	893 913 615
Nyemission	2012-07-09		448 000	179 230 723	5	896 153 615
Nyemission	2012-09-14		912 500	180 143 223	5	900 716 115
Nyemission	2012-09-17		132 475	180 275 698	5	901 378 490
Nyemission	2012-10-08		3 583 350	183 859 048	5	919 295 240
Nyemission	2012-10-08		1 105 000	184 964 048	5	924 820 240
Nyemission	2012-10-17		116 650	185 080 698	5	925 403 490
Försäljning återköpta aktier 2012		741 463				
Utestående aktier vid årets slut	2012-12-31	161 544 360	18 536 338	185 080 698	5	925 403 490
Återköpta aktier vid årets slut		5 000 000				

NOT 18 RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultatet per stam- och preferensaktie för 2012 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 339 mkr (465). Resultatet per preferensaktierna har fördelats utifrån årets utdelning till preferensaktierna med 139 mkr fördelat på 18,5 miljoner utestående preferensaktier. Resterande del av årets resultat, 200 mkr, har fördelats på 161,5 miljoner utestående stamaktier.

	2012	2011
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	339	465
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	159	161
Vägt genomsnittligt antal utestående preferensaktier, miljoner	12	–
Resultat per stamaktie, kr	1,24	2,89
Resultat per preferensaktie, kr	7,52	–

NOT 19 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

I moderbolagets långfristiga skulder ingår skulder till dotterbolag, vilka förfaller till betalning senare än om fem år. Moderbolagets räntebärande skulder uppgår till 3 841 mkr. Moderbolaget har en outnyttjad checkkredit om 250 mkr (200).

Koncernen	2012	2011
Långfristiga skulder		
Banklån	14 202	9 284
Summa	14 202	9 284
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av banklån	1 027	61
Utnyttjade checkkrediter	–	–
Summa	1 027	61
Outnyttjade checkkrediter	300	250

NOT 20 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. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten.

Ansvar för koncernens finansiella transaktioner och finansiella risker hanteras centralt av moderbolagets finansfunktion. Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att tillhandahålla en kostnads-effektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat till följd av marknadsfluktuationer. Finansfrågor av strategisk betydelse behandlas i styrelsen. Ytterligare information finns i avsnittet om Finansiering på sidorna 56–59, Obligationer 60–61 samt i Risk och känslighet på sidorna 68–71.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med kvartalsrapportering upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i finanspolicyn regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på outnyttjade låneramar och placeringar. Enligt finanspolicyn som gällde 2012 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 2012 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på lånestocken till 2,2 år (1,9). Målet (snittet bör vara minst 3,0 år) har underskridits då de senaste årens finansmarknadsoro inneburit att en förlängning väsentligt skulle ha fördyrat Klöverns upplåningskostnad. Målet är ändrat till 1,5 år fr o m 2013. Vid samma tidpunkt fanns likvida medel om totalt 375 mkr (11) och bekräftade kreditfaciliteter om 300 mkr (583), där outnyttjad checkkredit utgör hela beloppet (250). Dessutom fanns outnyttjade låneramar om 281 mkr (495) som kan utnyttjas för nya förvärv eller investeringar efter säkerställande av fastighetsinteckningar inom 60–75 procent av fastigheternas marknadsvärde.

Kapitalförfallostruktur

Förfalloår	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2013	4 051	3 751
2014	5 168	4 984
2015	5 722	5 625
2016	–	–
2017–	869	869
Totalt	15 810	15 229

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 15 229 mkr (9 345) hade 49 procent (49) rörlig ränta och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 3,0 år (2,7). I mitten av januari 2013 uppgick räntebindningstiden, efter förvärv av ytterligare ränteswappar om 700 mkr, till 3,5 år.

Ränteförfallostruktur

Förfalloår	Genomsnittlig, ränta, %	Ränteförfall, mkr	Andel, %
Rörligt	3,7	7 511	49
2013	4,5	11	0
2014	5,5	339	2
2015	4,9	1 593	10
2016	5,1	400	3
2017	4,5	1 075	7
2018	5,3	900	5
2019	5,6	400	3
2020	4,0	1 000	7
2021	4,3	1 000	7
2022–	5,4	1 000	7
Totalt	4,3	15 229	100

Kassaflödesrisken ska, enligt finanspolicyn, begränsas som följer: Minst 50 procent av den totala lånevolymen ska ha bunden ränta alternativt vara täckt av räntetak. Swappade volymer klassificeras som motsvarande bundna lån. Genomsnittlig återstående löptid för tak och swappar bör enligt finanspolicyn vara minst 2,5 år, vid årsskiftet var den 5,1 år (4,2). Strikenivån för räntetaken får vid upptagandet max motsvara femårig statsobligationsränta +2,0 procentenheter.

Klövern innehade vid årsskiftet räntetak till en volym om 1 355 mkr (1 500) och 7 718 mkr (4 800) räntebundna lån (huvudsakligen genom swappar), totalt 9 073 mkr (60 procent), jämfört med de 7 614 mkr (eller 50 procent) som var ett minimikrav enligt policyn. Lösenräntorna för räntetaken varierar mellan 4,25 och 5,00 procent kopplat till tremånaders Stibor. Under 2012 uppgick värdeförändringen för räntetaken till 2 mkr (-1). Det verkliga värdet uppgick till 0 mkr (0) vid årsskiftet.

Vid årets slut hade Klövern 18 ränteswapavtal som löper till 2014–2022. Det verkliga värdet för swapparna uppgick till -432 mkr (-242) och värdeförändringarna uppgick till -177 mkr (-224) under året, varav 78 mkr var realiserat. Såväl räntetak som swappar ökar Klöverns prisrisk. Räntetaken har värderats av Handelsbanken och Swedbank utifrån rådande räntekurva och volatilitet för respektive löptid. Ränteswapparna har värderats av Danske Bank, Handelsbanken, Nordea, SEB och Swedbank genom att framtida kassaflöden diskonterats till nuvärde.

NOT 20 FORTS.**Derivat**

Motpart	Belopp, mkr	Återstående löptid, år	Räntenivå, %	Marknadsvärde, mkr
Nominella ränteswappar				
Handelsbanken	145	1,3	5,0	-7
Handelsbanken	100	2,1	3,1	-4
Swedbank	600	2,1	2,8	-21
Handelsbanken	800	2,1	2,8	-27
Danske Bank	400	3,1	3,0	-21
Danske Bank	545	4,1	3,1	-38
Nordea	30	4,8	4,0	-3
SEB	500	5,0	1,6	-1
Swedbank	300	5,6	2,7	-18
Swedbank	200	5,6	2,7	-12
Swedbank	400	6,0	3,7	-49
Swedbank	400	6,1	3,5	-45
Swedbank	800	8,0	1,9	-3
Swedbank	200	8,0	1,9	-1
Swedbank	300	8,7	2,5	-14
Swedbank	700	9,0	2,0	-7
Swedbank	400	9,1	3,3	-64
Swedbank	600	9,1	3,3	-97
Totalt swappar	7 420	5,8	2,7	-432

Motpart	Belopp, mkr	Återstående löptid, år	Strike-nivå, % ¹	Marknadsvärde, mkr
Räntetak				
Swedbank	500	1,0	4,5	0
Handelsbanken	355	1,3	5,0	0
Swedbank	500	1,3	4,3	0
Totalt räntetak	1 355	1,2	4,6	0
Totalt	8 775	5,1	3,0	-432

1) Strikenivån är den förvalda räntenivån då en ränteintäkt som kompenserar för ökade räntekostnader erhålls.

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 överskottslikviditet 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 500 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 visst mått av kreditrisk i den löpande uthyrningsverksamheten, 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 bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtalen med banker och kreditinstitut finns det ofta fastlagda gränsvärden, så kallade covenants, för just de tre nyckeltalen. Klöverns egna mål stämmer väl med bankernas krav. Klöverns mål är att 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 65–75 procent som gräns. Klövern uppfyller samtliga mål och krav med god marginal.

Soliditeten uppgick till 27,6 procent, räntetäckningsgraden 1,9 ggr, total belåningsgrad 67 procent och belåningsgrad fastigheter till 56 procent.

Känslighetsanalys

I samband med varje kvartalsbokslut upprättas en räntekänslighetsanalys, där effekterna på upplåningsränta och räntetäckningsgrad till följd av förändringar i korta marknadsräntor uppmäts. En förändring av korta marknadsräntor med +1 procentenhet vid årsskiftet hade inneburit att Klöverns genomsnittliga upplåningsränta hade ändrats med +0,5 procentenheter, vilket skulle ha motsvarat en ändring i räntekostnaderna med +76 mkr. Räntetäckningsgraden, exkl värdeförändringar, skulle ha ändrats från dagens 1,9 till 1,7 gånger.

Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjänande-förmåga och balansräkning per sista december 2012. Känslighetsanalysen visar effekten på koncernens årsresultat.

NOT 20 FORTS.**Verkligt värde på finansiella instrument**

tkr	2012				2011			
	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Värde-förändringar	Finans-netto	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Värde-förändringar	Finans-netto
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen								
Värdepapper	–	–	10 299	10 299	–	–	–	–
Ränteswappar avseende kassaflödessäkringar	–	–	-176 577	-176 577	–	–	-223 451	-223 451
Räntetak	–	–	1 502	1 502	–	–	-1 418	-1 418
Summa	–	–	-164 776	-164 776	–	–	-224 869	-224 869
Låne- och kundfordringar								
Kundfordringar	–	–	–	–	–	–	–	–
Upplupna intäkter och övriga fordringar	239	–	–	239	453	–	–	453
Likvida medel	1 187	–	–	1 187	537	–	–	537
Summa	1 426	–	–	1 426	990	–	–	990
Summa finansiella intäkter	1 426	–	-164 776	-163 350	990	–	-224 869	-223 879
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde								
Skulder till kreditinstitut	–	-606 464	–	-606 464	–	-358 946	–	-358 946
Leverantörsskulder	–	-57	–	-57	–	-34	–	-34
Upplupna kostnader och övriga skulder	–	-116	–	-116	–	-72	–	-72
Summa finansiella kostnader	–	-606 637	–	-606 637	–	-359 052	–	-359 052

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder

tkr	2012			2011		
	Finansiella tillgångar/skulder till verkligt värde via resultaträkningen	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder till verkligt värde via resultaträkningen	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde
Långfristig fordran	329 443	–	–	–	–	–
Kundfordringar	–	45 731	–	–	15 000	–
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	–	77 868	–	–	45 525	–
Övriga fordringar	–	3 317	–	–	1 411	–
Likvida medel	–	375 588	–	–	10 855	–
Summa	329 443	502 504	–	–	72 791	–
Långfristiga skulder	–	–	14 201 320	–	–	9 284 524
Derivat	432 265	–	–	241 737	–	–
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	1 027 458	–	–	60 630
Leverantörsskulder	–	–	158 455	–	–	49 385
Övriga skulder	–	–	103 202	–	–	29 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	465 922	–	–	297 443
Summa	432 265	–	15 956 357	241 737	–	9 721 756

Redovisade värden i balansräkningen avviker inte från verkligt värde.

Långfristig fordran består främst av värdepapper som är noterade på NASDAQ OMX Stockholm och ingår därmed i nivå 1.

Marknadsvärde på derivat beräknas av företagets banker med ledning av rådande räntevillkor och marknadsräntan. Beräkningen har skett i den så kallade nivå 2, det vill säga med hänsyn till observerade marknadsvärden. Inga omklassificeringar har skett under perioden.

Klövern använder räntesäkringsinstrument som skydd mot fluktuationer i den ränta som belöper på bolagets lån. Det bokförda resultatet påverkas av intäkts- och kostnadsposter som motiveras av de olika räntesäkringsinstrumenten. Den totala räntan, som beräknats enligt god redovisnings-sed, ingår i det deklarerade resultatet.

NOT 21 ÖVRIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	2012	2011
Koncernen		
Personalens källskatt och sociala avgifter	5	3
Försäkringsersättning	13	13
Utdelning aktier	93	–
Skuld till tidigare fastighetsägare	8	15
Skuld till köpare	1	–
Övriga poster	3	2
Summa	123	33
Moderbolaget		
Personalens källskatt och sociala avgifter	5	3
Utdelning aktier	93	–
Moms	8	5
Övriga poster	–	1
Summa	106	9

NOT 22 UPPLUPNA KOSTNADER/FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2012	2011
Koncernen		
Förutbetalda hyror första kvartalet 2013/2012	322	212
Upplupna kostnader fastigheter	57	38
Upplupna räntekostnader	56	32
Upplupna personalkostnader	21	10
Övriga poster	3	15
Summa	459	307
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	10	–
Upplupna personalkostnader	21	10
Upplupna kostnader vinstandelsstiftelse	–	6
Övriga poster	3	9
Summa	34	25

NOT 23 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 nio månader. Klöverns genomsnittliga kontraktstid uppgår till 3,4 år (2,8). Omsättningshyror ingår i tabellen med 4,7 mkr (3,5).

Förfalloår	Kontraktsvärde, mkr	Andel av kontraktsvärde, %	Yta, tkvm
2013	430	20	482
2014	523	24	466
2015	480	22	429
2016	235	11	228
2017	141	6	118
2018	57	3	54
2019	44	2	36
2020	44	2	38
2021	28	1	24
2022–	191	9	166
Totalt	2 173	100	2 041

Koncernens leasade tillgångar inklusive tomträtter utgörs av operationella leasingavtal och uppgår till 32,2 mkr (23,3).

NOT 24 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ställda säkerheter				
Fastighets-inteckningar ¹	15 078	10 429	–	–
Summa ställda säkerheter	15 078	10 429	–	–
Eventual-förpliktelser				
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	–	–	10 662	8 413
Övriga eventual-förpliktelser	4	4	–	–
Summa eventual-förpliktelser	4	4	10 662	8 413

1) Avser ställda säkerheter för krediter i bank.

NOT 25 NÄRSTÅENDE

	År	Sälda tjänster	Köpta tjänster	Fordran	Skuld
Koncernen					
Andra närstående	2012	8	15	–	–
Andra närstående	2011	7	12	–	–
Moderbolaget					
Dotterföretag	2012	140	6	7 085	684
Dotterföretag	2011	108	5	4 110	1 720
Andra närstående	2012	–	9	–	–
Andra närstående	2011	–	9	–	–

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

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. Hyresavtal om uthyrning till Arvid Svensson AB har ett årligt kontraktsvärde uppgående till 3 mkr (3). Hyresavtal om uthyrning till Länsförsäkringar har ett årligt kontraktsvärde om 4 mkr (4). Hyresavtal om uthyrning till Hakonsgården Hotell & Konferens AB har ett årligt kontraktsvärde om 1 mkr.

Klövern AB har tecknat ett hyresavtal om förhyrning av Rutger Arnhult med ett årligt kontraktsvärde om 0,6 mkr (–). Fredrik Svensson är VD i Arvid Svensson AB, Anna-Greta Lundh är VD i Länsförsäkringar Södermanland och Ann-Cathrin Bengtson är styrelseordförande i Hakonsgården Hotell & Konferens AB. De är också ordförande respektive ledamöter i Klöverns styrelse. Rutger Arnhult är Klöverns VD samt ledamot i styrelsen. Köpta tjänster avser fastighets- och personalrelaterade försäkringar samt räntekostnader. Ersättningar till VD, vice VD, ledande befattningshavare och styrelse framgår av not 3.

NOT 26 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

tkr	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	183 492	183 492
Anskaffningar	1 516 231	–
Försäljningar	-50	–
Redovisat värde vid periodens slut	1 699 673	183 492
Akkumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	136 551	136 551
Årets uppskrivningar	–	–
Redovisat värde vid periodens slut	136 551	136 551
Summa	1 836 224	320 043

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	1 000	100	100
Klövern Charbel AB, 556594-9814, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Dante AB, 556594-9830, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Efraim AB, 556594-9855, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Frippe AB, 556634-5657, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Ett AB, 556610-3106, Nyköping	1 000	100	15 974
Klövern Komp Ett AB, 556613-4085, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Karl AB, 556708-7985, Nyköping	1 000	100	5 139
Klövern Love Holding AB, 556797-0602, Nyköping	100 000	100	100
Klövern Gerhard AB, 556634-5723, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Helmut AB, 556634-5731, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Ingmar AB, 556634-6598, Nyköping	1 000	100	100

Dotterföretag / Org.nr / Säte	Antal andelar	Andel i % ¹	Bokfört värde
Dagon AB, 556431-0067, Nyköping	23 553 801	99,8	1 515 981
Klövern Linus AB, 556896-7409, Nyköping	50 000	100	50
Övriga dotterbolag, vilande			250
Summa			1 836 224

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

NOT 27 KASSAFLÖDESANALYS

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Betalda räntor				
Erhållen ränta	1	1	0	0
Erlagd ränta	-550	-347	-102	-3

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar på inventarier	3	2	1	1
Värdeförändringar	–	4	–	–
Summa	3	6	1	1

Kassaflöde från investeringsverksamheten

	Moderbolaget	
	2012	2011
Investering i finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	-478	–
Andelar i andra företag	-25	–
Fordringar hos koncernföretag	-324	-175
Summa	-827	-175

NOT 28 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Efter årets utgång har Klövern tillträtt två fastigheter med ett förvärvspris om 25 mkr. Klövern har under inledningen av 2013 också frånträtt två fastigheter med ett försäljningspris om 37 mkr. Klövern har tecknat avtal om uthyrning av 10 700 kvm med affärs- och IT-tjänsteleverantören CGI (före detta Logica) i Kista. Avtalet löper i tio år och CGI beräknas flytta in vid årsskiftet 2013/2014.

Klövern har tecknat avtal om en treårig förlängning på 7 700 kvm med Eniro i fastigheten Hilton 3 i Solna. Avtalet löper till 31 december 2017.

Skiljedom har den 7 januari 2013 meddelats beträffande inlösen avseende kvarstående aktieägare i Dagon AB. Domen väntas vinna laga kraft 60 dagar efter samma datum och då ska Klövern lösa in minoritetsaktieägarnas aktier i Dagon till ett belopp om 80 kr per aktie. Totala inlösenbeloppet kan maximalt uppgå till 2,6 mkr.

Klövern har efter årets utgång avyttrat samtliga återköpta egna aktier, samtliga aktier i Diös Fastigheter AB samt förvärvat ytterligare ränteswappar om 700 mkr.

NOT 29 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av styrelsen och företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter avser värdering av förvaltningsfastigheter, vilket beskrivs närmare i not 10.

NOT 30 UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

Klövern (publ), org.nr 556482-5833, är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Nyköping. Moderbolagets aktier är registrerade på Nasdaq OMX Stockholm Mid Cap. Adressen till huvudkontoret är Nyckelvägen 14, Box 1024, 611 29 Nyköping. Koncernredovisningen för år 2012 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

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

Nyköping 15 mars 2013

Styrelsen i Klövern (publ), org.nr 556482-5833

Fredrik Svensson
Ordförande

Rutger Arnhult
Verkställande direktör

Ann-Cathrin Bengtson
Ledamot

Eva Landén
Ledamot

Anna-Greta Lundh
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 18 mars 2013

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Klövern AB (publ), org.nr 556482-5833

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för Klövern (publ) för år 2012 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 126–141. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 12–101.

Styrelsens och verkställande direktören ansvarar för årsredovisningen och koncernredovisningen.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 126–141. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Klövern AB (publ) för år 2012. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 126–141 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 de revisionsbevis vi har inhämtat enligt ovan är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 18 mars 2013

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen

Auktoriserad revisor

FASTIGHETSFÖRTECKNING



REGION SYD	104
------------	-----

REGION ÖST	111
------------	-----

REGION STOCKHOLM	115
------------------	-----

REGION MELLAN/NORR	119
--------------------	-----

INLEDNING

MARKNADER

FASTIGHETSRÖRELSEN

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

FINANS

FINANSIELLA RAPPORTER

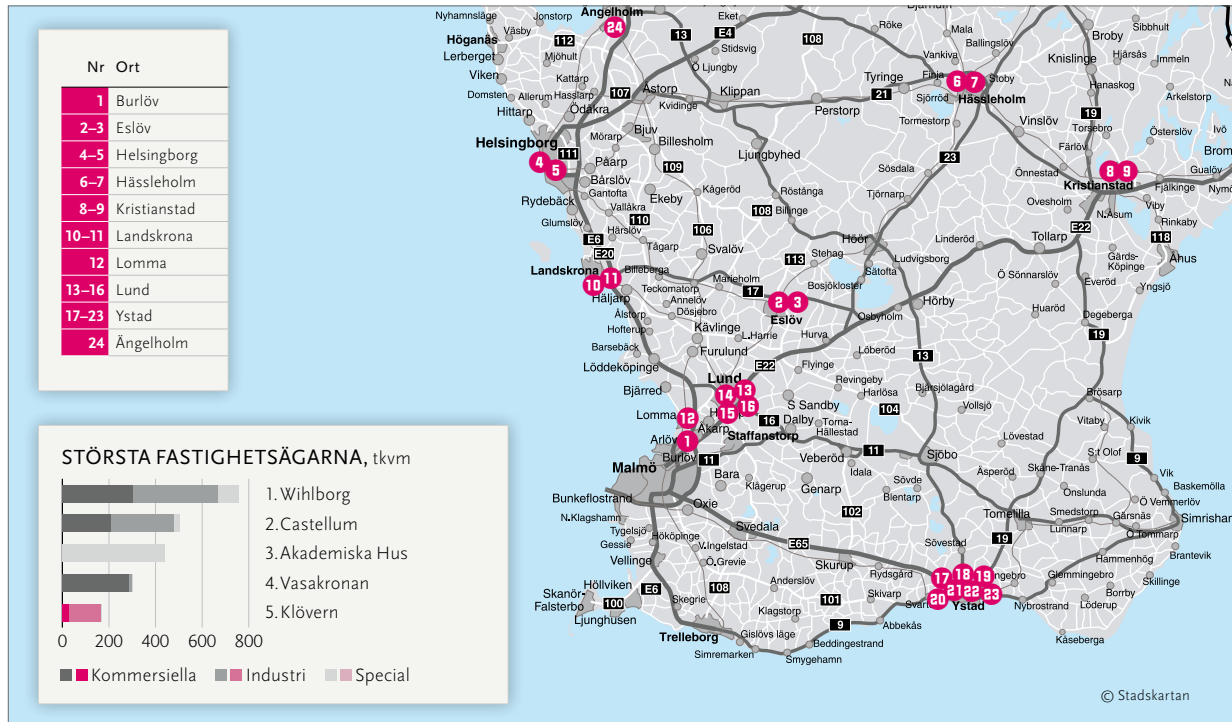
FASTIGHETSFÖRTECKNING

BOLAGSSTYRNING OCH ÖVERSIKT

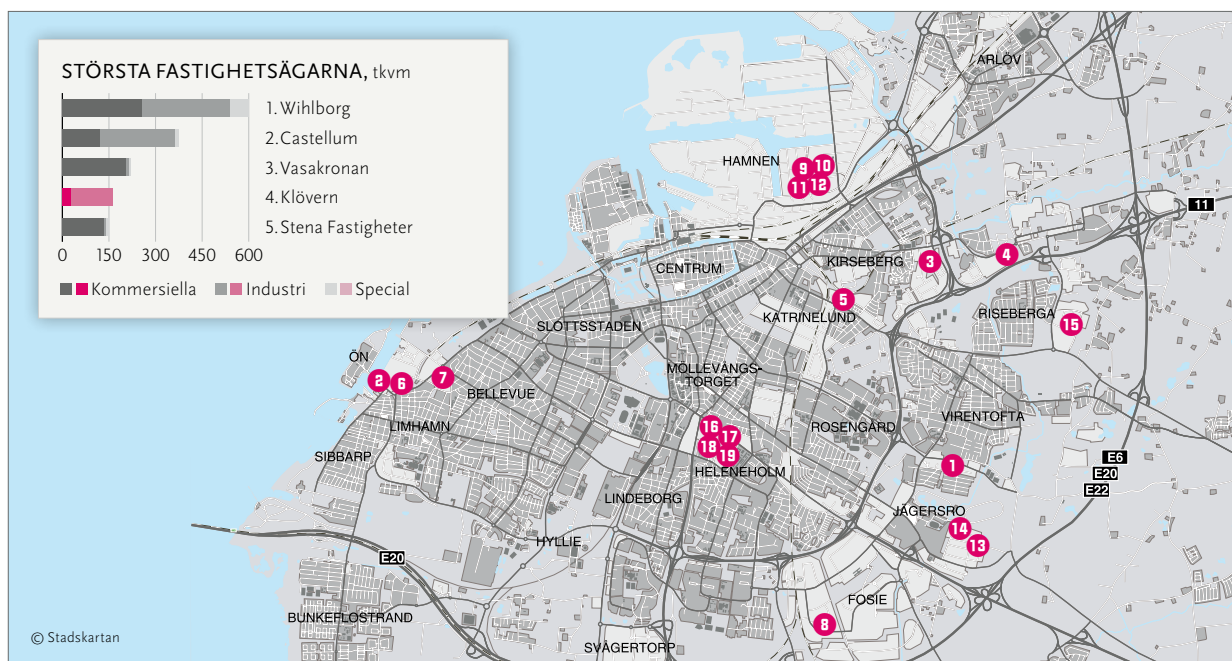
Fastigheten Hästägaren 3 i Mölndal. Fastigheten inrymmer KappAhls huvudkontor samt distribution och lager. Förvärv under 2012.

REGION SYD

Öresund



Malmö



ÖRESUND

Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrn- grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
1	Sunnanå 12:26	G:a Staffanstopsv., Burlöv		Tomt	Övrigt							100	0,6
2	Kidet 1	Föreningsstorget 4-6, Eslöv		Tomt	Övrigt								0,2
3	Rådjuret 1	Föreningsstorget 4, 6, Eslöv		1966/1966	Kontor	3 047	159			3 206	2,5	92	13,6
4	Piken 4	Kabing. 38, Helsingborg		1980/1980	Kontor	1 490				1 490	1,3	100	4,6
5	Triangeln 3	Industrig. 61 m fl, Helsingborg		1950/1950	Industri/lager	1 478	3 922		70	5 470	2,1	100	Spec.fast.
6	Ekstaven 2	Industrig. 4 m fl, Hässleholm		1979/1979	Butik	583	2 547	4 613		7 743	4,7	88	27,6
7	Köpmanen 4	Andra Avenyn 3 m fl, Hässleholm		1950/1973	Industri/lager	166	808	160	580	1 714	2,2	95	10,7
8	Härberget 1	Ö Boulevarden 60 m fl, Kristianstad		1950/1970	Kontor	2 163	5		2 050	4 218	4,4	100	22,0
9	Kristianstad 4:7	Ö Kaserng. 3 m fl, Kristianstad		1904/1929	Kontor	5 747	3 436		5 429	14 612	10,6	92	11,5
10	Ratten 6	Rattg. 7, Landskrona	T	1991/1991	Industri/lager	946	1 055			2 001	1,3	36	4,3
11	Timglaslet 1	Axeltoftav. 170, Landskrona		1990/1990	Industri/lager		3 360			3 360	1,7		9,8
12	Vinstorp 26:58	Hans Hanssons Gård, Lomma		Tomt	Övrigt								0,0
13	Gustavshem 2	Gustavshemsv. 9, Lund		1972/1972	Övrigt	150	268		1 896	2 314	1,6	99	9,2
14	Gustavshem 6	Gustavshemsv. 1, Lund		1990/1990	Övrigt	296		1 371	2 936	4 603	6,4	89	Spec.fast.
15	Kvartsen 6	Skifferv. 25, Lund		1992/1992	Industri/lager		4 650			4 650	4,5	100	19,4
16	Nordanvinden 3	Nordav. 5,79 m fl, Lund		1966/1966	Butik	595		1 996		2 591	3,0	100	18,1
–	Hjorten 14	Österg. 59, Trelleborg		1958/1958	Kontor	2 504	345			2 849	3,3	95	10,9
–	Snickeriet 10	Vannhögs. 7,9,11, Trelleborg		1987/1987	Kontor	1 741	608			2 349	1,6	96	7,7
17	Urmakaren 7	Herrestadsg. 2, Ystad		1957/1957	Industri/lager		686			686	0,4	27	1,7
18	Urmakaren 16	Industrig. 1A, Ystad		1959/1959	Övrigt				937	937	0,2	100	1,1
19	Urmakaren 17	Industrig. 1B, Ystad		1970/1970	Övrigt								1,6
20	Urmakaren 18	Herrestadsg. 10, 12, Ystad		1974/1974	Butik			1 672		1 672	0,7		3,2
21	Urmakaren 21	Disponentg. 11, Ystad		1973/1973	Industri/lager		936			936		100	2,3
22	Urmakaren 22	Disponentg. 13 m fl, Ystad		1956/1956	Industri/lager		420			420		100	Spec.fast.
23	Urmakaren 23	Herrestadsg. 6 m fl, Ystad		1965/1965	Industri/lager		2 972		1 035	4 007			5,2
24	Programmeraren 9	Metallg. 23, Ängelholm		Tomt	Övrigt								4,1

MALMÖ (del av Öresund)

1	Brudbuketten 11	Derbyv. 24, Russg. 8, Malmö		1988/1988	Kontor	1 346				1 346	1,6	92	7,9
2	Dragör 1	Övägen 6, Malmö		Tomt	Övrigt						0,0		2,7
3	Flygfyren 3	Höjdroderg. 25, Malmö		1990/1990	Kontor	4 567	62		595	5 224	5,7	89	25,4
4	Fältsippan 8	Regnvatteng. 2 m fl, Malmö		1990/1990	Industri/lager		3 975			3 975	3,2	100	15,2
5	Getingen 5	Sallerupsv. 90 m fl, Malmö	T	1962/1962	Industri/lager		3 863	2 788	1 846	8 497	4,6	99	13,4
6	Gjuteriet 21	Limhamnsv. 113, Malmö		Tomt	Övrigt						0,1	100	2,5
7	Kajan 33	Limhamnsv. 104, Malmö		Tomt	Övrigt						0,2		1,6
8	Krukskärvan 9	Stenyxg. 32, Malmö	T	1981/1981	Industri/lager		2 130			2 130	1,6	100	6,3
9–12	Kullen 1 ¹	Hanög. 9, 11 m fl, Malmö		1961/1961	Industri/lager	13 450	80 423		1 285	95 158	37,8	53	151,2
13	Stigglädet 10	Sadelg. 16 m fl, Malmö	T	1978/1978	Industri/lager	857	1 873		255	2 985	2,5	99	11,5
14	Tränsbattet 2	Travbaneg. 4, Malmö		1989/1989	Industri/lager	982	2 730			3 712	2,2	80	13,3
15	Ventilen 4	Kamaxelg. 7, 9 m fl, Malmö	T	2003/2003	Industri/lager	610	1 797			2 407	2,2	97	10,2
16–17	Västerbotten 9 ¹	Ystadsv. 15, 17 m fl, Malmö		1929/1929	Butik	3 250	1 922	10 249	5 127	20 548	19,4	70	43,6
18–19	Västerbotten 11 ¹	Estlandsg. 2, 4 m fl, Malmö		1971/1971	Övrigt	2 339	3 649	2 632	6 785	15 405	14,4	69	11,8
TOTALT ÖRESUND						48 307	128 601	25 481	30 826	233 215	148,0	76	506,0

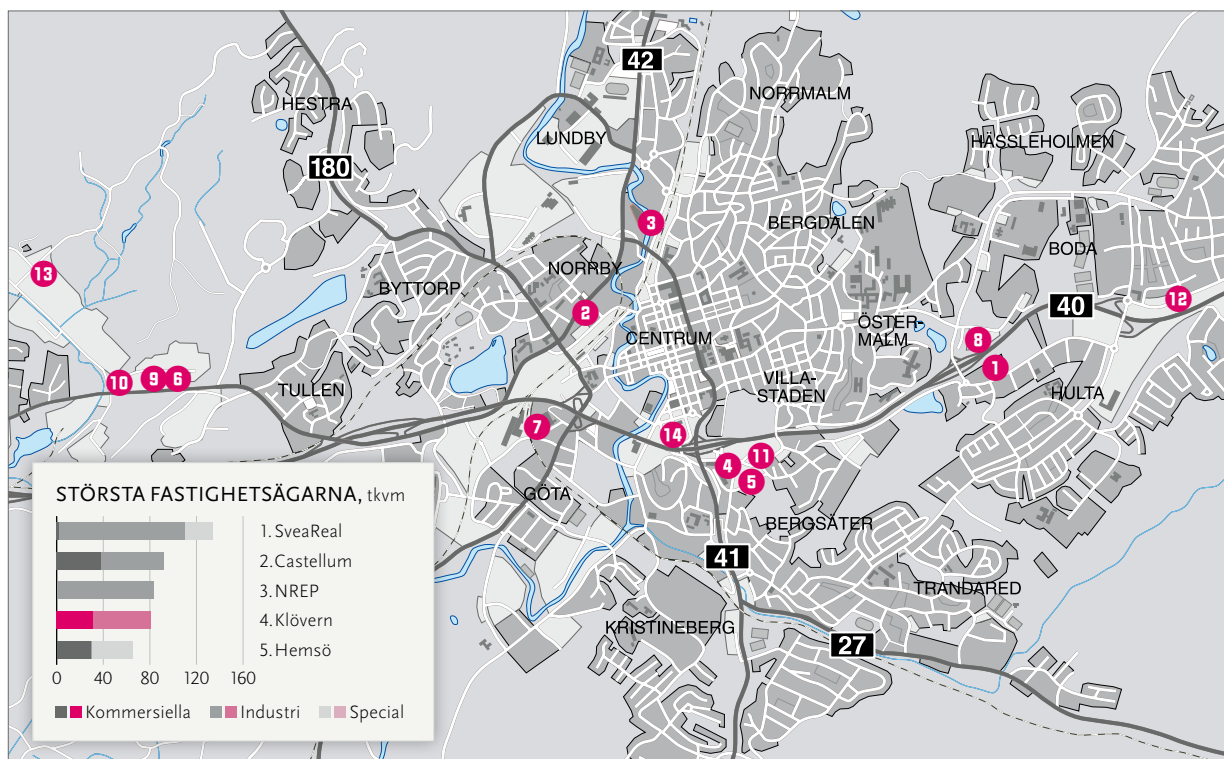
* Består av utbildning, vård, bostäder, laboratorium och motion.

Frånträde februari 2013

Förvärv under 2012

1) En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

Borås

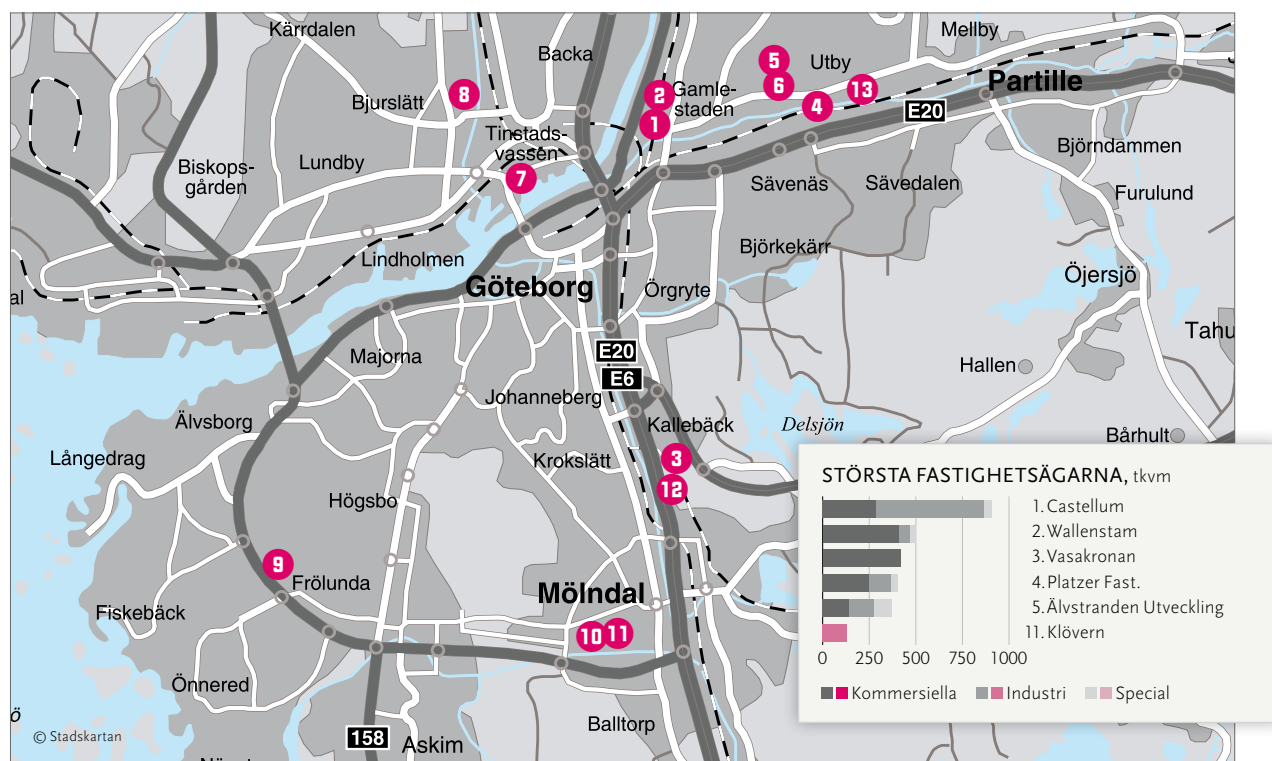


BORÅS (inkl Mark)

Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ vårdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrn. grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*			
1	Ekholma 7	Hultag. 15-17, Borås		2000/2001	Industri/lager	2 135	3 015			5 150	3,4	14,8
2	Cjutaren 10	Norrby Tvärg. 7 m fl, Borås		1966/1966	Industri/lager	1 705	7 235			8 940	4,3	14,2
3	Grävlingen 5	Skaraborgsv. 21, 21 A, Borås		1887/1990	Kontor	6 755			625	7 380	7,4	48,3
4	Katrinedal 2	Katrinedalsg. 14, 16 m fl, Borås		1955/1988	Övrigt	1 895	2 482	1 181	3 019	8 577	6,9	36,0
5	Katrinehill 8	Åsboholmsg. 16, Borås		1959/1959	Kontor	5 087	1 327			6 414	5,0	24,0
6	Kuggen 1	Verkstadsg. 14, Borås		1992/1996	Industri/lager		1 872			1 872	1,2	6,1
7	Laxöringen 1	Bockasjög. 10, Borås		1943/1960	Kontor	1 392	1 385			2 777	1,6	8,7
8	Milen 7	Solvarvsg. 4, 6, Borås		1969/1989	Industri/lager	2 405	7 543			9 948	5,6	21,4
9	Muttern 2	Verkstadsg. 12, Borås		1963/1989	Industri/lager	442	1 842			2 284	1,5	5,6
10	Niten 6	Verkstadsg. 2-4, Borås		1974/1974	Industri/lager		2 308	1 750		4 058	2,8	6,4
11	Näckrosen 3	Katrinedalsg. 1, 3 m fl, Borås		1990/1990	Kontor	3 908	1 360			5 268	5,5	29,2
12	Raklinjen 2	Källbäcksvärdsg. 6, 8, Borås		1968/1970	Industri/lager		7 876			7 876	3,9	13,3
13	Rotorn 3	Masking. 4, Borås		1972/1975	Industri/lager		3 037			3 037	1,4	6,0
14	Uranus 16	Bryggareg. 18, 20, Borås		1949/1960	Industri/lager		4 696		2 494	7 190	3,2	11,8
-	Kyrkängen 9	Kyrkog. 2, Mark		1929/1985	Butik				653	653	0,9	4,1
TOTALT BORÅS (INKL MARK)						25 724	45 978	4 209	5 513	81 424	54,6	249,9

* Består av utbildning, vård, bostäder, laboratorium och motion.

Göteborg



GÖTEBORG (inkl Lerum, Mölndal och Partille)

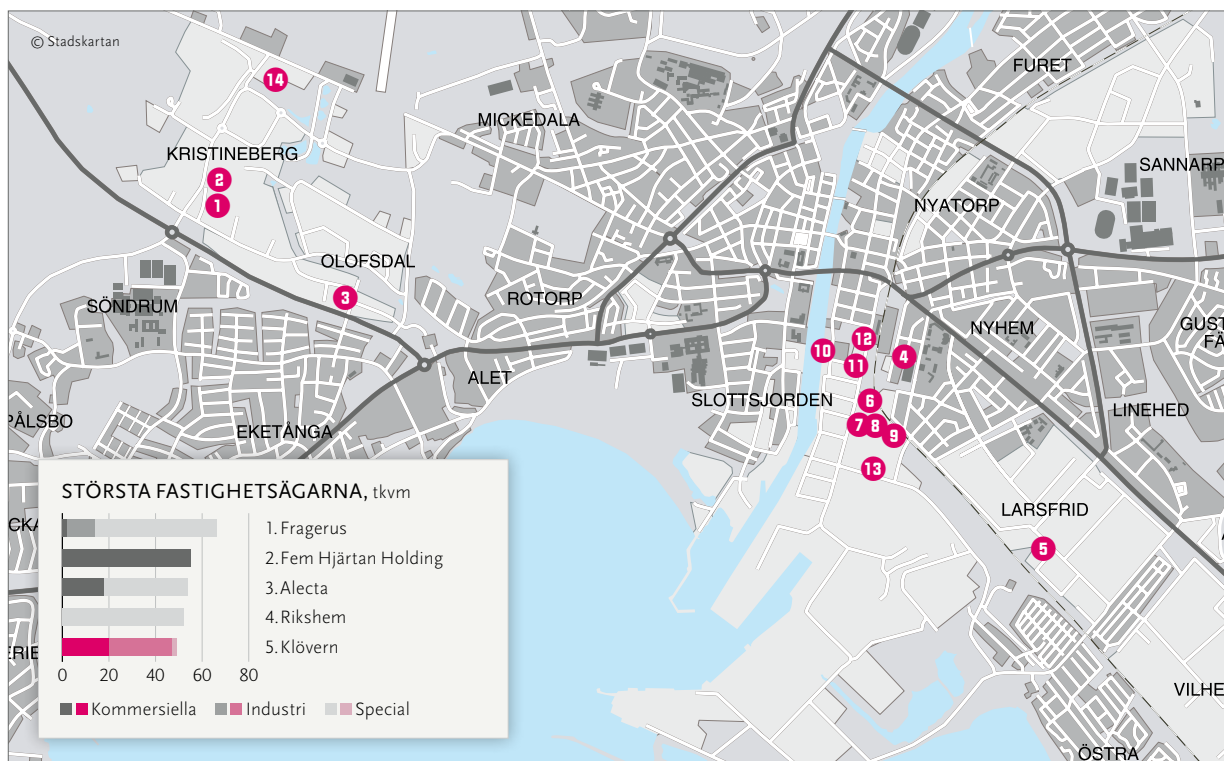
Nr	Fastighet	Adress	Tomt-rätt	Byggår/vårdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrn. grad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Industri/lager	Butik	Övrigt*			
1-2	Gamlestad 39:13 ¹	Slakthusg. 8, Göteborg		1963/1963	Industri/lager	4 938	5 942		328	11 208	11,8	34,4
3	Kallebäck 17:1	Solhusg. 11, Göteborg		1992/2000	Kontor	22 097				22 097	21,4	65,1
4	Sävenäs 169:1	von Utfallsg. 21, Göteborg		1975/1975	Industri/lager	336	7 255			7 591	5,3	18,2
5	Sävenäs 170:13	von Utfallsg. 16, 16A, Göteborg		1979/1979	Kontor	1 921			155	2 076	1,7	7,5
6	Sävenäs 170:14	von utfallsg. 16B-C, Göteborg		1991/1991	Kontor	4 925			365	5 290	4,8	25,6
7	Tingstadsvassen 27:2	Tackjärnsg. 1, Göteborg	T	1962/1962	Kontor	2 758			1 110	3 868	3,1	9,1
8	Tuve 86:2	Hildedalsg. 1, Göteborg	T	2007/2007	Industri/lager		5 301			5 301	4,5	18,7
9	Tynnered 1:15	Femvägsskålet 4, Göteborg	T	1979/1979	Industri/lager		2 600			2 600	2,5	15,0
-	Berg 1:82	Täljstensv. 1, Lerum		1999/1999	Övrigt	501	60		895	1 456	1,5	Spec.fast.
-	Berg 1:91	Täljstensv., Lerum	Tomt		Övrigt							0,6
-	Tollestorp 7:6	Tollestörpsv. 2A-F, Lerum		1990/1990	Industri/lager		3 235			3 235	1,8	9,7
-	Ölslanda 10:81	Hantverksg. 21, Lerum		1990/1990	Kontor	1 716				1 716	0,7	3,7
10-11	Hästägaren 3 ¹	Idrottsg. 14-16, Mölndal		2002/2002	Industri/lager	9 022	39 042			48 064	38,3	155,1
12	Törnrosen 4	Flöjelbergsg. 14C, Mölndal		1989/1989	Kontor	2 159	1 085		240	3 484	4,2	12,6
13	Ugglum 9:242	Industriv. 2 m fl, Partille		1989/1989	Kontor	9 831	3 339		562	13 732	11,1	51,1
TOTALT GÖTEBORG (INKL LERUM, MÖLNDAL OCH PARTILLE)						60 204	67 859		3 655	131 718	112,7	426,4

* Består av utbildning, vård, bostäder, laboratorium och motion.

Förvärv under 2012

1) En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

Halmstad



HALMSTAD

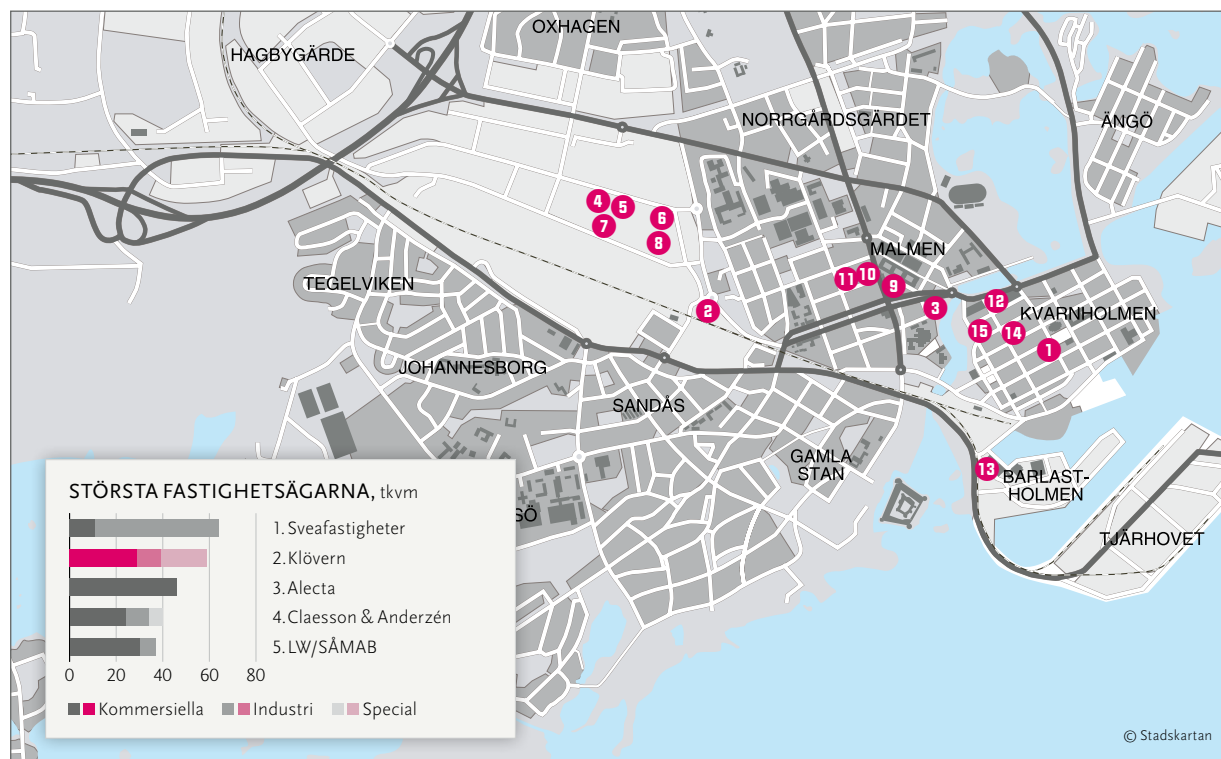
Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrn. grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
1	Eketånga 24:37	Kristinebergsv. 18-20, Halmstad		1989/1990	Industri/lager	519	756		441	1 716	0,9	76	5,6
2	Eketånga 24:49	Kristinebergsv. 22, Halmstad		1989/1989	Industri/lager	2 007	3 317			5 324	2,9	98	15,3
3	Eketånga 5:417	Industriv. 1, Halmstad		1962/1962	Industri/lager	382	3 008		174	3 564	1,4	87	7,4
4	Fotbollen 17	Bolmeng 11, Halmstad		1929/1929	Kontor	480				480	0,4	100	Spec.fast.
5	Fregatten 7	Svetsarg. 8, Halmstad		1978/1978	Kontor	1 517				1 517	1,3	100	7,2
6	Halmstad 2:25	Stationsg. 37, Halmstad		Tomt	Övrigt								0,0
7-9	Halmstad 2:28 ¹	Stationsg. 37, Halmstad		1920/1929	Industri/lager	2 000	6 801	1 931	3 702	14 434	14,2	99	60,0
10	Halmstad 2:49	Strandg 1, 3, Halmstad		1911/1953	Kontor	2 933			10	2 943	2,2	62	14,1
11	Orkanen 1	Stationsg. 52, Halmstad		1930/1930	Industri/lager	183	1 061		162	1 406	0,5	64	2,4
12	Orkanen 2	Stationsg. 50, Halmstad		1948/1948	Industri/lager		1 300			1 300	0,4		1,2
13	Ostkupan 3	Stålverksg. 1, Halmstad		1950/1950	Kontor	7 006	5 619		15	12 640	5,3	95	24,3
14	Slättern 2	Kundv. 15, Halmstad		2008/2008	Butik			3 616		3 616	3,6	93	23,8
TOTALT HALMSTAD						17 027	21 862	5 547	4 504	48 940	33,1	92	161,3

* Består av utbildning, vård, bostäder, laboratorium och motion.

1) En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

Förvärv under 2012

Kalmar



KALMAR

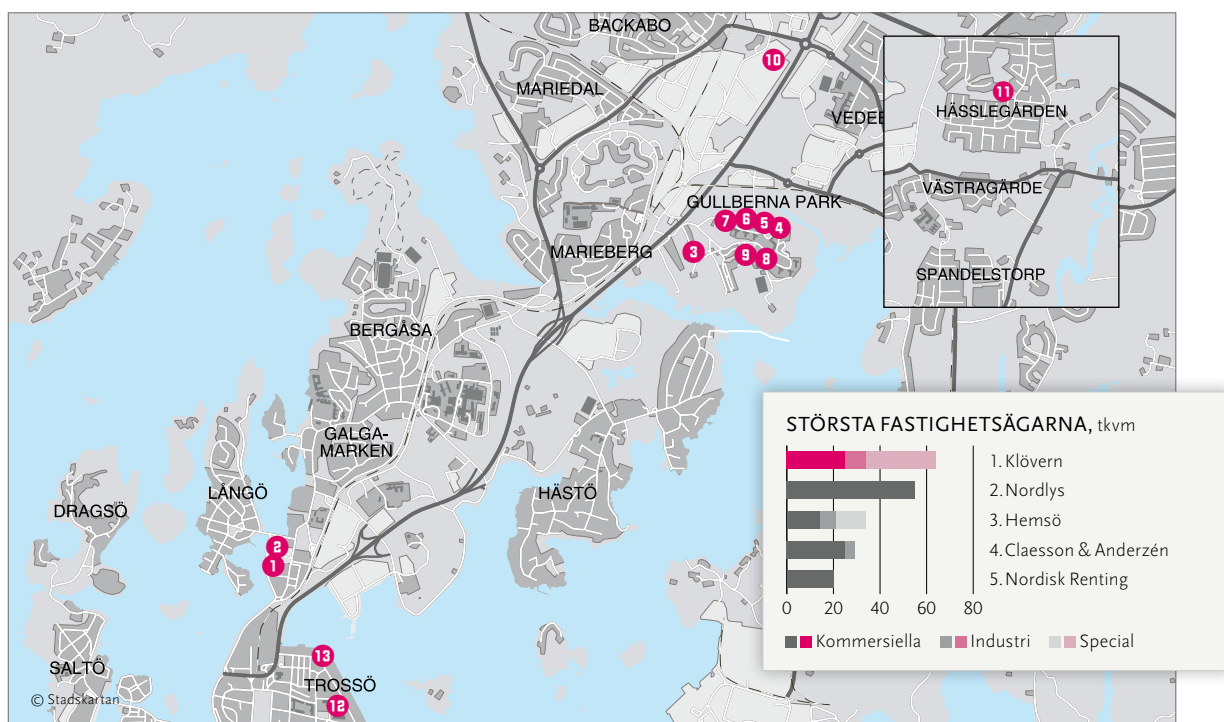
KALMAR					Yta, kvm					Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrn. grad, %	Taxerings- värde, mkr	
Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				Yta, totalt
1	Apotekaren 20	Storg. 28, 30 m fl, Kalmar		1965/1965	Övrigt	351		282	1 238	1 871	2,9	100	18,4
2	Fredriksdal 1	Lorensbergsleden 1, 3, Kalmar		1975/1975	Övrigt	750	1 108		1 640	3 498	2,8	93	13,5
3	Guldfisken 2	Postg. 2, Kalmar		1947/1947	Kontor	1 530	404		1 095	3 029	2,9	95	18,3
4-8	Gumsen 31 ¹	Verkstadsq. 3, Kalmar		1950/1960	Industri/lager	6 161	10 984	626	7 238	25 009	13,5	92	34,6
9	Koljan 24	Norra vägen 18 m fl, Kalmar		1967/1967	Kontor	3 989	1 093		1 706	6 788	7,0	77	41,1
10	Korpen 18	Fabriksg. 31, Kalmar		1976/1976	Kontor	2 072	70		1 584	3 726	3,9	100	Spec.fast.
11	Korpen 20	Fabriksg. 29 m fl, Kalmar		1979/1979	Övrigt	2 383	101		3 898	6 382	6,9	99	Spec.fast.
12	Lärlingen 5	Kaggensg 40, 42 m fl, Kalmar		1960/1960	Kontor	3 404	311	805	48	4 568	5,1	99	29,4
13	Matrosen 1	Tjärhovsg. 1, 3, 5, 7, Kalmar	T	1995/1995	Kontor	2 182				2 182	3,0	96	20,2
14	Mästaren 28	Kaggensg. 30 m fl, Kalmar		1962/1962	Butik	568	21	748		1 337	2,0	100	13,0
15	Tenngjutaren 1	Strömg. 2, Larmg. 40, Kalmar		1974/1979	Kontor	1 286	68		297	1 651	1,9	100	11,7
TOTALT KALMAR						24 676	14 160	2 461	18 744	60 041	51,9	94	200,2

* Består av utbildning, vård, bostäder, laboratorium och motion.

1) En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

Förvärv under 2012

Karlskrona



KARLSKRONA (inkl Växjö)

Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrn. grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
1	Fregatten 16	Långg. 7, Karlskrona		1980/1980	Övrigt				5 935	5 935	6,2	100	Spec.fast.
2	Garvaren 26	Långg. 11, Karlskrona		1974/1974	Industri/lager		3 625			3 625	1,9	100	7,0
3	Gullbernahult 1	Koloniv. m fl, Karlskrona		Tomt	Övrigt							100	0,0
4	Gullbernahult 12	Adonisv. Gullberna Park, Karlskrona		Tomt	Övrigt								1,6
5	Gullbernahult 13	Adonisv. Gullberna Park, Karlskrona		Tomt	Övrigt								1,6
6	Gullbernahult 21	Storören, Måsskär m fl, Karlskrona		1961/1961	Övrigt	650	176		5 307	6 133	5,7	98	Spec.fast.
7	Gullbernahult 26	Ljungsgränd, Tvegölja m fl, Karlskrona		1956/1956	Övrigt	2 021	1 785		9 055	12 861	11,6	95	Spec.fast.
8	Gullbernahult 31	Koloniv. 58, 60, 62, Karlskrona		1993/1993	Övrigt		94		4 200	4 294	4,2	100	1,9
9	Gullbernahult 82	Flaggskär, Söderskär m fl, Karlskrona		1958/1958	Kontor	2 789	1 604	212	2 636	7 241	4,0	58	15,5
10	Hammaren 1	Gullbernav. 22, Karlskrona		1974/1974	Övrigt		1 082		4 296	5 378	3,3	100	8,1
11	Pimpinellan 1	Väderg. 9, Karlskrona		2009/2009	Övrigt				960	960	2,1	100	Spec.fast.
12	Psilander 60	Ölandsg. 1, Karlskrona		1939/1995	Kontor	14 470				14 470	13,6	100	98,6
13	Skeppsbron 1	Skeppsbroskajen 4a, 4b, 6, Karlskrona		2012/2012	Kontor	2 727			280	3 007	7,5	100	21,8
-	Fläkten 11	Kvarnv. 2, 26, 28, Växjö		1982/1982	Kontor	8 200	5 300			13 500	12,1	100	49,6
TOTALT KARLSKRONA (INKL VÄXJÖ)						30 857	13 666	212	32 669	77 404	72,2	97	205,7

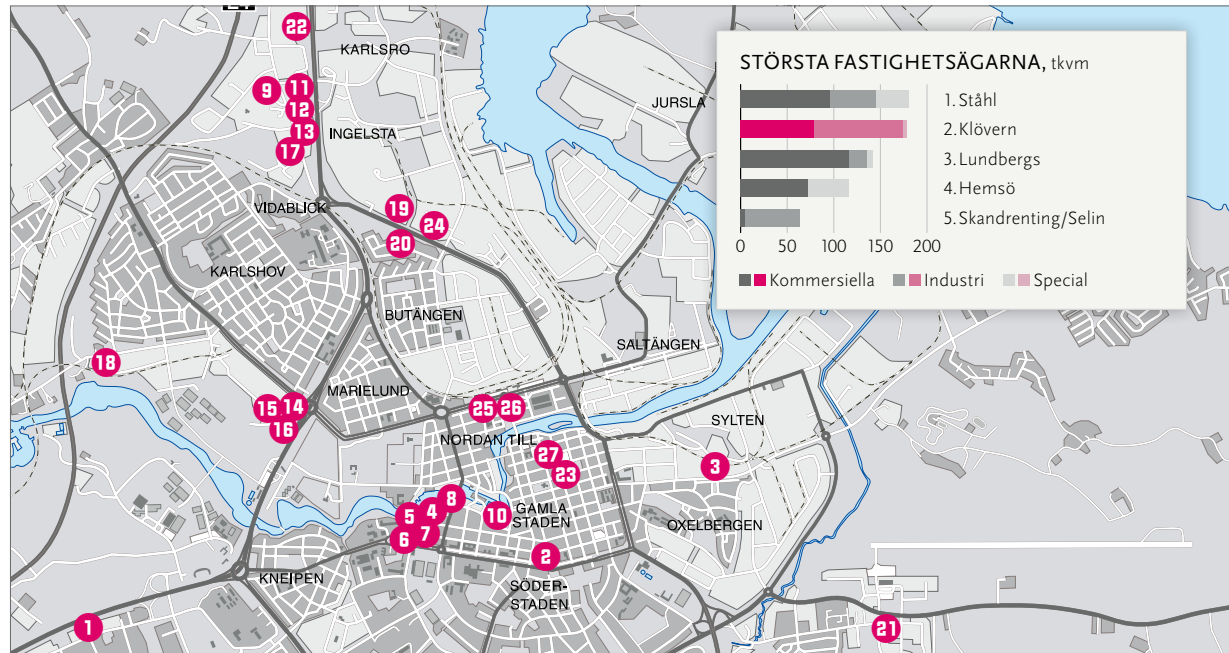
* Består av utbildning, vård, bostäder, laboratorium och motion.

Förvärv under 2012

	Yta, kvm				Yta, totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrn. grad, %	Taxerings- värde, mkr
	Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt ¹				
TOTALT REGION SYD	206 795	292 126	37 910	95 911	632 742	472,7	89	1 749,6
TOTALT KLÖVERN	1 126 464	847 304	185 776	369 342	2 528 886	2 468,1	88	10 713,10

REGION ÖST

Norrköping



NORRKÖPING (inkl Katrineholm)

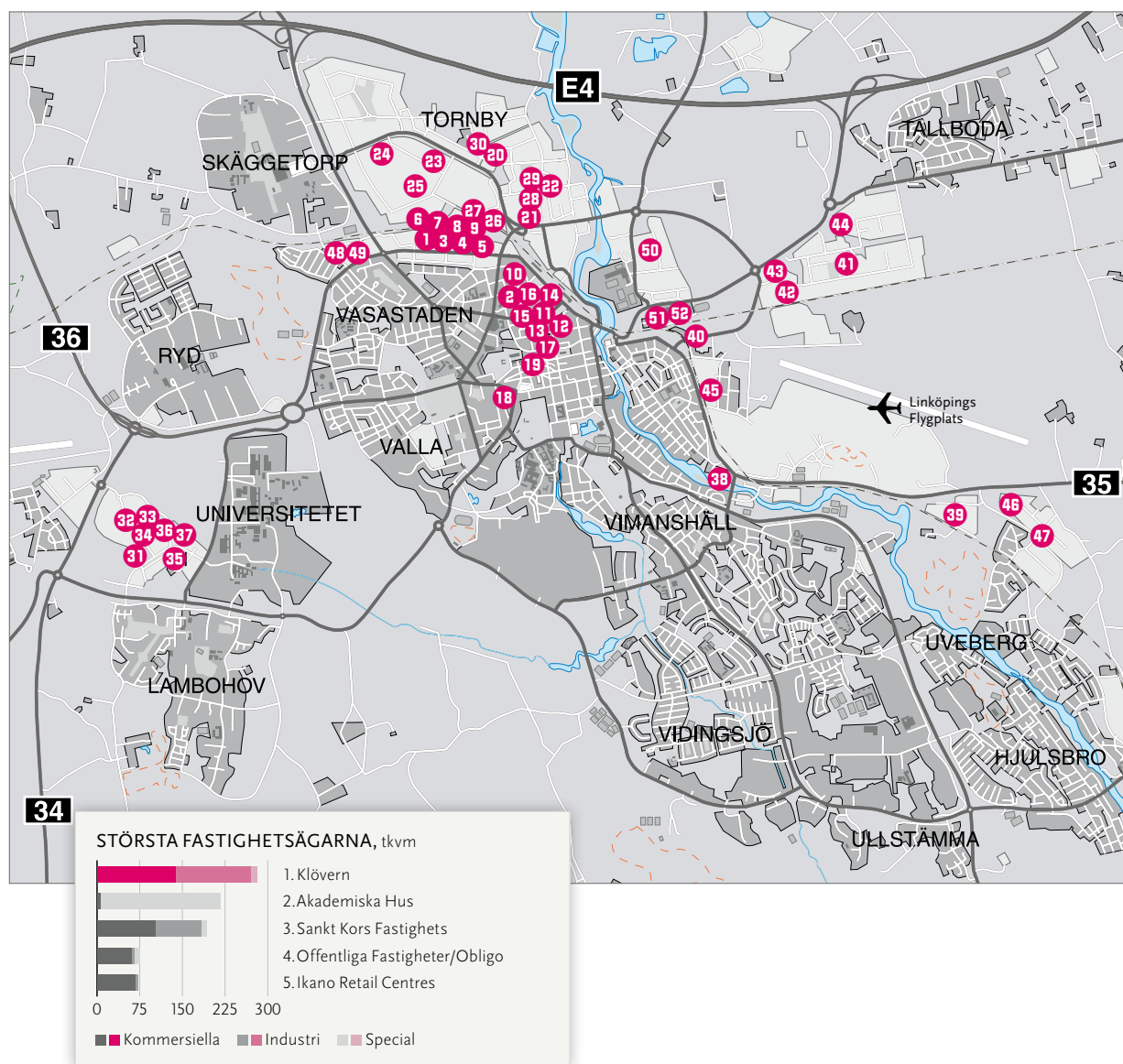
Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggar/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrn. grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
–	Nejlikan 13	Fredsg. 30, 32, Katrineholm	1951/1951	Övrigt		19	56		2 491	2 566	2,8	100	Spec.fast.
1	Basfiolen 9	Moa Martinsons g. 10b, Norrköping	T 1983/1983	Kontor		1 206	58			1 264	1,2	83	4,2
2	Diket 10	Drottningg. 66, Nyg. 93, Norrköping	1968/1968	Kontor		3 114	143	1 364	266	4 887	8,2	98	47,9
3	Kabeln 1	Bangårdsg. 5 m fl, Norrköping	1940/1993	Kontor		3 091	1 664		132	4 887	4,1	95	13,7
4-7	Kopparhammaren 2 ¹	N Grytsg. 8, 10, 14, Norrköping	1929/1999	Kontor		23 383	4 291	3 916	5 023	36 613	37,5	85	162,8
8	Kopparhammaren 7	Kungsg. 56 m fl, Norrköping	1929/1929	Kontor		3 377	121		990	4 488	8,9	96	Spec.fast.
9	Kopparn 10	Kopparg. 11, Norrköping	1980/1989	Kontor		4 090	2 897			6 987	5,5	99	27,6
10	Kvarnholmen 4	Dalsg. 7, Norrköping	1993/1993	Kontor		8 149			1 616	9 765	15,4	100	78,4
11	Malmen 5	Kopparg. 18, Norrköping	1969/1982	Industri/lager		796	2 616	576		3 988	2,9	91	10,4
12	Malmen 6	Kopparg. 10, Norrköping	1963/1963	Industri/lager			6 900			6 900	2,1		11,4
13	Malmen 8	Kopparg. 10, Norrköping	Tomt	Övrigt							0,9	100	1,8
14-16	Omformaren 7 ¹	Hagag. 10, Norrköping	1951/1968	Industri/lager		85	4 760	4 178	3 065	12 088	7,5	95	16,1
17	Platinan 1	Platinag. 1, Norrköping	1988/1988	Butik				4 375		4 375	3,3	100	10,4
18	Regulatorn 3	Kabelv. 15, Norrköping	1996/1996	Industri/lager		1 325	2 287	580	513	4 705	3,1	41	13,7
19	Reläet 9	Ståthögav. 48, Norrköping	1960/1993	Industri/lager		2 889	24 592	1 621	3 021	32 123	18,7	75	41,4
20	Ritsaren 10	Industrieg. 7-9 m fl, Norrköping	1964/1986	Butik		586	209	4 851		5 646	4,7	98	12,6
21	Rotfjärilen 1	Svärmareg. 1, 3, Norrköping	1992/1993	Kontor		4 350	1 430			5 780	5,4	90	20,1
22	Silvret 2	Kopparg. 28, Norrköping	1988/1988	Industri/lager			6 866			6 866	3,0	100	25,1
23	Skeppet 13	Hospitalsg. 26, Norrköping	1929/1993	Butik			12	2 493	1 067	3 572	4,6	100	30,1
24	Statorn 10	Malmg. 4, Norrköping	1938/1978	Industri/lager		1 392	1 758	1 440	19	4 609	3,4	100	15,0
25	Stjärnan 15	Slottsg. 114, 116, Norrköping	1958/1958	Kontor		8 608	239	2 571	810	12 228	13,0	88	45,8
26	Stjärnan 16	Slottsg. 114, 116, Norrköping	1958/1958	Kontor									22,0
27	Svärdet 8	Hospitalsg. 17 mfl, Norrköping	1967/1976	Kontor		7 693	15	365	40	8 113	12,6	100	63,6
TOTALT NORRKÖPING (INKL KATRINEHOLM)						74 153	60 914	28 330	19 053	182 450	168,8	89	674,1

* Består av utbildning, vård, bostäder, laboratorium och motion.

Förvärv under 2012

1) En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

Linköping



LINKÖPING

Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrn. grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
1	Ackordet 10	Industrig. 15, Linköping		1954/1954	Butik	959	88	3 393		4 440	3,5	55	22,0
2	Amor 1	Platensg. 26, Linköping		1929/1990	Kontor	3 292				3 292	4,6	100	29,3
3	Antennen 15	Mellang. 9, Linköping		1986/1986	Kontor	7 712	2 149	1 933		11 794	7,8	70	43,2
4	Antennen 16	Bangårdsg. 6, Linköping		1986/1986	Kontor								2
5	Antennen 23	Industrig. 11A-C, Linköping		1986/1986	Kontor								2
6	Antennen 24	Industrig. 11A-C, Linköping		1947/1972	Kontor								4,7
7	Antennen 5	Bangårdsg. 4, Linköping		1954/1988	Industri/lager	928	1 875			2 803	1,0	91	6,8
8	Antennen 6	Industrig. 9, Linköping		1954/1988	Industri/lager								3
9	Antennen 9	Alkag. 4-6, Linköping		1948/1988	Kontor	2 428	2 242		1 622	6 292	4,7	94	16,7
10	Beridaren 12	Platensg. 29 m fl, Linköping		1929/1959	Kontor	3 911	345	95		4 351	4,8	84	28,9
11	Brevduvan 17	Kungsg. 20 m fl, Linköping		1916/1978	Kontor	7 220	106		277	7 603	8,5	71	27,2
12	Brevduvan 20	Ågatan.31, S:t Larsg. 24, Linköping		1990/1990	Kontor	3 404	72	509	38	4 023	5,6	100	45,2
13	Brevduvan 21	Klosterg. 19 m fl, Linköping		1991/1991	Kontor	8 938	68	348	234	9 588	12,7	99	106,0
14	Bromsaren 4	Stureg. 1, S:t Larsg. 1-3, Linköping		1958/1992	Kontor	8 032	55	1 528	831	10 446	14,3	99	91,2
15	Bävern 13	Hertig Karlsg. 2 m fl, Linköping		1981/1981	Kontor	5 456	395			5 851	7,1	89	36,2
16	Bävern 2	Platensg. 25, Linköping		1940/1940	Övrigt				996	996	0,8	98	Spec.fast.
17	Dahlia 18	S:t Larsg. 30 m fl, Linköping		1963/1963	Butik	1 778	319	2 249	298	4 644	8,0	98	45,1
18	Elefanten 17	Barnhemsg. 2 m fl, Linköping		1978/1985	Kontor	6 298				6 298	9,4	100	53,2
19	Epåletten 14	Nygatan 35, Linköping		1989/1989	Kontor	1 418	173			1 591	2,1	99	Spec.fast.
20	Galgen 3	Gillbergag. 23, 25, Linköping		1975/1975	Butik	1 340	55	1 409	1 100	3 904	2,5	72	14,3
21	Gänymeden 7	Roxeng. 9, 11, Linköping		1963/1973	Industri/lager	4 625	9 274	556	470	14 925	6,4	68	33,1
22	Garvaren 9	Florag. 10 m fl, Linköping		1946/1960	Kontor	3 674	590			4 264	3,2	92	10,8
23	Glasberget 1	Attorpsg. 7-23, Linköping		1989/1992	Kontor	7 363	895		1 350	9 608	7,9	78	43,9
24	Glasbiten 1	Attorpsg. 2, Linköping		1977/1977	Industri/lager		4 160			4 160	4,2	100	10,9
25	Glasbiten 7	Roxtorpsg. 9, Linköping		1973/1989	Industri/lager	4 151	7 461			11 612	5,6	17	42,7
26-27	Glasblåsaren 7 ¹⁾	Tornbyv. 1, Linköping		1929/1929	Butik	3 509	704	4 489	1 548	10 250	11,7	78	74,2
28	Guvernören 13	N Oskarsg. 18, Linköping		1968/1971	Industri/lager	1 024	1 897		360	3 281	1,6	90	6,6
29	Gymnasten 2	Roxeng. 7, Linköping		1977/1977	Kontor	1 772		310		2 082	2,0	99	9,7
30	Gården 1	Gottorpsg. 1, Linköping		1987/1987	Kontor	1 449				1 449	1,0	19	6,6
31	Idégivaren 1	Teknikringen 4, Linköping		1989/1989	Kontor	3 771	115			3 886	3,9	72	26,8
32-34	Idéläran 1 ¹⁾	Teknikringen 2 m fl, Linköping		1986/1999	Kontor	15 621	15		22	15 658	16,9	79	85,4
35	Idéskissen 1	Teknikringen 3, Linköping		1984/1984	Övrigt				4 726	4 726	5,8	100	Spec.fast.
36-37	Idétävlingen 4 ¹⁾	Wallenbergsg. 4 m fl, Linköping		1990/2001	Kontor	20 796	684	670	345	22 495	26,0	83	163,5
38	Kvarnen 4	Nya Tanneforsv. 96 m fl, Linköping		1935/1955	Butik	2 003	193	2 919		5 115	3,5	80	21,2
39	Kättaren 7	Låskolvsg. 4, Linköping		1971/1972	Industri/lager	140	14 750			14 890	5,7	88	26,0
40	Magasinet 1	Hagalundsv. 3A, Linköping		1929/1929	Industri/lager		635			635	0,2	100	1,7
41	Magneten 2	Finnög. 12, Linköping	T	1980/1980	Industri/lager	102	6 145			6 247	3,3	88	16,9
42	Masugnen 1	Torvingeg. 1, Linköping		1975/1975	Butik		391	663		1 054	0,7	100	2,8
43	Masugnen 2	Torvingeg. 3, Linköping		1972/1977	Industri/lager		3 461			3 461	2,2	100	6,6
44	Megafonen 4	Finnög. 10, Linköping	T	1980/1980	Industri/lager								4
45	Mekanikern 22	G Tanneforsv. 17A m fl, Linköping		1947/1998	Industri/lager	5 219	12 762		2 962	20 943	13,8	97	35,3
46	Navbössan 1	Låsblecksg. 7, 9, Linköping		1980/1983	Industri/lager		11 209			11 209	5,2	72	25,6
47	Navhälet 3	Låsblecksg. 5, Linköping		1991/1991	Industri/lager	2 778	3 684			6 462	3,7	86	16,9
48-49	Oboisten 2 ¹⁾	Barhällsg. 1, 10, Linköping		1952/1952	Industri/lager	73	8 993	568		9 634	3,5	70	18,4
50	Paletten 1	Gumpekullav. 8 m fl, Linköping		1980/1980	Kontor	5 339	341		8	5 688	5,2	95	25,8
51	Tannefors 1:89	Hagalundsv. 3B, Linköping		1986/1986	Industri/lager		1 071			1 071	0,5	100	3,1
52	Tannefors 1:90	Hagalundsv. 3B, Linköping		Tomt	Industri/lager								
TOTALT LINKÖPING						146 523	97 372	21 639	17 187	282 721	241,1	85	1 284,5

* Består av utbildning, vård, bostäder, laboratorium och motion.

Förvärv under 2012

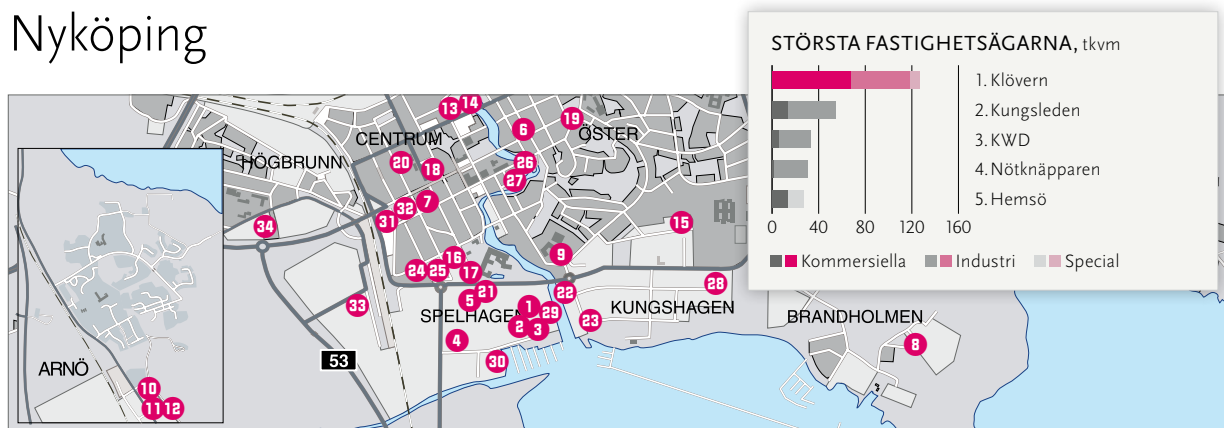
1) En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

2) Samtaxerad med Antennen 15.

3) Samtaxerad med Antennen 5.

4) Samtaxerad med Magneten 2.

Nyköping



NYKÖPING

Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrn. grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
1-3	Ana 11 ¹	Gästabudsv. 2 m fl, Nyköping		1940/1978	Industri/lager	12 328	23 561		5 018	40 907	25,7	72	102,9
4	Ana 12	Spelhagsvgäen 1, Nyköping		1984/1984	Industri/lager		2 710	520		3 230	2,3	100	5,7
5	Ana 13	Nyckelv. 14, Nyköping		Tomt	Övrigt								0,7
6	Bagaren 20	Ö Storg. 5, S:t Anneg. 6, Nyköping		1962/1962	Butik	400		802	681	1 883	2,0	91	12,4
7	Biografen 19	V Storg. 18, 20 m fl, Nyköping		1929/1987	Butik	170	19	1 531	856	2 576	3,6	97	24,3
8	Brandholmen 1:9	Pontong. 11, Nyköping		1962/1970	Industri/lager	251	7 460		97	7 808	3,7	99	16,0
9	Brädgården 3	Folkungav. 1, Nyköping		Tomt	Övrigt						0,1	89	0,0
10	Fabrikatet 1	Materialv. 3, Nyköping		1980/1980	Industri/lager	555	1 830	819	1 515	4 719	3,6	79	7,7
11	Fabrikatet 4	Materialv. 3, Nyköping		Tomt	Industri/lager								0,2
12	Fabrikatet 5	Materialv. 3, Nyköping		Tomt	Industri/lager								0,1
13-14	Fors 11 ¹	Repslagareg. 43, Nyköping		1929/1987	Kontor	8 573	2 052	506		11 131	12,4	95	54,6
15	Furan 2	Domänv. 11, Nyköping		2001/2001	Övrigt		17		3 807	3 824	4,7	100	Spec.fast.
16	Glödlampan 16	Bagareg. 2, 4, Hamnv. 6, Nyköping		1929/1929	Butik	243		570	0	813	1,0	96	2,0
17	Glödlampan 17	Bagareg. 2, 4, Hamnv. 6, Nyköping		1929/1929	Kontor	435			0	435	0,3	14	1,5
18	Gripen 1	V Storg. 25, Nyköping		1929/1986	Butik	475		691	0	1 166	1,7	99	10,9
19	Hermelinen 7	Ö Storg. 36 m fl, Nyköping		1929/1981	Övrigt	725			1 345	2 070	2,3	93	6,6
20	Hotellet 18	Brunnsg. 35, Nyköping		1940/1940	Butik			487	335	822	0,8	100	4,4
–	Hotellet 26	V Storg. 19, Nyköping		1981/1981	Butik			4 824		4 824	8,5	100	48,0
21	Jarlen 1	Nyckelv. 14, Nyköping		1899/2003	Kontor	680				680	0,9	100	5,2
22	Kungshagen 1:6	Ö Skeppsbron 1 m fl, Nyköping		1929/1989	Övrigt	332		325	741	1 398	1,5	99	Spec.fast.
23	Lansen 13	Gasverksv. 2 m fl, Nyköping		1977/1991	Kontor	3 887	541	1 869		6 297	6,6	95	34,8
24-25	Mjölkläskan 8 ¹	Bagareg. 3 m fl, Nyköping		1929/1940	Övrigt	2 731	1 785	157	3 770	8 443	6,1	70	Spec.fast.
26	Nyköpings Bruk 1	V Kvarng. 64, Nyköping		1929/1983	Kontor	1 936		270		2 206	3,0	100	12,7
27	Nyköpings Bruk 7	V Kvarng. 62, Nyköping		1910/1991	Kontor	1 638	205			1 843	1,9	96	10,4
28	Skölden 2	Gasverksv. 15, Nyköping		1989/1989	Kontor	1 927	73			2 000	1,7	93	8,2
29	Spelhamen 1:7	V Skeppsbron 6, Nyköping		1929/1929	Industri/lager		5 567			5 567	1,7	37	6,5
30	Spånten 7	Spelhagsv. 4, 6, 8, Nyköping		2009/2009	Butik			1 280		1 280	1,3	100	6,6
31-32	Standard 17	V Storg. 2-6, 8, 10 m fl, Nyköping		1969/1993	Butik	3 057		3 566		6 623	10,1	100	54,7
33	Stensötan 5	Idbäcksv. 8 B, Nyköping		1971/1985	Butik	1 128	1 370	2 420		4 918	3,4	100	8,2
34	Säven 4	Norrköpingsv. 9, Nyköping		1987/1987	Industri/lager		1 853			1 853	2,4	100	Spec.fast.
TOTALT NYKÖPING						41 471	49 043	20 637	18 165	129 316	113,3	89	445,3

* Består av utbildning, vård, bostäder, laboratorium och motion.

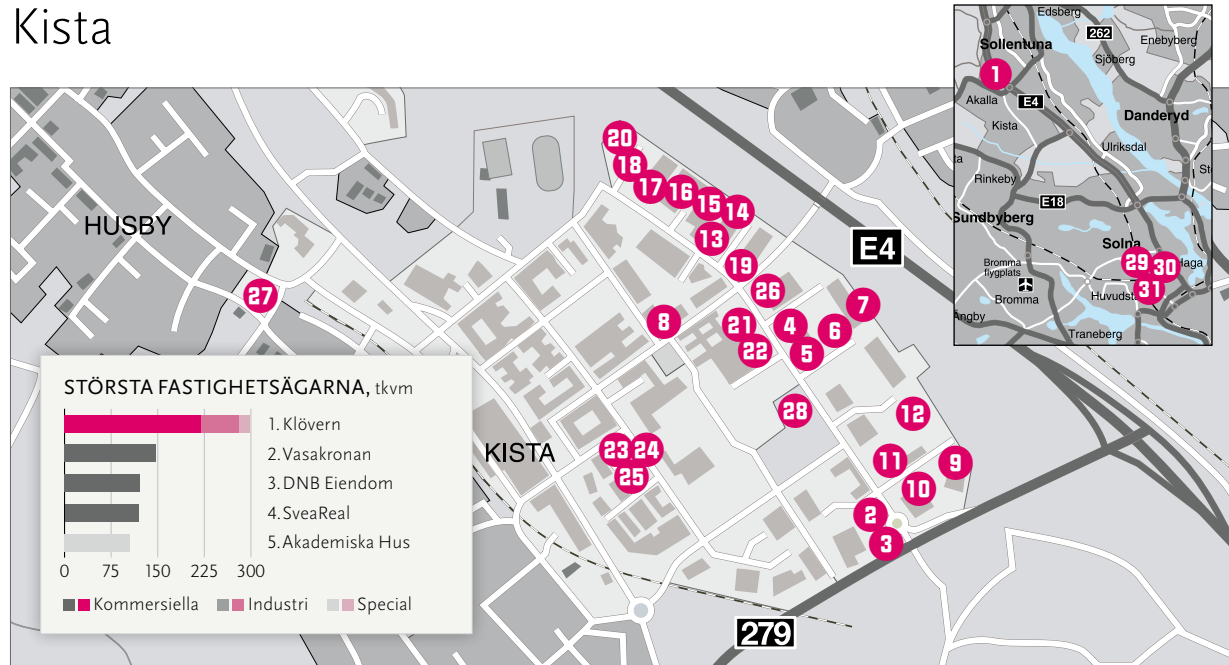
Frånträde april 2013

1) En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

	Yta, kvm					Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrn. grad, %	Taxerings- värde, mkr
	Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt ¹	Yta, totalt			
TOTALT REGION ÖST	262 147	207 329	70 606	54 405	594 487	523,1	87	2 404,4
TOTALT KLÖVERN	1 126 464	847 304	185 776	369 342	2 528 886	2 468,1	88	10 713,10

REGION STOCKHOLM

Kista



KISTA (inkl. Akalla, Bromma och Solna)

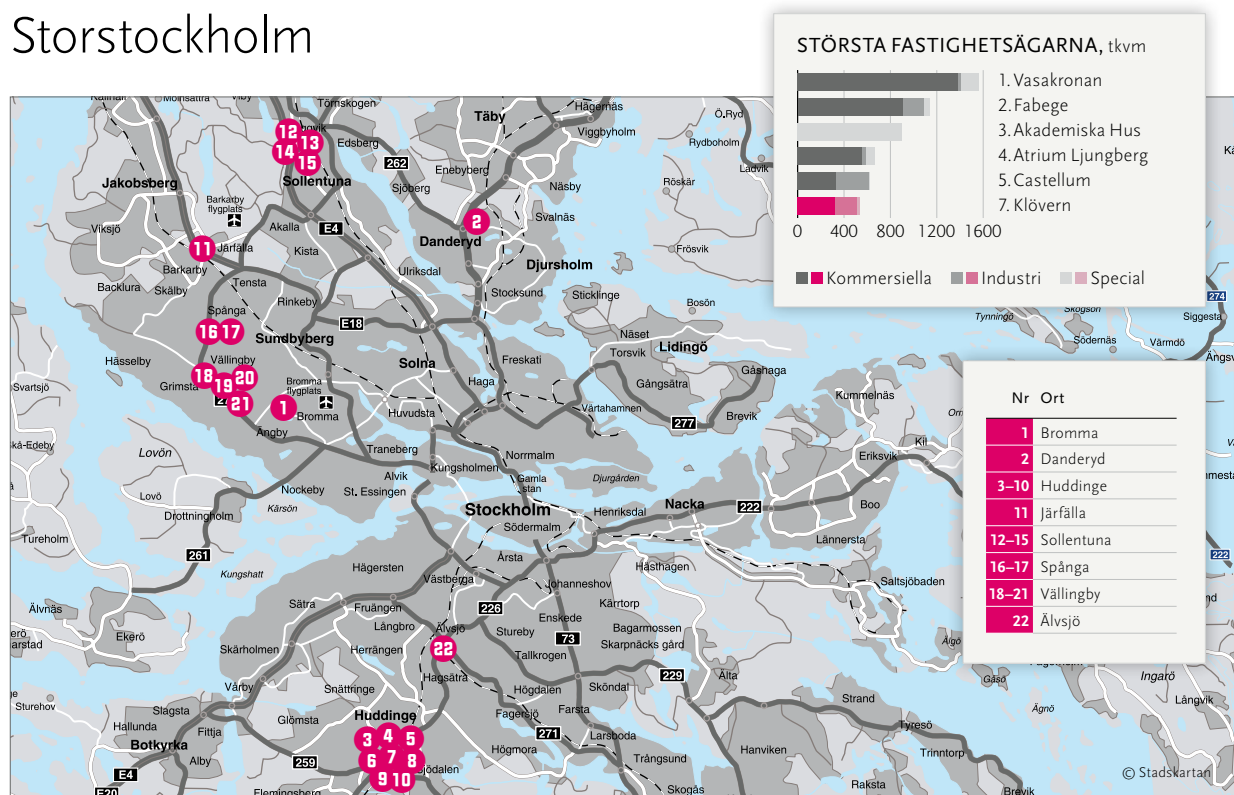
Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrn. grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
1	Varmvattnet 3	Esbog. 8, Akalla	T	1977/1977	Industri/lager		14 757			14 757	12,6	100	125,0
–	Slaggeteglet 2	Voltav. 4, Bromma		1929/1975	Kontor	1 775	205			1 980	2,2	99	11,6
2	Alptanäs 2	Torshamnsg. 7 m fl, Kista	T	1981/1981	Kontor	3 030	100			3 130	4,9	99	16,2
3	Alptanäs 3	Torshamnsg. 1, 3, 5, Kista	T	Tomt	Övrigt						0,5	100	0,7
4	Borg 1	Torshamnsg. 16, Kista	T	1977/1977	Kontor	1 411				1 411	2,6	100	Spec.fast.
5	Borg 2	Strömög. 3, Kista	T	1981/1981	Industri/lager		4 655			4 655	5,2	100	23,6
6	Borg 3	Strömög. 5, Kista	T	1978/1978	Industri/lager		1 837			1 837	2,2	100	8,9
7	Borg 6	Strömög. 7 m fl, Kista	T	1980/1980	Industri/lager	1 208	5 104	105		6 417	6,5	92	34,0
8	Borgarfjord 4	Kistagången 10 m fl, Kista	T	1983/1983	Kontor	15 470			6	15 476	18,7	100	142,0
9	Geysir 1	Österög. 4, Kista	T	1979/1979	Industri/lager		5 110			5 110	5,4	100	26,6
10	Geysir 2	Österög. 2, Kista	T	1980/1980	Industri/lager	2 250	5 097	165		7 512	7,2	90	32,4
11	Gullfoss 3	Österög. 1, 3, Kista	T	1979/1983	Kontor	5 530	1 993			7 523	9,4	89	40,4
12	Gullfoss 5	Viderög. 6, Kista	T	1979/1983	Kontor	3 477				3 477	2,1		21,9
13	Helgafjäll 1	Torshamnsg. 22, 24 m fl, Kista	T	1979/1979	Kontor	8 775	2 960			11 735	12,7	29	112,0
14–15	Helgafjäll 2 ¹	Torshamnsg. 28 m fl, Kista	T	1981/1981	Kontor	25 771	1 176			26 947	27,6	65	223,0
16	Helgafjäll 3	Torshamnsg. 36, 38, 40, Kista	T	1980/1990	Industri/lager	3 965	10 502			14 467	25,2	100	70,8
17–18	Helgafjäll 4 ¹	Torshamnsg. 42, 44, 46, Kista	T	1998/1998	Kontor	16 778	145			16 923	35,0	100	210,0
19	Helgafjäll 5	Kistagången 2, 4 m fl, Kista	T	1978/1988	Kontor	13 987	189	1 580	267	16 023	23,3	84	174,0
20	Helgafjäll 7	Torshamnsg. 48, 50, 52, 54, Kista		2001/2002	Kontor	24 414	30		6	24 450	50,3	100	311,0
21–22	Isafjord 1 ¹	Torshamnsg. 21, 23, Kista		1976/2008	Kontor	64 896			9 237	74 133	138,1	100	579,0
23	Knarrarnäs 3	Färög. 5, 7, Kista	T	1985/1985	Kontor	6 921	234			7 155	13,7	95	74,1
24	Knarrarnäs 4	Färög. 3, Isafjordsg. 19, 21, Kista	T	1985/1985	Kontor	6 573	1 024	488		8 085	10,0	51	63,0
25	Knarrarnäs 9	Knarrarnäs 15, Kista	T	1984/1986	Kontor	4 748	119		3	4 870	10,0	91	63,0
26	Lidarände 1	Torshamnsg. 18, Kista		1979/2008	Industri/lager	2 855	16 406	685		19 946	30,8	100	124,0
27	Röros 1	Norgeg. 1, Kista	T	1985/1985	Kontor	2 865	28			2 893	3,8	69	20,9
28	Skäftå 1	Torshamnsg. 19, Kista		Tomt	Övrigt								0,0
29–31	Hilton 3 ¹	Gustav III:s Boulevard 40-46, Solna		2003/2003	Kontor	17 546	669		267	18 482	53,1	87	453,0
TOTALT KISTA (INKL. AKALLA, BROMMA OCH SOLNA)						234 245	72 340	3 023	9 786	319 394	513,0	92	2 961,2

* Består av utbildning, vård, bostäder, laboratorium och motion.

1) En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

Förvärv under 2012

Storstockholm

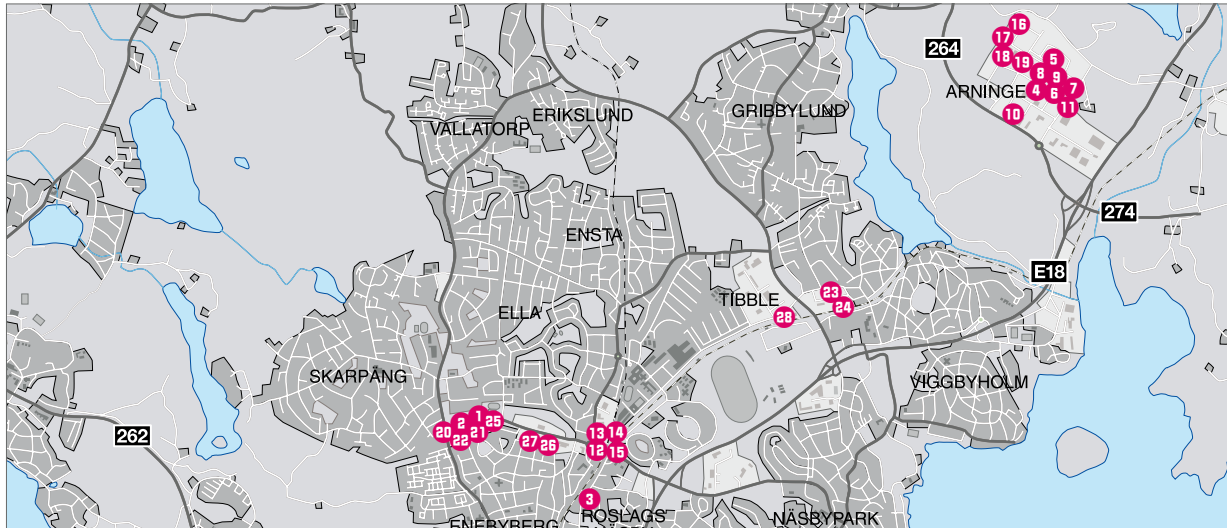


STORSTOCKHOLM

Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrn. grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*			
1	Båglampen 35	Ranhammarsv.21, Bromma		1967/1967	Industri/lager		7 318	197	340	7 855	7,2	25,3
2	Timmerhuggaren 2	Vendev. 90, Danderyd		1969/1969	Kontor	6 751	2 065	235	1 530	10 581	15,4	82,8
-	Söderbymalm 6:4	Hantverkarsv. 22, Haninge		1950/1950	Industri/lager		4 950		1 081	6 031	4,2	15,5
3	Brandstegen 9	Centralv. 13 m fl, Huddinge		1959/1969	Industri/lager	503	2 770			3 273	4,6	18,7
4	Brynjan 5	Solfagrav. 33, 35, Huddinge		1965/1965	Industri/lager	950	1 574		404	2 928	2,5	10,9
5	Ellipsen 5	Ellipsv., Huddinge		1997/1997	Kontor	2 800				2 800	2,2	13,8
6	Förstugan 1	Fullersta Torg 18, 20, Huddinge		1989/1989	Kontor	1 600				1 600	3,2	23,0
7	Luna 1	Lunastigen 1, 3, 5, 7, Huddinge		1987/1990	Kontor	4 553	1 472		613	6 638	7,0	41,2
8	Opalen 40	Gymnasiev. 22, Huddinge		1985/1985	Kontor	770				770	1,0	5,4
9	Rektangeln 3	Pyramidbacken 2, 4, Huddinge		1986/1986	Övrigt		792		2 144	2 936	3,1	17,7
10	Valen 2	Kommunalv. 1, 3, 5, Huddinge		1987/1987	Kontor	4 248	232			4 480	7,5	56,0
11	Kallhäll 9:36	Galgbacken 3, Järfälla		1993/1993	Övrigt*				5 150	5 150	5,1	Spec.fast.
12	Ekplantan 1	Djupdalsv. 17, 19, Sollentuna		1988/1988	Kontor	2 600				2 600	3,3	21,7
13	Revisorn 3	Bergkällav. 31C, Sollentuna		1988/1988	Kontor	1 108	30			1 138	1,1	7,1
14	Ringpärmen 6	Bergkällav. 36, Sollentuna		1990/1990	Kontor	4 125	3 577			7 702	7,7	44,5
15	Sjöhjälten 2	Domherrev. 9, 11, Sollentuna		1991/1991	Kontor	3 209	172			3 381	4,4	26,4
16	Domnarvet 11	Domnarvsg. 35, Spånga	T	1978/1978	Övrigt	321			3 344	3 665	3,7	19,0
17	Mandelblomman 1	Kronofogdev. 54, Spånga		1983/1983	Övrigt	750	2 641	655	2 847	6 893	6,5	24,7
18	Johannelund 7	Krossg. 10, 12, 14 m fl, Vällingby	T	1969/1969	Kontor	14 987	7 289		1 374	23 650	23,5	69,7
19	Stenen 1	Krossg. 15, 17 m fl, Vällingby	T	1970/1970	Övrigt	325	100		10 937	11 362	9,2	39,9
20	Stenmjölet 1	Siktg. 1, 3, Vällingby	T	1960/1960	Övrigt	702	289	1 776	2 118	4 885	5,2	14,1
21	Stenmjölet 2	Siktg. 3A-3B, Vällingby	T	1960/1960	Butik	800	119	2 185	1 720	4 824	4,4	12,7
22	Konsumenten 3	Varuv. 7 m fl, Älvsjö	T	1966/1966	Industri/lager		10 500			10 500	9,6	44,4

Frånträde februari 2013 Förvärv under 2012

Täby



TÄBY (del av Storstockholm)

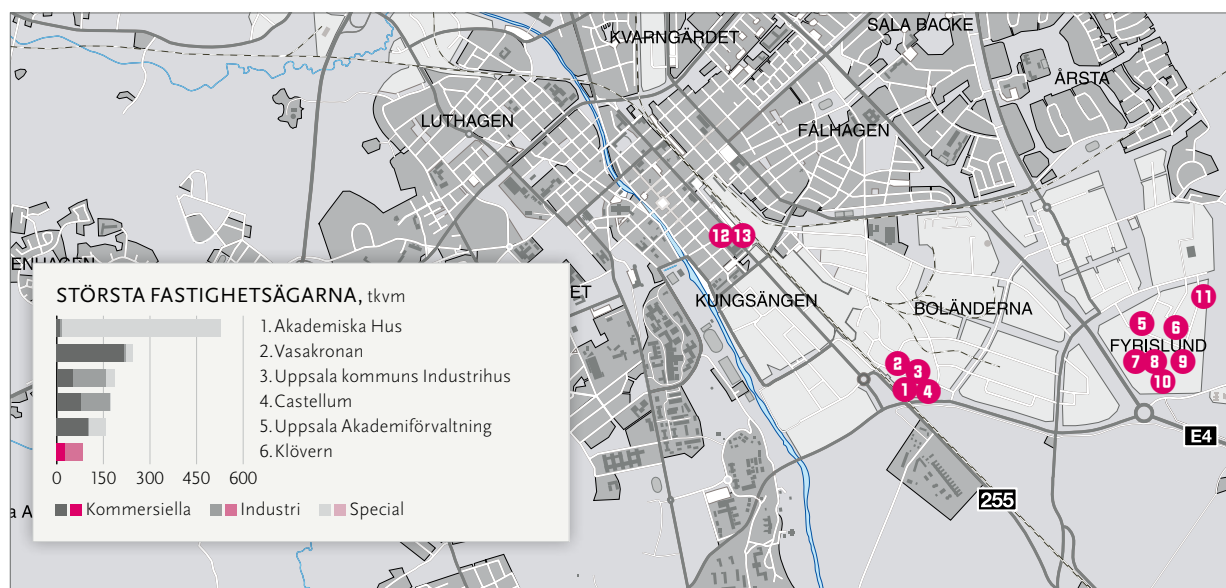
1	Kannringen 1	Enhagsslingan 2, 4, Täby	1988/1988	Kontor	4 094			4 094	4,9	88	30,9	
2	Kannringen 2	Enhagsslingan 6, 8, Täby	1991/1991	Kontor	1 966	34		2 000	2,5	99	13,5	
3	Kardborren 13	Kanalv. 15, 17, Täby	1981/1981	Kontor	12 508	296	1 410	14 214	17,5	98	93,4	
4	Linjalen 7	Måttbandsv. 4, Täby	1989/1989	Industri/lager		800		800	0,7	100	4,2	
5	Linjalen 8	Måttbandsv. 6, Täby	1989/1989	Industri/lager		600		600	0,5	100	2,9	
6	Linjalen 60	Måttbandsv. 12, Täby	1991/1991	Kontor	2 870	965		3 835	4,1	96	24,7	
7	Linjalen 61	Tillverkarv. 9, Täby	1990/1990	Industri/lager		778		778	0,8	100	5,6	
8	Linjalen 65	Måttbandsv. 8, 10, Täby	1989/1989	Butik		600	750	1 350	1,1	100	6,1	
9	Linjalen 66	Linjalv. 9, 11, Täby	1990/1990	Industri/lager		3 815	108	3 923	3,3	100	20,0	
10	Lodet 2	Tumstocksv. 9, 11, Täby	1990/1990	Kontor	5 082	3 316	70	6 8 474	8,4	92	47,7	
11	Mätstången 2	Linjalv. 6 A-B, Kundv. 5, Täby	1991/1991	Kontor	3 834			3 834	4,4	100	26,2	
12	Roslags-Näsby 24:44	Stockholmsv. 100, 102, Täby	1965/1965	Butik		530	2 181	2 711	3,1	100	11,4	
13	Roslags-Näsby 24:45	Stockholmsv. 100, 102, Täby	1965/1965	Butik							2	
14	Roslags-Näsby 25:7	Stockholmsv. 100, 102, Täby	1965/1965	Butik							2	
15	Roslags-Näsby 25:8	Stockholmsv. 100, 102, Täby	1965/1965	Butik							2	
16	Smygvinkeln 9	Ritarslingan 22, Täby	1991/1991	Industri/lager		960		960	0,5	100	4,6	
17	Smygvinkeln 10	Ritarslingan 20, Täby	1991/1991	Industri/lager	197	630		827	0,8	100	4,8	
18	Smygvinkeln 11	Ritarslingan 18, Täby	1991/1991	Industri/lager		1 634	258	1 892	1,8	100	11,2	
19	Smygvinkeln 12	Ritarslingan 16, Täby	1992/1992	Kontor	1 010	554		1 564	1,6	100	14,2	
20	Svånghjulet 1	Enhagsslingan 23, 25, Täby	1990/1990	Övrigt	756	467	445	2 544	4,4	99	Spec.fast.	
21	Svånghjulet 2	Enhagsslingan 5, 7 m fl, Täby	1989/1989	Kontor	1 660	12	1 323	2 995	3,8	100	19,6	
22	Svånghjulet 3	Enhagsslingan 15, 17 m fl, Täby	1991/1991	Kontor	4 329	579		4 908	5,9	99	29,3	
23-24	Tryckaren 3 ¹	Reprov. 6 m fl, Täby	1945/1992	Kontor	1 585	1 426	585	3 596	3,5	77	15,9	
25	Ventilen 1	Enhagsslingan 1A-B, Täby	1987/1987	Kontor	2 193	589	219	3 001	3,1	76	23,1	
26	Växellådan 1	Enhagsv. 7, Täby	1978/1983	Kontor	2 388	374	102	2 864	3,2	78	20,1	
27	Växellådan 3	Enhagsv. 9, Täby	1978/1978	Kontor	1 335	565		1 900	1,5	63	9,6	
28	Åkerby 10	Kemistv. 6, Täby	1975/1989	Kontor	756	12	417	1 185	1,1	62	8,5	
TOTALT STORSTOCKHOLM					97 665	65 426	9 079	39 989	212 159	224,3	83	1 081,9

* Består av utbildning, vård, bostäder, laboratorium och motion.

1) En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

2) Samtaxerad med Roslags Näsby 24:44.

Uppsala



UPPSALA

Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrn. grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
1-4	Boländerna 33:2 ¹	Kungsängsv. 15 mfl, Uppsala		1991/1991	Kontor	17 460	344	86	544	18 434	23,1	68	139,6
5-11	Fyrislund 6:6 ¹	Rapsg. 7, Uppsala		1921/2003	Övrigt	18 012	13 795	432	25 328	57 567	90,1	82	308,6
12	Kungsängen 10:1	Bävernsgränd 17 m fl, Uppsala		1920/1966	Kontor	5 624	1 597	591	952	8 764	10,1	56	76,9
13	Kungsängen 10:2	Bävernsgränd 17 m fl, Uppsala		1920/1966	Kontor								²
TOTALT UPPSALA						41 096	15 736	1 109	26 824	84 765	123,3	78	525,1

* Består av utbildning, vård, bostäder, laboratorium och motion.

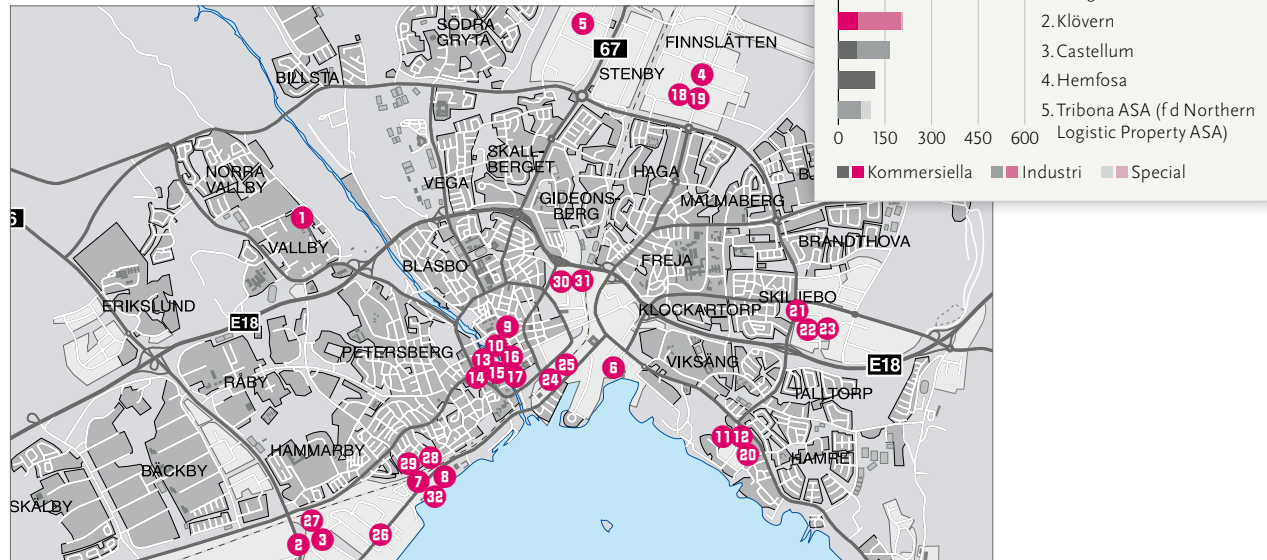
1) En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

2) Samtaxerad med Kungsängen 10:1.

	Yta, kvm					Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrn. grad, %	Taxerings- värde, mkr
	Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt ¹	Yta, totalt			
TOTALT REGION STOCKHOLM	373 006	153 502	13 211	76 599	616 318	860,5	88	4 568,2
TOTALT KLÖVERN	1 126 464	847 304	185 776	369 342	2 528 886	2 468,1	88	10 713,10

REGION MELLAN/NORR

Västerås



VÄSTERÅS (inkl Eskilstuna och Köping)

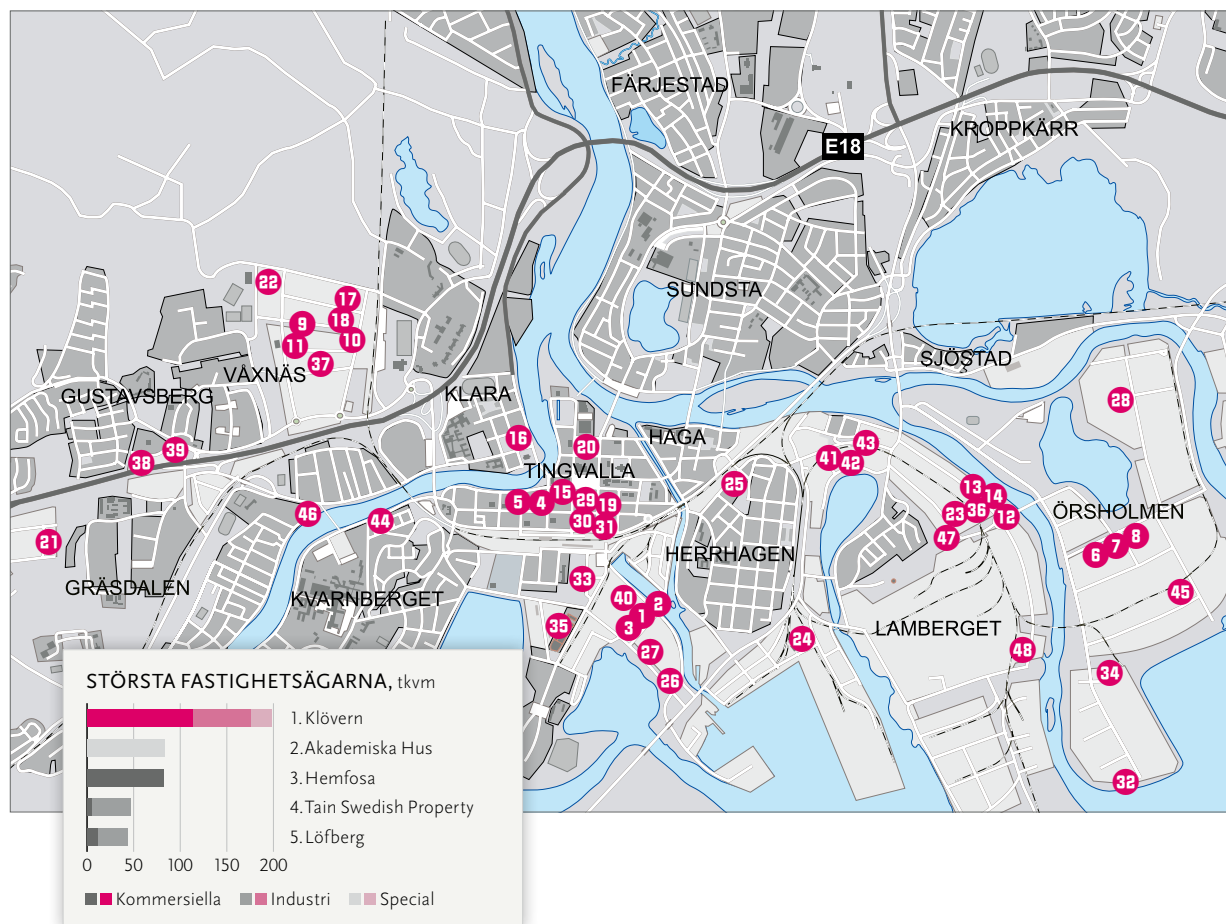
Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggnad/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrn. grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
-	Valpen 3	Björkg. 5, 7, Eskilstuna	1992/1992	Övrigt					4 308	4 308	4,2	100	Spec.fast.
-	Vampyren 9	Kribsensg. 8 m fl, Eskilstuna	1969/1969	Butik		4 132	1 040	6 653	4 875	16 700	24,2	71	108,0
-	Drottén 2	V Långg. 6, Köping	1988/1988	Kontor		2 261	1 204		8	3 473	3,9	98	14,8
-	Nifelhem 6	Stora Gatan 12, Köping	1967/1967	Butik		527	760	804	592	2 683	2,0	60	7,5
1	Allmogekulturen 5	Svalgången, Västerås	1966/1991	Kontor		6 035	2 141	5 501	1 255	14 932	9,6	75	49,6
2	Bogserbåten 1	Saltängsv. 22, Västerås	Tomt	Övrigt									0,4
3	Briggen 3	Saltängsv. 14, 16, Västerås	1963/1973	Industri/lager			5 162			5 162	5,6	94	11,7
4	Finnslättén 2	Hydrov. 1, 3 m fl, Västerås	1966/1990	Kontor		5 945				5 945	4,4	100	25,4
5	Friledningen 18	Elledningsg. 5B, Västerås	1988/1988	Industri/lager			940			940	0,4	100	3,1
6	Gastuben 5	Björnv. 8, Västerås	1943/1943	Butik			1 080	2 442	0	3 522	2,7	92	1,7
7	Gustavsvik 13	Sjöhagsv. 3, 5 m fl, Västerås	1957/1962	Industri/lager		7 889	16 517	450	5 000	29 856	17,3	88	51,8
8	Icander 1	Stensborgsg. 1, Västerås	1987/1987	Butik				2 992	8	3 000	1,2	100	8,3
9	Inge 10	Smedjeg. 8, Västerås	1939/1960	Butik		528	265	3 532	1 550	5 875	6,1	89	46,2
10	Klas 8	Smedjeg. 13, Västerås	1956/1956	Butik		1 284	146	2 842	1 008	5 280	6,4	94	36,3
11-12	Kryssen 3 ¹	Regattag. 7-31, 33-53, Västerås	1940/1980	Industri/lager		3 431	11 757	220	3 936	19 344	12,6	81	35,5
13-16	Leif 19 ¹	Hantverkarg. 2, Västerås	1929/1964	Butik		5 599	649	12 864	1 755	20 867	33,6	94	223,8
17	Manfred 6	Erik Hahrs gata 2, Västerås	1929/1987	Kontor		2 725	183	1 369	4 277		5,1	94	34,1
18-19	Omformaren 6 ¹	Betongg. 1 m fl, Västerås	1962/1985	Industri/lager		2 267	6 956	638		9 861	7,1	95	25,2
20	Regattan 46	Regattag. 8-28 etc, Västerås	1940/1970	Industri/lager		1 838	11 000	111		12 949	6,8	95	31,2
21	Ringborren 13	Tallmätarg. 7, Västerås	T 1930/1962	Kontor		1 627				1 627	1,2	100	8,7
22-23	Ringborren 15 ¹	Tallmätarg. 8 m fl, Västerås	1960/1990	Industri/lager		5 768	9 809	447	2 924	18 948	13,5	67	30,9
24	Sigurd 3	Sigurdsg. 27, 29 m fl, Västerås	1932/1989	Industri/lager		2 337	5 011	2 547		9 895	10,0	95	27,2
25	Sigurd 7	Sigurdsg. 23, Västerås	1929/1929	Industri/lager			3 213			3 213	0,5		4,1
26	Sjöhagen 12	Sjöhagsv. 14, Västerås	1952/1980	Industri/lager		329	6 729			7 058	4,6	95	13,4
27	Skonerten 2	Saltängsv. 18, Västerås	T 1966/1986	Industri/lager		265	4 455			4 720	1,9	12	13,8
28	Stensborg 2	Sjöhagsv. 2, Västerås	1957/1977	Kontor		755	134			889	0,8	68	3,3
29	Stensborg 4	Sjöhagsv. 4, Västerås	1989/1989	Övrigt			18		1 526	1 544	1,5	81	Spec.fast.
30-31	Verkstaden 11 ¹	Metallverksg. 19, 21 m fl, Västerås	1929/1956	Industri/lager		2 260	14 457	2 660	778	20 155	11,9	87	18,5
32	Västerås 2:5	Stensborgsg. 4, Västerås	1982/1989	Kontor		1 450				1 450	1,5	90	6,1
TOTALT VÄSTERÅS (INKL ESKILSTUNA OCH KÖPING)						59 252	103 626	44 065	31 530	238 473	200,6	86	840,6

* Består av utbildning, vård, bostäder, laboratorium och motion.

1) En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

Förvärv under 2012

Karlstad



KARLSTAD (inkl Kristinehamn)

Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrn. grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*			
1-2	Barkassen 7 ¹	Lagergrens g. 2, 4, Karlstad		1990/1990	Kontor	11 735	32	569		12 336	16,1	83,4
3	Barkassen 9	Lagergrens g. 8, Karlstad		1991/1991	Kontor	6 867	289			7 156	8,4	53,4
4	Björnen 13	Fredsg. 10, Karlstad		1906/1962	Kontor	3 800	3 600		40	7 440	7,8	27,2
5	Björnen 7	Järnvägs g. 7, Karlstad		1965/1965	Kontor	1 380	212	398	1 283	3 273	5,2	36,6
6	Blåsten 3	Stormg. 6, Karlstad		1975/1975	Industri/lager	473	1 642			2 115	1,4	4,2
7	Blåsten 4	Stormg. 8, Karlstad		1975/1979	Kontor	2 341				2 341	1,9	5,6
8	Brisen 4	Sunnanvindsg. 8, Karlstad		1973/1978	Kontor	1 045				1 045	1,1	3,1
9	Bromsen 1	Blockg. 6, Karlstad		1967/1967	Butik	729		861		1 590	1,1	3,9
10	Bromsen 13	Spärrg. 12, Karlstad		1967/1967	Butik							1,6
11	Bromsen 6	Ramg. 7, Karlstad		1967/1977	Industri/lager	1 660	1 742	204		3 606	3,3	7,5
12	Bälgen 9	Sågverksg. 33, Karlstad		1959/1988	Kontor							2,6
13	Bälgen 10	Sågverksg. 35, Karlstad		1959/1988	Kontor	2 822				2 822	2,3	²
14	Bälgen 11	Elverumsg. 7, Karlstad		1959/1991	Kontor							8,2
15	Druvan 13	Tingvallg. 17, Karlstad		1947/1947	Butik	1 875	77	1 985	348	4 285	6,4	40,9
16	Ekorren 11	Malmtorgsg. 6, Karlstad		1929/1992	Kontor	4 656	380		1 495	6 531	6,9	9,7
17	Fjädern 14	Kolvig. 1, Karlstad		1966/1971	Butik	1 352		2 685		4 037	2,8	6,5
18	Fjädern 16	Bromsg. 4, Karlstad		1991/1991	Kontor	2 704		1 653		4 357	3,7	18,0
19	Freja 13	Drottningg. 6, Karlstad		1965/1976	Kontor	3 536	135	2 059	958	6 688	8,2	45,0
20	Gripen 11	Herrgårdsg. 20, Karlstad		1962/1986	Övrigt	1 508	3	162	2 715	4 388	5,0	Spec.fast.
21	Grästegen 2	Stråg. 3, Karlstad		1990/1990	Kontor	2 680	8			2 688	2,4	8,3
22	Gångjärnet 2	Blockg. 29, Karlstad	T	1964/1974	Industri/lager	158	2 814			2 972	2,2	6,9
23	Hammaren 21	Gjuterig. 27, 29, Karlstad		1990/1990	Industri/lager	774	1 172			1 946	1,3	5,4
24	Herrhagen 1:10	Hamnpirsg. 4, Karlstad	T	1986/1987	Övrigt		475		1 040	1 515	1,2	1,5
25	Hybelejen 17	Verkstads g. 20, Karlstad		1929/1985	Kontor	2 894	54			2 948	2,8	13,2
26	Kanoten 10	Lagergrens g. 7, Karlstad		1989/1989	Kontor	8 881	722	477		10 080	15,2	82,2
27	Kanoten 9	Kanikenäsbanken 12, Karlstad		1990/1990	Kontor	8 894				8 894	9,2	55,2
28	Kulingen 4	Östanvindsg. 17, Karlstad		1976/1976	Industri/lager		7 522	450		7 972	4,5	15,5
29-30	Mercurius 3 ¹	V Torgg. 10-12, Karlstad		1929/1939	Butik	711	74	1 820		2 605	4,0	28,0
31	Monitorn 9	Ö Torgg. 2A, Karlstad		1993/1993	Kontor	2 910	96	344		3 350	5,2	26,2
32	Passadvinden 3	Regnvindsg. 17, Karlstad		1990/1990	Industri/lager	303	3 375			3 678	2,1	9,0
33	Pinassen 2	Tullhusg., Karlstad		Tomt	Övrigt						0,6	22,4
34	Regnvinden 1	Dagvindsg. 7, Karlstad		1981/2005	Industri/lager	4 306	5 423	257		9 986	7,3	30,2
35	Skepparen 15	Orrholmsg. 4, 6 m fl, Karlstad		1954/1954	Övrigt	2 261	270		19 518	22 049	27,2	Spec.fast.
36	Släggen 13	Sågverksg. 20, Karlstad		1981/1981	Industri/lager	302	882	568		1 752	1,0	4,1
37	Spärren 7	Rattg. 6, Karlstad		1968/1968	Kontor	834	594	488		1 916	1,3	3,4
38	Stolpen 1	Ventilig. 5, Karlstad		1964/1964	Kontor	3 971	73		285	4 329	2,9	7,9
39	Stolpen 6	Ventilig. 1, Karlstad		1991/1991	Kontor	410	50	175		635	0,6	2,3
40	Styrmannen 5	Hamntorget 1-3, Karlstad		1991/1991	Kontor	6 931	267			7 198	8,7	46,4
41	Sågen 1	Faktorig. 13 m fl, Karlstad		1986/1986	Kontor	3 223				3 223	2,8	9,4
42	Sågen 2	Faktorig. 15, Karlstad		1988/1988	Kontor	1 611				1 611	1,4	6,3
43	Sågen 9	Lantvärnsg. 8, Karlstad		1972/1972	Industri/lager	938	1 402			2 340	1,3	4,5
44	Sälgen 6	Älvg. 39, Karlstad		1929/1949	Kontor	1 574				1 574	2,1	7,6
45	Tornadon 2	Blekeg. 9, Karlstad		1975/1975	Industri/lager	303	12 854			13 157	7,8	20,6
46	Tvätten 3	Romstads v. 2, Karlstad		1929/1986	Kontor	2 041	504			2 545	2,0	10,4
47	Tången 15	Gjuterig. 28, Karlstad		1991/1991	Butik	984		990		1 974	1,5	5,7
48	Uggen 1	Sågverksg. 32, Karlstad		1989/1989	Industri/lager	821	877			1 698	1,0	4,4
-	Uroxen 14	Kungsg. 28, Kristinehamn		1954/1954	Kontor	1 675	1 291		40	3 006	2,7	Spec.fast.
TOTALT KARLSTAD (INKL KRISTINEHAMN)						108 873	48 911	16 145	27 722	201 651	203,9	794,4

* Består av utbildning, vård, bostäder, laboratorium och motion.

1) En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

2) Samtaxerad med Bälgen 9.

Örebro

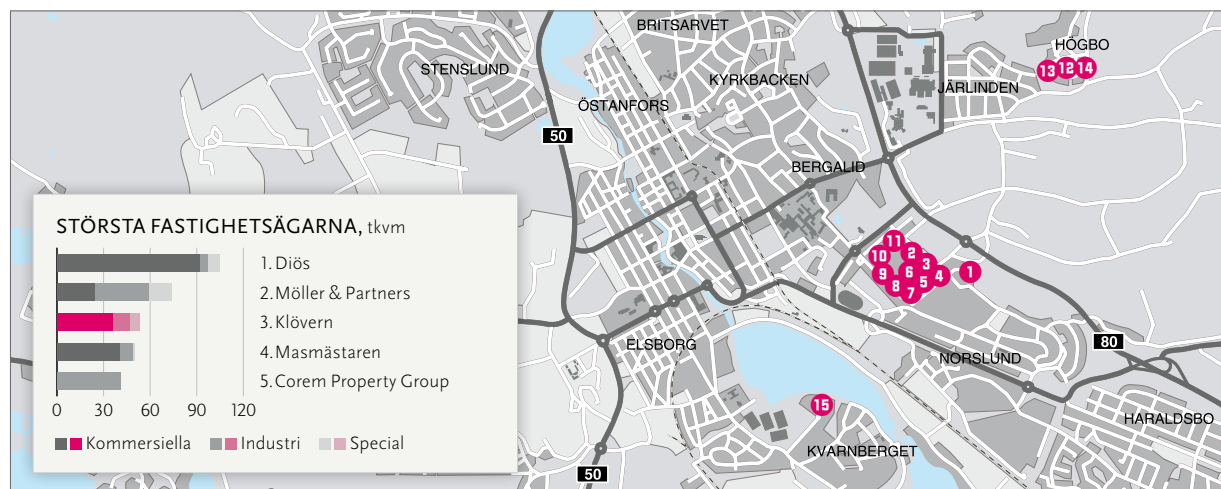


ÖREBRO

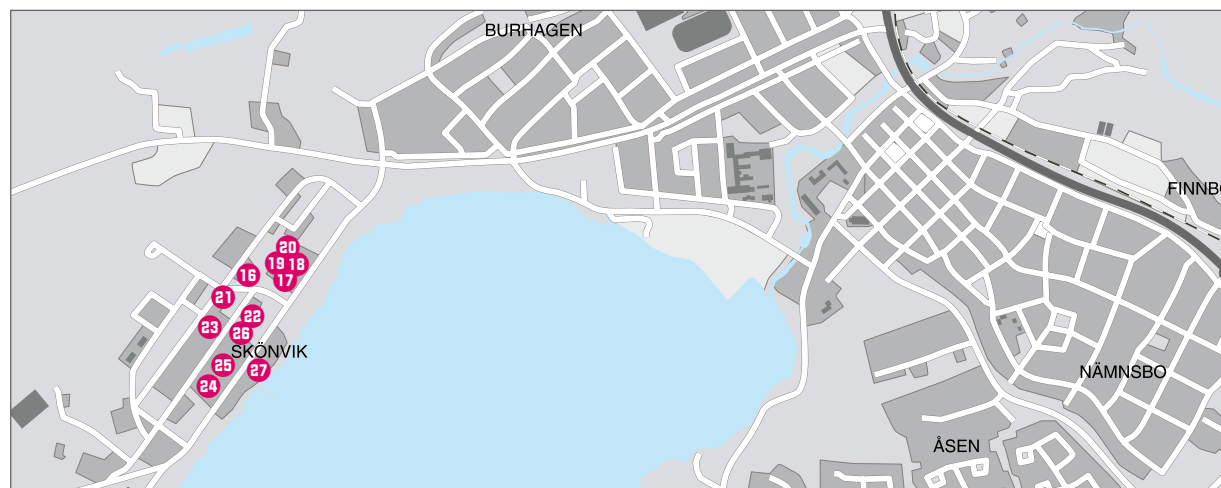
Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrn. grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*			
1	Barkenlund 11	Vasastrand 11, Örebro		1934/1989	Kontor	2 529	302			2 831	4,2	98
2	Forskarbyn 2	Forskarv. 1, 3, Örebro		1998/1998	Kontor	5 166		136		5 302	7,2	26,5
3	Fåraherden 1	Riag. 1,3, Örebro		1992/1992	Kontor	1 765	5		752	2 522	3,0	17,1
4	Importören 2	Skvadronv. 5, Örebro		1970/1970	Industri/lager	1 055	1 510			2 565	1,2	5,1
5	Lantmannen 2	Radiatorv. 7 m fl, Örebro		1972/1974	Industri/lager	1 496	4 556	3 227	891	10 170	5,6	19,8
6	Olaus Petri 3:234	Ö Bang. 7, Örebro		1979/1979	Övrigt	1 964	2 462	9	4 683	9 118	9,6	Spec.fast.
7	Oxbacken 7	Krontorpsg. 1, Örebro		1981/1988	Kontor	2 942				2 942	4,1	11,8
8	Pigan 1	Riag. 53, Örebro		1992/1992	Kontor	931				931	1,0	Spec.fast.
9	Vindhjulet 3	Tunnlandsg. 1, 3, 5, Örebro		1970/1970	Kontor	17 094	947		954	18 995	17,5	74,0
TOTALT ÖREBRO						34 942	9 782	3 372	7 280	55 376	53,4	94
												179,0

* Består av utbildning, vård, bostäder, laboratorium och motion.

Falun



Säter



FALUN/SÄTER

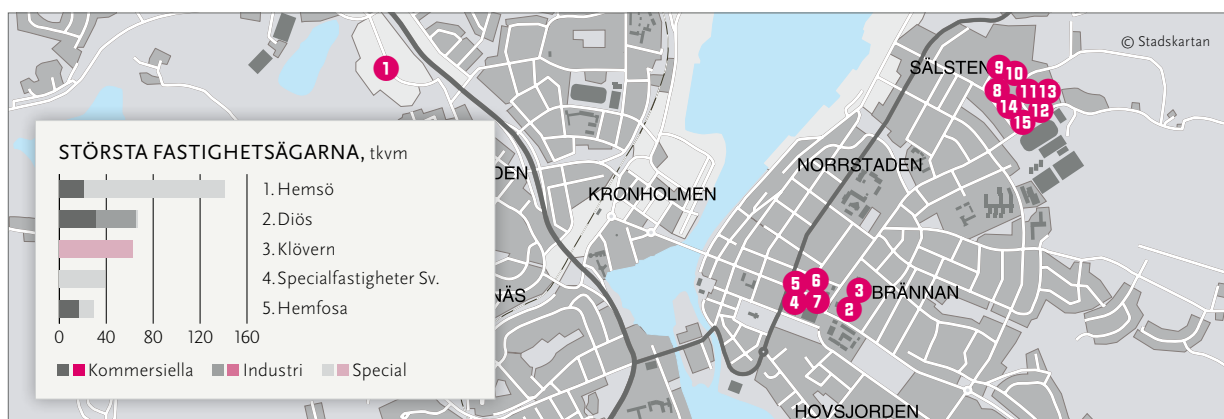
Nr	Fastighet	Adress	Tomt-rätt	Byggår/vårdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrn. grad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Industri/lager	Butik	Övrigt*			
1	Falun 8:31	Surbrunnsv. 28, Falun		1941/1941	Övrigt				449	449	0,1	2,6
2-11	Falun 8:9¹	Bataljonsv. m fl, Falun		1908 m fl	Kontor	16 970	6 907		11 168	35 045	29,4	89,8
12-14	Högbo 1:22¹	Högbo 5, 6 m fl, Falun		1929/1929	Övrigt				5 701	5 701	6,7	4,7
15	Kvarnberget 1:6	Pelle Bergs Backe 3, Falun		1977/1977	Kontor	8 825	1 461		1 115	11 401	7,8	34,2
16	Skönvik 1:15	N Uppfartsv. m fl, Säter		1930/1930	Övrigt	7 361	2 848	467	30 434	41 110	36,0	0,8
17-20	Skönvik 1:17¹	N Uppfartsv. m fl, Säter		1985/1985	Övrigt							Spec.fast.
21	Skönvik 1:21	N Uppfartsv. m fl, Säter		2010/2010	Övrigt							0,4
22-27	Skönvik 1:6¹	N Uppfartsv. m fl, Säter		1929/1929	Övrigt							6,5
TOTALT FALUN/SÄTER						33 156	11 216	467	48 867	93 706	80,0	139,0

* Består av utbildning, vård, bostäder, laboratorium och motion.

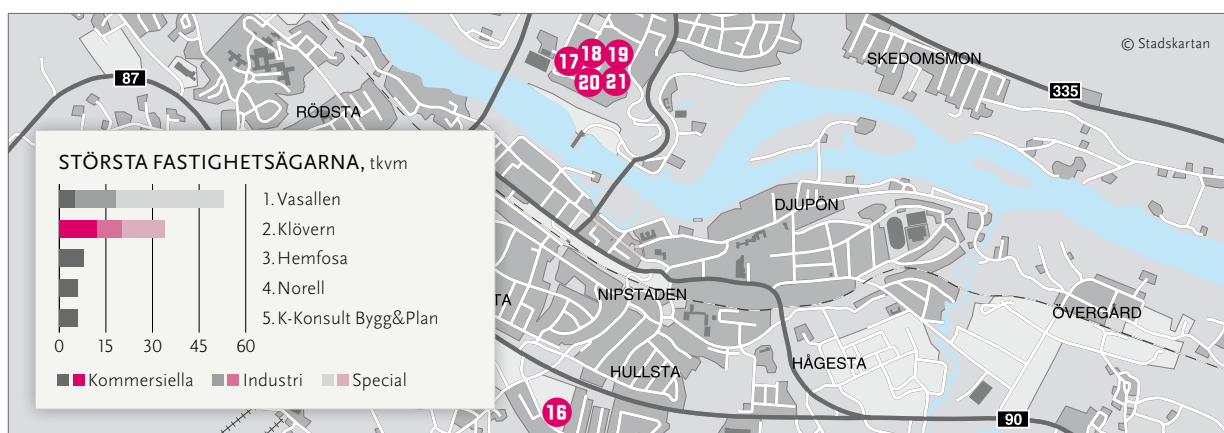
¹) En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

Förvärv under 2012

Härnösand



Sollefteå



HÄRNÖSAND/SOLLEFTEÅ

Nr	Fastighet	Adress	Tomt-rätt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrn. grad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Industri/lager	Butik	Övrigt [*]			
1	Cedern 1	Industrig. 5, Härnösand		1976/1976	Industri/lager		1 652		610	2 262	1,3	95 Spec.fast.
2-3	Seminarieriet 16 ¹	Kastellg. m fl, Härnösand		1912/1960	Övrigt	1 793	53		2 506	4 352	3,5	62 Spec.fast.
4-7	Ädelstenen 6 ¹	Brunnshusg. m fl, Härnösand		1912/1947	Övrigt	9 654	1 034		16 057	26 745	23,3	84 Spec.fast.
8-15	Ön 2:41 ¹	Kusthöjden m fl, Härnösand		1944/1975	Kontor	19 728	6 989		2 753	29 470	24,4	87 Spec.fast.
16	Föraren 3	Söderleden 3, Sollefteå		1949/1949	Industri/lager		1 284			1 284	0,5	100 Spec.fast.
17-21	Remsle 13:64	Nipån, Sollefteå		1929/1929	Kontor	17 118	9 800		5 102	32 020	20,9	94 38,0
TOTALT HÄRNÖSAND/SOLLEFTEÅ						48 293	20 812		27 028	96 133	73,9	87 38,0

* Består av utbildning, vård, bostäder, laboratorium och motion.

1) En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

Förvärv under 2012

	Yta, kvm				Yta, totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrn. grad, %	Taxeringsvärde, mkr
	Kontor	Industri/lager	Butik	Övrigt ¹				
TOTALT REGION MELLAN/NORR	284 516	194 347	64 049	142 427	685 339	611,8	89	1 990,9
TOTALT KLÖVERN	1 126 464	847 304	185 776	369 342	2 528 886	2 468,1	88	10 713,10

BOLAGSSTYRNING OCH ÖVERSIKT



BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2012	126
– STYRELSE	132
– BOLAGSLEDNING	134
BOLAGSORDNING	139
FEMÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL	142
DEFINITIONER	144

INLEDNING

MARKNADER

FASTIGHETSRÖRELSEN

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

FINANS

FINANSIELLA RAPPORTER

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Trapphus i fastigheten Hilton 3 i Solna, förvärv under 2012.

BOLAGSSTYRNING OCH ÖVERSIKT

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2012

Klövern AB är ett svenskt publikt fastighetsbolag noterat på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap. God styrning med strukturerade interna processer och tydlighet är grunden för Klöverns långsiktiga värdeskapande. Bolagsstyrningsrapporten redogör för hur Klövern har styrts under 2012.

VIKTIGA HÄNDELSER

- > Ny VD från och med 1 januari 2012.
- > Beslutad utdelning om 1,25 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie för räkenskapsåret 2011.
- > Kallelse till årsstämma samt två extra bolagsstämmor.
- > Minskning av antalet styrelseledamöter från sju till fem.
- > Ändringar i bolagsordningen.
- > Beslut om nyemissioner av preferensaktier.



1 JANUARI
Rutger Arnhult
tillträder som VD.



2 MARS
Klövern förvärvar
börsnoterade Dagon
AB, till 70 procent med
nyemitterade preferens-
aktier. Dagens VD Per
Johansson blir chef för
Region Syd.

25 MAJ
Styrelsen beslutar
inleda återköp av egna
aktier i enlighet med
årsstämmans beslut.

14 SEPTEMBER
Beslut om nyemission,
bemyndigande om
nyemission samt utdelning.

16 NOVEMBER
Klöverns styrelse
beslutar att överlåta
egna aktier i syfte att
finansiera företags-
eller fastighetsförvärv.



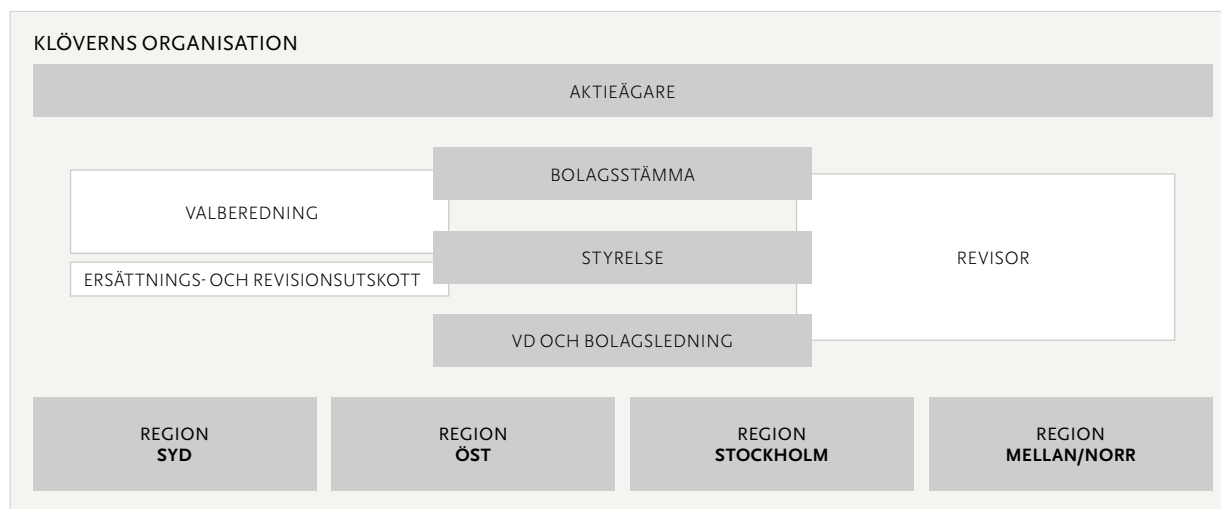
12 JANUARI
Extra bolagsstämma,
beslut om emission av
preferensaktier, utdel-
ning på preferensaktier
samt ändring i bolags-
ordningen.

17 APRIL
Beslut om utdelning på
stam- och preferens-
aktier, bemyndigande
om nyemission samt
minskning av antalet
styrelseledamöter från
sju till fem.



29 JUNI
Klövern förvärvar fast-
igheten Borgarfjord 4
i Kista. Förvärvet beta-
las delvis med nyemit-
terade preferensaktier.

1 OKTOBER
Klöverns nyemission
av preferensaktier om
500 mkr fulltecknad.
Ytterligare nyemission
om 150 mkr genom-
förs.



BOLAGSSTYRNING I KLÖVERN

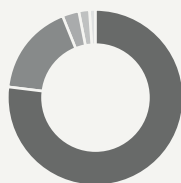
Bolagsstyrningen i Klövern är långsiktig och beskriver beslutssystemet med vars hjälp ägarna, direkt och indirekt, styr bolaget och hanterar dess risker. Klövers styrning, ledning och kontroll grundar sig på gällande lagstiftning, NASDAQ OMX Stockholms regelverk, Svensk kod för bolagsstyrning, bolagsordning, andra externa styrdokument och rekommendationer samt interna styrdokument såsom affärsplan, policyer och attestordning. Klövers värderingar om närhet och engagemang präglar medarbetarnas sätt att arbeta, så också när det gäller styrning, ledning och kontroll.

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

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

ÄGARKATEGORIER,

Andel kapital
%



- Privat ägande 77
- Finansiella företag 17
- Återköpta egna aktier 3
- Offentlig sektor 2
- Intresseorganisationer 1

Vid minst ett tillfälle per år träffas styrelse och revisor utan att VD eller annan representant från bolaget är närvarande. Bolagets revisor deltar vid två styrelsemöten per år och redogör för iakttagelser och eventuella synpunkter som uppkommit i samband med granskning.

Bolagsordning

Bolagsordningen, som antas på bolagsstämma, anger tillsammans med gällande lagar verksamhet och styrning av bolaget. Klövern AB är ett svenskt publikt bolag, noterat på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap. Bolaget är registrerat med organisationsnummer 556482-5833 och har sitt säte samt huvudkontor på Nyckelvägen 14 i Nyköping. Verksamheten var fram till 12 januari 2012 att äga och försälja fastighetsbolag, samt därmed förenlig verksamhet.

Vid extra bolagsstämma den 12 januari 2012 antogs ny bolagsordning med ändrad verksamhetsinriktning: Klövers verksamhet är att direkt, eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Ändringarna i bolagsordningen inkluderade även utgivande av nytt aktieslag i form av preferensaktier samt ändring av styrelsen på så sätt att suppleanter inte kan väljas till styrelsen.

Räkenskapsåret omfattar kalenderår.

BOLAGSSTÄMMA OCH RÖSTRÄTT

Bolagsstämman regleras av aktiebolagslagen och bolagsordningen och är ett aktiebolags högsta beslutande organ. Vid bolagsstämman har, enligt bolagsordningen, samtliga aktieägare, som har ett ägarregistrerat aktieinnehav senast fem dagar innan stämman, rätt att delta och rösta för ägda och företrädda aktier. Aktieägare har även rätt att få ett ärende behandlat på bolagsstämman, förutsatt att ärendet anmälts till styrelsen i tid som framgår av kallelsen till stämman. Kallelse till bolagsstämma sker enligt aktiebolagslagen och utlyses av styrelsen. Kallelse till ordinarie bolagsstämma alternativt extrastämma där bolagsordningen ska behandlas ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före bolagsstämman. Kallelse till övriga extrastämmor ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före bolagsstämman.

Aktien och ägande

Klöverns stamaktie är sedan 2003 noterad på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap. Vid utgången av 2012 fanns det totalt 166 544 360 registrerade stamaktier (166 544 326), var och en med en röst i bolaget, fördelat på 26 567 aktieägare (27 213). Börskursen för stamaktien var 25,60 kr (25,90) per 31 december 2012. I januari 2012 emitterade Klövern också en preferensaktie som är noterad på NASDAQ OMX Stockholm. Vid utgången av 2012 fanns det totalt 18 536 338 preferensaktier, var och en med en tiondels röst, fördelat på 20 427 aktieägare (–). Börskursen på preferensaktien var 136,75 kr (–) per sista december 2012. Börsvärdet, baserat på totalt antal utestående aktier, var 6 670 mkr (4 165) vid utgången av 2012. Aktiekapitalet uppgick till 925 mkr (833). Av aktiekapitalet återfanns 81 procent (84) i svensk ägo.

Bolaget har två aktieägare, Corem Property Group och Arvid Svensson Invest, med ett aktieinnehav som överstiger 10 procent av kapitalet. De tio största ägarna representerade tillsammans 59 procent (63) av totalt aktiekapital vid utgången av året. Under 2012 omsattes 73,7 miljoner stamaktier (84,2) och 9,5 miljoner (–) preferensaktier. Under 2012 avskildes också aktiekapital från stamaktien till nya preferensaktien som tilldelades Klöverns stamaktieägare i en fondemission utan likvid. Överföringen från stamaktien till preferensaktien motsvarade en värdenedgång i stamaktien på 3,30 kr. Mätt på utgående börskurs för stamaktien sjönk den med en procent (–24) under året. Justeras utgångsvärdet med det värde som överförts till preferensaktien steg stamaktien med 11 procent under året. Preferensaktien steg med 6 procent (–) från första dagens stängningskurs 129 kr (30 januari 2012) och fram till årets slut. Mer information om aktieägandet i Klövern samt lista på de största aktieägarna återfinns på sid 62–66.

ÅTERKÖP OCH UTDELNING

Klövern hade vid årets slut 5 000 000 återköpta stamaktier (5 741 463), motsvarande 3,0 procent (3,4) av totalt antal registrerade aktier, vilka inte är röst- eller utdelningsberättigade. Återköpen har skett under år 2007, 2008 och 2012. Under 2012 har också återköpta aktier sålts. Klövern har ett bemyndigande om att återköpa max 10 procent av totalt antal registrerade aktier. Klövern har inga återköpta preferensaktier. Efter årets slut har samtliga återköpta aktier avyttrats.

Utdelningen ska enligt affärsplanens mål långsiktigt överstiga 50 procent av förvaltningsresultatet. Vid bedömning av utdelningens storlek beaktas bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur.

Under de senaste åtta åren har Klövern i snitt, inkluderande till årsstämman föreslagen utdelning till stamaktier samt preferensaktier, delat ut 61 procent av förvaltningsresultatet.

VALBEREDNING**VALBEREDNINGENS SAMMANSÄTTNING**

Valberedningens sammansättning bestäms av bolagsstämman och ska vara representativ för ägarna i bolaget och med uppgift att bereda för stämmans beslut. Valberedningen ska till årsstämman lämna förslag avseende:

- > styrelseordförande
- > styrelseledamöter med motivering samt antal ledamöter och arvode
- > revisorer inklusive arvode och motivering
- > ersättning för utskottsarbete
- > regler för valberedningens sammansättning inför nästkommande årsstämma
- > förfarande vid utbyte av ledamot i valberedningen innan dess arbete slutförts.

Valberedningens arbete

Årsstämman 2012 beslutade att valberedningen ska utses enligt oförändrade principer, det vill säga utses årligen och bestå av styrelsens ordförande, en representant för varje ägare vars aktieinnehav i bolaget per den 31 augusti överstiger 5 procent av aktierna och rösterna i bolaget samt en representant för övriga aktieägare. Baserat på aktieägandet per sista augusti minskade de representerade ägarna och således också antalet ledamöter i valberedningen från sju till sex. Ingen ersättning utgår till valberedningens ledamöter. Aktieägare som vill lämna förslag till valberedningen kan göra det via styrelsenomining@klovern.se eller per telefon via Klövern 0155-44 33 12. Valberedningen har haft fyra möten under 2012. Valberedningen har fokuserat på frågor kring styrelseutvärdering, antal ledamöter och styrelsens kompetens.

VALBEREDNINGENS SAMMANSÄTTNING INFÖR
ÅRSSTÄMMAN 2013

Representant	Aktieägare	Andel av röster per 2012-08-31, %
Lars Höckenström, ordförande	Corem Property Group	20,3
Rikard Svensson	Arvid Svensson Invest	15,4
Mia Arnhult	Rutger Arnhult via bolag	8,7
Eva Gottfridsdotter Nilsson	Länsförsäkringar fonder ¹	5,2
Samir Taha	Övriga aktieägare	0,0
Fredrik Svensson	Klöverns styrelseordförande	–

ÄGARE MED INNEHAV ÖVER 5 PROCENT 49,5

1) Ägargrupp

ÅRSSTÄMMA 2012

Klöverns årsstämma 2012 hölls den 17 april på Kistamässan i Kista, Stockholm. Vid stämman närvarade 102 aktieägare. Förutom aktieägare närvarade ett tjugotal ytterligare personer såsom styrelseledamöter, revisorer, ombud, biträden, analytiker och gäster. Tillsammans representerades 63 procent (67) av rösterna i bolaget. Utöver obligatoriska ärenden som anges i bolagsordningen, fattades beslut om:

- > utdelning av 1,25 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie
- > omval av styrelseledamöter Fredrik Svensson, Rutger Arnhult, Ann-Cathrin Bengtson, Eva Landén och Anna-Greta Lundh
- > omval av Fredrik Svensson till styrelsens ordförande
- > omval av revisor

- > oförändrat arvode till styrelsen, exklusive VD, med undantag för att styrelsen minskats med två ledamöter, och att styrelsens arvode därmed ska uppgå till totalt 700 000 kr, varav 280 000 kr till styrelseordföranden och 140 000 kr till respektive styrelseledamot,
- > arvode till revisorer utgår enligt godkänd räkning,
- > förnyat bemyndigande för styrelsen att förvärva och överlåta egna aktier,
- > bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av stam- och/eller preferensaktier.

Protokoll från samtliga bolagsstämmor finns på Klöverns webbsida, klovern.se. Årsstämman 2013 kommer att hållas på World Trade Center i Stockholm den 17 april 2013 klockan 16.00.

EXTRA BOLAGSSTÄMMOR

12 januari 2012

Klövern kallade den 6 december 2011 till extra bolagsstämma den 12 januari 2012, med anledning av bland annat fondemission och nyemission av preferensaktier i samband med ett offentligt uppköpserbudande till aktieägarna i Dagon AB (publ). Information om fondemission, nyemission och förvärvet av Dagon finns i årsredovisningen för 2011 och 2012 samt på Klöverns webbsida, klovern.se.

14 september 2012

Klövern kallade den 22 augusti 2012 till extra bolagsstämma den 14 september 2012, med anledning av bland annat beslut om nyemission av preferensaktier av högst 1 044 975 preferensaktier, beslut om vinstutdelning samt beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission. Mer information finns på Klöverns webbsida, klovern.se.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING 2012

Ledamot	Invald/Avgick	Oberoende	Närvaro styrelsemöten	Arvode styrelse, tkr	Aktieinnehav ³ , % av kapital	Aktieinnehav ³ , % av röster
Fredrik Svensson, ordförande ¹	2005	Nej	27/35	280	14,4	14,5
Rutger Arnhult, VD ¹	2009	Nej	34/35	–	26,0	28,4
Ann-Cathrin Bengtson	2011	Ja	29/35	140	–	–
Eva Landén ¹	2011	Nej	34/35	140	–	–
Anna-Greta Lundh	2003	Ja	30/35	140	0,0	0,0

SUMMA AKTIEINNEHAV

Gustaf Hermelin ²	2003/2012	Ja	9/35
Erik Paulsson ²	2011/2012	Ja	9/35

1) Fredrik Svensson, Rutger Arnhult samt Eva Landén är beroende relativt större ägare och Rutger Arnhult samt Eva Landén är beroende relativt ledningen.

2) Avböjde omval vid årsstämman 2012.

3) Direkta eller indirekta innehav vid årsskiftet 2012/2013.

STYRELSE**STYRELSENS ANSVAR**

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

Sammansättning

Klöverns styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter. Styrelsen bestod efter årsstämman 2012 av de fem styrelseledamöterna Fredrik Svensson (ordförande), Rutger Arnhult (VD), Ann-Cathrin Bengtson, Eva Landén och Anna-Greta Lundh. Britt-Marie Nyman, Klöverns finans- och IR-chef samt vice VD, är sekreterare vid Klöverns styrelsemöten.

OBEROENDE

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

Tre av fem ledamöter Ann-Cathrin Bengtson, Anna-Greta Lundh samt Fredrik Svensson är oberoende relativt bolaget och bolagsledningen. Två av dessa, Ann-Cathrin Bengtson och Anna-Greta Lundh, är per sista december 2012 dessutom oberoende relativt större ägare.

Arbetsordning**STYRELSEORDFÖRANDEN**

Styrelsens ordförande utses, efter förslag av valberedningen, vid årsstämman och ansvarar för att leda och organisera styrelsens arbete på ett effektivt sätt 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
- > säkerställa att styrelseledamöterna får den utbildning och information som krävs för att kunna analysera företagets ekonomiska ställning, strategi, planering och utveckling
- > genomföra årlig utvärdering av styrelsens arbete
- > inrätta en valberedning, enligt uppdrag från årsstämman, och även delta i densamma.

Styrelsens arbete följer den arbetsordning som fastställts vid första ordinarie styrelsemöte efter årsstämman. Av arbetsordningen framgår bland annat instruktioner för mötesintervall samt arbetsfördelning och rapportering mellan styrelse, styrelsens ordförande och VD. Ekonomisk rapportering, investeringar och försäljningar, marknadsfrågor samt organisation är ärenden som behandlas vid samtliga ordinarie möten. Andra ärenden som strategi och framtidsfrågor, hantering av risker, väsentliga policyer, revision, intern styrning och kontroll, budget, årsredovisning behandlas vid specifika möten enligt fastställt kalendarium.

Utskott**UTSKOTTENS UPPGIFT**

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

Klöverns styrelse anser att frågor som rör revision och ersättning till ledande befattningshavare är av sådan betydelse att hela styrelsen sänär som på VD deltar i diskussion och beslut. Klöverns styrelse beslutade under 2012 att hela styrelsen, exklusive VD, utgör såväl ersättnings- som revisionsutskott. Ledamot som är beroende relativt bolagsledningen deltar ej i beslut rörande ersättningsfrågor avseende VD. Ersättningsutskottet förbereder till styrelsen förslag på riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för VD och övriga

ledande befattningshavare, efter principer fastställda av årsstämman.

Ersättningsutskottet har haft tre protokollförda möten under 2012. Under mötena behandlas frågor såsom ersättning och tantiem till ledningen.

Styrelsens arbete under 2012

Styrelsens arbete utvärderas årligen genom en systematisk och strukturerad process. Syftet är att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Resultatet av utvärderingen redovisas för valberedningen. Utfallet 2012 visade att styrelsen fungerar väl, men att det finns en önskan om att mer tid avsätts för strategiska, framtåtriktade frågor.

Under 2012 har Klövern styrelse haft fem ordinarie (5) möten, ett konstituerande (1), sex möten per capsulam (4) samt 23 extra styrelsemöten (8), sammanlagt 35 möten (18). Ordinarie möten har följt den fastställda arbetsordningens kalendarium för respektive möte. Enligt arbetsordningens kalendarium redogörs för resultat och finansiell ställning samt större investeringar och transaktioner, vid varje ordinarie möte. Därutöver tillkommer bland annat ärenden som revision, intern styrning och kontroll, ersättningar, policyer, utvärderingar och budget. En gång per år har styrelsen ett möte med fokus på affärsplan, strategi och framtidsfrågor. Möten per capsulam har huvudsakligen avsett beslut att avge delårsrapporter och årsredovisning. Under 2012 har det varit ett antal extra styrelsemöten med anledning av det stora antalet förvärvade bolag och fastigheter samt finansiering av desamma.

Sedan årsstämman 2011 är Fredrik Svensson ordförande i Klövern styrelse.

REVISORER

Vid årsstämman 2012, för tiden intill årsstämman 2013, omvaldes Ernst & Young AB till revisorer i bolaget. Mikael Ikonen är huvudansvarig revisor i Klövern AB. Revisorer väljs enligt bolagsordningen varje år.

I uppdraget ingår granskning av bolagets bokföring och årsredovisning samt bolagsledningens och styrelsens förvaltning av bolaget. Revisorerna ska även, om inte annat särskilt beslutas, ta del av bolagets bolagsstyrningsrapport, styrelsens rapport över intern kontroll samt översiktligt granska bolagets niomånadersrapport. Granskningarna utförs i enlighet med god revisionssed i Sverige och sammanställs i revisionsberättelser och rapporter som årligen behandlas av styrelsen. I avrapporteringen till styrelsen framgår huruvida Klövern organisation är utformad så att bokföring, finansiell förvaltning och ekonomiska förhållanden i övrigt kan kontrolleras på ett betryggande sätt.

KONCERNEN

Bolagsstrukturen i Klövern består av moderbolaget Klövern AB samt 21 direktägda aktiva dotterbolag (16). All verksamhet sker i Sverige indelade i 17 affärsenheter. Städerna är grupperade i fyra regioner Stockholm, Mellan/Norr, Öst och Syd där syftet bland annat är att dela på spetskompetens inom projektverksamhet och uthyrning.

VD OCH BOLAGSLEDNING

VD utses av, och är underordnad, styrelsen. VD:s viktigaste uppgift är att sköta den löpande förvaltningen av bolaget. Utöver VD ingår sju personer i ledningsgruppen, var och en med unika ansvarsområden.

Bolagsledningens arbete under 2012

Bolagsledningen har haft 13 protokollförda möten (24) under 2012. Utöver frågor rörande den löpande verksamheten hanteras även ärenden av finansiell karaktär, strategi, personal, transaktioner samt finansiell rapportering. Under 2012 har ledningens möten också handlat om integrationen av det förvärvade fastighetsbolaget Dagon, framtagandet av en ny affärsplan samt ny profil för Klövern.

Förändringar i bolagsledningen

Rutger Arnhult tillträdde sin befattning som VD den 1 januari 2012. Rutger Arnhult har varit styrelseledamot i Klövern sedan årsstämman 2009 och närmast arbetat som VD i Corem Property Group AB (publ). Per Johansson ingår, genom förvärvet av Dagon AB (mars 2012), i Klövern bolagsledning som chef för Region Syd. Per Johansson var tidigare VD för Dagon.

MIKAEL IKONEN

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

Övriga uppdrag: NPF Sweden Holding AB, Corem Property Group, Hemsö Fastighets AB, Fortin Properties AB, 11 Real Asset Fund AB, AlpCot Agro AB, Cramo Holding AB, Nolitnac Holding AB, Unibail Rodamco AB samt SFF Real Estate AB.

Aktieinnehav i Klövern:
Inget innehav.



STYRELSE

Styrelsen i Klövern består av fem ledamöter med Fredrik Svensson som ordförande.



RUTGER ARNHULT

Ledamot sedan 2009.

Född 1967.

VD i Klövern AB.

Styrelseuppdrag: Ordförande i M2 Asset Management AB, ledamot Corem Property Group AB (publ), Vytal Diagnostics AB, Locellus AB och Arnica Holding AB.

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav i Klövern¹: 47 776 261 stamaktier och 298 628 preferensaktier, via bolag, direkt och indirekt.

Beroende relativt bolaget, bolagsledningen och större ägare.



FREDRIK SVENSSON

Ordförande sedan årsstämma 2011.

Ledamot 2005–2011.

Född 1961.

VD i AB Arvid Svensson (ASA).

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Case Investment AB, Fastighets AB Balder (publ), United Log AB samt Tenzing AB.

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav i Klövern¹: 26 599 466 stamaktier och 2 241 596 preferensakter, via bolag, direkt och indirekt.

Beroende relativt större ägare.



**EVA LANDÉN**

Ledamot sedan årsstämma 2011.
Född 1965.
VD i Corem Property Group AB (publ).

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Corem Property Group AB (publ).

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav i Klöver¹: Inget innehav.
Beroende relativt bolaget, bolagsledningen och större ägare.

**ANN-CATHRIN BENGTSON**

Ledamot sedan årsstämma 2011.
Född 1962.
Ordförande i Aros Congress Holding AB.

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Länsförsäkringar Bergslagen.

Ledamot i Best Western Hotels och styrelsesuppleant i Visita.

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav i Klöver¹: Inget innehav.
Oberoende ledamot.

**ANNA-GRETA LUNDH**

Ledamot sedan 2003.
Född 1955.
VD i Länsförsäkringar Södermanland.

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Humlegården Fastigheter AB, Almi Invest Östra Mellansverige, Agria, Agria International samt Eskilstuna-kuriren.

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav i Klöver¹: 34 609 stamaktier och 735 preferensaktier, privat.
Oberoende ledamot.



1) Aktieinnehav per 2013-02-28.

BOLAGSLEDNING

I Klöverns ledning ingår VD Rutger Arnhult samt ytterligare sju befattningshavare med olika ansvarsområden.



BRITT-MARIE NYMAN

Finans- och IR-chef, vVD
Född 1965.
Anställd sedan 2004.

ELISABETH NORLING

Personalchef
Född 1964.
Anställd sedan 2007.



RUTGER ARNHULT

VD
Född 1967.
Anställd sedan 2012.

Utbildning: Civilekonom.

Styrelseuppdrag: Ordförande i M2 Asset Management AB, ledamot Corem Property Group AB(publ), Vytal Diagnostics AB, Locellus AB och Arnia Holding AB.

Aktieinnehav i Klöver!: 47 776 261 stamaktier och 298 628 preferensaktier, via bolag, direkt och indirekt.



Tidigare anställning: Informations- och IR-chef Fastighets AB Tornet 1999–2003.

Utbildning: Civilekonom.

Styrelseuppdrag: Inga.

Aktieinnehav i Klöver!: 3 000 stamaktier och 75 preferensaktier.



Tidigare anställning: Affärsområdeschef och rekryteringskonsult Proffice 2005–2007.

Utbildning: Civilekonom.

Styrelseuppdrag: Inga.

Aktieinnehav i Klöver!: Inget innehav.



MATTIAS RICKARDSSON

Ekonomichef
Född 1974.
Anställd sedan 2003.

Tidigare anställning: Dotterbolagscontroller Österströms Rederi 1999–2003.

Utbildning: Universitetsstudier i ekonomi.

Styrelseuppdrag: Inga.

Aktieinnehav i Klöver!: Inget innehav.

**MIKAEL FORKNER**

Regionchef Öst
Född 1960.
Anställd sedan 2010.

**HANS LINDH**

Regionchef Mellan/Norr
Född 1966.
Anställd sedan 2010.

**PG SABEL**

Regionchef Stockholm, vVD
Född 1964.
Anställd sedan 2007.

Tidigare anställning:
Chef projektutveckling
AP Fastigheter 2000–2007.

Utbildning: Civilingenjör.

Styrelseuppdrag: Inga.

Aktieinnehav i Klövern¹:
5 000 stamaktier och 125
preferensaktier.



Tidigare anställning:
Chef Asset Management ICA
Fastigheter 2009–2010.

Utbildning: Universitetsstudier i
ekonomi.

Styrelseuppdrag: Inga.

Aktieinnehav i Klövern¹: Inget
innehav.

**PER JOHANSSON**

Regionchef Syd
Född 1960.
Anställd sedan 2012.

Tidigare anställning:
VD Dagon AB (publ)

Utbildning: Gymnasieekonom.

Styrelseuppdrag: Ledamot i
fastighetsägarna syd Malmö-
Burlöv distriktet.

Aktieinnehav i Klövern¹: Inget
innehav.

Tidigare anställning:
Fastighetschef Stockholms
Fastighetskontor 2005–2010.

Utbildning: Jurist.

Styrelseuppdrag: Inga.

Aktieinnehav i Klövern¹: Inget
innehav.

1) Aktieinnehav per 2013-02-28.

ERSÄTTNINGAR OCH INCITAMENTSPROGRAM

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

Styrelsearvode

Styrelsen erhöll under 2012 totalt 770 tkr (980) att fördela mellan styrelsens ledamöter, exklusive VD. Fram till årsstämman 2012 utgjordes styrelsen av sju personer och därefter fem. Ordförandens arvode uppgick till 280 tkr (280) och övriga ledamöters arvode var 140 tkr (140) per ledamot och helår.

ERSÄTTNING TILL VD OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

Verkställande direktör

Klöverns VD har inte rätt till rörlig ersättning. VD:s förmåner under 2012, utöver lön och pension, var sjukvårdsförsäkring, kostförmån samt tjänstebil och del i Klöverns vinstandelsstiftelse. Under anställningstiden hos bolaget får pensionspremien uppgå till högst 35 procent av grundlönen. Pensionsåldern 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. Uppsägning från bolagets sida är tolv månader och från den anställdes sida sex månader. Avgångsvederlag utgår ej.

Vice VD och övriga ledande befattningshavare

Rörlig ersättning till Klöverns två vice VD:ar samt övriga fem ledande befattningshavare kan uppgå till ett belopp motsvarande tre månatliga grundlöner. Rörlig ersättning grundar sig på utfall i förhållande till mål avseende driftöverskott, resultat efter skatt och uthyrning.

Pensionspremien får uppgå till högst 35 procent av grundlönen. Pensionsåldern är 65 år. Uppsägning från bola-

gets sida är tolv månader och från den anställdes sida sex månader. Avgångsvederlag utgår ej. Förmåner utöver lön och pension är sjukvårdsförsäkring, kostförmån, del i Klöverns vinstandelsstiftelse samt rätt till tjänstebilsförmån.

Övriga medarbetare

Principen om marknadsmässiga och konkurrenskraftiga löner gäller även för övriga medarbetare. Samtliga medarbetare omfattas av avgiftsbestämda pensionsplaner som bekostas av bolaget. Förmåner utöver lön och pension är sjukvårdsförsäkring och kostförmån samt del i Klöverns vinstandelsstiftelse. Kollektivavtal finns med Fastighetsanställdas förbund. Bolaget hade sammanlagt 185 medarbetare (132) vid utgången av 2012.

Revisorer

Arvode till revisorer fastställs, efter förslag från valberedningen, på årsstämman. Årsstämman 2012 beslöt att arvode ska utgå enligt godkänd räkning. Arvode för revisionsuppdrag uppgick under 2012 till 2,8 mkr (1,4), varav Dagon 0,5 mkr. Ersättning för övriga uppdrag var sammanlagt 1,3 mkr (0,0), varav Dagon 0,8 mkr. Ingen annan revisionsverksamhet eller skatterådgivning har förekommit under 2012.

Incitamentsprogram

För Klöverns VD utgår ingen rörlig ersättning. För två vice VD:ar och fem övriga ledande befattningshavare utgår för räkenskapsåret 2012 rörlig ersättning motsvarande en månadslön. Totalt uppgick dessa sju (6) ledande befattningshavares rörliga ersättning till 0,9 mkr (1,1), vilket belastat resultatet för 2012.

För räkenskapsåret 2011 utgick en rörlig ersättning om 1,73 månadslöner för vice VD:ar och ledande befattningshavare. Beloppet belastade resultatet under 2011. I februari 2012 beslutade styrelsen i stället om en högre ersättning, tre respektive två månadslöner för en vice VD samt en övrig ledande befattningshavare. Mellanskillnaden belastade 2012.

Vinstandelsstiftelse

Klöverns vinstandelsstiftelse omfattar samtliga medarbetare som varit anställda under viss period. Avsättning till stiftelsen kan maximalt uppgå till ett prisbasbelopp per anställd och baseras på en kombination av Klöverns resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägarna. Vid utgången av 2012 ägde stiftelsen totalt 981 000 stamaktier (861 000) och 18 025 preferensaktier (–) i Klövern motsvarande 0,5 procent av totalt aktiekapital och 0,6 procent av antalet röster. För räkenskapsåret 2012 utgår ingen avsättning till stiftelsen.

Ytterligare information om ersättningar finns i not 3, på sid 86–87 i årsredovisningen för 2012.

ERSÄTTNINGAR I KLÖVERN

Belopp i tkr	2012	2011
<i>Styrelseordförande</i>		
Fredrik Svensson	280	210
Stefan Dahlbo	–	63
<i>Övriga styrelseledamöter</i>		
Ann-Cathrin Bengtsson	140	105
Eva Landén	140	105
Anna-Greta Lundh	140	136
Rutger Arnhult	–	136
Erik Paulsson	35	105
Lars-Göran Pettersson	–	31
Lars Rosvall	–	31
Fredrik Svensson	–	31
Gustaf Hermelin	35	–
<i>Verkställande direktör</i>		
Grundlön	3 016	2 815
Rörlig ersättning	–	2 548
Förmåner	162	69
<i>Vice verkställande direktör (2 personer)</i>		
Grundlön	3 323	2 908
Rörlig ersättning	337	441
Förmåner	172	131
<i>Övriga ledande befattningshavare (4,7 personer)</i>		
Grundlön	5 766	5 125
Rörlig ersättning	514	701
Förmåner	471	488
<i>Övriga anställda</i>		
Grundlön	75 840	49 653
Rörlig ersättning	–	–
Förmåner	4 084	2 920
SUMMA	94 455	68 752
<i>Avtalsenliga pensionskostnader inkl. Fora</i>		
Verkställande direktör	1 068	936
Vice verkställande direktör (2 personer)	988	967
Övriga ledande befattningshavare (4,7 personer)	1 663	1 773
Övriga anställda	7 898	5 283
SUMMA	11 617	8 959

Belopp i tkr	2012	2011
<i>Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt</i>		
Styrelseordförande	88	86
Övriga styrelseledamöter (3,5 personer)	124	210
Verkställande direktör	1 258	2 031
Vice verkställande direktör (2 personer)	1 443	1 346
Övriga ledande befattningshavare (4,7 personer)	3 127	2 488
Övriga anställda	25 710	17 082
SUMMA	31 750	23 243
<i>Löner, arvoden, förmåner och sociala kostnader Dagens styrelse</i>		
Dagens styrelse, 6 personer	1 097	0
SUMMA	1 097	0
TOTALT	138 919	100 954

INTERN STYRNING OCH KONTROLL

KLövern möter dagligen risker som kan påverka verksamheten och förmågan att nå uppsatta mål. För att begränsa riskernas påverkan krävs god intern styrning och kontroll.

Styrelsens ansvar för den finansiella rapporteringen

Styrelsen är enligt aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning ytterst ansvarig för att bolaget har en god intern styrning och kontroll, med en hantering som säkerställer att den finansiella rapporteringen överensstämmer med fastställda krav. Hanteringen grundar sig i ramverket för Coso, Committee of Sponsoring Organization of the Treadway Commission, för att hjälpa till att sortera och strukturera organisationens risker. Processerna styrs, utöver lagar, gällande regelverk och rekommendationer, även till stor del av interna policyer och styrdokument. Den interna styrningen påverkar alla funktioner i bolaget och omfattar såväl riskbedömning och rutiner som uppföljning av mål.

Kontrollmiljö

Kontrollmiljö och kontrollåtgärder säkerställer effektiviteten i bolaget och utgör basen för den interna kontrollen. Kontrollmiljön ska ge förståelsen för bolagets värderingar samtidigt som den tryggar efterlevnaden av policyer och måluppfyllelse. Den formella beslutsordningen utgår från ansvarsfördelning mellan styrelse och VD och omfattar arbetsordning samt VD och rapporteringsinstruktioner. Övergripande policyer uppdateras löpande och fastställs av styrelsen en gång per år. Styrelsen har under året antagit följande policyer:

- > Finanspolicy
- > Informations- och IR-policy
- > IT-policy
- > Miljöpolicy
- > Kris- och katastrofplan

Efter årets slut har styrelsen även antagit en jämställdhets-policy. Väsentliga processer, utöver den finansiella rapporteringen, som bland annat redovisningsinstruktioner samt projekt- och hyresadministration finns upprättade i separata dokument, vilka utvärderas och utvecklas löpande utefter ändringar i lagar, rekommendationer, risker och rutiner. Dokumenten fungerar som stöd och vägledning i beslutsprocesserna för varje enskild medarbetare och omfattar såväl beslutsvägar som ansvarsfördelning, tillvägagångssätt och befogenheter.

Riskbedömning och kontrollaktiviteter

Omfattning och bedömning av bolagets riskhantering i sin helhet, och den finansiella rapporteringen i synnerhet, görs kontinuerligt av bolagsledningen, styrelsen och revisorer. Ekonomiavdelning och fastighetsavdelning arbetar sida vid sida och gör fortlöpande uppföljningar och analyser på koncern-, dotterbolags- och fastighetsnivå på resultat-, balans- och verifikationsnivå för att säkerställa att riktlinjer 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. Klöverns IT-miljö håller en hög nivå gällande säkerhet, tillgänglighet och effektivitet.

Principer för redovisning, rapportering och revisionssynpunkter går igenom vid ordinarie revision av årsbokslut.

Information och kommunikation

Den externa informationen sköts utifrån den informations- och IR-policy som är anpassad efter NASDAQ OMX Stockholms regelverk och Svensk kod för bolagsstyrning och kommuniceras via pressreleaser och webbsidan.

Bolagsledningens interna kommunikation utgörs främst av ledningsgruppens protokollförda möten. Kommunikationen i bolaget sker bland annat genom regelbundna konferenser samt möten med ansvariga för respektive affärsenhet och övriga chefer. Relevant information, intern och extern, förmedlas löpande till berörda medarbetare.

Den interna informationen sker till stor del via bolagets intranät. Intranätets huvudsakliga syfte är att ge medarbetarna en strukturerad helhetsbild av verksamheten och fungerar som en lättillgänglig plattform att hämta aktuell information och dokumentation ifrån.

Uppföljning

Finansiell uppföljning av samtliga affärsenheter och bolag samt koncernen sker kvartalsvis mot budget och prognos enligt en väl utarbetad modell. Resultatet analyseras av såväl affärsenhet, fastighets- och ekonomiavdelning samt resultatansvarig regionchef. Rapportering sker till bolagsledning, styrelse och revisorer.

Internrevision

Klövern har en decentraliserad och transparent organisation. Finansverksamhet, ekonomi- och hyresadministration samt extern och, merparten av, den interna informationen sköts från huvudkontoret. Uppföljning av resultat och balans görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna som av affärsenheterna, bolagsledning och styrelse. Tydlig dokumentation via policyer och instruktioner, tillsammans med återkommande uppföljning och regelbundna diskussioner med revisorerna, säkerställer processernas korrekthet. Hantering och rapportering granskas formellt av bolagets revisorer två gånger per år och rapporteras till styrelsen. Baserat på ovan anses det därför inte föreligga något behov av internrevision. Utförlig information om Klöverns riskbedömning, exponering och hantering finns i avsnittet Risk och känslighet på sid 68–71 i årsredovisningen för 2012.

BOLAGSORDNING

Antagen på Klöverns extra bolagsstämma den 12 januari 2012.

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, direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

4. AKTIEKAPITAL

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

5. AKTIER

5.1 Antal aktier och aktieslag

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

Aktier kan utges i två serier, stamaktier och preferensaktier. Stamaktier och preferensaktier får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet. Stamaktie medför en röst. Preferensaktie medför en tiondels röst.

5.2 Vinstutdelning

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av tio (10) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 2,50 kronor per aktie. Avstämningsdagar för utbetalningarna ska vara sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman. Härtill ska preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna till en utdelning om 2,50 kronor per aktie under första kvartalet

2012 med avstämningsdag för utbetalning sista vardagen i mars 2012.

Om ingen utdelning lämnats till preferensaktieägare, eller om endast utdelning understigandes tio (10) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, ska preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla Innestående Belopp, såsom det definieras nedan, (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp såsom det definieras nedan) innan utdelning på stamaktierna sker. Om ingen utdelning lämnas eller om endast utdelning understigande tio (10) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Innestående Belopp. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Vid varje enskilt kvartal läggs skillnaden mellan 2,50 kronor och utbetalad utdelning per preferensaktie (förutsatt att den vid årsstämma beslutade utdelningen understiger tio (10) kronor) till "Innestående Belopp". För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämma ska utdelat belopp per preferensaktie dras från Innestående Belopp. Avdraget ska ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare och därvid anses utgöra reglering av den del av Innestående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om åtta (8) procent ("Uppräkningsbeloppet"), varvid uppräkningsbeloppet ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett (eller borde ha skett, i det fall det ej skett någon utdelning alls) och baseras på skillnaden mellan 2,50 kronor och den vid samma kvartalsvisa tidpunkt utbetalade utdelningen per preferensaktie. För det fall denna beräkning sker vid en annan tidpunkt än vid ett helt årtal räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp, ska uppräkningsbeloppet av belopp som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Upplägget Uppräkningsbelopp läggs till Innestående Belopp och ska därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet.

5.3 Emissioner

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på så vis att en gammal aktie ger företrädesrätt till en ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga aktieägare samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna ska fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna endast i förhållande till det antal aktier av detta slag som de förut äger. Vad som sagts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner eller konvertibler som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas med på grund av optionsrätten eller bytas ut mot konvertiblerna.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får endast ske genom utgivande av stamaktier. Fondemission får dock även ske genom utgivande av preferensaktier till ägare av stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier de förut äger.

5.4 Inlösen

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan från och med år 2015 äga rum efter beslut av bolagsstämman genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder.

Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som varje gång ska inlösas. Vilka preferensaktier som ska inlösas bestämmas genom lottning. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock stämman besluta vilka preferensaktier som ska inlösas.

Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie ska vara skyldig att tre månader efter det att han underrättats om inlösningsbeslutet mottaga lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av 175 kronor plus Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag lösenbeloppet förfaller till betalning upphör all ränteberäkning därå.

5.5 Bolagets upplösning

Upplöses Bolaget ska preferensaktierna medföra rätt att ur Bolagets behållna tillgångar erhålla 150 kronor per aktie samt eventuellt Innestående Belopp (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) enligt punkt 5.2 innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

6. STYRELSEN

Styrelsen ska bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter.

7. REVISORER

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

8. RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår omfattar kalenderår.

9. KALLELSE

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på bolagets webbsida. Upplysning om att kallelse har skett ska lämnas i annons i Svenska Dagbladet.

10. AKTIEÄGARES RÄTT ATT DELTA I BOLAGSSTÄMMA

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna vid bolagsstämma ska 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.

11. UTMOMSTÅENDES NÄRVARO VID BOLAGSSTÄMMA

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

12. ÅRSSTÄMMA

På årsstämma ska följande ärenden komma förekomma 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 sammankallad;
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 samt revisorer och revisorssuppleanter eller registrerade revisionsbolag;
9. fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorer;
10. val av styrelseledamöter samt styrelseordförande;
11. val av revisorer och revisorssuppleanter eller registrerade revisionsbolag;
12. beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare;
13. beslut avseende valberedningen;
14. annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordning.

13. AVSTÄMNINGSFÖRBEHÅLL

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

FEMÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Resultaträkning, mkr	2012	2011	2010	2009	2008
Intäkter	1 948	1 364	1 243	1 254	1 220
Fastighetskostnader	-733	-507	-498	-474	-462
Driftöverskott	1 215	857	745	780	758
Central administration	-86	-71	-64	-66	-57
Finansnetto	-605	-358	-242	-221	-346
Förvaltningsresultat	524	428	439	493	355
Värdeförändringar fastigheter	-33	435	298	-231	-760
Värdeförändring derivat	-175	-225	23	34	-155
Värdeförändring finansiella tillgångar	10	–	–	–	–
Nedskrivning goodwill	-95	–	–	–	–
Resultat före skatt	231	638	760	296	-560
Aktuell skatt	-2	0	-4	-9	0
Uppskjuten skatt	110	-173	-151	-50	84
Periodens resultat	339	465	605	237	-476

Balansräkning, mkr	2012	2011	2010	2009	2008
Goodwill	289	–	–	–	–
Förvaltningsfastigheter	22 624	14 880	13 493	12 032	11 895
Maskiner och inventarier	14	8	9	10	12
Derivat	–	–	–	–	–
Uppskjuten skattefordran	427	397	405	418	407
Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	330	–	–	–	–
Övriga fordringar	163	94	129	83	116
Likvida medel	375	11	36	24	67
Summa tillgångar	24 222	15 390	14 072	12 567	12 497
Eget kapital	6 696	4 740	4 516	4 112	4 035
Minoritetsintresse	0	–	–	–	–
Uppskjuten skatteskuld	1 108	673	508	370	309
Räntebärande skulder	15 229	9 345	8 517	7 646	7 645
Derivat	432	242	13	31	62
Leverantörsskulder	158	49	157	104	132
Övriga skulder	114	34	53	15	32
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	485	307	308	289	282
Summa eget kapital och skulder	24 222	15 390	14 072	12 567	12 497

Kassaflödesanalyser, mkr	2012	2011	2010	2009	2008
Kassaflöde från den löpande verksamheten	712	341	507	490	201
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 457	-953	-1 165	-373	-502
Kassaflöde från finansverksamheten	2 109	587	670	-160	281
Årets kassaflöde	364	-25	12	-43	-20
Ingående likvida medel	11	36	24	67	87
Utgående likvida medel	375	11	36	24	67

Nyckeltal, aktie	2012	2011	2010	2009	2008
Börsvärde, utestående aktier, mkr	6 670	4 165	5 467	3 682	2 929
Utestående stamaktier vid årets utgång, miljoner	161,5	160,8	160,8	160,8	160,8
Utestående preferensaktier vid årets utgång, miljoner	18,5	–	–	–	–
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	158,9	160,8	160,8	160,8	163,2
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, miljoner	11,8	–	–	–	–
Totalt antal registrerade stamaktier vid årets utgång, miljoner	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5
Totalt antal registrerade preferensaktier vid årets utgång, miljoner	18,5	–	–	–	–
Antal aktieägare	31 651	27 213	27 754	29 943	30 372
Utländsk ägarandel, %	18	16	17	14	16
Börskurs stamaktie vid årets slut, kr	25,60	25,90	34,00	22,90	18,20
Börskurs preferensaktie vid årets slut, kr	136,75	–	–	–	–
Utdelning stamaktie, kr	1,50*	1,25	1,50	1,25	1,00
Utdelning preferensaktie, kr	10,00*	10,00	–	–	–
Direktavkastning stamaktie ¹ , %	5,9*	4,8	4,4	5,5	5,5
Totalavkastning stamaktie ² , %	3,7	–19,4	54,0	31,3	–22,7
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	83*	79	55	41	46
Kursförändring stamaktie, %	–1,2	–23,8	48,5	25,8	–28,6
Resultat per stamaktie, kr	1,24	2,89	3,76	1,48	–2,92
Resultat per preferensaktie, kr	7,52	–	–	–	–
Kurs/resultat per stamaktie (P/E-tal)	21	9	9	15	–3
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	2,38	2,66	2,73	3,07	2,17
Eget kapital per aktie, kr	37,20	29,47	28,08	25,58	25,09
Kassaflöde per aktie, kr	1,97	–0,16	0,07	–0,27	–0,12
Fastigheternas värde per aktie, kr	122,24	92,54	83,91	74,83	73,97

*Baserat på föreslagen utdelning.

1) Baserat på föreslagen utdelning för närmast föregående räkenskapsår, %.

2) Kursutveckling samt betald utdelning under året, %.

Nyckeltal, fastighet	2012	2011	2010	2009	2008
Antal fastigheter	387	255	250	217	217
Uthyrningsbar area, tkvm	2 529	1 561	1 528	1 392	1 382
Hyresvärde, mkr	2 468	1 554	1 486	1 385	1 360
Verkligt värde fastigheter, mkr	22 624	14 880	13 493	12 032	11 895
Direktavkastningskrav värdering, %	7,2	7,1	7,2	7,2	7,1
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	88	89	89	89	90
Uthyrningsgrad yta, %	81	80	79	80	82
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,4	2,8	2,8	3,0	3,1
Överskottsgrad, %	62	63	60	62	62

Nyckeltal, finans	2012	2011	2010	2009	2008
Avkastning på eget kapital, %	5,8	10,1	14,0	5,8	–10,7
Soliditet, %	27,6	30,8	32,1	32,7	32,3
Justerad soliditet, %	31,4	34,9	–	–	–
Belåningsgrad, %	67	63	63	64	64
Belåningsgrad fastigheter, %	56	63	63	64	64
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,2	2,8	3,2	2,0
Genomsnittlig ränta, %	4,3	4,2	3,6	2,7	4,2
Genomsnittlig räntebindning, år	3,0	2,7	2,4	3,2	1,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,2	1,9	2,0	1,8	2,6
Räntebärande skulder, mkr	15 229	9 345	8 517	7 646	7 645

DEFINITIONER

FASTIGHET

DIREKTAVKASTNINGSKRAV, VÄRDERING Fastighetsvärderingarnas avkastningskrav på restvärdet.

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

FASTIGHETSKOSTNADER Avser direkta fastighetskostnader såsom el, vatten, värme, reparationer, underhåll, hyresgästpassningar, 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.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

FÖRVALTNINGSRESULTAT Resultat före värdeförändringar och skatt.

FÖRÄDLINGSFASTIGHETER Fastigheter med pågående eller planerade om- eller tillbyggnadsprojekt som innebär en högre standard eller användning av lokalerna.

FÖRÄDLINGSVINST Försäljningspris minus investerat kapital.

HYRESINTÄKTER Debiterade hyror jämte tillägg, till exempel ersättning för värme och fastighetsskatt.

HYRESVÄRDE Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor vid årets utgång.

KONTRAKTSVÄRDE Lokalhyra, index och hyrestillägg enligt hyresavtal.

NETTOINFLYTTNING Inflyttade hyresgästers kontraktsvärde minus avflyttade hyresgästers kontraktsvärde i relation till hyresvärdet vid årets slut.

OMSÄTTNINGSHASTIGHET Kontraktsvärdet för avflyttade hyresgäster under året, i relation till genomsnittligt kontraktsvärde under året.

TOTALA INTÄKTER Summan av hyresintäkter och övriga intäkter.

UTHYRNINGSGRAD, EKONOMISK Kontraktsvärde i förhållande till hyresvärde vid årets utgång.

UTHYRNINGSGRAD, YTA Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, OREALISERADE Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, REALISERADE Genomförda fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkligt värde och omkostnader vid försäljning.

ÖVERSKOTTSGRAD Driftöverskott i procent av totala intäkter.

ÖVRIGA INTÄKTER Intäkter från hyresgarantier och utlösen av hyresavtal.

ÖVRIGA KOSTNADER Kostnader som ej är direkt hänförliga till den normala fastighetsdriften.

FINANS

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.

BELÄNINGSGRAD Räntebärande skulder i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav, likvida medel samt finansiering utan säkerhet i fastighet i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

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

SOLIDITET, JUSTERAD Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat samt uppskjuten skatteskuld överstigande 5 procent av skillnaden mellan skattemässigt värde och verkligt värde på fastigheterna i relation till redovisade totala tillgångar vid periodens slut.

AKTIE

AKTIENS DIREKTAVKASTNING Aktieutdelning under 2012 för stamaktier samt preferensaktier från fondemissionen i relation till börskurs vid närmaste års slut.

AKTIENS OMSÄTTNINGSHASTIGHET Totalt omsatt antal aktier i relation till antal utestående aktier.

AKTIENS TOTALAVKASTNING Aktiens kursutveckling och betald utdelning under samma år i relation till börskursen vid årets början.

EGET KAPITAL PER AKTIE Eget kapital i förhållande till antalet utestående stam- och preferensaktier per balansdagen. Preferensaktier har i samband med likvidation av bolaget, företrädesätt till 150 kr av eget kapital jämte periodens andel av ackumulerat rätt till årlig utdelning om 10 kr.

P/E-TAL Börskurs vid årets slut i relation till resultat per aktie.

RESULTAT PER PREFERENSAKTIE Periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 10 kr per preferensaktie utifrån antal utestående preferensaktier vid varje kvartalsskifte.

RESULTAT PER STAMAKTIE Periodens resultat, efter avdrag för resultat till preferensaktier, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

MEDARBETARE

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

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

BERÄKNING NYCKELTAL

Uthyrningsgrad, ekonomisk, % = 100 x	Kontraktsvärde, mkr	2 173	= 88
	Hyresvärde, mkr	2 468	
Överskottsgrad, % = 100 x	Driftöverskott, mkr	1 215	= 62
	Totalt intäkter, mkr	1 948	
Avkastning på eget kapital, % = 100 x	Resultat efter skatt, mkr	339	= 5,8
	Genomsnittligt eget kapital, mkr	5 805	
Belåningsgrad fastigheter, % = 100 x	Räntebärande skulder fastigheter, mkr	12 699	= 56
	Fastigheternas verkliga värde, mkr	22 624	
Soliditet, % = 100 x	Eget kapital, mkr	6 696	= 27,6
	Totalt tillgångar, mkr	24 222	
Stamaktiens direktavkastning, % = 100 x	Aktieutdelning, kr	1,50	= 5,9
	Börskurs vid närmast föregående årsslut, kr	25,60	
Stamaktiens totalavkastning, % = 100 x	Kursutveckling ¹⁾ och betald utdelning, kr	4,25	= 16,4
	Börskurs vid årets början, kr	25,90	

Uppgifterna avser utfall per 2012-12-31.

1) För 2012 justerat med 3,30 kr per stamaktie som avskiljades i fondemissionen.

ÅRSSTÄMMA 2013

Aktieägarna i Klövern AB hälsas varmt välkomna till årsstämma onsdag 17 april 2013 klockan 16.00 på World Trade Center, Klarabergsviadukten 70, Stockholm. Kallelse, föreslagen utdelning samt upplysning om anmälan finns på Klöverns webbsida www.klovern.se.

RAPPORTDATUM

Delårsrapport januari – mars	Onsdag 17 april 2013
Delårsrapport januari – juni	Torsdag 11 juli 2013
Delårsrapport januari – sept	Onsdag 23 oktober 2013
Bokslutskommuniké 2013	Onsdag 12 februari 2014

KLÖVERN AB

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

KONTAKTPERSONER

Rutger Arnhult, VD, Tel 070-458 24 70,
rutger.arnhult@klovern.se

Britt-Marie Nyman, Finans- och IR-chef, vVD
Tel 0155-44 33 12, 070-224 29 35,
britt-marie.nyman@klovern.se



På Klöverns webbsida www.klovern.se finns senaste nytt, lediga lokaler, information om aktien, finansiell statistik samt mycket mer.

Omslagsbilder

Framsida: Trapphuset i fastigheten Isafjord 1, Ericssons nybyggda huvudkontor i Kista. Baksida: Entré till fastigheten Skeppsbron 1.

Klöverns årsredovisning har producerats av Klövern i samarbete med Intellecta Corporate. Bilderna har i huvudsak tagits av Måns Berg och Per-Erik Adamsson. Forum Fastighetsekonomi AB har bidragit till Marknadsavsnittet. Byggstatistik AB har bidragit med diagram till största fastighetsägare i respektive affärsenhet.



2012 Rutger Arnhult tillträdde som VD i januari 2012. Klövern har under året förvärvat totalt 137 fastigheter om 7 459 mkr, varav 124 vid förvärvet av Dagon i mars. I och med köpet av Dagon etablerade sig Klövern på nya expansiva marknader i bl a Öresund och Göteborg. I juni förvärfvas en fastighet i Kallebäck teknikpark i Göteborg för 180 mkr och ökar därmed fastighetsportföljen i Göteborg från 61 tkvm till 83 tkvm. I juni tecknas avtal om förvärv av fastigheten Borgarfjord 4 i Kista för 104 mkr. I juli förvärfvas fastigheten Varmvattnet 3 i Akalla för 130 mkr och Hilton 3 i Solna för 510 mkr. I oktober förvärfvades fastighetsbolaget Nordicom Sverige AB inkluderande sex fastigheter till ett värde om 320 mkr. Fastigheterna är lokaliserade i Linköping, Norrköping, Västerås och Växjö, samt i november förvärfvades fastigheten Hästägaren 3 i Mölndal strax söder om centrala Göteborg för 490 mkr. Elva fastigheter avyttrades för totalt 543 mkr varav fyra fastigheter är lokaliserade i Linköping och en fastighet vardera i Nyköping, Borås, Västerås, Falun, Eskilstuna, Högnäs samt Eslöv.

Klövern emitterade preferensaktier som dellikvid i bland annat förvärvet av Dagon och i en fondemission till Klöverns aktieägare. Under året har fyra obligationslån emitterats om totalt 1 825 mkr.

2011 Klövern har under året förvärvat åtta fastigheter till ett pris om 315 mkr och sålt fem fastigheter för totalt 48 mkr. I början av december lämnades ett offentligt uppköps-erbjudande på samtliga aktier i Dagon AB (publ). Gustaf Hermelin avgick som VD vid årsskiftet. Fastighetsvärde 14 880 mkr.

2010 Klövern förvärfvade en stor fastighetsportfölj om 37 fastigheter med en totalyta på 157 tkvm. Av fastigheterna är 31 belägna i Linköping, fyra i Norrköping och två i Örebro. Köpskillingen uppgick till 1 055 mkr. Klövern säljer totalt nio fastigheter till ett värde om 368 mkr samt förvärfvade ytterligare en fastighet för 12 mkr. Fastighetsvärde 13 493 mkr.

2009 Kistamässan färdigställdes i maj och intill mässan tas det första spadtaget till Victoria Tower. Klövern sålde fyra fastigheter i Karlstad, Linköping och Nyköping till värde av 162 mkr och förvärfvade fem fastigheter i Borås, Kista och Nyköping, samt 17 tomträtter i Karlstad, för totalt 179 mkr. Fastighetsvärde 12 032 mkr.

2008 Kistamässan öppnades i början av september. Försäljning av tre fastigheter i Karlstad, Kista och Nyköping till ett pris om 327 mkr. Tre fastigheter förvärfvades i Kista för totalt 135 mkr. Fastighetsvärde 11 895 mkr.

2007 Klövern träffade avtal om att uppföra den nya Kistamässan samt omförhandlade och nytecknade avtal med Ericsson om cirka 50 tkvm. Enheterna Kalmar och Eskilstuna samt ytterligare tolv fastigheter såldes till ett pris om 1 236 mkr. Förvärv om totalt 47 fastigheter i bland annat Karlstad, Västerås och Nyköping till ett värde av nära en mdkr. Fastighetsvärde 12 154 mkr.

2006 Genom förvärv av Pfizers huvudkontor i Uppsala för 235 mkr stärktes Klöverns satsning på Science och Business Parks. I juni förvärfvades sju fastigheter i Nyköping till ett värde av 245 mkr. I slutet av 2006 förvärfvade Klövern 46 fastigheter i Kista och Täby för drygt 4 mdkr. Fastighetsvärde 10 701 mkr.

2005 Sammanlagt 36 fastigheter såljs för 557 mkr. Klövern förvärfvar fastigheter, huvudsakligen i Linköping och Norrköping, för 1 700 mkr. Fastighetsvärde 5 968 mkr.

2004 I januari etablerar sig Klövern 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 mdkr. Försäljning av totalt 20 fastigheter för 307 mkr. Fastighetsvärde 4 193 mkr.

2003 Klövern noteras på börsens O-lista. I augusti förvärfvas 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. Fastighetsvärde 2 890 mkr.

2002 Dåvarande IT-bolaget Adcores verksamhet delas upp och Adcore AB namnändras till Klövern AB med inriktning mot fastigheter. Klövern förvärfvade sitt första bestånd bestående av Postfastigheter för 1,3 mdkr. Under året förvärfvades fastigheter i Nyköping och Norrköping. I december tillträdde Gustaf Hermelin som VD. Fastighetsvärde 1 876 mkr.



KLÖVERN

ÅRSREDOVISNING 12

Nyckelvägen 14
Box 1024, 611 29 Nyköping

Tel 0155-44 33 00
Fax 0155-44 33 22

info@klovern.se
www.klovern.se