

KLÖVERN

ÅRSREDOVISNING 13

INNEHÅLL

VD-ord	2
INLEDNING	5
Affärsidé, mål och strategi	6
Kunder	10
MARKNADER	13
Svensk ekonomi & fastighetsmarknad	14
Större transaktioner & händelser	17
Region Syd	18
Region Öst	20
Region Stockholm	22
Region Mellan/Norr	24
FASTIGHETSRORELSEN	26
Fastighetsinnehav	28
Transaktioner	32
Projekt	34
Byggrätter	36
Fastigheternas värde	39
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE	42
Utgångspunkter för ansvarstagande	44
Medarbetare	45
Miljö	47
FINANS	51
Finansiering	52
Obligationer	56
Stam- och preferensaktie	58
Skatt	63
Risk och känslighet	64
Investor relations	68
BOLAGSSTYRNING	69
Bolagsstyrningsrapport 2013	70
– Styrelse	76
– Bolagsledning	78
FINANSIELLA RAPPORTER	83
Koncernens resultaträkning	84
Koncernens balansräkning	85
Förändring av koncernens eget kapital	86
Koncernens kassaflödesanalys	87
Moderbolagets resultaträkning	88
Moderbolagets balansräkning	89
Förändring av moderbolagets eget kapital samt kassaflödesanalys	90
Noter	91
Vinstdisposition	110
Vinstutdelning	111
Revisionsberättelse	112
FASTIGHETSFÖRTECKNING OCH ÖVERSIKT	113
Region Syd	114
Region Öst	119
Region Stockholm	128
Region Mellan/Norr	133
Femårsöversikt och nyckeltal	140
Definitioner	142
Historik	143

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.

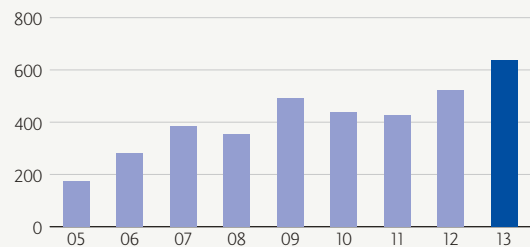
DETTA ÄR KLÖVERN

KLÖVERN ÄR ETT FASTIGHETSBOLAG som med närhet och engagemang erbjuder kunden effektiva lokaler i valda tillväxtregioner.

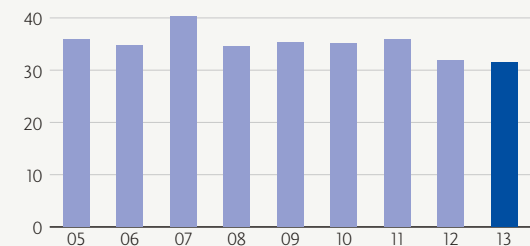
Vår vision är att skapa miljöer för framtidens företagande. Det kräver ett aktivt byggande av stadsdelar, områden och olika näringslivskluster.

Klövern är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med kommersiella lokaler som inriktning.

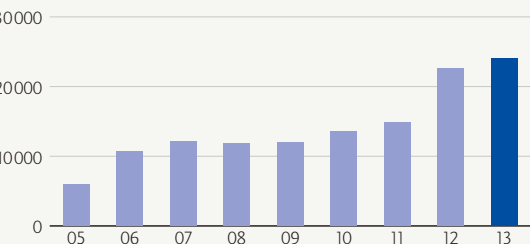
FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr



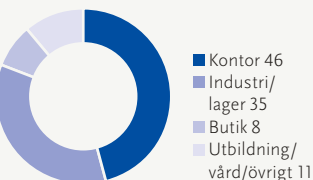
SOLIDITET, justerad, %



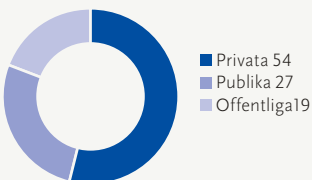
FASTIGHETSVÄRDE, mkr



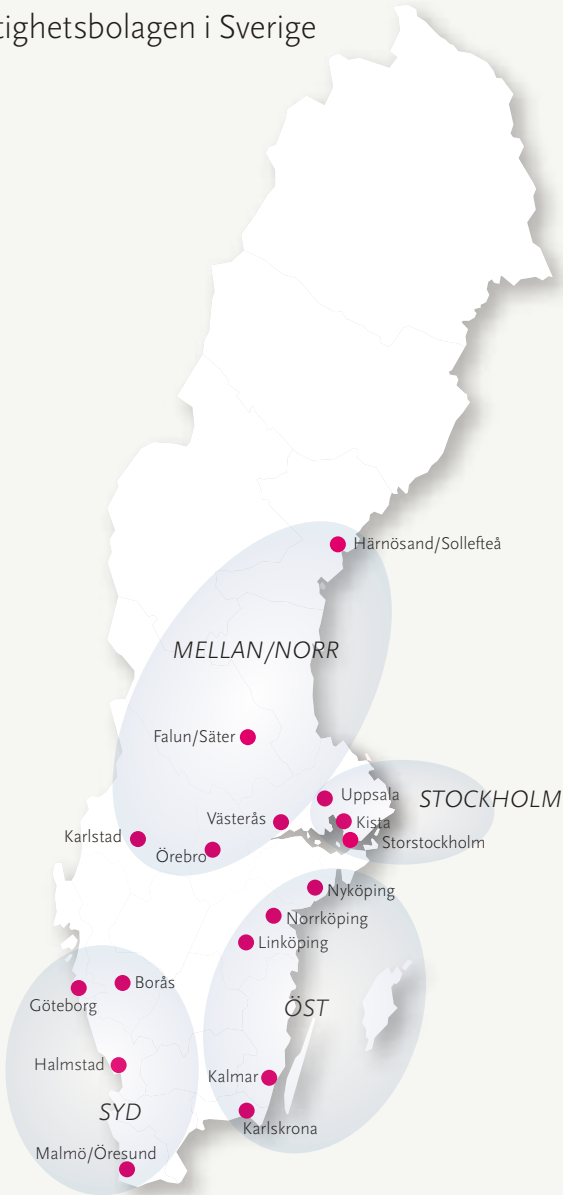
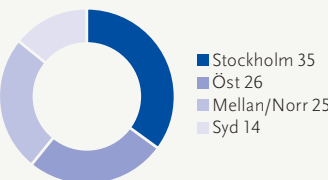
FASTIGHETSSINNEHAV
KVM PER LOKALTYP, %



KONTRAKTSVÄRDE
PER KUNDKATEGORI, %



HYRESVÄRDE
PER REGION, %



NYKELTAL	2013-12-31 Q4	2013-09-30 Q3	2013-06-30 Q2	2013-03-31 Q1	2012-12-31 Q4	2012-09-30 Q3	2012-06-30 Q2	2012-03-31 Q1
Överskottsgrad, %	61	66	65	59	53	69	67	61
Avkastning på eget kapital, %	2,5	2,7	6,4	2,8	-0,6	1,2	2,3	3,5
Solvhet, %	28,5	28,8	28,5	29,8	28,1	25,9	25,6	27,1
Justerad solvhet, %	31,4	31,5	31,4	33,2	31,9	30,6	30,3	31,3
Belåningsgrad, %	65	65	65	64	64	66	67	65
Belåningsgrad fastigheter, %	57	57	57	57	59	62	60	61
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,0	2,0	1,9	1,5	2,0	1,9	1,8
Genomsnittlig ränta, %	4,3	4,3	4,4	4,3	4,3	4,4	4,5	4,6
Räntebindning, år	2,7	3,0	3,2	3,4	3,0	2,4	2,8	3,0
Kapitalbindning, år	2,0	1,9	2,2	2,0	2,2	1,8	2,0	2,2
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	90	89	88	88	88	88	88	88
Uthyrningsgrad yta, %	82	81	80	80	81	80	80	80

stärkt position

2013 | KORTHET

- > Intäkterna steg 14 procent till 2 220 mkr och förvaltningsresultatet ökade 21 procent till 636 mkr.
- > Framgångsrikt uthyrningsarbete återspeglades i en nettoinflyttning på 51 mkr och en ekonomisk uthyrningsgrad som steg till 90 procent.
- > 23 fastigheter, bland annat i Stockholm, Göteborg och Uppsala, förvärvades för 1 020 mkr.
- > 12 fastigheter såldes för 387 mkr, huvudsakligen i syfte att renodla beståndet.
- > Under inledningen av året avyttrades det återstående innehavet i fastighetsbolaget Diös efter god kursutveckling.
- > Totalt förvärvades aktier motsvarande 29,8 procent i fastighetsbolaget Tribona. Innehavet redovisas som intressebolag från och med 7 juni 2013.
- > Styrelsen föreslår till årsstämman, för räkenskapsåret 2013, en utdelning om 1,50 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie.

Antal fastigheter

402

Fastigheternas värde

24,1 mdkr

Hyresvärde

2,6 mdkr

Q1

Ett par större hyresavtal tecknas i Stockholm, bland annat med CGI. Innehavet i Diös avyttras. 17,2 procent av Tribona förvärvas.

Q2

Fastighetsbeståndet renodlas genom försäljningar, och förstärks samtidigt genom förvärv i Stockholm, Göteborg och Malmö. Innehavet i Tribona utökas till 27,6 procent.

Q3

Aktivt uthyrningsarbete resulterar i flera långa hyresavtal, bland annat i Uppsala och Örebro.

Q4

Stark avslutning på året i form av både god lönsamhet och hög nettoinflyttning. Marknadspositionen stärks i ett antal prioriterade städer genom en serie förvärv.

”2013 var ett mycket positivt år för Klöver.”

ETT FRAMGÅNGSRIKT ÅR MED FOKUS PÅ KÄRNVERKSAMHETEN

STARK NETTOINFLYTTNING

När vi nu lägger 2013 till handlingarna kan jag konstatera att det var ett mycket positivt år för Klöver. Primärt var det ett år av konsolidering och hårt arbete i förvaltningen. Stort fokus på uthyrning resulterade i en nettoinflyttning på hela 51 mkr och ett lyft i ekonomisk uthyrningsgrad till 90 procent. Nettoinflyttningen är en blandning av några större kontrakt och en stor andel mindre avtal.

Vid årets början undertecknades ett 10-årigt hyresavtal med CGI som i december flyttade in i moderna kontorslokaler i Stockholm, Kista. Ett annat exempel på ett företag som under året valt att placera sitt svenska huvudkontor i Kista är OHB Sweden som Klöver tecknat ett 20-årigt hyresavtal med.

Det finns ett stort intresse av att etablera verksamhet i Kista och trenden med att flytta ut huvudkontor från Stockholms city tror jag kommer att hålla i sig. För bra lägen i

Stockholms innerstad ligger ofta hyrorna kring 3 000–5 000 kr/kvm och år, samtidigt som hyresnivån i Kista för moderna kontor ligger kring 2 000 kr/kvm och år. Kista har goda kommunikationer med såväl buss, tunnelbana som pendeltåg. Restiden med pendeltåg är endast 13 minuter från Stockholms centralstation. Citybanan ska stå klar 2017, vilket kommer att skapa ökad kapacitet för den spårbundna trafiken och ytterligare kapa restiden för många boende i Stockholms innerstad. Ytterligare förbättrade kommunikationer planeras med en förlängning av Tvärbanan, kallad ”Tvärbara Norr”, vilket kommer att binda ihop Kista med den befintliga Tvärbanan och Bromma. Planerad trafikstart är 2021.

Det var under året bra tryck även på våra övriga orter vad gäller uthyrningen. Några ytterligare exempel på större uthyrningar var ett sjuårigt avtal med Uppsala kommun



i området Boländerna med ett totalt kontraktsvärde på 70 mkr. En annan hyresgäst från den offentliga sektorn var Transportstyrelsen som tecknade ett sexårigt avtal med ett totalt kontraktsvärde på 150 mkr i Örebro.

STABILA HYRESINTÄKTER

Var femte intäktskrona kommer i dag från stat, kommun och landsting. Dessa hyresavtal kännetecknas normalt av långa kontraktstider och en trygg betalningsförmåga. Utöver detta kommer 27 procent av intäkterna från publika bolag som med sin tillgång till kapitalmarknaden har stora möjligheter att överleva även tuffare tider. Det är mycket ovanligt att ett noterat bolag tvingas ställa in betalningarna. Klöveren känner sina hyresgäster väl och hade under 2013 kundförluster på endast fyra miljoner kronor eller 0,2 procent av intäkterna.

Klöveren har under året fortsatt att förvärva fastigheter och renodla beståndet genom avyttringar. Totalt förvärvades 23 fastigheter medan 12 fastigheter såldes. Förvärven syftar till att stärka vår position på de orter vi finns samtidigt som våra försäljningar ofta innebär att vi gör oss av med udda eller färdigutvecklade fastigheter.

I maj stärkte vi beståndet i Göteborg genom att förvärva

Lindex centrallager och försäljningskontor i Partille för 126 mkr. Det är en modern logistikanläggning om cirka 14 700 kvm. Vi förvärvade även ett par kontorsfastigheter i Partille och Mölndal i slutet av året, med en uthyrningsbar area om cirka 9 800 kvm.

I juni förvärvades tre fastigheter belägna i Jordbro Företagspark i Haninge kommun som förhyrs i sin helhet av Systembolaget och Lagena Distribution. Genom dessa fastigheter passerar merparten av de varor som finns på Systembolagets hyllor runt om i Sverige. Total yta uppgår till cirka 28 000 kvm och köpeskillingen uppgick till 215 mkr.

FOKUS PÅ STOCKHOLM OCH REGIONSSTÄDER

Klöveren är i dag ett starkt bolag på våra utvalda tillväxtorter. Region Stockholm, som även inkluderar Uppsala, står i dag för 40 procent av Klöverens fastighetsvärde. Huvuddelen av Stockholmsbeståndet ligger i Kista, Solna och Täby. Enheterna i Göteborg och Malmö står för ytterligare 12 procent av fastighetsvärdet med jämn fördelning mellan städerna. Sett till antal kvadratmeter kommersiell yta är vi utöver detta största, eller näst största, fastighetsägare i orter som Karlstad, Västerås, Linköping, Norrköping, Nyköping, Kalmar och

Karlskrona. Dessa utgör tillsammans 38 procent av fastighetsvärdet. Generellt kan sägas att vi framöver kommer att fokusera på att växa i storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö. Samtidigt vill vi genom selektiva förvärv stärka närvaron även på våra övriga orter.

En central komponent i Klöverns affärsidé är "närhet och engagemang". Det uttrycket innefattar inte bara att kunna våra orter gata upp och gata ner, utan också att känna allt och alla. Det är samtidigt viktigt för oss att vara en stor fastighetsägare. Det ger en möjlighet att erbjuda lokaler efter

”Vi kommer att fokusera på att växa i storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö”

våra hyresgästers önskemål inom vårt eget bestånd, i stället för att riskera att förlora en hyresgäst om dennes önskemål förändras. Storleken möjliggör också att vi kan genomföra ombyggnadsprojekt och erbjuda anpassade lokaler i nästan vilken omfattning som helst till våra hyresgäster. Årligen investerar vi cirka 800 mkr i våra egna fastigheter.

LÄGRE RÄNTEMARGINALER

På finansieringssidan har det skett en gradvis förändring under året. Vid årets början var bankerna generellt mer återhållsamma med sin utlåning, men efter sommaren förbättrades klimatet väsentligt och även räntemarginalerna sjönk betydligt. Samma utveckling visade obligationsmarknaden under perioden. Som illustration kan nämnas att i oktober 2012 emitterade Klöver ett icke-säkerställt obligationslån om 650 mkr med en löptid på fyra år och tre månader. Den underliggande räntan sattes då till tremånaders Stibor + 4,00 procent. 16 månader senare, i februari 2014, emitterade Klöver ett icke-säkerställt obligationslån om 1 100 mkr

med en löptid på fyra år med en underliggande ränta om tremånaders Stibor + 2,25 procent.

TRIBONA

Under inledningen av året avyttrades det återstående aktieinnehavet i Diös med god förtjänst och Klöver förvärvade därefter successivt aktier i Tribona som äger och förvaltar moderna och strategiskt belägna logistikfastigheter. I dagsläget äger Klöver aktier motsvarande 29,8 procent av rösterna i bolaget.

FÖRVARV AV GLOBEN CITY

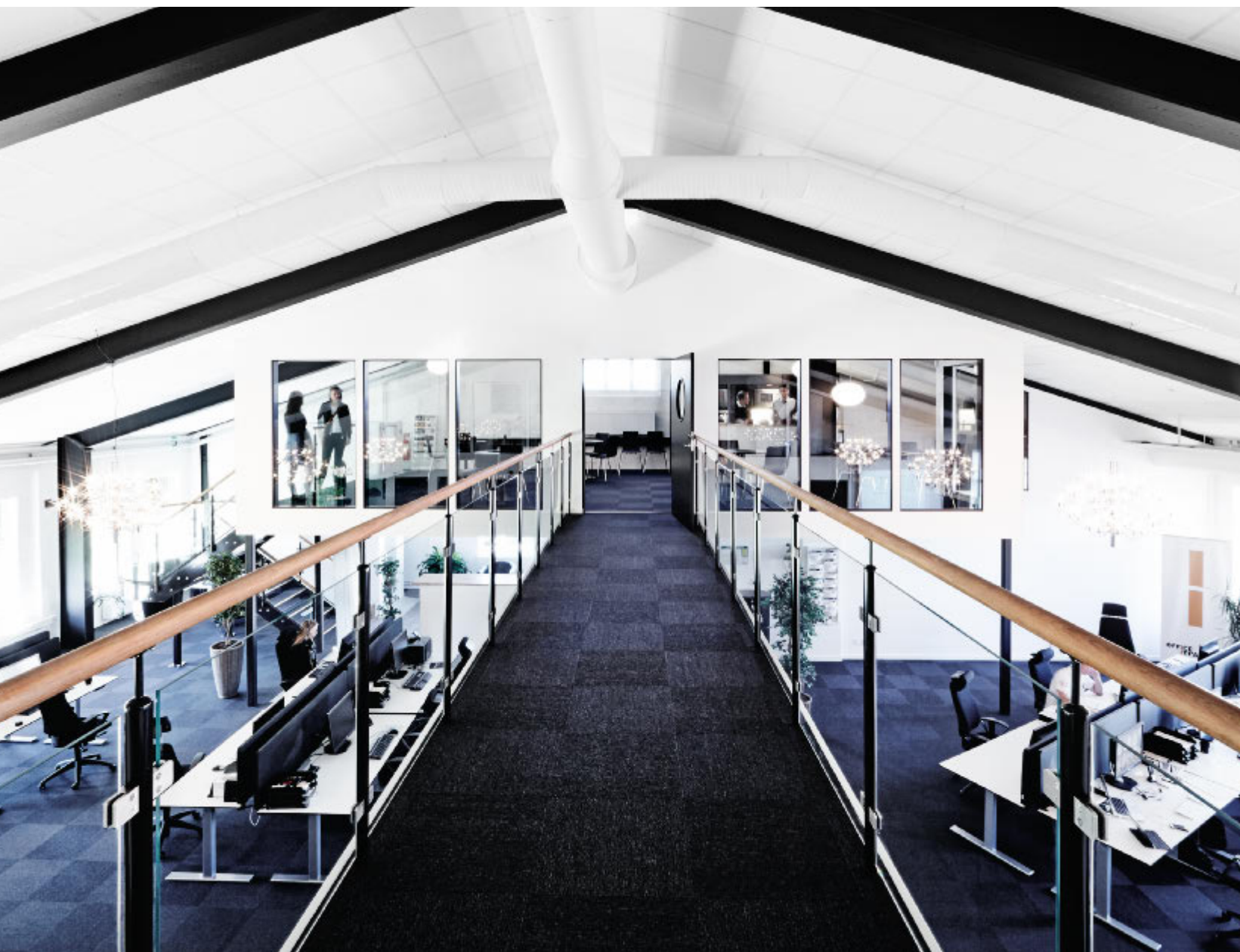
I skrivande stund har vi precis tecknat avtal om förvärv av Globen City, med tillträde preliminärt första april. Det är mycket ovanligt att ett sådant samlat och fint bestånd når marknaden och vi är mycket glada för att ha fått möjlighet att förvärva detta. Transaktionen innebär att ett stort steg tas i riktning mot Klöverns mål om en fastighetsportfölj på 30 miljarder kronor. Efter förvärvet når Region Stockholm ett fastighetsvärde om drygt 13 miljarder kronor, eller nästan hälften av Klöverns totala fastighetsvärde.

Globen Citys utmärkta kommunikationer med tre tunnelbanestationer, två stationer på Tvärbanan, ett fyrtiotal busslinjer i kombination med närheten till såväl Nynäshamnsvägen som Södra Länken gör detta område mycket intressant. Om man därtill adderar de planer som finns på byggnation av såväl Tekniska Nämndhuset som bostäder i Slakthusområdet tror jag att detta kommer vara ännu mycket mer attraktivt på sikt. Klöver vill bidra till utvecklingen av den så kallade Söderstaden.

Som man brukar säga – "tiden går fort när man har roligt" – och det kännetecknade arbetet på Klöver under 2013. Dessutom lyckades vi också prestera bolagets högsta resultat någonsin, vilket bidrog till full avsättning till personalstiftelsen. Det är glädjande när fokuserat arbete av hela Klöverns personal ger utdelning. Jag hoppas och tror att 2014 kommer bli minst lika roligt.

Stockholm 10 mars 2014

Rutger Arnhult
Verkställande direktör



AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGI 6

KUNDER 10

INLEDNING

MARKNADER

FASTIGHETSRÖRELSEN

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

FINANS

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastigheten Glödlampen 17 i Nyköping har totalrenoverats och hyresgästen flyttade in under 2013. Smarta och hållbara lösningar, sett ur ett miljöperspektiv, har varit ett genomgående tema under hela projektet. Kontoret var under året nominerat till tävlingen Sveriges Snyggaste Kontor.

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. Klöverns affärsplan inkluderar en framtåtriktad vision, en affärsidé och ett motto.

Vision

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

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.

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

VAR DAG UNDERLÄTTA KUNDENS VARDAG.

Om Klöverns hyresgäster känner att bolaget gör deras liv lättare kommer det att vara ett tungt vägande argument för att stanna kvar som hyresgäst 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 målet för nettoinflyttning.

På sid 7 följer ett sammandrag av de strategier och mål inom finans, förvaltning, förvärv/försäljning/projekt och medarbetare som gäller för 2014.



Interiörbild från fastigheten Skeppsbron 1 i Karlskrona.

Strategi och mål 2014

	Strategi	Mål
FINANS	> Eget kapital ska utgöras av både stam- och preferensaktier. > Ränterisken ska begränsas genom att viss del av kreditportföljen är räntesäkrad. > Refinansieringsrisken bör begränsas genom spridning av kreditförfall och kreditgivare. > Bankupplåning bör kompletteras med alternativa finansieringsformer.	> Avkastning på eget kapital ska långsiktigt uppgå till riskfri ränta plus minst 9 procentenheter. > Utdelningen till aktieägarna bör långsiktigt uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet. > Soliditeten bör uppgå till minst 30 procent. > Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,5 ggr. > Kapitalbindningen ska vara minst 1,5 år.
FÖRVALTNING	> Förvaltning ska ske i egen regi och med lokalt engagemang. > Kundundersökning ska genomföras och ligga till grund för förbättrat kundvårdsarbete. > Försäljningen ska effektiviseras genom produktifiering. > Energiförbrukningen per kvm ska långsiktigt minska. > Effektiviteten i förvaltningen ska utvecklas genom fokus på förbättrad överskottsgrad.	> Nettoinflyttningen bör uppgå till minst 1 procent av hyresvärdet 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 30 mdkr.
FÖRVÄRV, FÖRSÄLJNING OCH PROJEKT	> 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 cirka 7 procent per år. > Projektinvesteringar ska ge en avkastning på minst 15 procent.
MEDARBETARE	> 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 142.

Mål och utfall 2013

FÖRVALTNINGSMÅL

Mål

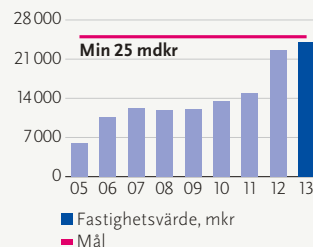
Utfall 2013

Syfte

FASTIGHETSVÄRDE

Fastighetsvärdet bör öka till minst 25 mdkr.

Fastighetsvärdet ökade med 1 435 mkr till 24 059 mkr. Ökningen berodde på nettoförvärv om 633 mkr, investeringar om 830 mkr samt värdeförändringar om –28 mkr. Den genomsnittliga tillväxten de senaste fem åren uppgår till 2 433 mkr.

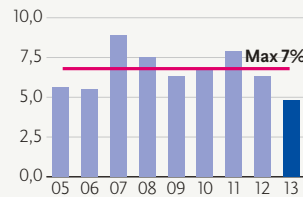


Ett större bolag, med plats på NASDAQ OMX Large Cap, breddar antalet möjliga institutionella, framför allt utländska, investerare. En del av dessa har placeringsreglementen som innebär restriktioner mot att placera i bolag med börsvärde understigande en miljard euro. Klövern's börsvärde uppgick till 7,5 mdkr vid utgången av 2013. Tillväxten kan ske både genom värdeskapande investeringar, ny- och ombyggnation i det egna beståndet samt genom förvärv av fastigheter.

OMSÄTTNINGSHASTIGHET

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

Under 2013 uppgick hyresgästernas omsättningshastighet till 4,8 procent.

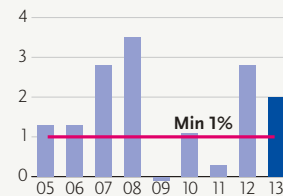


Att begränsa omsättningen av hyresgäster påverkar resultatet i positiv riktning genom minskade kostnader för hyresgästanpassningar samt lägre intäktsbortfall på grund av färre vakansperioder.

NETTOINFLYTTNING

Nettoinflyttningen bör uppgå till minst 1 procent av hyresvärdet per år.

Nettoinflyttningen var positiv under 2013. Målet på en procent av hyresvärdet uppnåddes. Utfallet på 51 mkr, motsvarar en nettoinflyttning på 2,0 procent av hyresvärdet.

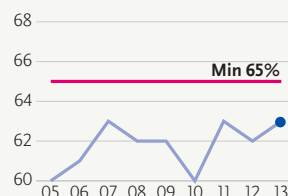


Nettoinflyttningen visar nettot av hyresvärdet på årsbasis för de hyresgäster som faktiskt flyttar in under ett år och de som flyttar ut. Med en positiv nettoinflyttning ökar successivt Klövern's uthyrningsgrad.

ÖVERSKOTTSGRAD

Överskottsgraden bör långsiktigt uppgå till minst 65 procent.

Överskottsgraden uppgick till 63 procent under året, vilket innebar att målet inte uppnåddes. I takt med en positiv nettoinflyttning kommer överskottsgraden att stiga successivt.

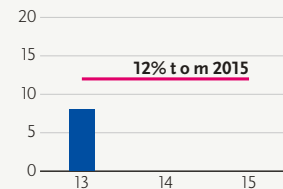


Överskottsgraden, driftöverskottets andel av intäkterna, är ett viktigt nyckeltal i Klövern's interna utvärdering av fastighetsrörelsen och mäts kontinuerligt för varje fastighet.

VÄRMEFÖRBRUKNING

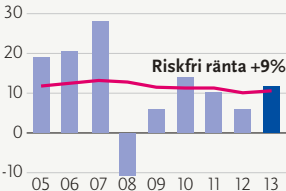
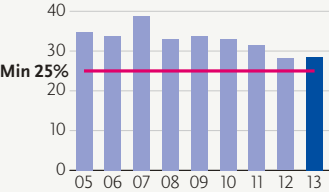
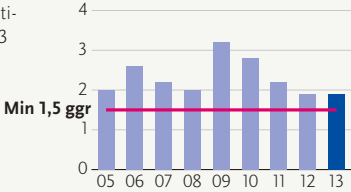
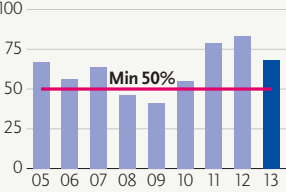
Värmeförbrukningen ska minska med minst 12 procent från och med 2013–2015.

Värmeförbrukningen har minskat med 8 procent under 2013.



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

FINANSIELLA MÅL

Mål	Utfall 2013	Syfte
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL		
Avkastning på eget kapital ska långsiktigt uppgå till den riskfria räntan plus minst 9 procentenheter.	Avkastning på eget kapital uppgick till 11,6 procent under 2013, att jämföra med målet på 10,6 procent. Under de senaste nio åren har den genomsnittliga avkastningen uppgått till 11,6 procent, vilket är så gott som i linje med det genomsnittliga långsiktiga målet på 11,7 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 uppgå till minst 25 procent.	Soliditeten har samtliga år legat över målets gräns. Soliditeten uppgick till 28,5 procent vid slutet av 2013. 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 uppgå till minst 1,5 ggr.	Räntetäckningsgraden har överstigit målet för samtliga år. För 2013 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.
	 ■ Räntetäckningsgrad, ggr ■ Mål	
UTDELNING		
Utdelningen bör långsiktigt uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet.	Inför årsstämman 2014, föreslås en utdelning om 1,50 kr per aktie för stamaktien. För preferensaktien föreslås utdelning om 10,00 kr fördelat på 2,50 kr per kvartal. Den föreslagna utdelningen för de båda aktieslagen uppgår till 68 procent av förvaltningsresultatet för 2013. Under de senaste nio åren skulle det motsvara en genomsnittlig utdelning om 62 procent av förvaltningsresultatet.	Förvaltningsresultatet visar hur fastighetsverksamheten går inklusive finansieringskostnader och central administration. Vid bedömning av utdelningens storlek ska beaktas bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur.
	 ■ Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, % ■ Mål	



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 Klövern 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 Klövern arbetar. Kunden är i fokus.

NETTOINFLYTTNING

Affärsplanens mål är att nettoinflyttningen bör 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 157 mkr (190) och avflyttade hyresgäster till 106 mkr (121). Klöverns nettoinflyttning, det vill säga inflyttade minus avflyttade hyresgäster under året, var positiv och uppgick till 51 mkr (69). Målet på nettoinflyttning om minst 1 procent av hyresvärdet uppnåddes då utfallet uppgick till 2,0 procent (2,8).



Hyresgäster i fastigheten Ringborren 15 i Västerås.

KLÖVERNS TIO STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Kontraktsvärde, mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Återstående genomsnittlig kontraktstid, år	Antal kontrakt	Yta, tkvm
Telefonaktiebolaget L M Ericsson	267	12	3,9	32	146
KappAhl Sverige	38	2	13,8	2	48
Posten Meddelande	32	1	2,2	43	28
TeliaSonera Sverige	31	1	1,5	47	23
Landstinget Dalarna	27	1	6,2	46	24
Karlskrona Kommun	26	1	6,2	52	25
Eniro Sverige	23	1	3,6	6	9
CGI Sverige	23	1	8,1	10	13
Landstinget Östergötland	22	1	10,0	11	17
Arbetsförmedlingen	21	1	1,7	19	14
TOTALT	510	22	5,0	268	347

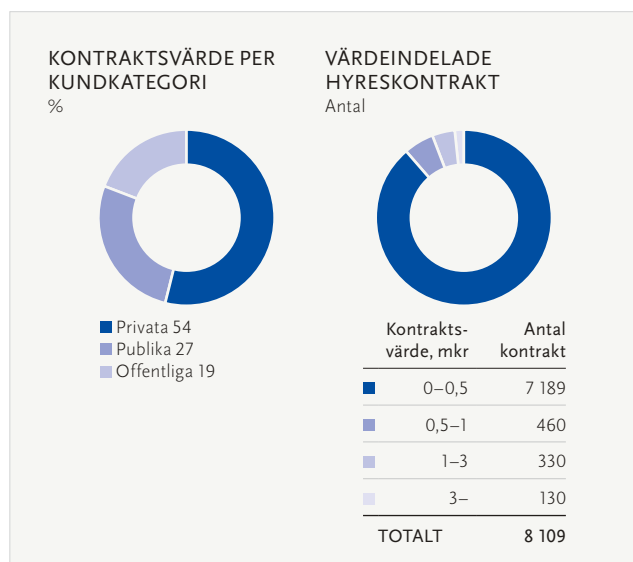
KOMMANDE INFLYTTNINGAR

Kontraktsvärdet för inflyttade hyresgäster 2013 samt tecknade hyresavtal under 2013, som ännu inte är inflyttade, uppgick till 229 mkr (248).

I Fyrislundsområdet i Uppsala har Klövernteknat ett sjuårigt avtal med ICA Fastigheter Sverige och Klöverntekommer i samband med detta att uppföra en omlastningster-

minal, specialritad för ICA. Omlastningsterminalen är en modern logistikbyggnad på 2 700 kvm. Inflyttning beräknas ske i oktober 2014.

Klöverntekhar även tecknat avtal med Länsstyrelsen i Uppsala. Hyresavtalet är sexårigt och fastigheten, gamla Posthuset, är belägen mitt i centrala Uppsala. Förutom moderna kontor och effektiva möteslokaler, inryms även



arkiv och specialutrymmen. Efter ombyggnation kommer lokalytan att fördubblas från 9 000 kvm till 18 000 kvm. Länsstyrelsen beräknas tillträda lokalerna under våren 2015.

I Örebro har Klövern tecknat nytt avtal med Transportstyrelsen, som sedan tidigare hyr lokaler av Klövern. Efter lokalanpassning kommer antalet arbetsplatser öka från cirka 450 till 700 stycken och omfatta cirka 17 000 kvm. Stort fokus läggs på att göra arbetsplatserna moderna, yteffektiva och flexibla. Det gamla hyresavtalet förlängs med två år och det nya börjar gälla februari 2016 och löper därefter sex år framåt i tiden.

Klövern har tecknat ett 20-årigt avtal med OHB Sweden som flyttar till Klöverns lokaler i Kista. OHB utvecklar, bygger, testar och sköter drift av satelliter för olika typer av rymduppdrag inom kommunikation, observation och utforskning av rymden. Uthyrningen omfattar 2 855 kvm, varav 2 150 kvm kontor och 705 kvm lager, i fastigheten Gullfoss 5. Inflyttning påbörjades i januari 2014.

KUNDSTRUKTUR OCH KONTRAKTSVÄRDE

Klöverns affärsinriktning innebär att 99 procent av kontraktsvärdet utgörs av kommersiella hyreskontrakt. Vid årsskiftet svarade privata företag för 54 procent (57), publika företag för 27 procent (24) och offentlig verksamhet för 19 procent (19) av kontraktsvärdet. Totalt hade Klövern 8 100 hyreskontrakt (7 600) med 4 900 hyresgäster (4 800) vid utgången av året. Den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 3,5 år (3,4).

De 10 största kundernas andel av Klöverns kontraktsvärde uppgick vid årsskiftet till 22 procent (24) och den genomsnittliga kontraktstiden för dessa var 5,0 år (4,8).

Totalt uppgick Klöverns kontraktsvärde till 2 318 mkr (2 173) vid årets utgång.

KUNDFÖRLUSTER

Klöverns kundförluster är 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 2013 uppgick de till 4,2 mkr (4,8) 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. Genom strukturerade kundmöten med hyresgästerna kan behoven förutses och trognare kunder uppnås.

Under 2013 uppgick omsättningen av hyresgäster till 4,8 procent (6,3) och genomsnittet under de senaste nio åren uppgår till 6,5 procent.

NKI – NÖJD KUND-INDEX

En Nöjd kund-undersökning genomfördes under senare delen av 2013 bland Klöverns hyresgäster. En webbaserad enkät skickades ut till 2 553 hyresgäster och besvarades av 1 118, motsvarande 44 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 egna kommentarer.

Efter att resultaten tagits fram har rapporter skickats till varje affärsenhet för analys. Hyresgästerna har fått återkoppling under december månad och handlingsplaner upprättas för varje region och enhet under våren. Vi arbetar ständigt för att öka vår kundnöjdhet och för att var dag underlätta kundens vardag.



SVENSK EKONOMI & FASTIGHETSMARKNAD	14
STÖRRE TRANSAKTIONER & HÄNDELSER	17
– REGION SYD	18
– REGION ÖST	20
– REGION STOCKHOLM	22
– REGION MELLAN/NORR	24

Flygfoto över Fastigheten Hilton 3, som utgörs av tre kontorskroppar utmed E4:an i Frösunda/Solnaområdet.

INLEDNING

MARKNADER

FASTIGHETSRÖRELSEN

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

FINANS

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

FASTIGHETSFÖRTECKNING OCH ÖVERSIKT

SVENSK EKONOMI OCH FASTIGHETSMARKNAD

Ekonomi utvecklas gradvis allt bättre. Optimismen och förtroendet för svensk ekonomi har stärkts bland företag och hushåll. Arbetslösheten minskar något och sysselsättningen ökar, inte minst inom tjänstesektorn. Låg inflation kan samtidigt göra att det dröjer innan reporäntan höjs.

EKONOMI

Efter ett svagt 2012 tog BNP-tillväxten i Sverige lite bättre fart under 2013. Och enligt Riksbankens BNP-prognoser bör den svenska ekonomin kunna accelerera ytterligare under 2014, samtidigt som arbetsmarknaden förbättras. Det scenariot bygger delvis på att USA fortsätter att visa god tillväxt medan euroområdet långsamt återhämtar sig.

Riksbanken sänkte styrräntan i december 2013 med 0,25 procentenheter till 0,75 procent. Mycket låg inhemsk inflation och sänkta styrräntor i omvärlden satte press på Riksbanken att även sänka styrräntan i Sverige. Men förväntningar om kommande förbättrad ekonomisk tillväxt, stärkt arbetsmarknad och ökad konsumtion talar för att denna sänkning inte kommer att efterföljas av ytterligare sänkningar under 2014. Samtidigt förväntar Riksbanken att inflationen kommer att vara fortsatt låg vilket gör att en höjning av reporäntan kan dröja till början av 2015.

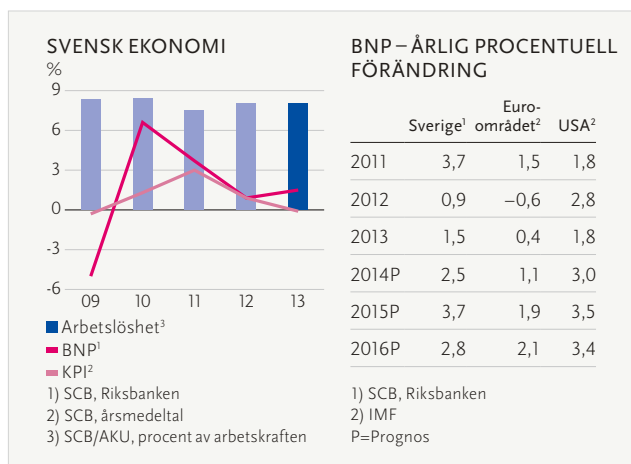
FASTIGHETSMARKNADEN

Trots den relativt svaga utvecklingen av den svenska ekonomin och inte minst de svåra ekonomiska problemen i omvärlden, stod den svenska fastighetsmarknaden sig ändå väl under 2013. Såväl hyresnivåer som fastighetspriser hölls uppe eller till och med ökade i viss omfattning. Det har funnits en efterfrågan på lokaler och bostäder. Generellt bedömt så har inte heller utvecklingen av tomma lokaler ökat. Det är framför allt i de större städerna och tillväxtregionerna som detta positiva mönster är som tydligast. Men en viss förbättring kan dock även skönjas för de flesta delmarknaderna inom hela landet. Även tidigare iskalla delmarknader har börjat tina upp.

En av huvudorsakerna till att fastighetsmarknaderna blivit mer aktiva är att möjligheterna till krediter har förbättrats och att länekostnaderna blivit lägre. Samtidigt börjar alternativa finansieringsformer vinna terräng.

Intresset för delmarknaderna utanför storstäderna och tillväxtregionerna har därmed ökat även om skillnaderna mellan olika marknader är stora. Bostadshyresfastigheter och samhällsfastigheter efterfrågas mest. Men kontor och logistikfastigheter i attraktiva lägen ligger inte långt efter. Handelsfastigheter som inte ligger i de mest attraktiva lägena kan dock ha problem. Intresset och medvetandet för så kallade "gröna fastigheter" börjar också växa.

Aktiviteten på transaktionsmarknaden var relativt hög även under 2013. Den samlade transaktionsvolymen räknat i kronor uppgick till strax över 100 mdkr. Detta är dock en liten inbromsning mot 2012 men i nivå med 2011. Svenska institutioner var de klart dominerande nettoköparna. Utländska investerare börjar nu också visa ett ökat intresse för den svenska marknaden men några större avtryck i form av omfattande förvärvsvolymer handlar det ännu inte om.



KONJUNKTURUTVECKLING KLÖVERNS HUVUDORTER

	Folkmängd 2013 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	105 783	1,1	6,9	54 744	31,1	1,2	8,7	-0,3
Falun	56 772	0,7	3,1	27 579	40,9	0,7	7,5	-0,1
Göteborg	532 857	1,4	10,3	315 894	23,8	2,3	9,4	-0,1
Halmstad	94 006	0,9	7,1	45 923	34,1	1,2	9,5	0,2
Kalmar	64 017	0,7	5,6	33 054	35,7	1,5	8,7	-0,4
Karlskrona	64 001	0,3	4,8	30 549	43,2	-0,6	11,1	0,2
Karlstad	87 667	0,8	7,2	49 172	34,0	0,9	9,4	0,1
Linköping	150 088	1,2	9,3	75 732	30,5	1,9	7,9	-0,9
Malmö ⁵	312 089	1,6	14,5	161 172	26,4	1,8	15,6	1,1
Norrköping	133 696	1,3	7,3	60 557	29,9	0,9	13,3	0,2
Nyköping	52 928	1,2	6,6	23 637	31,8	0,8	8,5	-0,3
Stockholm ⁴	896 439	1,9	15,0	622 447	15,9	2,7	7,0	0,0
Uppsala	205 015	1,4	11,9	96 523	38,2	3,0	6,0	-0,2
Västerås	141 892	1,1	8,5	69 006	24,6	1,8	10,2	0,0
Örebro	140 451	1,2	10,1	71 447	35,0	1,4	9,8	-0,4
Riket i helhet	9 633 589	0,9	6,9	4 567 500	27,9	1,4	8,6	-0,3

Källa: SCB och Arbetsförmedlingen.

1) Avser november 2013.

2) Enligt RAMS 2012.

3) Avser december 2013. Enligt Arbetsförmedlingen (öppet sökande och sökande i i program med aktivitetsstöd, andel av den registrerade arbetskraften 16 – 64 år).

4) Uppgifterna avser Stockholm stad

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





STÖRRE TRANSAKTIONER OCH HÄNDELSER

Under året har flera större affärer på marknaden genomförts.

- > Kungsledens förvärv av GE Capital Real Estates svenska fastigheter för cirka 5,5 mdkr.
- > Amerikanska Starwood Capitals köp av ett antal av KF:s större handelsplatser, bland annat Bromma Blocks och Tuna Park för sammanlagt 3,9 mdkr.
- > AMF förvärvade kvarteret Jericho i Stockholm av Allianz för 1,6 mdkr.
- > Catena köpte Brinovas logistikfastigheter för cirka 3,8 mdkr.
- > Balder förvärvade Bovista Invests bostadsportfölj, omfattande 4 300 lägenheter, för cirka 2 mdkr.
- > Noterbart är även att fastighetsbolagen Platzer, Tribona och Victoria Park noterats på Nasdaq OMX.

Nedan följer en sammanställning av några av de större transaktionerna och händelserna 2013 inom var och en av Klöverns fyra regioner: Syd, Öst, Stockholm och Mellan/Norr.

REGION SYD

Borås, Göteborg, Halmstad och Öresund

- > Stena Fastigheter köpte i juni av Skanska kontorsfastigheten "Gröna Skrapan" i området Gårda i Göteborg för 617 mkr.
- > Luxemburgbaserade Corpus Sireo förvärvade från Niam i juli kontorsfastigheterna Kronan 10 & 11 i Malmö till en köpeskilling om 480 mkr.
- > Ellos logistikfastighet Vindtyget 1 i Borås såldes i en sale-lease-backaffär till den norska fonden NRP Eiendom 2012 för cirka 550–600 mkr.
- > Kungsleden förvärvade i juli för 42 mkr en handelsfastighet om cirka 4 000 kvm i området Flygstaden i Halmstad.
- > Klövern förvärvade logistikfastigheten Lexby 11:236 i Partille, innefattande Lindex försäljningskontor och centrallager, för cirka 126 mkr.

REGION ÖST

Kalmar, Karlskrona, Linköping, Norrköping och Nyköping

- > Klövern sålde i september den cirka 1 600 kvm stora kontorsfastigheten Epåletten 14 i centrala Linköping för 27 mkr.

- > Tribona köpte av Axfast i december logistikfastigheten Adaptern 1 i Norrköping, om cirka 28 tkvm, för 173 mkr.
- > Akademiska Hus sålde i maj till Sveafastigheter och R&E Fastighetspartner fastigheten Eldaren 1 i Kalmar, om cirka 12,7 tkvm och som främst hyrs ut till Linnéuniversitetet.
- > Victoria Park förvärvade i maj av Obligo (före detta Acta) sammantaget 2 178 lägenheter till ett underliggande fastighetsvärde om 910 mkr varav cirka 80 procent av beståndet ligger i Linköping.

REGION STOCKHOLM

Storstockholm, Uppsala och Kista

- > Host Hotels & Resorts förvärvade i oktober Sheratonhuset i Stockholm av Blackstone för uppskattningsvis cirka 850 mkr.
- > I mars förvärvade Profi Infra City i Upplands Väsby från Orion European 2 Investment Sarl för en köpeskilling motsvarande cirka 1,7 mdkr.
- > Rikshem sålde i mars för cirka 1,4 mdkr sin 49-procentiga andel i Studentstaden i Uppsala till den andra ägaren, Uppsalahem.
- > AMF Fastigheter förvärvade i februari av Aberdeens Pan-Nordiska fond två större kontorsfastigheter i Marievik, Stockholm för cirka 1,3 mdkr.

REGION MELLAN/ NORR

Falun/Säter, Härnösand/Sollefteå, Karlstad, Västerås och Örebro

- > Klövern förvärvade av Aspholmen i en paketaffär bland annat butiks- och restaurangfastigheten Vindrutan 1 i Örebro med total uthyrningsbar area om 1 300 kvm.
- > Aroseken sålde i december fastigheten Kol 15, om cirka 10 tkvm med bland annat Filmstaden i Västerås innerstad till VS-Hus AB.
- > Fastighets AB L E Lundberg uppför i centrala Karlstad ett nytt kontorshus om 5 700 kvm med Karlstad kommun som hyresgäst.
- > Peritas Invest sålde i september fem innerstadsfastigheter om 8 000 kvm i Härnösands centrum till en lokal entreprenör för motsvarande cirka 30 mkr.

Fastigheten Klas 8 i Västerås har nyligen renoverats och fått en modern design, anpassad i samarbete med hyresgästen.

REGION

SYD

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

Fastighetsbeståndet i Region Syd och alla dess affärsenheter består till största del av lager- och logistikfastigheter. Denna fastighetstyp står för 60 procent av den totala ytan i regionen.

Region Syd utgör ett av landets mest befolkningsrika områden och med en befolkningsutveckling som är stark. Exempelvis beräknas Göteborgsområdet ha ökat sin befolkning med närmare hundra tusen invånare kring år 2020 och Skåne förväntas passera 1,3 miljoner invånare 2016. I regionen finns flera av landets största industrier. Västra Götaland är landets viktigaste industriregion med 25 procent av landets totala export. Den ekonomiska tillväxten i Öresundsregionen har under flera år varit högre än i landet som helhet. Här finns även flera större och etablerade utbildningssäten. Området har en väl utvecklad infrastruktur med bra vägsystem, flygplatser, hamnar och järnvägsnät. Men nya, mycket omfattande, infrastruktursatsningar planeras i regionen, bland annat det så kallade Västsvenska paketet. I Skåne har en utredning inletts om en utbyggnad av Södra stambanan.

Med stor befolkning och starkt näringsliv representerar regionen mycket av det som fastighetsinvestorer eftersöker. Hyres- och fastighetsmarknaderna är aktiva och det sker även en del nyproduktion av lokaler. Exempelvis uppför Klövern 1 500 kvm kontor i Malmö och Platzer Fastigheter projekterar för cirka 10 tkvm kontor i Gårda Norra i Göteborg.

Transaktionsmarknaden inom Region Syd brukar vara dynamisk och 2013 var inget undantag.



KLÖVERNS STÖRSTA HYRESGÄSTER I REGION SYD

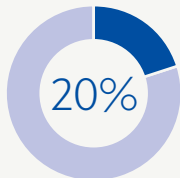
Hyresgäst	Kontrakts- värde, mkr	Andel av regionens kontrakts- värde, %	Yta, tkvm
KappAhl Sverige	38	11,7	48
RUAG Space	16	4,8	16
Lindex	10	3,0	15
HMS Industrial Networks	7	2,3	6
Saab	6	1,8	6
TOTALT	77	23,6	91



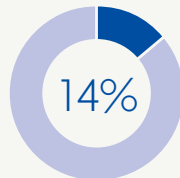
Interiörbild över nyrenoverat gym i fastigheten Ölslanda 1:255 i Lerum.

ANDEL AV KLÖVERN

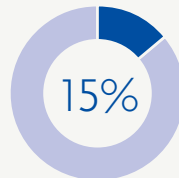
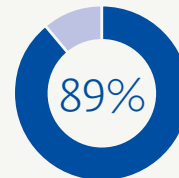
UTHYRINGSBAR YTA



HYRESVÄRDE



VERKLIGT VÄRDE

EKONOMISK
UTHYRINGSGRAD

YTA PER ENHET PER 31 DECEMBER 2013

	Uthyrnings- bar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyr- ningsgrad, %
BORÅS				
Förvaltning	81	52	411	86
Förädling	–	–	–	–
TOTAL	81	52	411	86
GÖTEBORG				
Förvaltning	162	139	1 418	96
Förädling	–	–	30	–
TOTAL	162	139	1 448	96
HALMSTAD				
Förvaltning	56	36	287	85
Förädling	6	3	37	49
TOTAL	62	39	324	82

	Uthyrnings- bar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyr- ningsgrad, %
ÖRESUND				
Förvaltning	85	73	618	95
Förädling	136	64	876	75
TOTAL	221	137	1 494	86

REGION SYD

Förvaltning	384	300	2 734	93
Förädling	142	67	943	74
TOTAL	526	367	3 677	89

KLÖVERN

Förvaltning	2 276	2 360	21 777	92
Förädling	348	210	2 282	66
TOTAL	2 624	2 570	24 059	90

REGION

ÖST

Region Öst består av affärsenheterna Linköping, Norrköping, Nyköping, Karlskrona och Kalmar.

I Region Öst utgörs merparten av fastigheternas yta av kontorsfastigheter. Detta gäller alla affärsenheter i regionen förutom Kalmar, där ytan för industri- och logistikfastigheter är något större.

Region Öst motsvaras av två delgeografiska områden. Samtliga ingående kommuner är regioncentra med tämligen stabila ekonomier och god befolkningsutveckling. I det norra delområdet bor det närmare 500 000 personer, vilket är en av landets folktätaste regioner. Enbart grannstäderna Linköping och Norrköping har tillsammans cirka 285 000 invånare. Det södra området av Region Öst har en befolkning om nästan 400 000 personer om båda länen medräknas.

I synnerhet det norra delområdet har en bra grundstruktur när det gäller vägar, järnvägar, flyg och hamnar. Här finns flera av de viktigaste nationella väg- och järnvägssystemen som E4:an, E22:an och Södra stambanan. I Nyköping finns landets tredje största flygplats, Skavsta och både Linköpings och Norrköpings flygplatser har reguljära internationella flyglinjer.

Den norra delen av Region Öst har fördelen av att ligga på en till två timmars pendlingsavstånd till Stockholmsområdet. Både Kalmar och Karlskrona har utvecklats till egna självständiga regioncentra. I Kalmar får Linnéuniversitetet en allt större betydelse för utvecklingen av regionens näringsliv – inte minst tack vare familjen Kamprads stiftelse och dess donationer.

Fastighetsmarknaden är aktiv och ofta transaktionsintensiv, 2013 var dock ett något lugnare år.



KLÖVERNS STÖRSTA HYRESGÄSTER I REGION ÖST

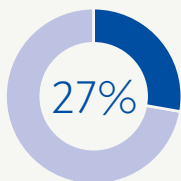
Hyresgäst	Kontraktsvärde, mkr	Andel av regionens kontraktsvärde, %	Yta, tkvm
Karlskrona Kommun	26	4,3	25
Landstinget Östergötland	22	3,8	17
TeliaSonera Sverige	16	2,7	10
Linköpings Kommun	14	2,4	11
Telefonaktiebolaget L M Ericsson	14	2,3	14
TOTALT	92	15,5	77



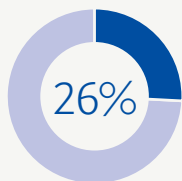
Klövers medarbetare Christopher Horn till vänster, i samspråk med hyresgäster i fastigheten Fors 11 i Nyköping.

ANDEL AV KLÖVERN

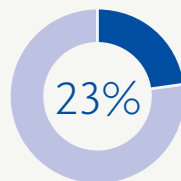
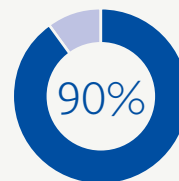
UTHYRINGSBAR YTA



HYRESVÄRDE



VERKLIGT VÄRDE

EKONOMISK
UTHYRINGSGRAD

YTA PER ENHET PER 31 DECEMBER 2013

	Uthyrnings- bar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyr- ningsgrad, %
KALMAR				
Förvaltning	71	60	487	94
Förädling	–	–	–	–
TOTAL	71	60	487	94
KARLSKRONA				
Förvaltning	78	74	650	97
Förädling	–	–	31	–
TOTAL	78	74	681	97
LINKÖPING				
Förvaltning	242	235	2 011	90
Förädling	39	18	108	73
TOTAL	281	253	2 119	89
NORRKÖPING				
Förvaltning	140	147	1 369	93
Förädling	39	20	95	62
TOTAL	179	167	1 464	89

	Uthyrnings- bar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyr- ningsgrad, %
NYKÖPING				
Förvaltning	107	101	856	90
Förädling	6	2	16	50
TOTAL	113	103	872	89
REGION ÖST				
Förvaltning	638	617	5 373	92
Förädling	84	40	250	67
TOTAL	722	657	5 623	90
KLÖVERN				
Förvaltning	2 276	2 360	21 777	92
Förädling	348	210	2 282	66
TOTAL	2 624	2 570	24 059	90

REGION

STOCKHOLM

Region Stockholm består av affärsenheterna Kista, Storstockholm och Uppsala.

Stockholm är Klöversn största region sett till hyresvärdet. Ytan består främst av kontorsfastigheter.

Klöversn största inflyttade hyresgäst var CGI, som flyttade in i fastigheten Helgafjäll 1 i Kista under slutet av året.

Region Stockholm är landets mest expansiva region. Folkmängden i Stockholms län ökar med cirka 35 000 personer per år och Uppsala är en av landets snabbast växande kommuner. Det planeras för stora infrastruktursatsningar, kraftig utbyggnad av bostäder och även en omfattande nyproduktion av kontor, lager, hotell och handelslokaler. Regionen är därmed landets mest expansiva område för olika byggprojekt. Universiteten och högskolorna håller mycket hög internationell klass, Stockholm är en betydande kunskaps- och forskningsregion. Näringslivet är mycket diversifierat och även internationaliserat. 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.

Stockholmregionen står normalt för ungefär knappt 40 procent av den samlade transaktionsvolymen i landet. Regionen har de högsta hyresnivåerna och fastighetsvärde per kvadratmeter. Sker det förändringar inom hyres- och fastighetsmarknaderna så sker det oftast först i Stockholmsregionen. Internationella placerare brukar prioritera Stockholmsmarknaden före andra regionala marknader i Sverige.



KLÖVERNS STÖRSTA HYRESGÄSTER I REGION STOCKHOLM

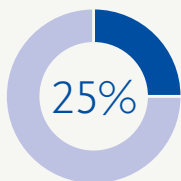
Hyresgäst	Kontrakts- värde, mkr	Andel av regionens kontrakts- värde, %	Yta, tkvm
Telefonaktiebolaget L M Ericsson	254	31,3	132
Eniro Sverige	22	2,8	8
CGI Sverige	20	2,5	11
Orexo	20	2,4	7
Kistamässan	20	2,4	16
TOTALT	336	41,4	174



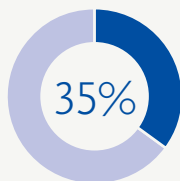
Fastigheten Fyrislund 6:6, hus 14 i Uppsala.

ANDEL AV KLÖVERN

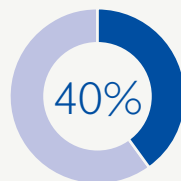
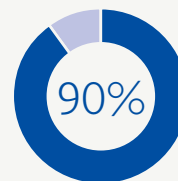
UTHYRINGSBAR YTA



HYRESVÄRDE



VERKLIGT VÄRDE

EKONOMISK
UTHYRINGSGRAD

YTA PER ENHET PER 31 DECEMBER 2013

	Uthyrnings- bar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyr- ningsgrad, %
KISTA				
Förvaltning	285	492	5 741	97
Förädling	35	31	530	61
TOTAL	320	523	6 271	94

STORSTOCKHOLM

Förvaltning	185	187	1 718	91
Förädling	45	39	233	54
TOTAL	230	226	1 951	85

UPPSALA

Förvaltning	90	139	1 148	87
Förädling	9	10	151	50
TOTAL	99	149	1 299	85

REGION STOCKHOLM

Förvaltning	560	818	8 607	94
Förädling	89	80	914	56
TOTAL	649	898	9 521	90

KLÖVERN

Förvaltning	2 276	2 360	21 777	92
Förädling	348	210	2 282	66
TOTAL	2 624	2 570	24 059	90

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. Störst andel av ytan består av kontorsfastigheter. Detta gäller även alla affärsenheter i regionen förutom Västerås, som främst består av lager- och logistikfastigheter.

Inom Region Mellan/Norr finns starka regionstäder som Örebro, Västerås, Falun och Karlstad. Samtliga dessa uppvisar positiv befolkningstillväxt om cirka 300–1 500 personer per år. Men folkmängdsutvecklingen inom regionen varierar dock kraftigt. Härnösand exempelvis har haft en negativ utveckling under många år men som under 2013 vände och i stället ökade något.

Var och en av de starka regionstäderna representerar relativt stora geografiska områden. De är därmed viktiga för de omkringliggande kommunerna. Det finns därför i de flesta av orterna en väl utbyggd samhällsservice i form av sjukhus, skolor, högskolor och viktiga myndigheter. Dessa orter är också samtidigt viktiga knutpunkter för sina respektive regioners näringsliv. Detta innebär också att det finns behov av och efterfrågan på lokaler. Flera av orterna har också ur transportsynpunkt ett strategiskt läge. Tillgången till tåg, flygplatser och vägsystem är god. Karlstad har goda kommunikationer till Oslo och Örebro har utvecklats till en viktig logistikort. Även detaljhandel är ett utmärkande drag för regionen. Här finns flera av landets allra största handelscentrum.

Fastighetsmarknaderna domineras av lokala aktörer men även rikstäckande fastighetsbolag och institutioner har stora intressen i regionen. I de större orterna pågår eller planeras även många projekt avseende nyproduktion av såväl bostäder som lokaler.



KLÖVERN S STÖRSTA HYRESGÄSTER I REGION MELLAN/NORR

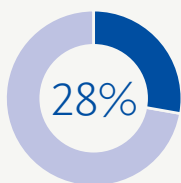
Hyresgäst	Kontrakts- värde, mkr	Andel av regionens kontrakts- värde, %	Yta, tkvm
Landstinget Dalarna	27	4,7	24
Karlstads Kommun	17	2,9	12
Transportstyrelsen	15	2,5	16
Fortifikationsverket	14	2,4	16
Mittuniversitetet	13	2,2	14
TOTALT	86	14,7	82



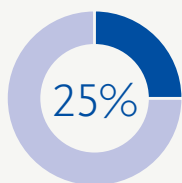
Fastigheten Ringborren 15 är nyrenoverad och anpassad efter hyresgästens önskemål.

ANDEL AV KLÖVERN

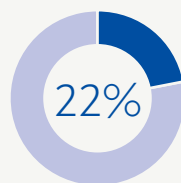
UTHYRINGSBAR YTA



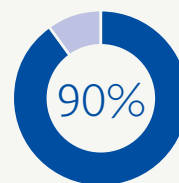
HYRESVÄRDE



VERKLIGT VÄRDE



EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



YTA PER ENHET PER 31 DECEMBER 2013

	Uthyrnings- bar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyr- ningsgrad, %
FALUN/SÄTER				
Förvaltning	98	81	508	87
Förädling	–	–	7	–
TOTAL	98	81	515	87
HÄRNÖSAND/SOLLEFTEÅ				
Förvaltning	94	75	452	89
Förädling	–	–	–	–
TOTAL	94	75	452	89
KARLSTAD				
Förvaltning	196	200	1 776	92
Förädling	6	7	47	88
TOTAL	202	207	1 823	92
VÄSTERÅS				
Förvaltning	231	202	1 673	90
Förädling	27	16	121	66
TOTAL	258	218	1 794	88

	Uthyrnings- bar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyr- ningsgrad, %
ÖREBRO				
Förvaltning	75	67	654	97
Förädling	–	–	–	–
TOTAL	75	67	654	97
REGION MELLAN/NORR				
Förvaltning	694	625	5 063	91
Förädling	33	23	175	72
TOTAL	727	648	5 238	90
KLÖVERN				
Förvaltning	2 276	2 360	21 777	92
Förädling	348	210	2 282	66
TOTAL	2 624	2 570	24 059	90



FASTIGHETSRÖRELSEN



FASTIGHETSINNEHAV	28
TRANSAKTIONER	32
PROJEKT	34
BYGGRÄTTER	36
FASTIGHETERNAS VÄRDE	39

Fastigheten Fyrislund 6:6, hus 16, i Uppsala.

INLEDNING

MARKNADER

FASTIGHETSRÖRELSEN

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

FINANS

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

FASTIGHETSFÖRTECKNING OCH ÖVERSIKT

FASTIGHETSINNEHAV

Fastighetsvärdet ökade med 6 procent (52). Nettoinflyttningen uppgick till 51 mkr (69) och hyresvärdet ökade med 102 mkr (914). Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade med 2 procentenheter till 90 procent och den ytmässiga uthyrningsgraden steg med en procentenhet till 82 procent.

FASTIGHETSBESTÅND OCH HYRESVÄRDE

Klövern hade vid utgången av 2013 totalt 402 fastigheter (387) belägna i 43 kommuner (44).

Det totala fastighetsvärdet uppgick till 24 059 mkr (22 624), den uthyrningsbara ytan var 2 624 tkvm (2 529) och hyresvärdet uppgick till 2 570 mkr (2 468) vid årets utgång. Ökningen av fastigheternas värde berodde på förvärv om 1 020 mkr (7 459), försäljningar om 387 mkr (543), investeringar om 830 mkr (861) samt värdeförändringar med –28 mkr (–33). Ökningen av hyresvärdet är en följd av bland annat förvärv under året och investeringar i befintliga fastigheter.

INTÄKTER OCH SNITTHYRA

Intäkterna uppgick till 2 220 mkr (1 948) under 2013. Intäktsökningen förklaras av nettoförvärv, indexjustering av hyrorna och positiv nettoinflyttning.

För jämförbart bestånd steg intäkterna med 5 procent, vilket främst beror på en stark nettoinflyttning.

Snitthyran på förvaltningsfastigheter beräknas utifrån kontraktswärde och uthyrd yta och uppgick till 1 066 kr per kvm per sista december. Snitthyran varierar mellan olika regioner beroende på typ av fastigheter, fastigheternas läge samt den lokala hyresmarknaden.

Utvecklingen av KPI för oktober 2013 var i princip oförändrad jämfört med föregående år och påverkar därmed kontraktswärdet med 0 mkr (6) från och med 2014.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna ökade, främst beroende på ett väsentligt större bestånd för 2013, och uppgick till 828 mkr (733).

För jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 7 procent (1) till 341 kr per kvm (320), bland annat beroende på ökade kostnader för fastighetsskatt. Driftkostnaderna påverkades av ett kallt och snörikt första kvartal, men balanserades till viss del upp av ett mildare kvartal fyra. Värmeförbrukningen uppgick till 98 procent (98) av en normalårskorrigerad förbrukning på grund av högre genomsnittstemperatur.

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

FASTIGHETSKOSTNADER FÖR JÄMFÖRBART BESTÅND¹, KR/KVM

	2013	2012
Driftkostnader	195	190
Tomträttsavgäld	15	14
Underhåll	26	22
Fastighetsskatt	47	41
Fastighetsadministration	58	53
TOTALT	341	320

1) Avser fastigheter som ägts under hela 2013 och 2012.

DRIFTÖVERSKOTT

Driftöverskottet uppgick till 1 392 mkr (1 215). Ökningen beror till stor del på ett större fastighetsbestånd för helåret, men också en positiv nettoinflyttning och en positiv indexutveckling för 2013. För jämförbart bestånd steg driftöverskottet med 4 procent till 908 mkr (875).

ÖVERSKOTTSGRAD

Klöverns överskottsgrad, inklusive engångseffekter, uppgick till 63 procent (62). 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.

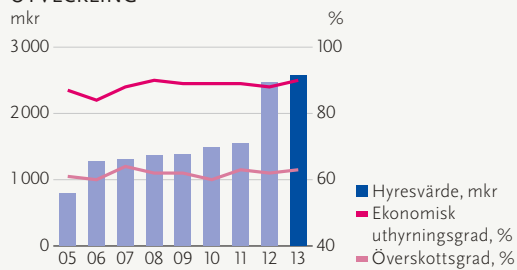
JÄMFÖRBART BESTÅND

	2013-12-31	2012-12-31	Förändring, %
Yta, tkvm	1 532	1 529	0
Verkligt värde, mkr	15 659	14 992	4
Avkastningskrav, %	7,1	7,1	0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	89	1
Ytmässig uthyrningsgrad, %	81	80	1
mkr			
	2013 jan–dec	2012 jan–dec	Förändring, %
Intäkter	1 431	1 365	5
Fastighetskostnader	–523	–490	7
DRIFTÖVERSKOTT	908	875	4

Avser fastigheter som ägts under hela 2012 och 2013.



Fastigheten Ringborren 15 i Västerås.

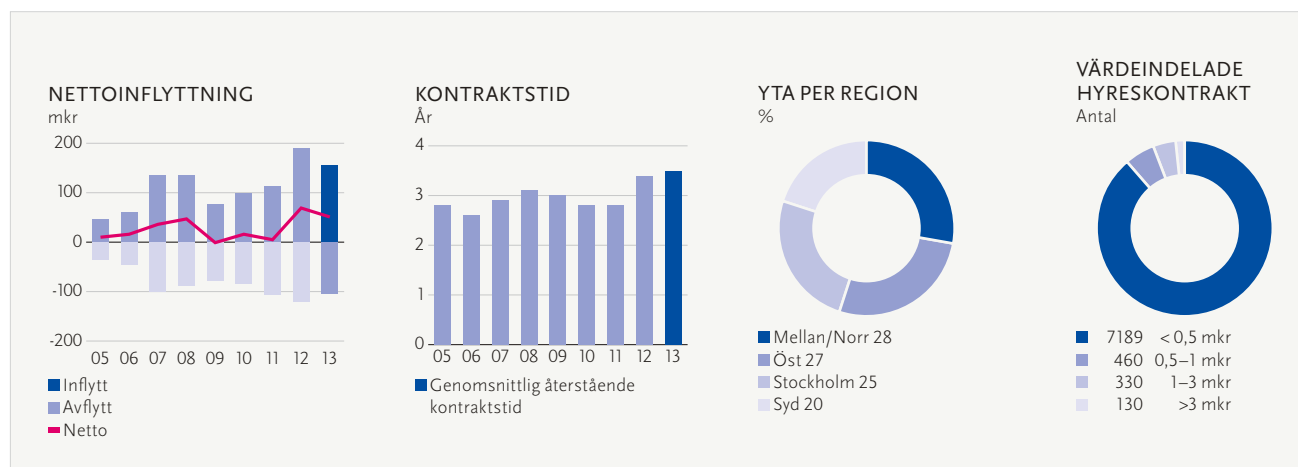
FASTIGHETSBESTÅNDETS
UTVECKLINGHYRESVÄRDE PER REGION
%HYRESVÄRDE PER LOKALTYP
%

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	135	955	203	697	21	860	25	999	384	821
ÖST	302	1 215	177	568	62	1 066	97	1 078	638	1 008
STOCKHOLM	325	1 678	172	1 006	19	1 272	44	1 682	560	1 448
MELLAN/NORR	279	1 085	208	593	72	1 105	135	1 067	694	938
TOTALT	1 041	1 294	760	716	174	1 082	301	1 146	2 276	1 066

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 uthyrda ytan.

**UTHYRINGSGRAD**

Den ekonomiska uthyrningsgraden, kontraktsvärdet i förhållande till hyresvärdet, ökade med 2 procentenheter och uppgick till 90 procent (88) vid utgången av 2013. Förändringen beror främst på en positiv nettoinflyttning för 2013. För förvaltningsfastigheter uppgick uthyrningsgraden till hela 92 procent och för förädlingsfastigheter till 66 procent. Uthyrningsgrad mätt som yta uppgick till 82 procent (81), till 87 procent för förvaltningsfastigheter och till 48 procent för förädlingsfastigheter.

NETTOINFLYTTNING

Nettoinflyttningen var positiv under året. Den enskilt största inflytten var CGI med 11 tkvm i fastigheten Helgafjäll 1 i Kista. Samtliga fyra kvartal uppvisar positiv nettoinflyttning. Klöverns nettoinflyttning uppgick till 51 mkr (69) på årsbasis, baserat på inflyttade hyresgäster om 157 mkr (190) och avflyttade om 106 mkr (121).

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

Utöver inflyttade hyresgäster under 2013 har ytterligare avtal om 72 mkr (58) tecknats med inflyttning 2014 och framåt. Kontraktsvärdet för inflyttade hyresgäster samt tecknade hyresavtal, som ännu inte är inflyttade, uppgick till 229 mkr (248).

KONTRAKTSSTRUKTUR

Klövern har totalt 8 100 hyreskontrakt (7 600). Av hyreskontrakten, mätt som andel av kontraktsvärdet, förfaller 24 procent (20) inom ett år. Den genomsnittliga kontraktstiden har till följd av färdigställda projekteringar och förvärv ökat till 3,5 år (3,4). Av det totala kontraktsvärdet, exklusive tillägg, var 81 procent (80) 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 nettoförvärv under 2012 och 2013.

RESULTAT PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION

	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Förvaltning	260	195	-88	-81	172	114	66	58	80	66
Förädling	47	42	-28	-22	19	20	40	48	65	-7
SYD	307	237	-116	-103	191	134	62	57	145	59
Förvaltning	579	531	-213	-187	366	344	63	65	295	197
Förädling	28	27	-18	-20	10	7	36	26	22	25
ÖST	607	558	-231	-207	376	351	62	63	317	222
Förvaltning	704	596	-230	-188	474	408	67	68	203	366
Förädling	48	48	-31	-34	17	14	35	29	17	25
STOCKHOLM	752	644	-261	-222	491	422	65	66	220	391
Förvaltning	538	495	-212	-193	326	302	61	61	131	162
Förädling	16	14	-8	-8	8	6	50	43	17	27
MELLAN/NORR	554	509	-220	-201	334	308	60	61	148	189
Förvaltning	2 081	1 817	-743	-649	1 338	1 168	64	64	709	791
Förädling	139	131	-85	-84	54	47	39	36	121	70
TOTALT	2 220	1 948	-828	-733	1 392	1 215	63	62	830	861

NYCKELTAL PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav ¹ , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek.uthyrningsgrad, %	
	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Förvaltning	2 734	2 418	7,6	7,6	384	345	300	270	93	94
Förädling	943	836	7,4	7,9	142	151	67	79	74	61
SYD	3 677	3 263	7,5	7,7	526	496	367	349	89	86
Förvaltning	5 373	5 126	7,3	7,3	638	636	617	600	92	91
Förädling	250	315	9,4	9,2	84	96	40	47	67	61
ÖST	5 623	5 441	7,4	7,4	722	732	657	647	90	89
Förvaltning	8 607	7 897	6,8	6,9	560	510	818	759	94	93
Förädling	914	1 100	7,1	7,1	89	106	80	101	56	50
STOCKHOLM	9 521	8 997	6,8	6,9	649	616	898	860	90	88
Förvaltning	5 063	4 796	7,4	7,5	694	652	625	589	91	90
Förädling	175	154	8,2	8,0	33	33	23	23	72	70
MELLAN/NORR	5 238	4 950	7,5	7,5	727	685	648	612	90	89
Förvaltning	21 777	20 237	7,2	7,2	2 276	2 143	2 360	2 218	92	92
Förädling	2 282	2 387	7,5	7,7	348	386	210	250	66	57
TOTALT	24 059	22 624	7,2	7,2	2 624	2 529	2 570	2 468	90	88

1) Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter.

2012 års siffror är omräknade enligt den nya regionsindelningen, där Kalmar och Karlskrona numera tillhör Region Öst i stället för Region Syd.

*Fastigheten Lexby 11:236 i Partille.**Fastigheterna Jordbromalm 6:3, 6:20 och 6:76 i Jordbroföretagspark, Haninge.*

TRANSAKTIONER

Klövern har under året kompletterat befintligt bestånd på ett flertal av de prioriterade orterna. Förvärv har skett i samtliga fyra regioner.

FÖRVARV

Från Systembolaget förvärvades en logistikenhet i Haninge söder om Stockholm för 215 mkr. Fastigheterna är belägna i Jordbro Företagspark som är ett av Stockholms ledande logistikcenter. Den uthyrbara arean uppgår till cirka 28 000 kvm och utgörs till största del av Systembolagets centrallager. Genomsnittlig avtalstid är cirka 9 år.

I Västerås förvärvades fastigheten Traversföraren 3. Fastigheten, som utgörs av cirka 2 600 kvm butiksytta, ligger vid infarten till Västerås största och kraftigt växande handelsområde Erikslund. Malmöbeståndet fick tillskott i form av en kontorsfastighet i det expansiva Hyllie. Fastigheten, som har en uthyrbar area om cirka 5 100 kvm, hyrs till största del av Teracom. Köpeskillingen för bägge fastigheterna uppgick till cirka 80 mkr.

I Göteborgsområdet har tre fastigheter förvärvats under året. I Partille förvärvades under våren en logistikanläggning som utgör Lindex försäljningskontor och centrallager. Hela fastigheten om cirka 14 700 kvm hyrs på ett långt avtal där återstående hyrestid uppgår till cirka 9 år. I december förvärvades och tillträdades två kontorsfastigheter från NREF Sverige AB. Fastigheterna Stockrosen 7 i Mölndal och Mellby 5:120 i Partille omfattar sammanlagt 9 800 kvm. Den totala köpeskillingen för dessa tre fastigheter uppgick till cirka 205 mkr.

Under hösten förvärvades ett paket med fyra logistikfastigheter från NRP på orterna Halmstad, Örebro, Västerås och Kalmar. Fastigheterna, med en total uthyrningsbar area om cirka 60 100 kvm, ligger i bra logistiklägen med Axfood och Martin & Servera som största hyresgäster i Örebro och Västerås. Kalmarfastigheten förhyrs till största del av Axfood, NetOnNet och DSV. I Halmstad förhyrs hela fastigheten om 12 000 kvm av GN Transport. Förvärvet gav ett bra tillskott till respektive enhet, men främst till Halmstad, Kalmar och Örebro. Ytmässigt fick Halmstad ett tillskott på 24 procent och Örebro på 34 procent. Köpeskillingen för de fyra fastigheterna uppgick till cirka 265 mkr.

Från Aspholmen förvärvades två fastigheter i Uppsala och en i Örebro för sammanlagt 180 mkr. I Uppsala ligger fastigheterna i området Kungsängen strax söder om de centrala delarna av staden och Klöverns pågående projekt i Kungsängen 10:1. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 12 100 kvm och utgörs till största del av butiksytor med Willys som största hyresgäst. Omgivande bebyggelse består av handelsfastigheter samt nybyggda bostäder. För fastigheten Kungsängen 24:3 finns skisser på potentiell bostadsutveckling om totalt cirka 400 lägenheter och cirka 1 500 kvm dagligvaruhandel. Detta ger fastigheten en stor framtida värdepotential vid en planändring. I Örebro ligger



Fastigheten Kungsängen 24:3 i Uppsala.

fastigheten, som inrymmer en av Sveriges mest framgångsrika McDonalds-restauranger, intill fastigheten Vindhjulet 3 i området Västhaga.

Under året har även fem mindre markförvärv genomförts för att kunna komplettera och förädla befintliga fastigheter. I Ystad förvärvades tre fastigheter: Urmakaren 2, 6 och 13, i Partille fastigheten Ugglum 9:243 och i Karlskrona fastigheten Karlskrona 4:10.

GENOMFÖRDA FÖRSÄLJNINGAR

Klövern har under året fortsatt renodlingen och förvaltningseffektiviseringen genom att sälja 12 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 40 tkvm. Det totala försäljningspriset uppgick till 387 mkr och försäljningarna har inneburit positiva värdeförändringar om 22 mkr.

I Stockholmregionen har tre fastigheter sålts. Brandstegen 9 i Huddinge, som kom till Klövern via Dagon, såldes till Ikano som avser att vidareutveckla det bostadsprojekt som initierats av Dagon under 2011. I Haninge såldes industrifastigheten Söderbymalm 6:4 och i Ulvsunda såldes Slaggtorget 2. Totalt försäljningspris för dessa tre fastigheter uppgick till cirka 132 mkr. Utöver dessa försäljningar har del av Svånghjulet 2 i Täby sålts till JM som avser att uppföra ett äldreboende på den avstyckade tomten.

I Nyköping har fastigheterna Hotellet 26 och Hermelinen 7 avyttrats till lokala fastighetsägare. Dessutom såldes del av Ana 11 till Landstinget Sörmland. I Norrköping avyttrades fastigheten Skeppet 13 med tillhörande bostads-

byggrätter. I Linköping respektive Landskrona avyttrades fastigheterna Epåletten 14 och Timglaslet 1 till lokala fastighetsägare och i Kinna såldes fastigheten Kyrkängen 9. Det sammalagda försäljningspriset för dessa fastigheter uppgick till cirka 235 mkr.

FÖRVÄRV AV AKTIER I TRIBONA

Klövern har under året genom ett antal transaktioner förvärvat 11 614 399 aktier, motsvarande 29,8 procent i Tribona. Det totala anskaffningsvärdet för aktierna uppgår till 435 mkr. Tribona redovisas som intressebolag från och med 7 juni 2013. Den orealiserade värdeförändringen fram till klassificeringen som intressebolag uppgick till 49 mkr. Klöverns resultatandel för perioden 7 juni till 31 december uppgick till 5 mkr, medan Klöverns andel i Tribonas övrigt totalresultat under samma period var -2 mkr. Det koncernmässigt bokförda värdet av innehavet uppgick vid slutet av året till 488 mkr vilket kan jämföras med Klöverns totala tillgångar på 25 230 mkr.

Tribona är specialiserat på moderna och strategiskt belägna logistikfastigheter. Fastighetsinnehavet bestod 31 december 2013 av 21 fastigheter i Sverige och en i Danmark. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 711 tkvm och fastighetsvärdet var 5 574 mkr. Ytterligare information om Tribona, som är noterat på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap, finns på www.tribona.se.

PROJEKT

Inom ramen för Klöverns projektverksamhet utvecklas och förädlas befintliga fastigheter i samband med uthyrning av vakanta ytor, energibesparande åtgärder samt nyproduktion av byggrätter. Investeringarna sker i syfte att öka fastigheternas värde genom förbättrade kassaflöden.

Flertalet projekt är av förhållandevis begränsad storlek. Av de 281 projekt som pågick vid årets utgång har 28 projekt en beräknad investering överstigande 10 mkr. Även de mindre projekten kräver dock en omfattande insats av den egna organisationen. Klöver har därför, under de senaste åren fortsatt att stärka regionernas projektorganisationer.

Klöver har under 2013 lagt ett fortsatt stort fokus på energibesparande åtgärder, vilket får effekt på både miljö och driftkostnader i fastighetsbeståndet. Vid utgången av året pågick 23 energioptimerande projekt.

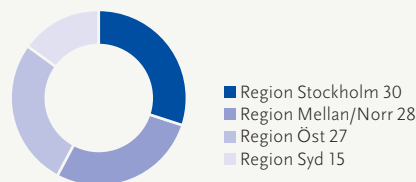
Förutsättningarna för genomförande av nybyggnationer på marknaden är fortsatt goda. Detta rimmar väl med hyresgästernas ökade krav på flexibilitet och kvalitet. Flertalet mindre ombyggnadsprojekt inom beståndet avser iordningställande samt lansering av fler kontorshotell.

PROJEKT UNDER 2013

Totalt investerades 830 mkr (861) under 2013. I de projekt som avslutats under året, och i vissa fall påbörjats tidigare år, uppgick de totala investeringarna till 1 287 mkr (454).

Vid utgången av 2013 pågick totalt 281 projekt (328) till en kalkylerad utgift på sammanlagt 1 517 mkr (1 736). Totalt återstår 632 mkr (446) att investera i dessa projekt.

PROJEKTVOLYM PER REGION
%



KLÖVERNS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT PER 31 DECEMBER 2013

Stad	Fastighet	Projekttyp	Uthyrnings- bar yta, kvm	Projektyta, kvm	Vakansgrad efter projekt, %	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde efter projekt, mkr	Totalt hyresvärde efter projekt, mkr	Beräknat färdig- ställande, år
Örebro	Vindhjulet 3	Kontor	19 343	19 343	0	155	151	11	28	2016
Kista	Helgafjäll 1	Kontor	11 735	10 673	1	75	14	9	20	2014
Norrköping	Kopparhammaren 2	Utbildning	36 613	5 130	0	88	43	8	46	2014
Malmö	Dragör 1	Kontor	2 322	2 322	0	61	27	5	5	2014
Linköping	Brevduvan 17	Kontor	7 603	4 998	10	49	30	3	11	2014
Linköping	Idéläran 1	Kontor	15 658	4 780	10	43	2	4	7	2014
Eskilstuna	Vampyren 9	Butik	16 524	2 412	4	39	0	1	25	2014
Linköping	Amor 1	Kontor	3 292	3 292	0	31	7	2	7	2014
Halmstad	Halmstad 2:49	Kontor	3 330	3 330	0	30	30	4	6	2015
Kista	Gullfoss 5	Kontor/lager	3 477	2 886	7	23	7	3	5	2014
TOTALT			119 897	59 166		594	311	50	160	

ÖVRIGA PÅGÅENDE PROJEKT

TOTALT						923	321	–	–	2014–
TOTALT PÅGÅENDE PROJEKT						1 517	632			

MALMÖ DRAGÖR 1

I Limhamns gamla färjehamn skapas attraktiva kontor alldeles intill havet. Byggnaden kommer att innehålla kontor, restaurang samt butiksytta om totalt cirka 2 300 kvm fördelat på sex plan. Byggnationen lämpar sig för företag som söker kontorslokaler i ett representativt läge.



ÖREBRO VINDHJULET 3

Omfattande ombyggnadsprojekt där kontorslokaler om cirka 19 000 kvm moderniseras för, i första hand, Transportstyrelsen som är befintlig hyresgäst i fastigheten sedan många år. På fastigheten finns en omfattande solanläggning och byggnaden är klassad som Green Building.



NORRKÖPING KOPPARHAMMAREN 2

Klövern utvecklar, för Linköpings Universitet, fastigheten Kopparhammaren 2, belägen intill Strömmen i industrilandskapet i Norrköping. Investeringen innefattar såväl ombyggnation som nybyggnation om totalt cirka 5 200 kvm. Beräknad energiförbrukning och inomhusklimat klassar fastigheten som Miljöbyggnad. Lokaler är inflyttningsklara vid terminsstarten hösten 2014.



UPPSALA KUNGSÅNGEN 10:1, 10:2

Fastighet belägen vid resecentrum i Uppsala. Befintlig byggnad moderniseras för bland annat Länsstyrelsen i Uppsala län. På fastigheten planeras också för en nybyggnadsdel. Kvarteret kommer i färdigt skick att inrymma kontor, hotell, service samt restaurangverksamheter fördelade på en total yta om cirka 18 000 kvm. Projektstart under 2014.



BYGGRÄTTER

Klövern arbetar aktivt med att utnyttja befintliga byggrätter och tillskapa nya. Arbetet med att ta fram nya byggrätter har fortsatt under 2013.

Klövern har i dag detaljplanelagda och bedömda byggrätter på merparten av de prioriterade orterna. Förutom kontors- och bostadsbyggrätter pågår planarbete kring de resecentrum som planeras eller byggs i många av de orter där Klöver har verksamhet.

Byggrätterna består av detaljplanelagda byggrätter och bedömda byggrätter. Med bedömda avses Klöverns bedömning utifrån omkringliggande detalj- och översiktsplaner. Totalt uppgick byggrätterna till 1 397 tkvm (1 342) vid utgången av året. Av dem var 587 tkvm (562) detaljplanelagda. Drygt hälften av de detaljplanelagda byggrätterna utgörs av kontor och närmare en tredjedel av bostäder. Byggrätternas värde uppgick per den sista december 2013 till 972 mkr (896), vilket motsvarar 695 kr per kvm (654).

BYGGRÄTTER 2013	Total byggrätt, tkvm BTA ¹	Detaljplanelagd byggrätt tkvm BTA ¹	Bedömd byggrätt, tkvm BTA ¹
Borås	2	1	1
Göteborg	22	15	7
Halmstad	11	7	4
Öresund	212	105	107
REGION SYD	247	128	119
Kalmar	–	–	–
Karlskrona	45	40	5
Linköping	234	108	126
Norrköping	27	27	–
Nyköping	59	18	41
REGION ÖST	365	193	172
Kista	177	142	35
Storstockholm	15	15	–
Uppsala	106	6	100
REGION STOCKHOLM	298	163	135
Falun/Säter	45	22	23
Härnösand/Sollefteå	25	25	–
Karlstad	266	15	251
Västerås	126	41	85
Örebro	25	–	25
REGION MELLAN/NORR	487	103	384
TOTALT KLÖVERN	1 397	587	810

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



KISTA ISAFJORD 1

Projektet Isafjord 1, beläget i hörnet av Torshamnsgatan och Kistavägen, innebär nybyggnation av cirka 150 tkvm kontor.



KARLSTAD PINASSEN 2

Klövern har via en anbudstävling möjligheten att utveckla och bebygga fastigheten Pinassen 2, belägen på bästa läge i Inre hamn och granne med nya Stadshuset. Restaurang och kontor i tre våningsplan om 14 tkvm planeras.



MALMÖ GJUTERIET 21

Kvarteret Gjuteriet är beläget söder om Malmö, utmed vägen mot Limhamn. Området står inför en förändring från industriområde till stadsbebyggelse. Detaljplanen har vunnit laga kraft som tillåter byggnation av 20 tkvm bostäder.

Färdigställda projekt



LINKÖPING GLASBITEN 7

Klövern har för Landstinget Östergötland investerat 47 mkr i fastigheten Glasbiten 7 i Linköping, där de samlat sitt arkivmaterial i de 60 000 hyllmeter som inryms i fastigheten. Landstinget hyr 6 000 kvm, drygt hälften av den uthyrningsbara ytan, i fastigheten.



NYKÖPING MJÖLKFLASKAN 8

Under året har ombyggnation av en vårdcentral i centrala Nyköping färdigställts till en kostnad av 49 mkr. Lokalerna på 3 600 kvm är moderna och anpassade efter hyresgästens behov.



GÖTEBORG UGGLUM 9:242

Klövern har under året byggt till cirka 1 700 kvm på logistikfastigheten Ugglum 9:242 i Göteborg. Lokalerna har anpassats för hyresgästen och används som postterminal.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Fastigheternas verkliga värde var 24 059 mkr (22 624) vid årets utgång. Värdeförändringarna uppgick till –28 mkr (–33), varav realiserade värdeförändringar utgjorde 22 mkr (46) och orealiserade –50 mkr (–79).

Fastighetsmarknaden har under året varit stabil och transaktionsvolymen låg på ungefär samma nivå som närmast föregående år. Svenska institutioner och fastighetsbolag har visat ett fortsatt starkt intresse för fastighetsinvesteringar men även utländska investerare är tillbaka på den svenska marknaden. Fastighetsvärdena har framför allt påverkats av förvaltningsåtgärder. Investeringar som leder till högre hyror och driftbesparingar har medfört en positiv utveckling av värdena. Avkastningskraven har under den senare delen av året visat tendenser till att börja sjunka vilket påverkar fastighetsvärdena positivt.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till –28 mkr (–33). I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 22 mkr (46) och orealiserade värdeförändringar om –50 mkr (–79). Orealiserad värdeförändring motsvarar en nedgång med 0,2 procent (–0,3). Vid utgången av 2013 var det genomsnittliga avkastningskravet för Klöverns fastigheter 7,2 procent (7,2), exklusive mark och byggrätter.

De orealiserade värdeförändringarna på fastigheterna är svagt negativ. Den främsta anledningen är den svaga inflationen i landet vilket inte ger någon höjning av KPI och därmed inte heller någon indexjustering av hyresavtalen. Värde på förvaltningsfastigheterna har påverkats positivt av en stark nettoinflyttning vilket medfört ökade hyresnivåer och höjda marknadshyror i värderingarna samt en liten sänkning på avkastningskravet.

Klöverns genomsnittliga avkastningskrav är oförändrat jämfört med föregående år.

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 månaders period värderas samtliga fastigheter externt minst en gång samt internt tre gånger.

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

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

- > DTZ Sweden
- > Savills

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.
- > Värde 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 tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

HYRESINBETALNINGAR

De aktuella hyreskontrakten, samt kända uthyrningar och avflyttningar, utgör grunden för en bedömning av fastighetens hyresinbetalningar. De externa värderarna har, i samarbete med Klöverns förvaltare, gjort en individuell bedömning av marknadshyran för dels de vakanta ytorna, dels de

uthyrda ytorna vid kontraktstidens utgång. De externa värderarna bedömer också den långsiktiga vakansen i respektive fastighet.

DRIFTUTBETALNINGARNA

Driftutbetalningarna består av utbetalningar för fastighetens normala drift inklusive fastighetsskatt, reparation och underhåll, tomträttsavgälder samt fastighetsadministration. Bedömningen av driftutbetalningar är baserad på fastigheternas budgetar och utfall under de år som Klövern 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 tillgängsslag 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 äsätts 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.

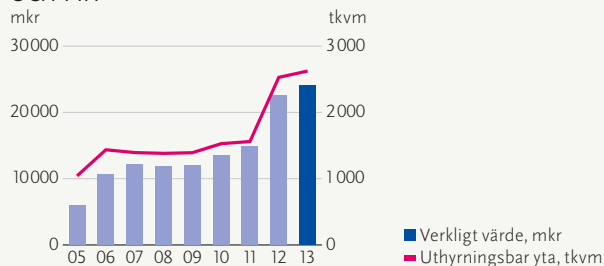
BESIKTNING AV FASTIGHETERNA

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.

SAMMANFATTNING

Värdetidpunkt	31 december 2013
Verkligt värde	24 059 mkr
Kalkylperiod	Fem och tio år
Direktavkastning, för bedömning av restvärde	Mellan 5,50 och 12,00 procent
Kalkyl-/diskonteringsränta	Mellan 7,00 och 14,24 procent
Långsiktig vakans	Normalt mellan 5 och 10 procent
Inflationsutveckling	Två procent (Riksbankens inflationsmål)

FASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDE OCH YTA



KÄNSLIGHETSSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/–	Resultateffekt fastighetsvärderingar, mkr
Direktavkastning	0,5 procentenhet	–1 497/1 725
Hyresintäkt	50 kr/kvm	+/-1 822
Driftkostnader	25 kr/kvm	–/+911
Vakansgrad	1,0 procentenhet	–/+357

VERKLIGT VÄRDE, MKR

	2013	2012
Verkligt värde per 1 januari	22 624	14 880
Förvärv	1 020	7 459
Investeringar	830	861
Försäljningar	–387	–543
Värdeförändringar	–28	–33
VERKLIGT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG	24 059	22 624

FASTIGHETSINNEHAV OCH VÄRDERING VERKLIGT VÄRDE PER 31 DECEMBER 2013

	Verkligt värde	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr ¹	Uthyrningsgrad, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkylränta, %	Direktavkastningskrav, %	Direktavkastningskrav snitt, %
Förvaltning	2 734	62	300	93	384	8,75–11,18	6,75–9,00	7,6
Förädling	943	28	67	74	142	8,70–11,40	6,20–9,54	7,4
SYD	3 677	90	367	89	526	8,70–11,40	6,20–9,54	7,5
Förvaltning	5 373	107	617	92	638	7,00–11,10	5,50–9,50	7,3
Förädling	250	17	40	67	84	10,45–11,95	8,50–10,00	9,4
ÖST	5 623	124	657	90	722	7,00–11,95	5,50–10,00	7,4
Förvaltning	8 607	74	818	94	560	7,70–11,35	5,70–9,50	6,8
Förädling	914	11	80	56	89	8,60–10,20	6,75–8,00	7,1
STOCKHOLM	9 521	85	898	90	649	7,70–11,35	5,70–9,50	6,8
Förvaltning	5 063	94	625	91	694	7,50–14,24	5,50–12,00	7,4
Förädling	175	9	23	72	33	8,10–11,20	6,25–9,00	8,2
MELLAN/NORR	5 238	103	648	90	727	7,50–14,24	5,50–12,00	7,5
Förvaltning	21 777	337	2 360	92	2 276	7,00–14,24	5,50–12,00	7,2
Förädling	2 282	65	210	66	348	8,10–11,95	6,20–10,00	7,5
TOTALT	24 059	402	2 570	90	2 624	7,00–14,24	5,50–12,00	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.



ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE



UTGÅNGSPUNKTER FÖR ANSVARSTAGANDE 44

MEDARBETARE 45

MILJÖ 47

INLEDNING

MARKNADER

FASTIGHETSRÖRELSEN

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

FINANS

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

FASTIGHETSFÖRTECKNING OCH ÖVERSIKT

UTGÅNGSPUNKTER FÖR ANSVARSTAGANDE

Klövern har genom sitt hållbarhetsarbete under 2013 stärkt positionen både som attraktiv arbetsgivare och som framgångsrik aktör gällande energieffektivisering i fastigheterna. Miljöarbetet är väl integrerat i det vardagliga arbetet med ständiga förbättringar och Klövern fick för tredje året i rad mycket goda omdömen som miljödiplomerat företag.

För att bli än bättre på att utveckla våra medarbetare har Klövern under 2013 satsat ytterligare på att ta fram individuella utbildningsplaner samt skapat en gemensam värdegrund och uppförandekod samtidigt som bolaget genomfört sin första större medarbetarundersökning. En hälsoundersökning har också genomförts för att säkerställa hälsan hos de anställda.

Med målet att stärka positionen som attraktiv arbetsgivare och även att marknadsföra fastighetsbranschen har Klövern deltagit i flertalet arbetsmarknadsdagar på skolor runt om i landet samt tagit emot praktikanter och trainees från både tekniska gymnasieskolor och högskolor. Ett nytt sommartraineeprogram har genomförts med gott resultat och rekryteringsprocessen har förfinats ytterligare för att bland annat förbättra processen och kontakten med de sökande.

Ett framgångsrikt miljöarbete med fokus på energifrågor har bland annat resulterat i en minskad värmeförbrukning

med åtta procent. Klövern har till och med 2013 uppnått totalt 11 (7) formellt godkända miljöklassade fastigheter.

Klövern kommer att arbeta än mer strategiskt med hållbarhetsfrågor framöver för att på sikt uppfylla kraven på en hållbarhetsredovisning enligt GRI, Global Reporting Initiative's, riktlinjer.

Klöverns organisation har vuxit kraftigt de senaste åren. I dag förvaltar och utvecklar nära 200 medarbetare Klöverns fastigheter där omkring 50 000 människor arbetar. Därmed blir mål och strukturer allt viktigare för att arbeta långsiktigt med hållbarhet. Vi utvecklas steg för steg i den riktningen, där exempelvis uppsatta miljömål, utvecklingsplaner för medarbetare och kundundersökningar i dag är naturliga inslag i verksamheten. Grunden är dock fortfarande Klöverns decentraliserade organisation och lokala förankring med egen personal.



Klöverns medarbetare Johanna Åndberg tillsammans med hyresgäster i fastigheten Glödlampan 17 i Nyköping.



Klöverns medarbetare Janna Ljungberg, Jesper Nordqvist, Helén Adolfsson och Theresa Schatzl i fastigheten Kopparhammaren 2 i Norrköping.

MEDARBETARE

Vårt ansvarstagande börjar i den egna organisationen. Att vara lyhörd som arbetsgivare skapar engagemang och ger förtroende tillbaka, vilket på sikt resulterar i nöjda kunder och väl förvaltade fastigheter. Klövern ska vara en attraktiv arbetsgivare med kompetenta och engagerade medarbetare.

Ledorden närhet och engagemang genomsyrar organisationen med korta beslutsvägar. Det är också grunden i Klöverns personalprocess, för hur vi attraherar, utvecklar och behåller kompetenta medarbetare och skapar goda arbetsmiljöer.

ATTRAHERA OCH REKRYTERA

För att stärka vår position som attraktiv arbetsgivare har Klövern under 2013 satsat på att delta på arbetsmarknadsdagar och ta emot praktikanter från gymnasium till högskolor. Dessutom har grunden lagts genom ett nytt och mer omfattande sommartraineeprogram för en bra rekryteringsbas mot fastighetsekonomer, förvaltare, uthyrare och projektledare. Löpande satsningar sker även på interna utvecklingsmöjligheter. Trots en relativt liten organisation kan Klövern erbjuda

goda interna karriärvägar. Genom att vara lyhörda och arbeta strukturerat och strategiskt med utveckling har vi under 2013 lyckats ge möjlighet för 16 medarbetare att utvecklas i nya roller inom bolaget. Under 2013 anställdes totalt 21 nya medarbetare och 17 medarbetare avslutade sin anställning.

KOMPETENS OCH UTVECKLING

För att skapa tydlighet kring kompetensen i organisationen, vilka utbildningsbehov som finns och vad som förväntas av medarbetarna, finns ett system med befattningsbeskrivningar för varje roll och medarbetare. Tillsammans med årliga utvecklingssamtal upprättas individuella utvecklingsplaner som konkretiserar fortbildningsbehovet.

En ny strukturerad process har lett fram till en övergri-

pande utbildningsplan där utbildningar anpassade efter behov genomförs under året inom bland annat hyresjuridik, fastighetsdrift och arbetsmiljö.

ARBETSMILJÖ

Klövern arbetar systematiskt med arbetsmiljöfrågor för att förebygga arbetsskador och arbetsrelaterad ohälsa. Under året har skyddsombuden samt affärsenhetschefer genomgått en utbildning inom arbetsmiljö anpassad till specifika frågor för fastighetsbranschen. Klövern har under året genomfört en större medarbetarundersökning. Resultatet av undersökningen visar på god trivsel och bra samarbete i bolaget samt ett gott ledarskap. Sjukfrånvaron har minskat trots ett högt tempo. Arbetet med att förebygga stressrelaterade besvär pågår kontinuerligt och systematiskt.

Tillsvidareanställda medarbetare omfattas av en förmanlig sjukvårdsförsäkring, genomgår hälsoundersökningar

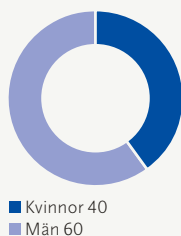
vartannat år, har ett årligt friskvårdsbidrag och erbjuds subventionerade luncher.

En uppförandekod samt värdegrund har upprättats som bekräftar vårt arbetssätt internt samt externt. Under 2014 kommer uppförandekod och värdegrund att förankras och genomsyra hela bolaget.

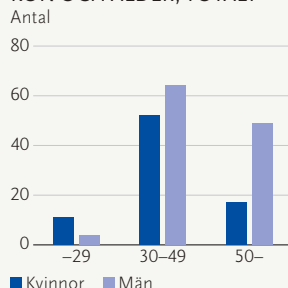
VINSTANDELSSTIFTELSE

Klövern bildade 2003 en vinstandelsstiftelse i syfte att stärka medarbetares delaktighet i verksamheten och bolagets utveckling. Avsättning till stiftelsen kan maximalt uppgå till ett prisbasbelopp per anställd och år och baseras på en kombination av Klöverns resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägarna.

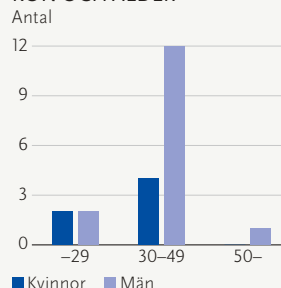
ANDEL KVINNOR/MÄN,
TOTALT
%



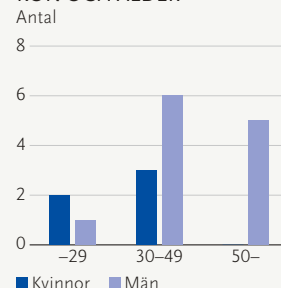
KÖN OCH ÅLDER, TOTALT



NYANSTÄLLDA,
KÖN OCH ÅLDER



SLUTAT SIN ANSTÄLLNING,
KÖN OCH ÅLDER



	2013	2012	2011	2010	2009
Anställda vid årets slut, antal	189	185	132	126	123
varav kvinnor/män, antal	76/113	75/110	58/74	54/72	48/75
varav kollektivanställda, antal	44	44	32	29	32
Snittålder, år	46	46	45	45	44
Personalomsättning, %	9	10	8	10	6
Förädlingsvärde per anställd, mkr	7,6	7,3	5,6	6,7	6,6
Kompetensutvecklingskostnad per anställd, tkr	19	16	20	19	18
Sjukfrånvaro, %	1,9	2,3	1,9	2,4	3,3

MILJÖ

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

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

Under 2013 har miljöarbetet följt de planerade löpande aktiviteterna. Klövern har nu varit miljödiplomerat i tre år vilket innebar att höstens revision var en tredjepartsrevision. Revisionen gick bra och Klövern arbetar vidare med ständiga miljöförbättringar.

MILJÖDIPLOMERING

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 miljöaspekter.

KLIMATUTSLÄPP

Under året har Klövern börjat samla in klimatdata från ett antal utsläppskällor från vår verksamhet. Målet är att för år 2014 kunna redovisa utsläpp i olika Scope enligt GHG Protocol¹.

- > Under Scope 1 fokuseras på vår egen förbränning för värme ur till exempel gas och olja. Även utsläpp från våra leasade tjänste- och servicebilar ingår.
- > Under Scope 2 fokuseras på inköpt energi som el, värme och kyla.
- > Under Scope 3 fokuseras på utsläpp från avfall samt våra tjänsteresor; bil, tåg och flyg.

MILJÖASPEKTER OCH MILJÖMÅL

Klövern har identifierat sina betydande miljöaspekter inom sex områden. Miljömålen för 2013 har uppfyllts, med undantag för införande av miljötävling som skjuts upp på framtiden. Klövern har upprättat nya mål för 2014 och framåt.

¹) Modellen Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) är utvecklad av World Resources Institute i samarbete med World Business Council for Sustainable Development. Detta är den vanligaste standarden för klimatutsläpp som företagen följer.



ENERGI

Klöverns mål är att värmeförbrukningen ska minska med 12 procent från 2013 till och med 2015.

Energianvändningen är den viktigaste miljöaspekten i Klöverns miljöarbete och vårt energiarbete fortsätter att skörda framgångar.

Värmeförbrukningsmålet 2008–2012 med en minskning på 20 procent överträffades då utfallet blev 21 procent. Det nya målet på 12 procents värmereduktion 2013–2015 följs över förväntan då utfallet för 2013 blev 8 procent.

Det som gör Klövern framgångsrikt är en väl utarbetad energistrategi som består av flera parametrar. Det som är den absolut viktigaste delen i detta arbete är vår personal. Egen driftpersonal är nyckeln i ett framgångsrikt energiarbete, där funktionskontroller av installationer och detaljerade uppföljningar av energiförbrukningen är viktiga delar.

Värmeförbrukningen minskas i huvudsak genom kontinuerlig utbildning av fastighetstekniker och driftpersonal. Energiansvariga på varje affärsenhet arbetar med löpande energioptimering. Genom investeringar i fastigheter som förbrukar onormalt mycket värme kan värmeförbrukningen minskas. Klövern arbetar med att behovsanpassa värme och

ENERGIPROJEKT –**FRAMGÅNGSKONCEPT ÄVEN VID K-MÄRKTA HUS**

I Falun pågår ett energiprojekt i gamla Dalaregementets matsal, i fastigheten Falun 8:9. Byggnaden är från 1908 med kulturskyddad fasad. Projektet syftar till att minska värmeförbrukningen men även få ett stabilare inomhusklimat.

Under året har värmeförbrukningen minskat med 29 procent och elbesparingen för hyresgästen är cirka 3 procent. Ansökan om Green Building har påbörjats.



ventilation utifrån ett kundperspektiv, så att ingen onödig energi går till spillo. Det görs genom kontinuerliga kontroller och uppföljning av flöden och temperaturer.

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

Gröna avtal

Under hösten genomfördes en stor intern utbildningskampanj rörande Klöverns hyresavtal. En viktig del i detta var lansering och utbildning av gröna hyresavtal. Syftet med de gröna hyresavtalen är en strävan att minska lokalens miljöpåverkan genom ett samarbete mellan hyresvärd och hyresgäst. Hyresavtalen följer Fastighetsägarnas framtagna mall för gröna avtal.

Solceller

Solcellsanläggningen på fastigheten Vindhjulet 3 i Örebro har levererat 115 000 kWh mot beräknat 105 000 kWh vilket är mycket positivt. Detta motsvarar hushållsel för 20 normalstora villor under ett år. Solcellsanläggningen, som är den största i Örebro och den fjärde största i Sverige, producerar 30–40 procent av fastighetens elbehov. Fastigheten omfattar 19 000 kvm kontorsyta.

INKÖP

Klöverns inköp ska utvärderas ur miljöhänseende, ekonomi och livslängd.

Klövern gör en stor mängd inköp i sin verksamhet. Under 2013 användes 3 300 olika leverantörer. Antalet leverantörer ska minskas, för att öka effektiviteten och för att det ska bli enklare att ställa relevanta hållbarhetskrav.

KEMIKALIER

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

Kemikalieanvändningen inom Klövern är begränsad. Via ett aktivt inventeringsarbete och arbete bland skyddsombuden har kemikaliemängden minskat med 12 procent under året.

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 genomföra sortering skiljer sig åt mellan olika kommuner.

TRANSPORTER

Klöverns transporter samt resor till, från och inom företaget ska utvärderas ur miljöbänseende, ekonomi samt tidsaspekt. Klöverna har både servicebilar och tjänstebilar men även tjänstecyklar i sin verksamhet. Godsleveranser och persontransporter sker till Klöverns olika kontor, men även till många byggprojekt. En ny mötes- och resepolicy är framtagen under 2013, där det bland annat framgår att det bästa mötet ur miljösynpunkt är de interaktiva mötena. Det resebokningssystem som Klöverna använder, ger möjlighet att boka tåg, flyg, taxi och hotell samtidigt. Detta spar tid samtidigt som det ger en ekonomisk besparing och bra statistikunderlag.

KOMMUNIKATION

Klöverns medarbetare ska ha kunskaper för att främja företagets miljöarbete.

Klöverna ska erbjuda miljöanpassade lokaler, som utvecklas och förvaltas med minsta möjliga resursåtgång och miljöpåverkan. Kunskap tillsammans med engagemang och information stärker relationen till kunder och andra intressenter vilket möjliggör ett effektivare miljöarbete.

Samtliga medarbetare genomgår en miljöutbildning där gällande lagstiftning och miljökrav tillsammans med Klöverns miljöaspekter och miljömål, utgör grunden. Varje del av verksamheten ska eftersträva miljöriktigt agerande och ständigt förbättras.

EXEMPEL PÅ ENERGIBESPARINGSÅTGÄRDER**INJUSTERING – LÄGRE ENERGIFÖRBRUKNING OCH FÄRRE SERVICEANMÄLNINGAR**

På affärsenheten i Karlstad har personalen en lång tradition av att arbeta målinriktat med energibesparingsåtgärder. Injusteringsarbetet ger fördelar utöver kostnadsbesparingar och mindre miljöpåverkan. Det blir bättre inomhusklimat för våra hyresgäster, vilket minskar antalet serviceanmälningar. Därmed frigörs tid för våra tekniker att arbeta med ökat förebyggande underhåll.

**Kanoten 10**

I Kanoten 10 har injusteringen av värmen gett en minskad värmeförbrukning med cirka 30 procent samtidigt som serviceanmälningar minskat och hyresgästerna upplevt en bättre komfort i lokalerna. Ansökan om Green Building har påbörjats.

**Kanoten 9**

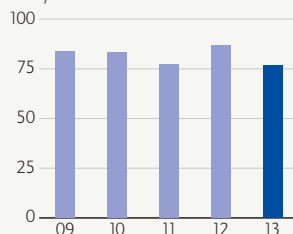
Pionjärfastigheten för injustering av värme var Kanoten 9 där utfallet blev mycket bra med en minskad värmeförbrukning på hela 56 procent.

**Styrmannen 5**

I Styrmannen 5 gjordes en injustering av luftflöden samt utbyte av två ventilationsaggregat. Resultatet blev att värmeförbrukningen minskade med 26 procent samtidigt som serviceanmälningar avseende kalldrag upphörde.

VÄRMEFÖRBRUKNING

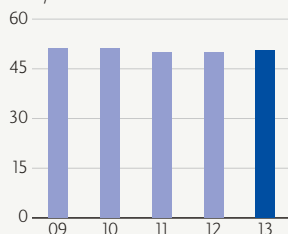
kWh/kvm



Enligt Klöverns miljömål ska värmebrukningen i Klöverns fastigheter minska med 12 procent från 2013 till och med 2015. Utfallet för 2013 blev 8 procent.

ELFÖRBRUKNING INKL
HYRESGÄSTEL¹

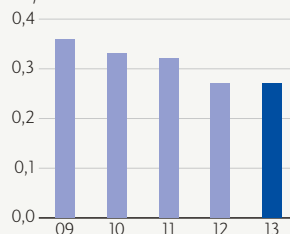
kWh/kvm



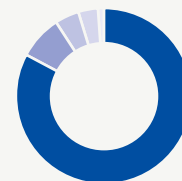
Den totala elförbrukningen, inklusive viss del av hyresgästernas förbrukning, var oförändrad jämfört med föregående år. Fastigheternas genomsnittliga förbrukning uppgick till 50 kWh (50) per kvm.

VATTENFÖRBRUKNING¹

m³/kvm



Vattenförbrukningen per kvm har minskat de senaste åren. Jämfört med föregående år var den oförändrad då utfallet blev 0,27 m³/kvm.

UPPVÄRMNINGSSLAG
%

■ Fjärrvärme 84
■ Värmepumpar 8
■ El 4
■ Bergvärme 4
■ Olja/gas 0

Under året har bergvärme ökat något. Olja finns endast i ett fåtal fastigheter och har bytts ut/kommer att bytas i de fall olja utgör huvuduppvärmning.

MILJÖKLASSADE FASTIGHETER

Klöverna har beslutat att genomföra ett antal miljöklassningar av fastigheter. Framst arbetar vi med miljöklassning enligt Green Building. Vid utgången av 2013 har vi 10 godkända Green Building-byggnader, en fastighet godkänd enligt LEED samt fyra fastigheter i process för att bli godkända enligt EU-standard. Ericssons nybyggda kontor i Kista blev godkänd på LEED guldnivå. Byggstart har skett i Kopparhammaren 2 i Norrköping som kommer att bli vår första miljöklassade byggnad enligt Miljöbyggnad. Klöverna är medlem i Sweden Green Building Council, som är den instans i Sverige som hanterar alla klassningssystem.

Green Building är EU:s program för att främja energisnålare 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. Det finns drygt 330 byggnader klassade enligt Green Building i Sverige.

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Det är förhållandevis enkelt och kostnadseffektivt, men ändå verkkningsfullt för att skapa miljömässigt hållbara byggnader. I miljöbyggnad kan en byggnad uppnå betyget brons, silver eller guld. Det finns drygt 110 byggnader klassade enligt Miljöbyggnad i Sverige.

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 drygt 120 byggnader klassade enligt LEED i Sverige.

KLÖVERN MILJÖKLASSADE FASTIGHETER

Stad	Fastighet	Miljöklassningsstatus		
		Green Building	Miljöbyggnad	LEED
Borås	Grävlingen 5	Godkänd av EU 2012		
Karlstad	Druvan 13	Godkänd av EU 2012		
Kista	Isafjord 1	Godkänd av SGBC ¹ 2013. Komplettering EU inskickad 2013-11-19		Guld 2013
Malmö	Flygfyr 3	Godkänd av EU 2012		
Norrköping	Kopparhammaren 2		Pågå	
Norrköping	Diket 10	Godkänd av EU 2013		
Partille	Ugglum 9:242	Godkänd av EU 2013		
Solna	Hilton 3	Godkänd av EU 2008		
Täby	Linjalen 60	Godkänd av EU 2013		
Täby	Svånghjulet 1	Godkänd av EU 2012		
Västerås	Allmoge-kulturen 5	Godkänd av EU 2011		
Örebro	Forskarbyn 2	Godkänd av SGBC ¹ 2013		
Örebro	Oxbacken 7	Godkänd av SGBC ¹ 2013		
Örebro	Pigan 1	Komplettering 2 SGBC ¹ inskickad 2013-10-02		
Örebro	Vindhjulet 3	Godkänd av EU 2012		

1) Sweden Green Building Council.



FINANSIERING	52
--------------	----

OBLIGATIONER	56
--------------	----

STAM- OCH PREFERENSAKTIE	58
--------------------------	----

SKATT	63
-------	----

RISK OCH KÄNSLIGHET	64
---------------------	----

INVESTOR RELATIONS	68
--------------------	----

Fastigheten Halmstad 2:49, även benämnd som Tullhuset i Halmstad är ett pågående projekt där fastigheten byggs om till moderna kontorslokaler under 2014.

INLEDNING

MARKNADER

FASTIGHETSRÖRELSEN

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

FINANS

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

FASTIGHETSFÖRTECKNING OCH ÖVERSIKT

FINANSIERING

Klöverns genomsnittliga ränta var oförändrad under 2013. Effekten av lägre räntemarginaler motverkas av emission av obligationer samt förvärv av ytterligare räntesäkring i form av swappar.

KREDITMARKNADEN

Riksbanken sänkte sin styrränta, reporäntan, vid ett tillfälle under året. Vid årets början låg reporäntan på 1,00 procent och vid årets slut på 0,75 procent. Tillgången på likviditet i bankmarknaden har förbättrats under året.

2013 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.

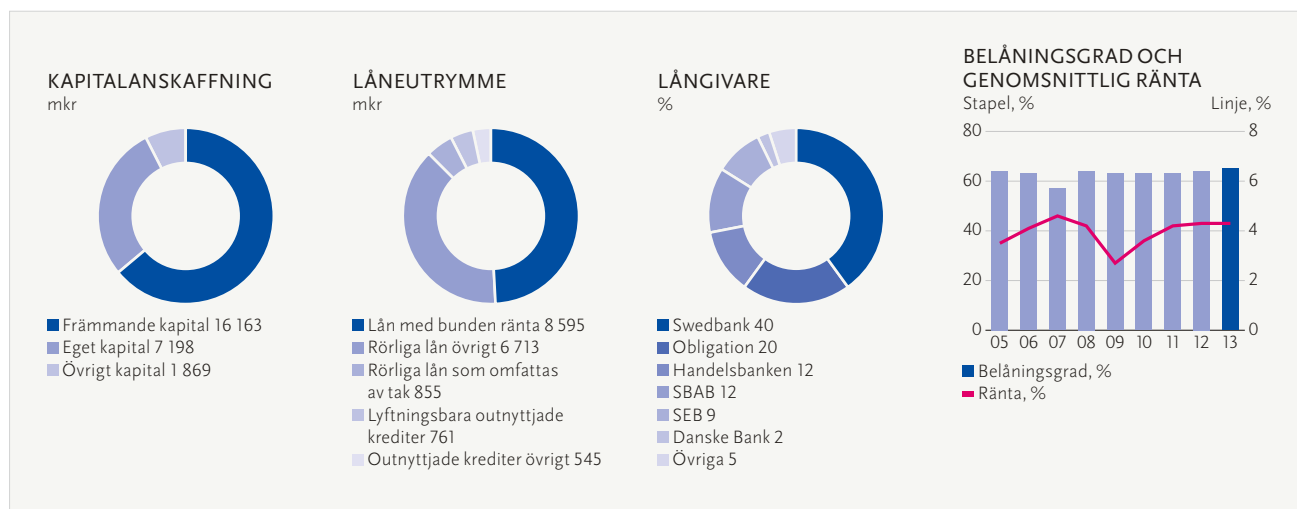
Klöverns tillgångar uppgick 31 december 2013 till 25 230 mkr (23 795). Av tillgångsvärdet utgjorde eget kapital 7 198 mkr (6 696), främmande kapital 16 163 mkr (15 229) och övrigt kapital 1 869 mkr (1 870).

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.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning			
	Lånevolym, mkr	Ränta, %	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Ej utnyttjat, mkr	Varav möjligt att lyfta, mkr
Rörlig	7 568	3,5	–	–	–	–
2014	331	5,6	6 083	5 364	719	556
2015	1 592	5,1	8 277	7 690	587	205
2016	600	4,8	–	–	–	–
2017	1 075	4,7	1 150	1 150	–	–
2018	1 197	5,2	1 744	1 744	–	–
2019	900	5,1	–	–	–	–
2020	500	4,6	–	–	–	–
2021	500	4,9	–	–	–	–
2022	800	5,7	–	–	–	–
2023	1 100	4,8	–	–	–	–
Senare	–	–	215	215	–	–
TOTALT	16 163	4,3	17 469	16 163	1 306	761



Klöverns soliditet, det vill säga andel eget kapital i relation till totalt kapital, ligger på 29 procent (28) och den justerade soliditeten på 31 procent (32). Avkastning på eget kapital 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 2013 uppnåddes målet, som egentligen är långsiktigt, då avkastningen på eget kapital uppgick till 11,6 procent (5,8).

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 64 procent (64) av den totala finansieringen. Belåningsgraden, mätt som räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas värde, uppgick till 65 procent (64). Belåningsgrad fastigheter, räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid

periodens utgång, uppgick till 57 procent (59). Räntebärande skulder som inte har säkerhet i fastigheter utgörs huvudsakligen av icke-säkerställda obligationer om totalt 2 490 mkr som Klövern emitterat. Mer om obligationer finns på sidan 56–57.

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 51 procent (49) av de räntebärande skulderna, 8 317 mkr (7 420), mot fast ränta med lång löptid. Vanliga fasträntelån uppgår till 2 procent, 278 mkr. Rörliga lån utgör 47 procent (49), 7 568 mkr (7 511). Ytterligare 5 procent (9) motsvarande 855 mkr (1 355) är skyddade mot kraftiga räntehöjningar med hjälp av räntetak.

Under året har 4 860 mkr (5 480) i befintliga kreditfaciliteter refinansierats och 960 mkr (660) i nya krediter upptagits. Dessutom har Klövern finansierat ytterligare 1 365 mkr (1 825) genom emissioner av obligationer.

Utöver befintliga lån hade Klövern outnyttjade kreditramar och checkkrediter om 1 306 mkr (581), varav 761 mkr (300), var möjliga att omedelbart utnyttja med befintliga säkerheter. Outnyttjat låneutrymme är fördelat på tre olika kreditgivare och förfaller till omförhandling 2014 respektive 2015. All finansiering sker i svenska kronor. Per årsskiftet uppgick likvida medel till 84 mkr (375).

Övrigt kapital

Övrigt kapital utgörs i huvudsak av uppskjuten skatteskuld, leverantörsskulder, förutbetalda intäkter, derivat och upplupna kostnader. Finansieringsformen övrigt kapital uppgick till 1 869 mkr (1 870) och utgjorde 7 procent (8) av Klöverns totala finansiering per sista december.

GENOMSnittlig RÄNTA OCH RÄNTEBINDNING

Klöverns genomsnittliga upplåningsränta för de räntebärande skulderna var oförändrad under året. Vid årets slut uppgick Klöverns genomsnittliga ränta till 4,3 procent (4,3). Sjunkande basräntor motverkas av ökade kostnader till följd av ny och dyrare finansiering i form av obligationer och 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 3,4 procent (3,6) vid årsskiftet. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid årsskiftet med beaktande av räntederivaten var 2,7 år (3,0).

KAPITALBINDNING

Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,0 år (2,2). Under 2014 förfaller kreditfaciliteter om totalt 5 364 mkr (3 751), exklusive checkkredit.

DERIVAT

Klövern använder sig av derivat i syfte att minska ränterisken och uppnå önskad räntebindning. Derivaten omfattade totalt 9 172 mkr (8 775) vid årets utgång, vilket motsvarade 57 procent (58) 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 1,45 och 5,00 procent.

Vid 2013 års slut uppgick ränteswapparnas volym till 8 317 mkr (7 420). Ränteswapparna samt bundna lån innebär att 53 procent av de räntebärande skulderna har fast ränta. Ingen premie betalas för ränteswapparna. Motparter för swapparna är Danske Bank, Deutsche Pfandbriefbank, Handelsbanken, Nordea, SEB och Swedbank.

Innehavet av räntetak uppgick vid årsskiftet till 855 mkr (1 355). 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 2013 uppgick värdeförändringen för derivat till 1 mkr (2) för räntetaken och 336 mkr (-177) för swapavtalen. Totala värdeförändringen för derivaten uppgick till 337 mkr (-175), varav realiserat 47 mkr (-78). Det verkliga värdet vid årets slut uppgick till 0 mkr (0) för räntetaken och -144 mkr (-432) för ränteswapparna. Totala värdet för derivaten uppgick till -144 mkr (-432). 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	0,3	5,0	-2
Handelsbanken	100	1,1	3,1	-2
Swedbank	600	1,1	2,8	-12
Handelsbanken	800	1,1	2,8	-16
Danske Bank	400	2,1	3,0	-14
Swedbank	200	3,0	1,5	0
Danske Bank	545	3,1	3,1	-25
Nordea	30	3,8	4,0	-3
SEB	500	4,0	1,6	6
Swedbank	300	4,6	2,7	-9
Swedbank	200	4,6	2,7	-6
Pfandbriefbank	297	4,8	2,1	0
Swedbank	400	5,0	3,7	-31
Swedbank	100	5,0	1,8	2
Swedbank	400	5,1	3,5	-27
Swedbank	400	6,0	2,2	3
Swedbank	100	6,0	1,9	3
Swedbank	400	7,0	2,4	3
Swedbank	300	7,7	2,5	3
Swedbank	200	8,0	2,5	1
Swedbank	200	8,1	3,3	-13
Swedbank	600	8,1	3,3	-38
Swedbank	500	9,0	2,2	23
Swedbank	100	9,3	2,2	4
Swedbank	500	10,0	2,7	6
TOTALT SWAPPAR	8 317	5,0	2,7	-144
Motpart	Belopp, mkr	Återstående löptid, år	Strikenivå ¹ , %	Marknadsvärde, mkr
<i>Räntetak</i>				
Handelsbanken	355	0,3	5,0	0
Swedbank	500	0,3	4,3	0
TOTALT RÄNTETAK	855	0,3	4,6	0
TOTALT	9 172	4,6		-144

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

KREDITGIVARE OCH SÄKERHETER

Låneportföljen är fördelad på elva kreditinstitut; Catella, Danske Bank, Deutsche Pfandbriefbank, Handelsbanken, Länsförsäkringar Bank, Nordea, SBAB, SEB, Sparbanken Öresund, Swedbank och Sörmlands Sparbank.

Som säkerhet för merparten av räntebärande skulder har fastighetsinteckningar om 16 449 mkr (15 078) 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 2013 var att soliditeten skulle vara minst 25 procent. För 2014 är det nya målet att soliditeten bör uppgå till minst 30 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 2014. Soliditeten uppgick till 29 procent (28), justerad soliditet till 31 procent (32), räntetäckningsgrad till 1,9 ggr (1,9), belåningsgrad till 65 procent (64) och belåningsgrad fastigheter till 57 procent (59).

OBLIGATIONER

Klövern har vid fyra tillfällen under 2013 emitterat obligationer med en sammanlagd volym om 1 365 mkr på den svenska marknaden. Total utestående obligationsvolym uppgår vid årets slut till 3 190 mkr. Obligationerna utgör ett komplement till bankfinansiering.

KLÖVERNS EMISSIONER

Klövern emitterade i mars 2013 en säkerställd obligation för att finansiera en portfölj av förvaltningsfastigheter i Karlstad, med ett totalt marknadsvärde om cirka 1 100 mkr. Säkerställda obligationer, till skillnad från de icke-säkerställda obligationer som Klövern har emitterat, ersätter banklån och kan därmed frigöra limitutrymme hos långivande banker. Som säkerhet används pantbrev i fastighet, precis som vid bankkrediter. Efterfrågan på denna nya typ av lånestruktur var stor och ett flertal större institutionella investerare kom in som nya skuldinvesterare. Emissionen genomfördes i samarbete mellan Catella Corporate Finance och Nordic Fixed Income.

I april emitterades ytterligare 500 mkr inom en befintlig obligationsram. Detta lån har ett slutligt förfall i januari 2017 och är icke-säkerställt. Då 650 mkr hade emitterats under 2012 i denna ram innebar det att obligationslånet rambelopp om 2 000 mkr därmed utnyttjades till 1 150 mkr. Efterfrågan var även denna gång stor och emissionen övertecknades snabbt. Bland skuldinvesterarna fanns det en stor mängd återkommande investerare som sedan tidigare ägde Klövern-obligationer. ABG Sundal Collier och Swedbank Corporate Finance agerade finansiella rådgivare åt Klövern.

Efter att ett stort intresse visats från investerarkåll valde Klövern att göra två mindre utökningar av en befintlig obligationsram. Klövern emitterade 70 mkr i oktober och 95 mkr i december, vilket innebär att obligationslånet rambelopp

om 500 mkr därmed är utnyttjat till 340 mkr. Slutligt förfall är i mars 2015. Båda emissionerna gjordes till en lägre marginal än utestående obligationer och hjälpte således till att trycka ned Klöverns marginaler över hela kreditkurvan, vilket på sikt minskar Klöverns räntekostnader. Emissionsinstitutet för dessa två emissioner var Pareto-Öhman.

EMISSIONER EFTER ÅRETS UTGÅNG

I februari 2014 emitterades ett icke-säkerställt obligationslån med en löptid om fyra år. Räntan är rörlig och löper med tremånaders Stibor + 2,25 procent. Slutligt förfall är i mars 2018. Obligationslånet har ett rambelopp om 2 000 mkr och Nordea Bank var finansiell rådgivare i transaktionen.

ALTERNATIV FINANSIERINGSFORM

Under senare år har bankerna varit mer restriktiva i sin utlåning beroende på finanskris, lågkonjunktur, bristande likviditet och ändrade regelkrav. Det var tydligt under 2011 och 2012 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.

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.

OBLIGATIONSÖVERSIKT 2013-12-31

ISIN-kod	Typ	Emitterades	Förfaller	Fast/rörlig ränta	Volym, mkr	Emissionsspread över 3m Stibor, %	Spread 2013-12-31 över 3m Stibor, %
SE0004453108	Icke-säkerställd	Februari 2012	Mars 2015	Rörlig	500	4,00	1,44
SE0004491512	Icke-säkerställd	Mars 2012	Mars 2015	Rörlig	500	4,00	1,44
SE0004951648	Icke-säkerställd	December 2012	Mars 2015	Rörlig	340	3,60	1,44
SE0004868453	Icke-säkerställd	Oktober 2012	Januari 2017	Rörlig	1 150	4,00	2,50
SE0005127578	Säkerställd	Mars 2013	Mars 2018	Rörlig	700	3,00	2,21

PLACERARE

Klövern har i dag 50 institutionella investerare som i snitt investerat mer än 58 mkr i Klöverns olika obligationer. Denna grupp har tillsammans lånat ut mer än 2,9 mdkr till Klöverna via obligationsmarknaden. Noteras kan också att Klöverna i samband med emissionen av den säkerställda obligationen attraherat en ny typ av stora välkända institutioner i Sverige som tidigare inte varit lika öppna för att investera i icke-säkerställda obligationer. Minsta teckningsbelopp för Klöverns obligationer har varit 500 tkr respektive en miljon kr. Detta har bidragit till att en betydande andel av de icke-säkerställda obligationerna också har köpts av mindre institutioner och privatpersoner. Bland placerarna märks såväl banker, pensionsfonder, fackföreningar, fastighetsbolag, privata företag som enskilda investerare. Det finns även en ökande andel utländska investerare. Totalt har flera hundra investerare valt att placera i Klöverns obligationer i samband med emissionerna.

ANDRAHANDSMARKNAD

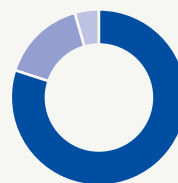
Av Klöverns sex utgivna obligationslån är samtliga noterade på Företagsobligationslistan vid NASDAQ OMX Stockholm. Handel i respektive obligationslån sker dock inte över börsen utan via svenska banker och fondkommissionärer. Somliga av dessa marknadsaktörer ställer på frivillig basis indikativa priser i respektive obligationslån.

MARGINALKOMPRESSION

Samtliga av Klöverns utestående obligationer har en kupong som baseras på en bestämd marginal över tremånaders Stibor. Under år 2013 har denna marginal pressats ned, vilket gör nyupplåning billigare för Klöverna. Många investerare har framfört åsikten att för få emissioner gjorts på obligationsmarknaden, vilket delvis förklaras av att utlåningsviljan hos bankerna ökat och att det därför varit mer attraktivt att söka bankfinansiering.

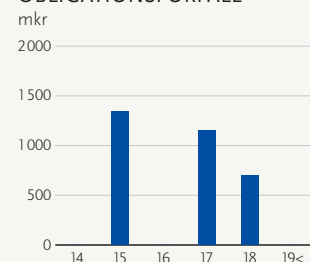
Klöverns säkerställda obligation som emitterades i mars 2013 med en ränta om tremånaders Stibor + 3,00 procent och med ett slutligt förfall i april 2018 handlades vid årets slut till en marginal om tremånaders Stibor + 2,21 procent.

OBLIGATIONERNAS
ANDEL AV EXTERN
FINANSIERING
mkr



■ Bankkrediter, 12 973
■ Icke-säkerställda obligationer, 2 490
■ Säkerställda obligationer, 700

OBLIGATIONSFÖRFALL



De icke-säkerställda obligationerna med förfall i mars 2015 emitterades under 2012 med en ränta om tremånaders Stibor + 4,00 procent, respektive tremånaders Stibor + 3,60 procent. Vid slutet av 2013 då Klöverna även emitterat mindre poster handlades dessa till tremånaders Stibor + 1,44 procent.

FASTIGHETSOBLIGATIONER EMITTERADE UNDER 2013

Under 2013 uppgick den totala emissionsvolymen av obligationer från fastighetsbolag till 33 mdkr, vilket motsvarade 11 procent av den totala obligationsmarknaden på svenska marknaden. Det är en ökning med 43 procent från 2012 då obligationer till ett värde av 23 mdkr emitterades.

CERTIFIKATSPROGRAM

Klövern har i dagsläget inte emitterat företagscertifikat, 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.

STAM- OCH PREFERENSAKTIE

Det totala marknadsvärdet på Klöverns utestående stamaktier och preferensaktier uppgick 31 december 2013 till 7 527 mkr (6 670). Klöverns aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap.

MARKNADSFÖRUTSÄTTNING

Klöverns stamaktie steg 11 procent under 2013, till 28,50 kr (25,60) efter en nedgång på 1 procent under 2012. Under samma period ökade kursen på preferensaktien med 10 procent (6) till 150,00 kr (136,75).

Under året steg Stockholmsbörsen, mätt som All-share index, med 23 procent (12) medan NASDAQ OMX Stockholm Real Estate index gick upp 20 procent (14).

Klöverns börsvärde hade vid utgången av 2013 ökat till 7 527 mkr (6 670), baserat på antal utestående stam- och preferensaktier. Aktiens omsättning visar på en fortsatt hög likviditet och omsättningshastigheten var 45 procent (46) i stamaktien och 54 procent (80) i preferensaktien. Den totala omsättningen i Klöverns stamaktie uppgick till 2 074 mkr (1 827) och i preferensaktien till 1 414 mkr (1 304).

Klöverns aktiekapital uppgick vid utgången av året till 925 403 490 kr (925 403 490). Kvotvärdet, både vad det gäller stam- och preferensaktier, var 5 kr per aktie. Totalt antal aktier uppgick till 185 080 698 (185 080 698) per sista december fördelat på 166 544 360 stamaktier (166 544 360) och 18 536 338 preferensaktier (18 536 338).

KLÖVERN AKTIENTYPER

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. 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 (166 544 360) vid årets utgång.

Preferensaktien

Klövern beslutade vid en extra bolagsstämma 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 likviditeten för det offentliga erbjudandet till aktieägarna i Dagon AB. Samtliga aktieägare i Klövern erhöll en preferensaktie per fyrtio stamaktier utan vidare åtgärd. Aktierna började handlas på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap 30 januari 2012.

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. 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 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.

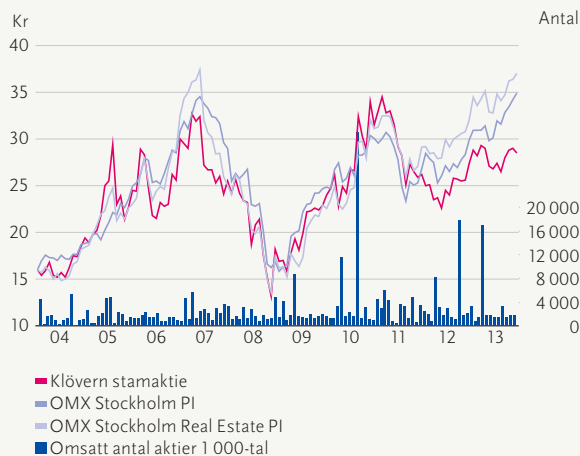
Baserat på emissionskursen om 133 kr per preferensaktie var den årliga kontanta direktavkastningen cirka 7,5 procent. I händelse av likvidation har preferensaktien prioritet framför stamaktien med 150 kr med tillägg för eventuell inestående belopp.

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

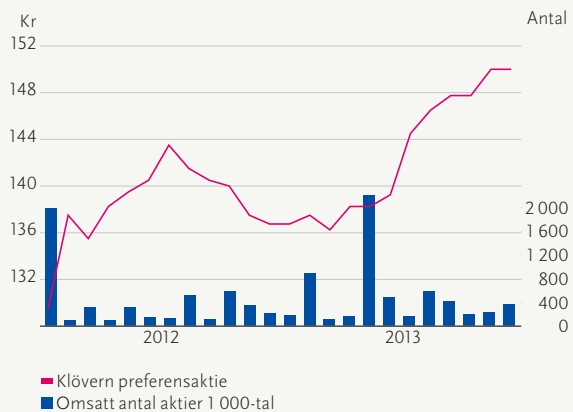
Totalt antal registrerade preferensaktier uppgick vid årets utgång till 18 536 338 (18 536 338). Samtliga preferensaktier har uppkommit genom emissioner under 2012.

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

STAMAKTIE



PREFERENSAKTIE



KLÖVERN AKTIEN UNDER NIO ÅR

	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Börskurs stamaktie vid årets slut, kr	28,50	25,60	25,90	34,00	22,90	18,20	25,50	30,00	24,50
Börskurs preferensaktie vid årets slut, kr	150,00	136,75	–	–	–	–	–	–	–
Börsvärde utestående aktier, mkr	7 527	6 670	4 165	5 467	3 682	2 929	4 227	4 996	2 949
Resultat per stamaktie, kr	3,75	1,24	2,89	3,76	1,48	–2,92	7,36	5,04	3,27
Resultat per preferensaktie, kr	10,00	7,52	–	–	–	–	–	–	–
Eget kapital per aktie, kr	38,9	37,2	29,5	28,1	25,6	25,1	29,4	23,2	18,8
Utdelning per stamaktie, kr	1,50 ¹	1,50	1,25	1,50	1,25	1,00	1,50	1,25	1,00
Utdelning per preferensaktier, kr	10,00 ¹	10,00	10,00	–	–	–	–	–	–
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	68 ¹	83	79	55	41	46	64	56	47
Direktavkastning stamaktie ² , %	5,3 ¹	5,9	4,8	4,4	5,5	5,5	5,9	4,2	4,1
Direktavkastning preferensaktie ² , %	6,7 ¹	7,3	–	–	–	–	–	–	–
Totalavkastning stamaktie ³ , %	17,2	3,7	–19,4	54,0	31,3	–22,7	–10,8	26,5	30,2
Antal registrerade stamaktier, milj	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	120,4
Antal utestående stamaktier, milj	166,5	161,5	160,8	160,8	160,8	160,8	165,8	166,5	120,4
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, milj	166,3	158,9	160,8	160,8	160,8	163,2	166,4	125,2	115,8
Antal registrerade preferensaktier, milj	18,5	18,5	–	–	–	–	–	–	–
Antal utestående preferensaktier, milj	18,5	18,5	–	–	–	–	–	–	–
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, milj	18,5	11,8	–	–	–	–	–	–	–

1) Baserat på föreslagen utdelning

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

3) Kursutveckling samt betald utdelning under året, %

EMISSIONER

Efter ett antal emissioner av aktier under 2012 har ingen ytterligare emission genomförts under 2013.

ÅTERKÖP

Klöverns styrelse har sedan 2007 haft bemyndigande från årsstämman att återköpa egna aktier upp till högst 10 procent av totalt antal registrerade aktier. Syftet är bland annat att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och

därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde. I enlighet med detta bemyndigande återköpte Klövern fram till 2012 totalt 11 807 027 stamaktier.

Den extra bolagsstämman 14 september 2012 bemyndigade styrelse att inleda överlåtelse av aktier med samma syfte. Klövern överlät fram till 31 december 2012 totalt 6 807 027 stamaktier och 143 536 preferensaktier. Under första kvartalet 2013 avyttrades samtliga återstående återköpta aktier. Vid utgången av året uppgick därmed Klövers innehav av egna aktier till 0 stamaktier (5 000 000) och 0 preferensaktier (-).

UTDELNING

Klövern 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 (1,50) för stamaktien och 10,00 kr (10,00) för preferensaktien, fördelat på 2,50 kr per kvartal.

Nuvarande förslag innebär att utdelningen under 2014 uppgår till 68 procent (83) av förvaltningsresultatet 2013. Under de senaste nio åren skulle det motsvara en genomsnittlig utdelning uppgående till 62 procent av förvaltningsresultatet.

Årsstämman 2013 beslutade enligt styrelsens förslag att utdelningen skulle uppgå till 1,50 kr (1,25) för stamaktien och 10,00 kr (10,00) för preferensaktien, fördelat på 2,50 kr per kvartal. Avstämningsdag för preferensaktieägarna är sista vardagen i varje kvartal och utdelning normalt tre bankdagar senare. Datum för avstämningsdagar samt utbetalning av utdelning finns i kalendariet på www.klovern.se.

Under året har utdelning om 10,00 kr (10,00) per preferensaktie, eller totalt 185 mkr (139), utbetalats. Utdelning för stamaktien uppgick till 1,50 kr (1,25) per aktie, eller totalt 250 mkr (201). Av Klövern återköpta aktier har ingen rätt till utdelning.

DIREKT- OCH TOTALAVKASTNING

Föreslagen utdelning under 2014, om 1,50 kr (1,50) per stamaktie ger en direktavkastning om 5,3 procent, jämfört med 5,9 procent föregående år. Under 2013 har stamaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 1,50 kr, varit 17 procent, jämfört med 16 procent föregående år (inklusive det värde om 3,30 kr som avskiljdes till preferensaktien i januari 2012).

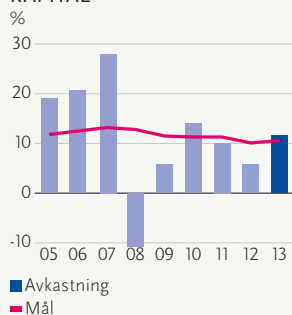
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Klövers målsättning för avkastning på eget kapital över en konjunkturcykel uppgår till riskfri ränta plus minst nio procentenheter. Den riskfria räntan har varit 1,6 procent (1,1) under 2013. Uppnådd avkastning på eget kapital 2013 var 11,6 procent (5,8), vilket innebär att målet uppnåddes.

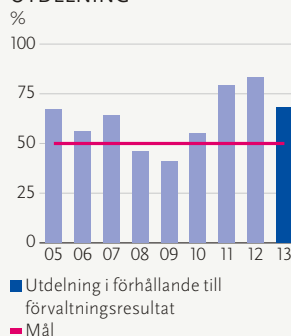
EGET KAPITAL OCH SOLIDITET

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 2013 till 7 198 mkr (6 696) och eget kapital per aktie till 38,90 kr (37,18). På skuldsidan i balansräkningen fanns vid årets slut uppskjuten skatteskuld om 861 mkr (681) som inkluderar skillnaden mellan fastigheternas och derivatens verkliga värde och skattemässiga värde (temporära skillnader, dock exklusive förvärvade temporära skillnader). Skatteskulden realiseras när, och om, derivaten säljs och fastigheterna säljs som styckefastigheter. Säljs däremot bolag, med fastigheter som inkråm, utlöses ingen skatteeffekt. I Klövers 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

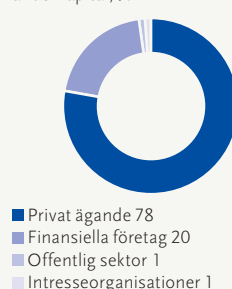
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



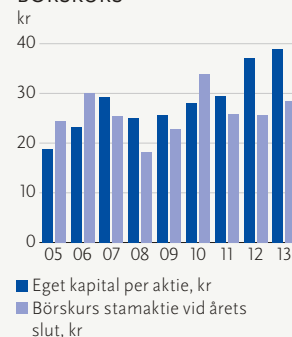
UTDELNING



ÄGARKATEGORIER



EGET KAPITAL OCH BÖRSKURS





Matsal i fastigheten Fyrislund 6:6, hus 12, i Uppsala.

AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

Datum	Händelse	Antal stamaktier	Antal prefe- rensaktier	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

Datum	Händelse	Antal stamaktier	Antal prefe- rensaktier	Ackumulerat aktiekapital, kr
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

mellan det skattemässiga värdet och det verkliga värdet på fastigheterna uppgick till 9 739 mkr (8 817) vid årsskiftet. Om det egna kapitalet justeras med uppskjuten skatt på fastigheter, beräknad till 5 procent, goodwill och värdet på derivat, uppgick soliditeten till 31,4 procent (31,9).

ÄGARSTRUKTUR

Vid årsskiftet uppgick antalet aktieägare i Klövern till 35 818 (31 651). De tio största ägarna representerade tillsammans 63,3 procent (58,5) av antal utestående aktier, motsvarande ett marknadsvärde om 3 586 mkr (3 233). Av totalt antal aktier innehas 83 procent (82) av svenska ägare.

Corem Property Group och Arvid Svensson Invest, hade vardera per den 31 december 2013 ett aktieinnehav överstigande 10 procent av kapitalet.

STÖRSTA STAMAKTIEÄGARE

	Antal stamaktier, tusental	Antal preferensaktier, tusental	Andel aktiekapital, %	Andel röster, %
Corem Property Group	32 200	–	17,4	19,1 ¹⁾
Arvid Svensson Invest	26 599	1 180	15,0	15,9
Rutger Arnhult via bolag	18 150	43	9,8	10,8
Länsförsäkringar fondförvaltning	16 357	–	8,8	9,7
Swedbank Robur fonder	5 522	96	3,0	3,3
Handelsbanken fonder	5 473	1	3,0	3,3
JPM Chase	4 911	97	2,7	2,9
SEB Investment Management	2 567	13	1,4	1,5
Mellon AAM Omnibus	2 303	–	1,2	1,4
Avanza Pension	1 288	558	1,0	0,8
Aktie-Ansvar fonder	1 200	42	0,7	0,7
Pareto Bank	1 200	–	0,6	0,7
Nordea Investment Funds	1 148	0	0,6	0,7
Client OMI for Ishare Europe	1 066	–	0,6	0,6
Robur Försäkring	1 042	728	1,0	0,7
SUMMA STÖRSTA ÄGARE	121 026	2 758	66,8	72,1
Övriga ägare	45 518	15 778	33,2	27,9
SUMMA UTESTÅENDE AKTIER	166 544	18 536	100,0	100,0
Återköpta egna aktier	–	–		
TOTALT ANTAL REGISTRERADE AKTIER	166 544	18 536		

1) Rutger Arnhult, via bolag, innehar aktier motsvarande 37,7 procent av rösterna i Corem Property Group.

Källa: Corems bokslutskommuniké 2013

FÖRDELNING AKTIEINNEHAV

Aktieinnehav	Antal aktieägare
1 – 500	25 870
501 – 1 000	4 114
1 001 – 5 000	4 531
5 001 – 10 000	617
10 001 – 15 000	204
15 001 – 20 000	127
20 001 –	355
	35 818

STÖRSTA PREFERENSAKTIEÄGARE

	Antal preferensaktier, tusental	Antal stamaktier, tusental	Andel aktiekapital, %	Andel röster, %
Cormac Förvaltnings AB	1 277	–	0,7	0,1
Arvid Svensson Invest	1 180	26 599	15,0	15,9
Robur Försäkring	728	1 042	1,0	0,7
Didner & Gerge Fonder	715	–	0,4	0,0
Lantbruksintressenter	703	–	0,4	0,0
Avanza Pension	558	1 288	1,0	0,8
BK Julius Baer & Co Sweden Main AC	410	31	0,2	0,0
Patrik Brummer	400	–	0,2	0,0
PBB Holding	350	–	0,2	0,0
Henningson Affärsfast. AB	346	–	0,2	0,0
ICA-handlarnas Förbund	220	75	0,2	0,0
SEB-Stiftelsen, Skand Enskilda	200	–	0,1	0,0
Nordnet Pensionsförsäkring	171	387	0,3	0,3
Zebub Förvaltnings AB	160	–	0,1	0,0
SEB S.A., W8IMY	140	127	0,1	0,1
SUMMA STÖRSTA ÄGARE	7 558	29 549	20,1	17,9
Övriga ägare	10 978	136 995	79,9	82,1
SUMMA UTESTÅENDE AKTIER	18 536	166 544	100,0	100,0
Återköpta egna aktier	–	–		
TOTALT ANTAL REGISTRERADE AKTIER	18 536	166 544		

SKATT

Klöverns skattemässiga underskottsavdrag uppgick till 1 893 mkr vid slutet av 2013. Med nuvarande intjäningsförmåga beräknas bolaget inte betala skatt de närmaste 8 åren.

Klövern redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt, beräknad utifrån gällande skattesats på 22 procent.

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 innehåller förändringar i uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld. Posterna netto redovisas under uppskjuten skatteskuld i balansräkningen och den uppskjutna skatten i resultaträkningen motsvaras av förändringen i balansräkningens post uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatt kan vara både positiv och negativ.

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

Uppskjuten skatteskuld, beräknad på skillnaden mellan fastigheternas och derivatens verkliga värde och skattemässiga värde (temporära skillnader), redovisas tillsammans med uppskjuten skattefordran 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 realiseras när, och om, fastigheten säljs som styckefastighet. Säljs däremot ett bolag, med fastigheten som inkräm, utlöses ingen skatteeffekt. Vid fastighetstransaktioner i bolagsform kräver dock köparen vanligen någon form av rabatt hänförlig till den temporära skillnaden. I Klöverns fall säljs i stort sett samtliga fastigheter i bolagsform.

SKATT UNDER 2013

I Klöverns resultaträkning ingår en effekt på uppskjuten skatt med -178 mkr (110) och aktuell skatt om -1 mkr (-2).

Resultatet i den löpande fastighetsrörelsen har belastats med uppskjuten skatt om -10 mkr (-73). Vidare har förändringen i skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter, derivat och finansiella tillgångar inneburit en effekt på uppskjuten skatt om -168 mkr (183).

SKATTETVISTER

Klövern hade under 2013 ett större skatteärende. Skatteverket hade tidigare beslutat att upptaxera Klövern med cirka 77 mkr för beskattningsåret 2008 vilket kan medföra en skattekostnad på cirka 21 mkr. Efter 2013 års utgång har Kammarrätten beslutat i Klöverns favör. Skatteverket har möjlighet att överklaga till Högsta förvaltningsdomstolen.

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 vakanser. Kundstrukturen är väl diversifierad med 54 procent privata bolag, 27 procent publika bolag och 19 procent inom offentlig sektor. 93 procent av fastighetsbeståndets kontraktswärde är koncentrerat till de 17 affärsenheter där Klöver har egen personal.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

	-10%	-5%	0%	5%	10%
Resultatförändring före skatt, mkr	-2 406	-1 203	0	1 203	2 406
Soliditet, %	23	26	29	31	33
Belåningsgrad, %	72	68	65	62	59

FINANSIERING

Risk

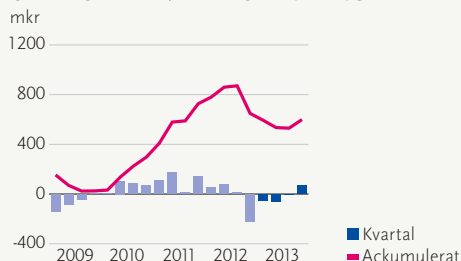
Klöverns räntebärande skulder består till drygt 80 procent av upplåning från banker och kreditinstitut och till cirka 20 procent av upplåning från kapitalmarknaden via obligationer. Som en följd av detta är Klöver exponerat för finansierings- och ränterisker. Genom att Klöver använder olika derivat för att hantera sina ränterisker blir bolaget även exponerat för risken att värdet på dessa förändras.

Hantering

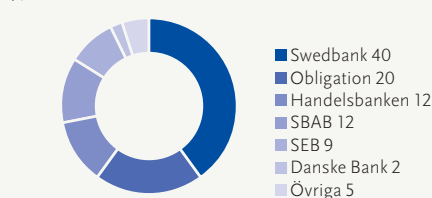
Finansieringsrisken hanteras genom målsättningar i finanspolicyn rörande löptider på kapitalbindning, kreditförfallolvolymer för enskilda år och kreditvolymer gentemot motpart. Från och med 2013 är målet att kapitalbindningen bör uppgå till minst 1,5 år. Vid årets slut uppgick kapitalbindningen till 2,0 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 med ett längre kapitalbindningsmål. Kapitalbindningen för de olika krediterna ska också vara fördelade över flera år. Inget enskilt år bör ha ett förfall överstigande 40 procent av de totala räntebärande skulderna enligt affärsplanen. Vid årets slut uppgick kreditförfall för år 2015 till 48 procent, vilket var den högsta andelen för ett enskilt år. Klöver avser att påbörja en refinansiering och förlängning av lån med förfall 2015 redan under 2014.

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

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR



LÅNGIVARE



målet om max 50 procent av Klöverns räntebärande skulder. Under 2013 har Klöverna emitterat obligationslån (främmande kapital) på totalt 1 365 mkr varav 700 mkr var en säkerställd obligation med säkerhet i pantbrev.

Klövern har valt att skydda sig mot stigande marknadsräntor genom att byta rörlig ränta mot bunden via ränteswappar. Totala volymen swappar uppgår till 8 317 mkr. Krediter med bunden ränta uppgår därigenom till ungefär halva kreditportföljen, vilket innebär att 53 procent av Klöverns krediter hade bunden ränta vid 2013 års utgång. Därutöver har Klöverna tecknat så kallat räntetak för 855 mkr som anger en viss högsta nivå på den rörliga basräntan för vald volym. När marknadsräntan passerar förvalda (strike) nivåer erhålls en räntetäkt som kompenserar för ökade räntekostnader.

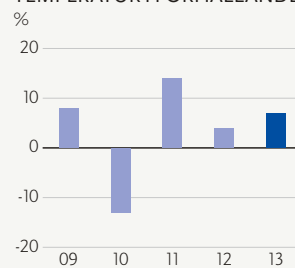
När avtalad ränta för derivatet avviker från marknadsräntan uppkommer en värdeförändring som påverkar företagets resultat- och balansräkning. Värdeförändringen är dock inte kassaflödespåverkande. Vid löptidens slut är värdet på de derivat Klöverna använder alltid noll.

Exponering

MÅLSÄTTNING OCH UTFALL 2013 ENLIGT FINANSPOLICY

	Mål 2013	Utfall	Mål 2014
Räntetäckningsgrad	Ska uppgå till minst 1,5 ggr.	✓ Uppfyllt, 1,9 ggr	Ska uppgå till minst 1,5 ggr.
Soliditet	Ska uppgå till minst 25 procent.	✓ Uppfyllt, 28,5 %.	Bör uppgå till minst 30 procent.
Ränterisk	Minst 40 procent av total kreditvolym bör vara bunden eller räntesäkrad med en återstående säkrings-tid på minst 2,5 år.	✓ Uppfyllt, 58 %. ✓ Uppfyllt 4,6 år.	Minst 40 procent av total kreditvolym bör vara bunden eller räntesäkrad med en återstående säkrings-tid på minst 2,5 år.
Basrisk	Kapitalbindningen bör vara lägst 1,5 år. Högst 40 procent av lånestocken bör förfalla inom ett och samma år.	✓ Uppfyllt, 2,0 år. Ej uppfyllt, 48 %.	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 komma från en och samma långivare.	✓ Uppfyllt, max andel 40 %.	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 Klöverns energikostnader med 2,7 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 Klöverna 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 Klöverna.

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 2013 totalt 8 100 hyreskontrakt (7 600) med 4 900 företag (4 800) inom många olika verksamhetsområden. Ökningen beror på förvärv samt positiv nettouthyrning. Omsättningshastigheten har under året varit relativt låg 4,8 procent (6,3). Omsättningshastigheten mäts som avflyttning i kronor under året, i relation till genomsnittligt kontraktswärde. Den genomsnittliga kontraktstiden i Klövern kundstock uppgick till 3,5 år (3,4). 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 Klövern resultat negativt. Klövern uppvisar, tack vare den nära dialogen med hyresgästerna, mycket låga kundförluster. Kundförlusterna uppgick till 4,2 mkr (4,8) eller 0,2 procent (0,2), av Klövern totala intäkter under 2013. Klövern har reserverat 15 mkr för 2012 och 15 mkr för 2013, totalt 30 mkr för uteblivna hyresintäkter på grund av en hyrestvist med Ericsson angående inflyttningstidpunkt i nybyggnation på fastigheten Isafjord 1 i Kista, Stockholm. Ericsson har hos Länsstyrelsen deponerat hyrorna för perioden fjärde kvartalet 2012 till och med första kvartalet 2014 vilket sammanlagt uppgår till cirka 90 mkr.

KLÖVERNS TIO STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Kontraktswärde, mkr	Andel av totalt kontraktswärde, %
Telefonaktiebolaget L M Ericsson	267	12
KappAhl Sverige	38	2
Posten Meddelande	32	1
TeliaSonera Sverige	31	1
Landstinget Dalarna	27	1
Karlskrona Kommun	26	1
Eniro Sverige	23	1
CGI Sverige	23	1
Landstinget Östergötland	22	1
Arbetsförmedlingen	21	1
TOTALT (TIO STÖRSTA)	510	22

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 kontraktswärde uppgick vid utgången av 2013 till 267 mkr, vilket motsvarar 12 procent av Klövern totala kontraktswärde.

Näst största hyresgäst är klädkedjan KappAhl med ett kontraktswärde om totalt 38 mkr vid utgången av 2013. Verksamheten är till sin helhet lokaliserad till KappAhls huvudkontor och centrallager i Mölndal.

SKATTER**Risk**

Klövern 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, bland annat Svalner Skatt.

Exponering

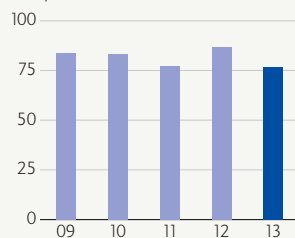
Klövern hade under 2013 ett större skatteärende. Skatteverket hade tidigare beslutat att upptaxera Klövern med cirka 77 mkr för beskattningsåret 2008, vilket kan medföra en skattekostnad på cirka 21 mkr. Efter 2013 års utgång har Kammarrätten beslutat i Klövern favör. Skatteverket har möjlighet att överklaga till Högsta förvaltningsdomstolen.

FASTIGHETSKOSTNADER**Risk**

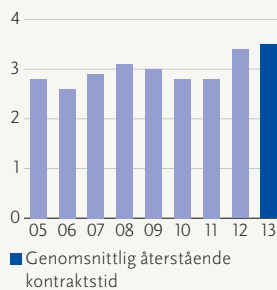
I fastigheter med eftersatt underhåll finns risk för stora och dyra reparationskostnader. Energi svarar för cirka 30 procent av Klövern fastighetskostnader och vid bristande kontroll kan förbrukning och energikostnader öka kraftigt. Avvikelse i vädret mot vad som kan anses normalt kan påverka det totala 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.

VÄRMEFÖRBRUKNING

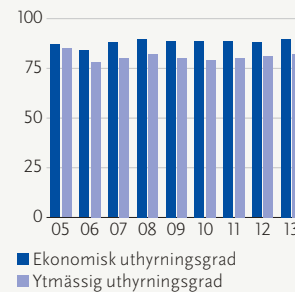
kWh/kvm

**KONTRAKTSTID**

år

**UTHYRINGSGRAD**

%

**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 Klövernens energikostnader med 2,7 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.

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 Klövernens 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 och övriga tjänstemän 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 2013 en personalomsättning om 9 procent (8).

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjänandeförmåga och balansräkning per 31 december 2013. 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	+/- 26
Hyresintäkter	+/- 1 %	+/- 22
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-/+ 8
Klövernens genomsnittliga ränta	+/- 1 %-enhet	-/+ 162

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.

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

På Klöverns webbplats 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 stycken (10) på 8 (10) investmentbanker.

FASTIGHETSANALYTIKER

Bolag	Analytiker
ABC Sundal Collier	Fredrik Cyon
Carnegie Investment Bank	Tobias Kaj, Erik Granström
DnB Markets	Simen Mortensen
Handelsbanken	Albin Sandberg
Nordea	Jonas Andersson
Pareto	Johan Edberg
SEB Equities	Nicolas McBeath, Svante Krokfors
Swedbank	Niclas Höglund

Pressreleaser 2013

2013-12-20 Klövern stärker sin position i Uppsala
 2013-12-16 Klövern emitterar 95 mkr och offentliggör tilläggsprospekt
 2013-12-09 Klövern avyttrar i Köping och Stockholm för 30 mkr
 2013-12-05 Klövern förvärvar i Göteborgsområdet för 79 mkr
 2013-11-15 Klövern förvärvar i Uppsala och Örebro för 180 mkr
 2013-10-23 Klövern AB (publ): Delårsrapport januari – september 2013
 2013-10-16 Klövern emitterar 70 mkr och offentliggör tilläggsprospekt
 2013-10-08 Klövern avyttrar fastighet i Linköping
 2013-10-03 Klöverns årsredovisning bäst på Mid Cap
 2013-10-03 Klövern förvärvar fastigheter för 260 mkr
 2013-10-01 Ny Finanschef och ny IR/Informationsansvarig på Klövern
 2013-09-25 Klövern tecknar hyresavtal med Transportstyrelsen i Örebro
 2013-09-06 Klövern tecknar hyresavtal med Länsstyrelsen i Uppsala
 2013-07-11 Klövern AB (publ): Delårsrapport januari – juni 2013
 2013-07-10 Klövern AB (publ): Klövern offentliggör prospekt och ansöker om notering av obligationslån på NASDAQ OMX Stockholm
 2013-06-28 Klövern förvärvar logistikenhet i Haninge
 2013-06-27 Klövern avyttrar fastighet i Huddinge
 2013-06-26 Klövern avyttrar fastigheter och renodlar beståndet
 2013-06-14 Klövern signar stor uthyrning i Uppsala
 2013-06-13 Klöverns vice VD Britt-Marie Nyman lämnar sin befattning
 2013-06-07 Klövern ökar aktieinnehavet i Tribona
 2013-06-04 Klövern förvärvar fastighet i Malmö

2013-05-15 Klövern förvärvar fastighet i Partille
 2013-05-06 Klövern offentliggör tilläggsprospekt
 2013-04-26 Klövern emitterar ytterligare 500 mkr under obligationslån nr 3
 2013-04-17 Beslut vid årsstämma i Klövern AB (publ)
 2013-04-17 Klövern AB (publ): Delårsrapport januari – mars 2013
 2013-04-12 Klövern signar stor uthyrning i Kista
 2013-03-27 Klövern ökar aktieinnehavet i Tribona
 2013-03-26 Klövern emitterar säkerställd obligation om 700 mkr
 2013-03-21 Klövern AB (publ): Klöverns årsredovisning 2012
 2013-03-21 Klöverns rätt till inlösen av minoritetsaktier fastställt
 2013-03-19 Klövern förvärvar aktier i Tribona
 2013-03-15 Klövern AB (publ): Kallelse till årsstämma i Klövern AB
 2013-03-07 Klövern säljer fastighet i Nyköping
 2013-03-01 Klövern har sålt hela innehavet i Diös
 2013-02-28 Klövern har sålt aktier i Diös
 2013-02-27 Klövern säljer fastighet i Haninge
 2013-02-15 Klövern överlåtelse av egna aktier slutförd
 2013-02-13 Klövern AB (publ): Bokslutskommuniké 2012
 2013-01-30 Klövern offentliggör prospekt och ansöker om notering av obligationslån på NASDAQ OMX Stockholm
 2013-01-28 Klövern har sålt aktier i Diös
 2013-01-25 Klövern räntesäkrar låneportfölj
 2013-01-18 Klövern tecknar tioårigt hyresavtal med CGI



BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2013 70

– STYRELSE 76

– BOLAGSLEDNING 78

INLEDNING

MARKNADER

FASTIGHETSRÖRELSEN

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

FINANS

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

FASTIGHETSFÖRTECKNING OCH ÖVERSIKT

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2013

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 2013.

VIKTIGA HÄNDELSER

- > Beslut om utdelning om 1,50 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie för räkenskapsåret 2012.
- > Avyttring av hela egna innehavet på 5 000 000 stamaktier.
- > Avyttring av återstående aktieinnehav i fastighetsbolaget Diös, efter god värdeutveckling.
- > Förvärv av aktier i fastighetsbolaget Tribona, motsvarande 29,8 procent av kapital och röster. Innehavet redovisas från och med 7 juni 2013 som andelar i intresseföretag.
- > Emission av 5-årig säkerställd obligation på 700 mkr.



18 JANUARI
Klövern tecknar ett 10-årigt hyresavtal med CGI avseende kontorslokaler i Kista.

28 FEBRUARI
Avyttring av det återstående aktieinnehavet i Diös.

26 MARS
Klövern offentliggör emission av ett obligationslån om 700 mkr säkerställd av fastigheter.

17 APRIL
Beslut vid årsstämman om utdelning på stam- och preferensaktier.

14 JUNI
Klövern tecknar ett 7-årigt avtal om uthyrning till Uppsala kommun.



3 OKTOBER
Fyra fastigheter i Örebro, Västerås, Kalmar och Halmstad förvärvas för 260 mkr.

15 FEBRUARI
Avyttring av det återstående innehavet av egna aktier.

19 MARS
Klövern kommunicerar att 13,8 procent av aktierna i Tribona har förvärvats.



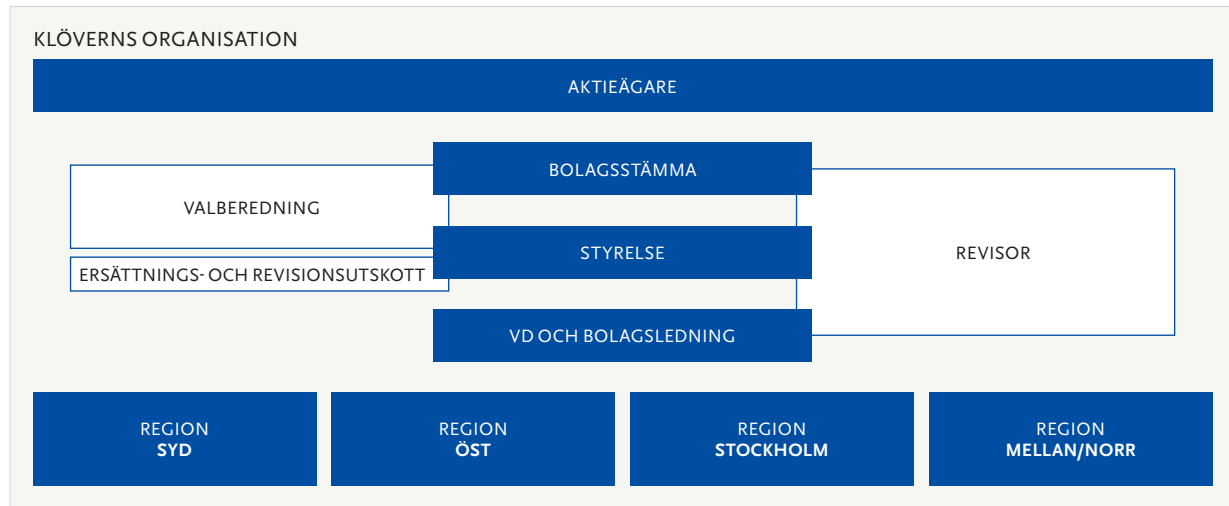
27 MARS
Klövern tillkännager att innehavet i Tribona ökas till 17,2 procent.

7 JUNI
Klövern kommunicerar att innehavet i Tribona ökas till 27,6 procent. Tribona blir därmed ett intressebolag.

28 JUNI
En större logistik-enhet i Haninge förvärvas för 215 mkr.



3 OKTOBER
Klövern tilldelas pris för bästa årsredovisning inom kategorin Mid Cap i en tävling anordnad av Nasdaq OMX, SFF och Sveriges Kommunikatörer.



BOLAGSSTYRNING I KLÖVERN

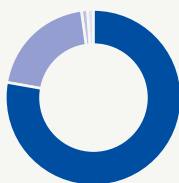
Bolagsstyrningen i Klöver är långsiktig och beskriver beslutssystemet med vars hjälp ägarna, direkt och indirekt, styr bolaget och hanterar dess risker. Klövers styrning, ledning och kontroll grundar sig på gällande lagstiftning, NASDAQ OMX Stockholms regelverk, Svensk kod för bolagsstyrning, bolagsordning, 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 78
- Finansiella företag 20
- Intresseorganisationer 1
- Offentlig sektor 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. Klöver AB är ett svenskt publikt bolag, noterat på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap. Bolaget är registrerat med organisationsnummer 556482-5833 och har sitt säte på Nyckelvägen 14 i Nyköping samt huvudkontor på Bredgränd 4, Stockholm.

Klövers verksamhet är att direkt, eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Aktier kan utges i två serier, stamaktier och preferensaktier. Stamaktie medför en röst. Preferensaktie medför en tiondels röst. 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 aktiebolagslagen. 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 2013 fanns det totalt 166 544 360 registrerade stamaktier (166 544 360), var och en med en röst i bolaget, fördelat på 29 727 aktieägare (26 567). Börskursen för stamaktien var 28,50 kr (25,60) per 31 december 2013. Vid utgången av 2013 fanns det totalt 18 536 338 preferensaktier (18 536 338), var och en med en tiondels röst, fördelat på 20 444 aktieägare (20 427). Börskursen på preferensaktien var 150,00 kr (136,75) per sista december 2013. Börsvärdet, baserat på totalt antal utestående aktier, var 7 527 mkr (6 670) vid utgången av 2013. Aktiekapitalet uppgick till 925 mkr (925). Av aktiekapitalet återfanns 83 procent (82) 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 63 procent (59) av totalt aktiekapital vid utgången av året. Under 2013 omsattes 74,2 miljoner stamaktier (73,7) och 10,0 miljoner (9,5) preferensaktier. Börskursen för stamaktien steg under året med 11 procent (-1). Börskursen för preferensaktien steg med 10 procent (6) under 2013. Mer information om aktierna i Klövern samt lista på de största aktieägarna återfinns på sid 58–62.

ÅTERKÖP OCH UTDELNING

Klövern har vid årets utgång inte kvar några återköpta stam- eller preferensaktier. Vid årets början hade Klövern 5 000 000 återköpta stamaktier, motsvarande 3,0 procent av totalt antal registrerade aktier, vilka inte var röst- eller utdelningsberättigade. Återköpen skedde under år 2007, 2008 och 2012. Klövern har ett bemyndigande av årsstämman 2013 att fram till årsstämman 2014 återköpa egna aktier motsvarande vid varje tillfälle högst 10 procent av totalt antal registrerade aktier.

Utdelningen bör enligt affärsplanens mål långsiktigt uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet. Vid bedömning av utdelningens storlek beaktas bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur.

Under de senaste nio åren har Klövern i snitt, inkluderande till årsstämman föreslagen utdelning till stamaktier samt preferensaktier, delat ut 62 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 2013 beslutade att valberedningen ska utses årligen och bestå av styrelsens ordförande och av en representant vardera för de fyra största ägarna i bolaget per den sista dagen för aktiehandel i september månad året före årsstämman. Ingen ersättning utgick till valberedningens ledamöter. Aktieägare som vill lämna förslag till valberedningen kan göra det via styrelsenominering@klovern.se eller per telefon via Klövern 0155-44 33 00. Valberedningen har haft två möten under 2013. Valberedningen har fokuserat på frågor kring styrelseutvärdering, antal ledamöter och styrelsens kompetens.

VALBEREDNINGENS SAMMANSÄTTNING INFÖR
ÅRSSTÄMMAN 2014

Representant	Aktieägare	Andel av röster per 2013-09-30, %
Lars Höckenström	Corem Property Group	19,1
Rikard Svensson	Arvid Svensson Invest	15,9
Mia Arnhult	Rutger Arnhult via bolag	10,2
Eva Gottfridsdotter Nilsson	Länsförsäkringar	9,6
Fredrik Svensson	Klöverns styrelseordförande	–
DE FYRA STÖRSTA ÄGARNA		54,8

ÅRSSTÄMMA 2013

Klöverns årsstämma 2013 hölls den 17 april på World Trade Center, Stockholm. Vid stämman närvarade 95 personer inklusive aktieägare, styrelse, revisor, ombud, biträden, analytiker och gäster. Tillsammans representerades 66 procent (63) av rösterna i bolaget. Utöver obligatoriska ärenden som anges i bolagsordningen, fattades beslut om:

- > utdelning av 1,50 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie
- > omval av styrelseledamöterna Fredrik Svensson, Rutger Arnhult, Ann-Cathrin Bengtson och Eva Landén, samt nyval av Pia Gideon. Anna-Greta Lundh avböjde omval.
- > omval av Fredrik Svensson till styrelsens ordförande
- > omval av revisor
- > oförändrat arvode till styrelsen, exklusive VD, 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 revisor 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 2014 kommer att hållas på Kistamässan, Stockholm den 23 april 2014 klockan 16.00.

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 består sedan årsstämman 2013 av de fem styrelseledamöterna Fredrik Svensson (ordförande), Rutger Arnhult (VD), Ann-Cathrin Bengtson, Eva Landén och Pia Gideon.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING 2013

Ledamot	Invalid/Avgick	Oberoende	Närvaro styrelsemöten	Arvode styrelse, tkr	Aktieinnehav ⁴ , % av kapital	Aktieinnehav ⁴ , % av röster
Fredrik Svensson, ordförande ¹	2005	Nej	16/16	280	15,0	15,9
Rutger Arnhult, VD ^{1,2}	2009	Nej	16/16	–	9,8	10,8
Ann-Cathrin Bengtson	2011	Ja	14/16	140	–	–
Eva Landén ¹	2011	Nej	15/16	140	–	–
Pia Gideon	2013	Ja	10/10	105	–	–

SUMMA AKTIEINNEHAV

Anna-Greta Lundh ³	2003/2013	Ja	6/6	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) Rutger Arnhult, via bolag, innehar aktier motsvarande 37,7 procent av rösterna i Corem Property Group. Källa: Corems bokslutskommuniké 2013.

3) Avböjde omval vid årsstämman 2013.

4) Direkta eller indirekta innehav vid årsskiftet 2013/2014.

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, Pia Gideon samt Fredrik Svensson är oberoende relativt bolaget och bolagsledningen. Två av dessa, Ann-Cathrin Bengtson och Pia Gideon, är per sista december 2013 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 och 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 sänar som på VD deltar i diskussion och beslut. Klöverns hela styrelse, 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 två protokollförda möten under 2013. Under mötena behandlas frågor såsom ersättning och tantiem till ledningen.

Styrelsens arbete under 2013

Styrelsens arbete utvärderas årligen genom en systematisk och strukturerad process. Syftet är att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Resultatet av utvärderingen redovisas för valberedningen och utfallet 2013 visade att styrelsen fungerar väl.

Under 2013 har Klöverns styrelse haft 5 ordinarie (5) möten, ett konstituerande (1), 5 möten per capsulam (6) samt 5 extra styrelsemöten (23), sammanlagt 16 möten (35). 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.

Sedan årsstämman 2011 är Fredrik Svensson ordförande i Klöverns styrelse.

REVISORER

Vid årsstämman 2013, för tiden intill årsstämman 2014, omvaldes Ernst & Young AB till revisor för bolaget. Mikael Ikonen är huvudansvarig revisor för Klöver AB. Revisor väljs enligt bolagsordningen varje år.

I uppdraget ingår granskning av bolagets bokföring och årsredovisning samt bolagsledningens och styrelsens förvaltning av bolaget. Revisorn ska även, om inte annat särskilt beslutas, granska bolagets bolagsstyrningsrapport, granska ersättningar till ledande befattningshavare samt översiktligt granska bolagets niomånadersrapport. 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 Klöverns organisation är utformad så att bokföring, finansiell förvaltning och ekonomiska förhållanden i övrigt kan kontrolleras på ett betryggande sätt.

KONCERNEN

Bolagsstrukturen i Klöver består av moderbolaget Klöver AB samt 22 direktägda aktiva dotterbolag (21). All verksamhet sker i Sverige indelade i 17 affärsenheter. Städerna är grupperade i fyra regioner Syd, Öst, Stockholm och Mellan/Norr, 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 sex personer i ledningsgruppen, var och en med unika ansvarsområden.

Bolagsledningens arbete under 2013

Bolagsledningen har haft 5 protokollförda möten (13) under 2013. Utöver frågor rörande den löpande verksamheten hanteras även ärenden av finansiell karaktär, strategi, personal, transaktioner samt finansiell rapportering.

Förändringar i bolagsledningen

Göran Joneskär tog under 2013 plats i bolagsledningen som tillförordnad chef för Region Syd, då Per Johansson, chef Region Syd, lämnade bolagsledningen och tillträdde som VD i Tribona AB. Även Britt-Marie Nyman, vice VD, finans- och IR-chef, lämnade bolagsledningen under 2013 och gick vidare till egen verksamhet.

ERSÄTTNINGAR OCH INCITAMENTSPROGRAM

Styrelsen föreslår, och årsstämman beslutar om, principer för ersättning och andra anställningsvillkor för VD, vice VD och övriga ledande befattningshavare. Grundlönen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig och beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Rörlig ersättning ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier, utformade i syfte att främja bolagets långsiktiga värdeskapande. De incitamentsprogram som finns är långsiktiga och har till syfte att främja engagemanget i bolaget och därmed även öka värdet för aktieägarna. Styrelsens och utskottens arvoden föreslås av valberedningen och fastställs av årsstämman. Styrelsens förslag rörande principer för ersättningar och anställningsvillkor till årsstämman 2014 är oförändrade jämfört med föregående år. För ytterligare information se not 3.

STYRELSEARVODE

Styrelsen erhöll under 2013 totalt 700 tkr (770) att fördela mellan styrelsens ledamöter, exklusive VD. Styrelsen utgjordes av fem personer under 2013. Ordförandens arvode uppgick till 280 tkr (280) och övriga ledamöters arvode var 140 tkr (140) per ledamot och helår.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

MIKAEL IKONEN

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

Övriga uppdrag: NPF Sweden Holding AB, Corem Property Group AB, Tribona AB, 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 Klöver:
Inget innehav.



STYRELSE

Styrelsen i Klövern består av fem ledamöter med Fredrik Svensson som ordförande.



FREDRIK SVENSSON

Ordförande sedan årsstämma 2011.

Ledamot 2005–2011.

Född 1961.

VD i AB Arvid Svensson.

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Case Investment AB, Fastighets AB Balder (publ), Primelog Holding AB samt Tenzing AB.

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav i Klövern: 26 599 466 stamaktier och 1 180 245 preferensaktier, via bolag, direkt och indirekt.

Beroende relativt större ägare.



RUTGER ARNHULT

Ledamot sedan 2009.

Född 1967.

VD i Klövern AB.

Styrelseuppdrag: Ordförande i M2 Asset Management AB, vice ordförande i Tribona AB (publ), ledamot Corem Property Group AB (publ), Vytal Diagnostics AB, Locellus AB och Arnia Holding AB.

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav i Klövern: 18 150 000 stamaktier och 42 714 preferensaktier, via bolag, direkt och indirekt.

Beroende relativt bolaget, bolagsledningen och större ägare.

**ANN-CATHRIN BENGTSON**

Ledamot sedan årsstämma 2011.
Född 1962.
Ordförande i Aros Congress Center Holding AB.

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Länsförsäkringar Bergslagen.

Ledamot i Best Western Hotels och styrelsesuppleant i Visita.

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav i Klöver: Inget innehav.
Oberoende ledamot.

**EVA LANDÉN**

Ledamot sedan årsstämma 2011.
Född 1965.
VD i Corem Property Group AB (publ).

Övriga styrelseuppdrag: Inga.

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav i Klöver: Inget innehav.
Beroende relativt bolaget, bolagsledningen och större ägare.

**PIA GIDEON**

Ledamot sedan årsstämma 2013.
Född 1955.

Övriga styrelseuppdrag: Svevia AB, Scandbook AB, Qlucore AB och Gaialeadership AB

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav i Klöver: Inget innehav.
Oberoende ledamot.

BOLAGSLEDNING

I Klöverns ledning ingår VD Rutger Arnhult samt ytterligare sex befattningshavare med olika ansvarsområden.



RUTGER ARNHULT

VD
Född 1967.
Anställd sedan 2012.

Utbildning: Civilekonom.

Styrelseuppdrag: Ordförande i M2 Asset Management AB, vice ordförande i Tribona AB (publ), ledamot Corem Property Group AB (publ), Vytal Diagnostics AB, Locellus AB och Arnia Holding AB.

Aktieinnehav i Klöver:
18 150 000 stamaktier och
42 714 preferensaktier, via bolag,
direkt och indirekt.



ELISABETH NORLING

Personalchef
Född 1964.
Anställd sedan 2007.

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.

**PG SABEL**

Regionchef Stockholm, vVD
Född 1964.
Anställd sedan 2007.

Tidigare anställning:
Chef projektutveckling
AP Fastigheter 2000–2007.

Utbildning: Civilingenjör.

Styrelseuppdrag: Inga.

Aktieinnehav i Klövern:
5 000 stamaktier och 125
preferensaktier.

**HANS LINDH**

Regionchef Mellan/Norr
Född 1966.
Anställd sedan 2010.

Tidigare anställning:
Fastighetschef och Chef Asset
Management ICA Fastigheter
2003–2010.

Utbildning: Universitetsstudier i
ekonomi.

Styrelseuppdrag: Inga.

Aktieinnehav i Klövern: Inget
innehav.

**MIKAEL FORKNER**

Regionchef Öst
Född 1960.
Anställd sedan 2010.

Tidigare anställning:
Fastighetschef Stockholms
Fastighetskontor 2005–2010.

Utbildning: Jurist.

Styrelseuppdrag: Inga.

Aktieinnehav i Klövern: Inget
innehav.

**GÖRAN JONESKÄR**

Tillförordnad Regionchef Syd
Född 1957.
Anställd sedan 2010.

Tidigare anställning:
Fastighetschef Dagon 2010–2012.

Utbildning: Gymnasieingenjör.

Styrelseuppdrag: Inga

Aktieinnehav i Klövern: 300
stamaktier, 70 preferensaktier.

Verkställande direktör

Klöverns VD har inte rätt till rörlig ersättning. VD:s förmåner under 2013, utöver lön och pension, var sjukvårdsförsäkring, friskvårdsbidrag, 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 vice VD samt övriga fyra ordinarie 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 nettouthyrning.

Pensionspremien får uppgå till högst 35 procent av grundlönen. Pensionsåldern är 65 år. Uppsägning från bolagets 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, friskvårdsbidrag och kostförmån samt del i Klöverns vinstandelsstiftelse. Kollektivavtal finns med Fastighetsanställdas förbund. Bolaget hade sammanlagt 189 medarbetare (185) vid utgången av 2013.

Revisorer

Arvode till revisor fastställs, efter förslag från valberedningen, på årsstämman. Årsstämman 2013 beslöt att arvode ska utgå enligt godkänd räkning. Arvode för revisionsuppdrag uppgick under 2013 till 2,2 mkr (2,8). Övrig rådgivning inklusive skatterådgivning har uppgått till 0,9 mkr.

Incitamentsprogram

För Klöverns VD utgår ingen rörlig ersättning. För vice VD och övriga ordinarie ledande befattningshavare utgår för räkenskapsåret 2013 rörlig ersättning om 1,2 månadslöner. Totalt uppgick den rörliga ersättningen för ledande befattningshavare till 0,6 mkr (0,9), vilket belastar resultatet för 2013.

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 2013 ägde stiftelsen totalt 936 000 stamaktier (981 000) och 18 025 preferensaktier (18 025) i Klövern motsvarande 0,5 procent av totalt aktiekapital och 0,6 procent av antalet röster. För räkenskapsåret 2013 avsattes 9 715 tkr till stiftelsen.

Ytterligare information om ersättningar finns i not 3, på sid 94–95 i årsredovisningen för 2013.

ERSÄTTNINGAR

Belopp i tkr	2013	2012
<i>Styrelseordförande</i>		
Fredrik Svensson	280	280
<i>Övriga styrelseledamöter</i>		
Ann-Cathrin Bengtsson	140	140
Eva Landén	140	140
Anna-Greta Lundh	35	140
Pia Gideon	105	
Erik Paulsson		35
Gustaf Hermelin		35
<i>Verkställande direktör</i>		
Grundlön	4 000	3 016
Rörlig ersättning	0	0
Förmåner	164	162
<i>Vice verkställande direktör (2 personer)</i>		
Grundlön	3 128	3 323
Rörlig ersättning	146	337
Förmåner	183	172
<i>Övriga ledande befattningshavare (5 personer)</i>		
Grundlön	5 969	5 766
Rörlig ersättning	445	514
Förmåner	511	471
<i>Övriga anställda</i>		
Grundlön	85 553	75 840
Rörlig ersättning	100	0
Förmåner	5 057	4 084
SUMMA	105 956	94 455
<i>Avtalsenliga pensionskostnader inkl. Fora</i>		
Verkställande direktör	1 106	1 068
Vice verkställande direktör (2 personer)	1 040	988
Övriga ledande befattningshavare (5 personer)	2 145	1 663
Övriga anställda	9 717	7 898
SUMMA	14 008	11 617

Belopp i tkr	2013	2012
<i>Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt</i>		
Styrelseordförande	88	88
Övriga styrelseledamöter (4 personer)	132	124
Verkställande direktör	1 576	1 258
Vice verkställande direktör (2 personer)	1 349	1 443
Övriga ledande befattningshavare (5 personer)	2 706	3 127
Övriga anställda	30 095	25 710
SUMMA	35 946	31 750
<i>Löner, arvoden, förmåner och sociala kostn. Dagens styrelse</i>		
Dagens styrelse, 6 personer	0	1 097
SUMMA	0	1 097
TOTALT	155 910	138 919

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-instruktion. 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
- > Krishanteringspolicy
- > Jämställdhetsplan

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. Klövern 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 revisor.

Internrevision

Klövern har en decentraliserad och transparent organisation. Finansverksamheten, ekonomi- och hyresadministration samt extern och, merparten av, den interna informationen sköts i huvudsak från service- och 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 revisor, säkerställer processernas korrekthet. Hantering och rapportering granskas formellt av bolagets revisor två gånger per år och rapporteras till styrelsen. Baserat på ovan anses det därför inte föreligga något behov av internrevision. Utförlig information om Klövern riskbedömning, exponering och hantering finns i avsnittet Risk och känslighet på sid 64–67 i årsredovisningen för 2013.

FINANSIELLA RAPPORTER



KONCERNENS RESULTRÄKNING	84
KONCERNENS BALANSRÄKNING	85
FÖRÄNDRING AV KONCERNENS EGET KAPITAL	86
KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS	87
MODERBOLAGETS RESULTRÄKNING	88
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	89
FÖRÄNDRING AV MODERBOLAGETS EGET KAPITAL SAMT KASSAFLÖDESANALYS	90
NOTER	91
VINSTDISPOSITION	110
VINSTUTDELNING	111
REVISIONSBERÄTTELSE	112

Fastigheten Ringborren 15 i Västerås.

INLEDNING

MARKNADER

FASTIGHETSRÖRELSEN

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

FINANS

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

FASTIGHETSFÖRTECKNING OCH ÖVERSIKT

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2013	2012
Intäkter	2,4,23	2 220	1 948
Fastighetskostnader	3,4,6	-828	-733
Driftöverskott		1 392	1 215
Central administration	3,5,6	-78	-86
Finansiella intäkter	7	8	1
Finansiella kostnader	7	-686	-606
Förvaltningsresultat		636	524
Resultatandel intressebolag		5	-
Värdeförändringar fastigheter	10	-28	-33
Värdeförändringar finansiella instrument	20	337	-175
Värdeförändringar värdepapper		71	10
Nedskrivning goodwill	9	-34	-95
Resultat före skatt		987	231
Aktuell skatt		-1	-2
Uppskjuten skatt	8	-178	110
ÅRETS RESULTAT		808	339

Koncernens rapport över totalresultat

Årets resultat		808	339
Övrigt totalresultat som återförs över resultaträkningen i senare period		-2	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		806	339
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	18	806	339
Minoritetsintresse		0	0
		806	339
Resultat per stamaktie, kr	18	3,75	1,24
Resultat per preferensaktie, kr	18	10,00	7,52
Utdelning per stamaktie, kr		1,50 ¹⁾	1,50
Utdelning per preferensaktie, kr		10,00 ¹⁾	10,00

1) Föreslagen utdelning.

Hyresintäkterna som uppgick till 2 220 mkr (1 948) har påverkats positivt av ett större fastighetsbestånd, en stark nettoinflyttning samt indexuppräkning av hyrorna.

Fastighetskostnaderna har ökat till 828 mkr (733) främst på grund av ett större fastighetsbestånd. Den milda avslutningen på året kompenserade den något högre energiförbrukningen som var i början av året på grund av den långa vintern.

Centrala administrationskostnader uppgick till 78 mkr (86) och minskningen beror främst på att föregående år belastades av engångsposter kopplade till förvärvet av Dagon. Ökningen i finansiella kostnader förklaras av högre räntebärande skulder. Förvaltningsresultatet ökade och påverkades i huvudsak av nettoförvärv.

Värdeförändringarna på fastigheterna är väldigt låga och uppgår till -28 mkr (-33). Den främsta anledningen är den svaga inflationen i landet vilket inte ger någon höjning av KPI och därmed inte heller någon indexjustering av hyresavtalen.

Stigande långa marknadsräntor har inneburit ökade värden på derivaten. Värdeförändringarna på derivat uppgår till 337 mkr (-175) varav 47 mkr (78) var realiserade värdeförändringar.

Värdeförändringarna på de finansiella tillgångarna uppgick till 71 mkr (10). Under året har samtliga aktier i Diös avyttrats vilket resulterade i en positiv värdeförändring på 22 mkr, resterande 49 mkr kommer från orealiserade värdeförändringar som uppstod i samband med att Tribona omklassades till intressebolag.

Årets resultat ökade till 808 mkr (339) till följd av ett större fastighetsbestånd samt positiva värdeförändringar på derivat och finansiella tillgångar.

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	9	255	289
Förvaltningsfastigheter	10	24 059	22 624
Maskiner och inventarier	11	12	14
Andelar i intresseföretag	12	488	–
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	12	32	330
Summa anläggningstillgångar		24 846	23 257
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	13	102	46
Övriga fordringar	14	119	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	79	78
Likvida medel	16	84	375
Summa omsättningstillgångar		384	538
SUMMA TILLGÅNGAR		25 230	23 795
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	17	925	925
Övrigt tillskjutet kapital		3 588	3 588
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 685	2 183
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		7 198	6 696
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	8	861	681
Långfristiga räntebärande skulder	19	16 071	14 202
Övriga långfristiga skulder		5	10
Derivat	20	144	432
Summa långfristiga skulder		17 081	15 325
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	19	92	1 027
Leverantörsskulder		193	158
Skatteskulder		15	7
Övriga skulder	21	112	123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	539	459
Summa kortfristiga skulder		951	1 774
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 230	23 795

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

Per den 31 december 2013 omfattade Klöverns innehav 402 fastigheter (387) och fastigheternas verkliga värde var 24 059 mkr (22 624).

Andelar i intresseföretag uppgår till 488 mkr (–) och består av en ägarandel på 29,8 procent i Tribona. Från den 7 juni 2013 redovisas Tribona som ett intresseföretag till Klöver.

Kundfordringarna uppgick till 102 mkr (46). Konstaterade förluster var 4 mkr (3) och bestod i huvudsakligen av avslutade konkurser.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter om 79 mkr (78) består i huvudsak av förutbetalda hyresrabatter och upplupna intäkter. Koncernens samlade tillgångar uppgick till 25 230 mkr (23 795) och förändringen består i huvudsak av ett ökat fastighetsvärde. Eget kapital ökade till 7 198 mkr (6 696) genom ett starkt resultat för året. De räntebärande skulderna ökade till 16 163 mkr (15 229) på grund av ett större fastighetsbestånd.

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 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
Årets resultat	–	–	808	808
Övrigt totalresultat	–	–	–2	–2
Summa förmögenhetsförändringar, exkl transaktioner med bolagets ägare	–	–	806	806
Återköp/försäljning av egna aktier	–	–	131	131
Utdelning till stamaktieägare	–	–	–250	–250
Utdelning till preferensaktieägare	–	–	–185	–185
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	–304	–304
Eget kapital 2013-12-31	925	3 588	2 685	7 198

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2013	2012
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	27	636	524
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	3	3
Betald inkomstskatt		-1	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		638	526
Förändring av rörelsefordringar		-93	1
Förändring av rörelseskulder		112	185
Summa förändring av rörelsekapital		19	186
Kassaflöde från den löpande verksamheten		657	712
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	10	346	543
Förvärv av och investeringar i fastigheter	10	-1 850	-2 541
Förvärv av maskiner och inventarier	11	-1	-8
Förvärv av dotterbolag	9	-	-426
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-142	-
Realiserade värdeförändringar i finansiella tillgångar		22	-25
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 625	-2 457
Finansieringsverksamheten			
Förändring av räntebärande skulder		934	1 942
Realiserade värdeförändringar, derivat		47	-78
Återköp/försäljningar egna aktier		131	-23
Nyemission av preferensaktier		-	655
Utdelning		-435	-387
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		677	2 109
TOTALT KASSAFLÖDE		-291	364
Ingående likvida medel		375	11
Utgående likvida medel	16	84	375

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2013	2012
Nettoomsättning	2	185	140
Kostnad sålda tjänster	25	-143	-98
Bruttoresultat		42	42
Central administration	3,5,6,9	-78	-71
Rörelseresultat		-36	-29
Finansiella intäkter	7	832	549
Finansiella kostnader	7	-198	-86
Resultat före skatt		598	434
Aktuell skatt	8	-	-
Uppskjuten skatt	8	-7	-51
ÅRETS RESULTAT		591	383

Moderbolagets rapport över totalresultat

Årets resultat	591	383
Övrigt totalresultat	-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT	591	383

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	2013–12–31	2012–12–31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	11	3	4
Andelar i koncernföretag	26	1 850	1 836
Andelar i andra företag	12	435	294
Fordringar på koncernföretag	25	5 752	3 502
Uppskjuten skattefordran	8	339	346
Summa anläggningstillgångar		8 379	5 982
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	13	0	0
Fordringar på koncernföretag	25	5 586	3 583
Övriga fordringar	14	4	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	29	28
Kassa och bank	16	97	164
Summa omsättningstillgångar		5 716	3 778
SUMMA TILLGÅNGAR		14 095	9 760
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	17	925	925
Reservfond		1 720	1 720
Överkursfond		1 892	1 892
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		245	166
Årets resultat		591	383
Summa eget kapital		5 373	5 086
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	19	5 066	3 841
Skulder till koncernföretag	25	2 936	204
Summa långfristiga skulder		8 002	4 045
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8	8
Skulder till koncernföretag	25	535	481
Övriga skulder	21	108	106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	69	34
Summa kortfristiga skulder		720	629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 095	9 760

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 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
Årets resultat	–	–	–	591	591
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Summa förmögenhetsförändringar, exkl transaktioner med bolagets ägare	–	–	–	591	591
Återköp/försäljning av egna aktier	–	–	–	131	131
Utdelning till stamaktieägare	–	–	–	–250	–250
Utdelning till preferensaktieägare	–	–	–	–185	–185
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	–	–304	–304
Eget kapital 2013-12-31	925	1 720	1 892	836	5 373

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2013	2012
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		598	433
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	1	1
Betald inkomstskatt		–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		599	434
Förändring av rörelsefordringar		–2 005	–2 672
Förändring av rörelseskulder		90	316
Summa förändring av rörelsekapital		–1 915	–2 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten		–1 316	–1 922
Investeringsverksamheten			
Förvärv av maskiner och inventarier	11	0	–2
Investering i finansiella anläggningstillgångar	27	–2 404	–827
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–2 404	–829
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		3 957	2 596
Återköp/försäljningar egna aktier		131	–22
Nyemission av preferensaktier		–	720
Utdelning		–435	–387
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 653	2 907
Periodens kassaflöde		–67	156
Ingående likvida medel		164	8
Utgående likvida medel	16	97	164

Noter

Belopp i mkr om inte 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 Servicekontoret är Box 1024, 611 29 Nyköping.

Koncernredovisningen för år 2013 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 14 mars 2014. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 23 april 2014.

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 miljontal. 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 till verkligt värde 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 förutom nettoräddovisning av uppskjuten skatt.

Nya och ändrade standarder som trätt i kraft för räkenskapsåret 2013: Upplýsningskraven för IFRS 7, Finansiella instrument, har utökats och innebär att upplýsning ska lämnas för finansiella tillgångar och finansiella skulder som har kvittats i balansräkningen.

IAS 1 har uppdaterats vilket innebär att övrigt totalresultat ska delas in i två kategorier, poster som ska återföras och poster som inte ska återföras via resultaträkningen. Klöverns investering i Tribona innebär att såväl omräkningsdifferenser, som värdeförändringar på derivat, redovisas som poster som kommer att återföras via resultaträkningen.

Ändringen i IAS 19 består främst av ändrade principer för redovisning av förmånsbestämda pensionsplaner. Då Klövern inte har några förmånsbestämda pensionsplaner påverkas inte bolaget.

IFRS 13 definierar verkligt värde på ett enhetligt sätt och är ett ramverk för poster som värderas till verkligt värde och ska tillämpas framåttrikt på räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2013. Standarden får inte någon påverkan på Klövern värderingsmetodik, värdering eller redovisning. Däremot införs ett antal nya upplýsningskrav som påverkar bolaget. Klövern klassificerar sedan tidigare derivat i nivå 2, baserat på observerbara marknadsnoterade priser för liknande tillgångar och

skulder. Fastigheter klassificeras i nivå 3, som reglerar poster värderade på icke observerbar marknadsdata. De nya upplýsningskraven avseende fastigheter återfinns i not 10.

Nya och ändrade standarder som träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2014 eller senare, vilka inte förväntas påverka bolaget:

IFRS 10 Förtydligande över bestämmande inflytande.

IFRS 11 Redovisning av gemensamma arrangemang.

IFRS 12 Upplýsningar om innehav av andelar.

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 omsättnings-tillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Indata för värdering till verkligt värde

Nivå 1 – Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som Klövern har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2 – Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.

Nivå 3 – Indata på nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

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 eventualförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser.

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

Klassificering av förvärv och goodwill

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 2013 har klassificerats som tillgångsförvärv.

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

Fastigheter och finansiella instrument är värderade till verkligt värde. Övriga poster har inte omvärderats. Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt beräknas enligt redovisningsmässiga

NOT 1 FORTS.

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**Hyresintäkter**

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

Övriga intäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/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 17 geografiska affärsenheter. 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 fastställts. Lånekostnader som direkt är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras under produktionstiden. 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 aktuell år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte: för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. 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 och den uppskjutna skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen 22 procent.

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

NOT 1 FORTS.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem.

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

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

Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Följande derivatinstrument förekommer; 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 spärkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter och redovisas som övriga fordringar.

LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

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

LÅNEFORDRINGAR OCH KUNDFORDRINGAR

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

SKULDER

Skulder avser lån och rörelseskulder. Lånen tas upp till anskaffningsvärde. Rörelseskulder redovisas när motparten har levererat tjänst eller vara, även om fakturan ej erhållits. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**Ägda tillgångar**

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

Leasingavtal

Leasing klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Det finns även ett mindre antal leasingavtal där Klövern står som leasetagare och även dessa leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet.

Avskrivningsprinciper maskiner och inventarier

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

Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

Förvaltningsfastigheter

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

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde, se not 10. Klövern värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet, varav 20–30 procent externt och resterande del internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande 12-månaders period. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Klövern, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader.

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

Redovisning av lånekostnader

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

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

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

LÄMNAD EUTDELNINGAR

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 ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS.

NOT 1 FORTS.

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

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärde-metoden. Som intäkt redovisas endast erhållna utdelningar under för-utsättning 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 prövas kontinuerligt. Om det bokförda värdet på andelarna överstiger det koncernmässiga görs en nedskrivning som belastar resultatet.

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

	2013	2012
Koncernen		
Hysesintäkter	2 185	1 934
Försäkringsersättning	19	–
Hysesgarantier	7	13
Lösen av hyresavtal	9	1
Summa intäkter	2 220	1 948
Moderbolaget		
Fakturerad förvaltning till dotterbolagen	185	140

NOT 3 PERSONAL OCH STYRELSE**Medarbetare och styrelse**

Medelantal anställda	2013	Andel kvinnor, %	2012	Andel kvinnor, %
Moderbolaget	192	41	162	41
Dotterföretag	0	0	23	29
Koncernen totalt	192	41	185	41

Samtliga är anställda i Sverige.

Könsfördelning i företagsledningen

Medelantal	2013 Andel kvinnor, %	2012 Andel kvinnor, %
Moderbolaget		
Styrelsen	60	55
Övriga ledande befattningshavare	24	26
Koncernen totalt		
Styrelsen	60	55
Övriga ledande befattningshavare	24	26

Antal ledande befattningshavare (inkl VD) i moderbolaget uppgick till åtta personer (8) varav två kvinnor (2). VD är Rutger Arnhult. Vice VD var Finans- och IR chef Britt-Marie Nyman (jan–nov) och vice VD är Regionchef Stockholm Per-Gunnar Sabel. Övriga ledande befattningshavare är Ekonomichef Mattias Rickardsson, Personalchef Elisabeth Norling, Regionchef Mellan/ Norr Hans Lindh, Regionchef Öst Mikael Forkner, Regionchef Syd Per Johansson (jan–okt), samt tf Regionchef Syd Göran Joneskär.

Vid utgången av 2013 bestod styrelsen i moderbolaget (inkl. VD) av fem ledamöter (5) varav tre kvinnor (3). Styrelsens ordförande är Fredrik Svensson. Ledamöter är Rutger Arnhult (VD Klöver), Ann-Cathrin Bengtson, Eva Landén samt Pia Gideon (apr–dec). Anna-Greta Lundh avgick vid årsstämman.

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, 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 för ordinarie ledande befattningshavare 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 ordinarie ledande befattningshavare utgår för 2013 rörlig ersättning motsvarande 1,2 månadslöner. Ersättningar i form av aktiere-laterade ersättningsprogram eller andra finansiella instrument finns ej. Ersättningar och förmåner följer de principer som beslutats på årsstämman 2013.

NOT 3 FORTS.
Personal och styrelse

	Koncern		Moderbolag	
Löner, arvoden och förmåner	2013	2012	2013	2012
Styrelseordförande	280	280	280	280
Övriga styrelseledamöter, 3,0 personer (3,5)	420	490	420	490
Verkställande direktör				
Grundlön	4 000	3 016	4 000	3 419
Rörlig ersättning	–	–	–	–
Förmåner	164	162	164	162
Vice verkställande direktör, 1,9 personer (2)				
Grundlön	3 128	3 323	3 128	3 323
Rörlig ersättning	146	337	146	337
Förmåner	183	172	183	172
Övriga ledande befattningshavare, 4,8 personer (4,7)				
Grundlön	5 969	5 766	5 969	5 080
Rörlig ersättning	445	514	445	514
Förmåner	511	471	511	448
Övriga anställda				
Grundlön	85 553	75 840	85 553	63 460
Rörlig ersättning	100	–	100	–
Förmåner	5 057	4 084	5 057	3 649
Summa	105 956	94 455	105 956	81 334
Avtalsenliga pensionskostnader inkl. Fora				
Verkställande direktör	1 106	1 068	1 106	1 068
Vice verkställande direktör, 1,9 personer (2)	1 040	988	1 040	988
Övriga ledande befattningshavare, 4,8 personer (4,7)	2 145 ¹	1 663	2 145	1 484
Övriga anställda	9 717	7 898	9 717	6 387
Summa	14 008	11 617	14 008	9 927
Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt				
Styrelseordförande	88	88	88	88
Övriga styrelseledamöter, 3,0 personer (3,5)	132	124	132	124
Verkställande direktör	1 576	1 258	1 576	1 384
Vice verkställande direktör, 1,9 personer (2)	1 349	1 443	1 349	1 443
Övriga ledande befattningshavare, 4,8 personer (4,7)	2 706	3 127	2 706	2 861
Övriga anställda	30 095	25 710	30 095	21 640
Summa	35 946	31 750	35 946	27 540
Löner, arvoden, förmåner och sociala kostn Dagens styrelse				
Dagens styrelse, 6 personer	0	1 097	0	0
Summa	0	1 097	0	0
Totalt	155 910	138 919	155 910	118 801

1) Del av pensionsavsättningen avser 2012.

Vinstandelsstiftelse

Klövern har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga tillsvidareanställda. Överföringen till stiftelsen kan maximalt uppgå till ett prisbasbelopp per anställd och år och baseras på en kombination av Klövern's resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägarna.

Styrelsen har föreslagit en överföring till stiftelsen för 2013 med ett prisbasbelopp per anställd (ingen utdelning 2012). Avsättningen belastar resultatet med 9 715 tkr.

Avgiftsbestämda planer

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

	Koncern		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Kostnader för avgiftsbestämd plan ¹	14 008	11 146	14 008	9 456

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 12 procent (13) av Klöverns kontraktsvärde vid utgången av 2013. Den av Ericsson förhyrda ytan uppgick till 146 tkvm (161) och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,9 år (4,1).

Resultat per fastighetssegment och region

	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2013 jan–dec	2012 jan–dec	2013 jan–dec	2012 jan–dec	2013 jan–dec	2012 jan–dec	2013 jan–dec	2012 jan–dec	2013 jan–dec	2012 jan–dec
Förvaltning	260	195	–88	–81	172	114	66	58	80	66
Förädling	47	42	–28	–22	19	20	40	48	65	–7
Syd	307	237	–116	–103	191	134	62	57	145	59
Förvaltning	579	531	–213	–187	366	344	63	65	295	197
Förädling	28	27	–18	–20	10	7	36	26	22	25
Öst	607	558	–231	–207	376	351	62	63	317	222
Förvaltning	704	596	–230	–188	474	408	67	68	203	366
Förädling	48	48	–31	–34	17	14	35	29	17	25
Stockholm	752	644	–261	–222	491	422	65	66	220	391
Förvaltning	538	495	–212	–193	326	302	61	61	131	162
Förädling	16	14	–8	–8	8	6	50	43	17	27
Mellan/Norr	554	509	–220	–201	334	308	60	61	148	189
Förvaltning	2 081	1 817	–743	–649	1 338	1 168	64	64	709	791
Förädling	139	131	–85	–84	54	47	39	36	121	70
Totalt	2 220	1 948	–828	–733	1 392	1 215	63	62	830	861

*Dagon-fastigheter är i historiken (2012) endast redovisade från och med tillträdesdagen den 2 mars.

Nyckeltal per fastighetssegment och region

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav ¹ , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek.uthyrningsgrad, %	
	2013 jan – dec	2012 jan – dec	2013 jan – dec	2012 jan – dec	2013 jan – dec	2012 jan – dec	2013 jan – dec	2012 jan – dec	2013 jan – dec	2012 jan – dec
Förvaltning	2 734	2 418	7,6	7,6	384	345	300	270	93	94
Förädling	943	818	7,4	7,9	142	151	67	79	74	61
Syd	3 677	3 236	7,5	7,7	526	496	367	349	89	86
Förvaltning	5 373	5 126	7,3	7,3	638	636	617	600	92	91
Förädling	250	315	9,4	9,2	84	96	40	47	67	61
Öst	5 623	5 441	7,4	7,4	722	732	657	647	90	89
Förvaltning	8 607	7 897	6,8	6,9	560	510	818	759	94	93
Förädling	914	1 100	7,1	7,1	89	106	80	101	56	50
Stockholm	9 521	8 997	6,8	6,9	649	616	898	860	90	88
Förvaltning	5 063	4 796	7,4	7,5	694	652	625	589	91	90
Förädling	175	154	8,2	8,0	33	33	23	23	72	70
Mellan/Norr	5 238	4 950	7,5	7,5	727	685	648	612	90	89
Förvaltning	21 777	20 237	7,2	7,2	2 276	2 143	2 360	2 218	92	92
Förädling	2 282	2 387	7,5	7,7	348	386	210	250	66	57
Totalt	24 059	22 624	7,2	7,2	2 624	2 529	2 570	2 468	90	88

1) Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter.

NOT 5 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	2 380	2 277	2 380	2 277
Skatterådgivning	348	19	348	19
Övriga uppdrag	606	510	606	510
	3 334	2 806	3 334	2 806
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB				
Revisionsuppdrag	–	505	–	–
Skatterådgivning	–	225	–	–
Övriga uppdrag	–	580	–	–
	–	1 310	–	–

NOT 6 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

Koncernen		
Mkr	2013	2012
Fastighetskostnader		
El, fjärrkyla och värme	–259	–235
Köpta tjänster förvaltning och skötsel	–67	–94
Reparationer och underhåll	–119	–89
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	–129	–109
Personalkostnader	–106	–82
Övriga fastighetskostnader	–145	–121
Avskrivningar	–3	–3
Summa	–828	–733
Central administration		
Personalkostnader	–38	–38
Avsättning vinstandelsstiftelse	–10	0
Ombudsarvoden skatteprocess	0	0
IT, reklam- och lokalkostnader	–12	–11
Förvärvskostnader	0	–14
Revisionsarvoden	–3	–3
Övriga kostnader	–15	–20
Summa	–78	–86

NOT 7 FINANSNETTO

	2013	2012
Koncernen		
Resultat från övriga värdepapper	6	–
Ränteintäkter, övriga	2	1
Summa	8	1
Moderbolaget		
Resultat från övriga värdepapper	37	1
Ränteintäkter, koncernföretag	0	8
Ränteintäkter, övriga	0	0
Anteciperad utdelning från koncernföretag	600	500
Koncernbidrag, koncernföretag	229	40
Summa	866	549
Koncernen		
Räntekostnader, övriga	–658	–580
Övriga finansiella kostnader	–28	–26
Summa	–686	–606
Moderbolaget		
Räntekostnader, övriga	–182	–78
Nedskrivning andelar i dotterföretag	–34	–
Övriga finansiella kostnader	–16	–8
Summa	–232	–86

NOT 8 SKATTER**Koncernens resultaträkning**

	2013		2012	
	Underlag Aktuell skatt	Underlag Uppskjuten skatt	Underlag Aktuell skatt	Underlag Uppskjuten skatt
Skatteberäkning i koncernen				
Resultat före skatt	987	–	231	–
Skattemässigt avdragsgilla				
avskrivningar	–439	439	–392	392
investeringar	–219	219	–193	193
Ej skattepliktiga värdeförändringar fastigheter	50	–50	79	–79
Ej skattepliktiga värdeförändringar derivat	–289	289	97	–97
Ej skattepliktiga värdeförändringar värdepapper	–49	49	–10	10
Ej skattepliktig nedskrivning goodwill	34	–	95	–
Skatteeffekt bolags- och fastighetsförsäljningar	–22	–	–46	–
Ej avdragsgilla kostnader	5	–	19	–
Övriga skattemässiga justeringar	–8	–	63	–
Summa resultat från rörelsen	50	946	–57	419
Utnyttjande av balanserade underskott	–46	46	–	–
Nya underskott	–	–	64	–64
Justering för effekter av sålda fastigheter	–	–127	–	–327
Justering för förvärvade temporära skillnader	–	–56	–	61
Summa skattepliktigt resultat	4	809	7	89
Därav 22,0 /26,3% uppskjuten skatt	–	–178	–	–23
Omvärdering uppskjuten skatt till 22%	–	–	–	133
Aktuell skatt/Uppskjuten skatt	–1	–178	–2	110

NOT 8 FORTS.
Koncernens balansräkning

	2013		2012	
	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt
Uppskjuten skattefordran				
Vid årets ingång	1 940	427	1 510	397
Förändring under året	-47	-10	430	113
Omvärdering uppskjuten skatt till 22%	-	-	-	-83
Uppskjuten skattefordran vid årets utgång¹	1 893	417	1 940	427
Uppskjuten skatteskuld²				
Temporära skillnader fastigheter				
Vid årets ingång	8 817	1 940	5 666	1 490
Förändring under året	922	203	3 151	829
Omvärdering uppskjuten skatt till 22%	-	-	-	-379
Temporära skillnader vid årets utgång	9 739	2 143	8 817	1 940
Förvärvade temporära skillnader fastigheter³				
Vid årets ingång	-3 352	-737	-2 865	-753
Årets förändring genom förvärv och försäljningar	-488	-107	-487	-128
Omvärdering uppskjuten skatt till 22%	-	-	-	145
Vid årets utgång	-3 840	-845	-3 352	-736
Temporära skillnader derivat och finansiella tillgångar				
Vid årets ingång	-432	-95	-242	-63
Förändring under året	336	74	-190	-50
Omvärdering uppskjuten skatt till 22%	-	-	-	18
Temporära skillnader vid årets utgång	-96	-21	-432	-95
Total uppskjuten skatteskuld				
Vid årets ingång	5 033	1 108	2 559	673
Förändring under året	770	169	2 474	651
Omvärdering uppskjuten skatt till 22%	-	-	-	-216
Total uppskjuten skatteskuld vid årets utgång	5 803	1 277	5 033	1 108

Moderbolaget	2013	2012
Resultat före skatt	598	433
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-7	-51
Resultat efter skatt	591	382
Uppskjuten skattefordran		
Vid årets ingång	346	397
Årets förändring	-7	-51
Vid årets utgång	339	346

1) Avser fastställda underskott på 1 893 mkr (1 940). Samtliga underskott är värderade.

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 GOODWILL

Den 2 mars 2012 förvärvade Klövern AB, Dagon AB (publ). 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. Nedskrivningen av goodwill är hänförlig till försäljningar och nedskrivningar av fastigheternas verkliga värde.

	2013	2012
Rörelseförvärv	289	384
Nedskrivning hänförlig till sålda fastigheter	-0	-1
Nedskrivning hänförlig till värdeförändringar fastigheter	-34	-28
Nedskrivning hänförlig till ny bolagsskatt	-	-66
Utgående balans 2013-12-31	255	289

**NOT 10 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER VÄRDERING
AV FASTIGHETSINNEHAV**

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden och samtliga har värderats enligt värderingshierarki 3. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier. Klövern värderar varje kvartal hela fastighetsbeståndet, varav 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 386 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. Förändringarna under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, genomförda eller planerade transaktioner samt information från de externa värderarna.

Samtliga externa värderingar har utförts enligt den internationella värderingsstandarden. Externvärderingarna har genomförts av DTZ Sweden och Savills.

Sammanfattning

Värdetidpunkt	31 december 2013
Verkligt värde	24 059 mkr
Kalkylperiod	Fem och tio år
Direktavkastning, för bedömning av restvärde	Mellan 5,50 och 12,00 procent
Kalkyl-/diskonteringsränta	Mellan 7,00 och 14,24 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. Samma värderingsmetodik har använts för Klöverns samtliga fastigheter utom för byggrätter och tomtmark, för värderingsmetodik av dessa se avsnitt Byggrätter och tomtmark nedan.

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

VÄRDERINGSMODELL

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

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/- 5–10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Klöverns fastighetsvärde med +/- 1 203 mkr.

Tabellen visar hur olika parametrar påverkar fastighetsvärdet. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärderingar, mkr
Direktavkastning	0,5 procentenhet	-1 497/1 725
Hyresintäkt	50 kr/kvm	+/-1 822
Driftkostnader	25 kr/kvm	-/+911
Vakansgrad	1,0 procentenhet	-/+357

Fastighetsinnehav och värdering verkligt värde per 31 december 2013

	Verkligt värde	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr ¹	Uthyrningsgrad, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkylränta, %	Direktavkastningskrav, %	Avkastningskrav, %
Förvaltning	2 734	62	300	93	384	8,75–11,18	6,75–9,00	7,6
Förädling	943	28	67	74	142	8,70–11,40	6,20–9,54	7,4
Syd	3 677	90	367	89	526	8,70–11,40	6,20–9,54	7,5
Förvaltning	5 373	107	617	92	638	7,00–11,10	5,50–9,50	7,3
Förädling	250	17	40	67	84	10,45–11,95	8,50–10,00	9,4
Öst	5 623	124	657	90	722	7,00–11,95	5,50–10,00	7,4
Förvaltning	8 607	74	818	94	560	7,70–11,35	5,70–9,50	6,8
Förädling	914	11	80	56	89	8,60–10,20	6,75–8,00	7,1
Stockholm	9 521	85	898	90	649	7,70–11,35	5,70–9,50	6,8
Förvaltning	5 063	94	625	91	694	7,50–14,24	5,50–12,00	7,4
Förädling	175	9	23	72	33	8,10–11,20	6,25–9,00	8,2
Mellan/Norr	5 238	103	648	90	727	7,50–14,24	5,50–12,00	7,5
Förvaltning	21 777	337	2 360	92	2 276	7,00–14,24	5,50–12,00	7,2
Förädling	2 282	65	210	66	348	8,10–11,95	6,20–10,00	7,5
Totalt	24 059	402	2 570	90	2 624	7,00–14,24	5,50–12,00	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.
- > Värdet 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. Värderingarna har beaktat den bästa och maximala användningen av fastigheterna.

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.

Driftutbetalningar

Driftutbetalningarna består av utbetalningar för fastighetens normala drift inklusive fastighetsskatt, reparation och underhåll, tomträttsavgifter 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 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 tidigare.

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 som de externa värderingarna.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Det verkliga värdet för Klöverns fastigheter uppgick den 31 december 2013 till 24 059 mkr (22 624). För helåret 2013 uppgick värdeförändringarna till -28 mkr (-33).

De realiserade värdeförändringarna var -50 mkr (-79) och realiserade värdeförändringarna uppgick till 22 mkr (46). Klöverns fastighetsbestånd har per den 31 december 2013 värderats till ett genomsnittligt avkastningskrav på 7,2 procent (7,2).

Koncernen	Fastigheter
Ingående verkligt värde 2012-01-01	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
Anskaffningsvärde under året förvärvade fastigheter	1 020
Investeringar i fastigheterna	830
Försäljningsintäkter sålda fastigheter	-387
Värdeförändringar	-28
Utgående verkligt värde 2013-12-31	24 059

Förvaltningsfastigheter – påverkan på årets resultat

Koncernen	2013	2012
Intäkter	2 220	1 948
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-828	-733
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som ej genererat hyresintäkter under perioden	-	-

Under 2012 och 2013 genererade samtliga förvaltningsfastigheter hyresintäkter.

Taxeringsvärden

Koncernen	2013	2012
Taxeringsvärden byggnader	9 199	8 358
Taxeringsvärden mark	3 275	2 336
Summa taxeringsvärde	12 474	10 694

SKATTEMÄSSIGT RESTVÄRDE

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick den 31 december 2013 till 14 320 mkr (13 807).

NOT 11 MASKINER OCH INVENTARIER

	2013		2012	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	40	9	24	7
Nyanskaffningar	2	0	8	2
Förvärv av dotterföretag	0	–	11	–
Avyttringar och utrangeringar	–2	0	–3	0
Summa	40	9	40	9
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	–26	–5	–16	–5
Förvärv av dotterföretag	0	–	–9	–
Avyttringar och utrangeringar	1	0	2	0
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	–3	–1	–3	0
Summa	–28	–6	–26	–5
Redovisat värde vid periodens slut	12	3	14	4

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

	2013	2012
Koncernen		
Andelar i intresseföretag		
Aktier i Tribona AB (publ)	488	–
Summa	488	–
Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen		
Aktier i Diös AB (publ)	–	304
Övriga värdepapper	22	22
Övriga poster	10	4
Summa	32	330
Moderbolaget		
Andelar i andra företag		
Aktier i Tribona AB (publ)	435	–
Aktier i Diös AB (publ)	–	294
Summa	435	294

Bolaget har under året förvärvat 11 614 399 aktier i Tribona AB (publ), motsvarande 29,8 procent av totalt utestående aktier och röster. Tribonas organisationsnummer är 556870-4646. Bolaget har sitt säte i Lund. Tribona redovisas som intressebolag från och med 7 juni 2013. Det verkliga värdet baseras på stängningskursen per balansdagen. I moderbolaget är aktierna upptagna till anskaffningsvärde. Bolaget har under året avyttrat alla aktier i Diös AB (publ).

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 4,2 mkr (4,8) inkl. avdrag för åter-

vunna kundförluster på 2,3 mkr (1,1), vilket motsvarar 0,2 procent (0,2) av omsättningen. Konstaterade förluster uppgick till 2,6 mkr (3,9) och består i huvudsak av avslutade konkurser. Moderbolaget har inga kundförluster.

Åldersfördelade kundfordringar

Dagar	2013	2012
0 – 29	25	19
30 – 89	2	5
90 –	85	32
Osäkra kundfordringar	–10	–1
Totalt	102	46

Osäkra fordringar	2013	2012
Osäkra fordringar vid årets början	10	7
Reservering för befarade kundförluster	6	7
Återvunna kundförluster	–2	–1
Konstaterade förluster	–4	–3
Osäkra fordringar vid årets slut	10	10

NOT 14 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2013	2012
Koncernen		
Avräkning skatter och avgifter	62	36
Utdelning	1	0
Övriga kortfristiga fordringar	56	3
Summa	119	39
Moderbolaget		
Avräkning skatter och avgifter	0	3
Utdelning	1	0
Övriga kortfristiga fordringar	3	0
Summa	4	3

NOT 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2013	2012
Koncernen		
Periodiserade fastighetskostnader	4	8
Förutbetalda hyresrabatter	22	23
Förutbetalda försäkringar	2	0
Förutbetalda tomträttsavgälder	8	6
Förutbetalda finansiella kostnader	34	32
Pågående fastighetsförvärv	1	2
Upplupna intäkter	8	6
Övriga förutbetalda kostnader	0	1
Summa	79	78
Moderbolaget		
Periodiserade fastighetskostnader	0	1
Förutbetalda försäkringar	1	0
Förutbetalda finansiella kostnader	26	26
Pågående fastighetsförvärv	1	1
Övriga förutbetalda kostnader	1	0
Summa	29	28

NOT 16 LIKVIDA MEDEL

	2013	2012
Koncernen		
Kassa och bank	84	375
Summa	84	375
Moderbolaget		
Kassa och bank	97	164
Summa	97	164

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 11,6 procent (5,8) under 2013. Under de senaste nio åren har den genomsnittliga avkastningen på eget kapital uppgått till 11,6 procent.

Klövern ambition är att upprätthålla en över tiden avvägd tillgångs- och kapitalstruktur anpassad till bolagets fastighetsverksamhet. Målsättningen för 2013 var att soliditeten skulle vara minst 25 procent. Utfallet blev 28,5 procent (28,1). Målsättningen för 2014 är att soliditeten bör uppgå till minst 30 procent. 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 2013 ska uppgå till 1,50 kr per stamaktie (1,50) samt 10,00 kr (10,00) per preferensaktie, totalt 435 (435) mkr.

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				
Vid årets slut	2012-12-31	161 544 360	18 536 338	185 080 698	5	925 403 490
Försäljning återköpta aktier 2013		5 000 000				
Utestående aktier vid årets slut	2013-12-31	166 544 360	18 536 338	185 080 698	5	925 403 490

NOT 18 RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultatet per stam- och preferensaktie för 2013 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 808 mkr (339). Resultatet per preferensaktierna har fördelats utifrån årets utdelning till preferensaktierna med 185 mkr fördelat på 18,5 miljoner utestående preferensaktier. Resterande del av årets resultat, 623 mkr, har fördelats på 166,5 miljoner utestående stamaktier.

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare

	2013	2012
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	808	339
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier		
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	167	159
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, miljoner	19	12
Resultat per stamaktie, kr	3,75	1,24
Resultat per preferensaktie, kr	10,00	7,52

NOT 19 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernen	2013	2012
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	16 071	14 202
Summa	16 071	14 202
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	82	1 027
Utnyttjade checkkrediter	10	–
Summa	92	1 027
Outnyttjade checkkrediter	390	300

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 till exempel räntenivåer. Klövern utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyen bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten.

Ansvar för koncernens finansiella transaktioner och finansiella risker hanteras centralt av moderbolagets finansfunktion. Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat till följd av marknadsfluktuationer. Finansfrågor av strategisk betydelse behandlas i styrelsen. Ytterligare information finns i avsnittet om Finansiering på sidorna 51–55, Obligationer 56–57 samt i Risk och känslighet på sidorna 64–67.

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 finanspolicyen regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på utnyttjade låneramar och

placeringar. Enligt finanspolicyen bör den genomsnittliga återstående löptiden, kapitalbindningen, på lånestocken vara minst 1,5 år och högst 40 procent av lånestocken bör förfalla inom ett och samma år. Dessutom bör placeringar och bekräftade kreditfaciliteter hållas på en genomsnittlig nivå som minst motsvarar förfall i kapitalbindningen under ett kvartal. Per 31 december 2013 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på lånestocken till 2,0 år (2,2).

Vid samma tidpunkt fanns likvida medel om totalt 84 mkr (375) och bekräftade, men ej utnyttjade, kreditfaciliteter om 761 mkr (300), där outnyttjad checkkredit utgör 390 (300). Dessutom fanns outnyttjade låneramar om 545 mkr (281) 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
2014	6 083	5 364
2015	8 277	7 690
2016	–	–
2017	1 150	1 150
2018–	1 959	1 959
Totalt	17 469	16 163

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 16 163 mkr (15 229) hade 47 procent (49) rörlig ränta och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 2,7 år (3,0).

Ränteförfallostruktur

Förfalloår	Genomsnittlig, ränta, %	Ränteförfall, mkr	Andel, %
Rörligt	3,5	7 568	47
2014	5,6	331	2
2015	5,1	1 592	9
2016	4,8	600	4
2017	4,7	1 075	7
2018	5,2	1 197	7
2019	5,1	900	6
2020	4,6	500	3
2021	4,9	500	3
2022	5,7	800	5
2023–	4,8	1 100	7
Totalt	4,3	16 163	100

Kassaflödesrisken ska, enligt finanspolicyen, begränsas som följer: Minst 40 procent av den totala lånevolymer bör ha bunden ränta alternativt vara täckt av räntetak. Swappade volymer klassificeras som motsvarande bundna lån. Genomsnittlig återstående löptid för tak och swappar bör enligt finanspolicyen vara minst 2,5 år, vid årsskiftet var den 4,6 år (5,1). Strikenivån för räntetaken får vid upptagandet max motsvara femårig statsobligationsränta +2,0 procentenheter.

Klövern hade vid årsskiftet räntetak till en volym om 855 mkr (1 355) och 8 595 mkr (7 718) räntebundna lån (huvudsakligen genom swappar), totalt 9 450 mkr (58 procent), jämfört med de 6 465 mkr (eller 40 procent) som var ett minimikrav enligt policyen. Lösenräntorna för räntetaken varierar mellan 4,25 och 5,00 procent kopplat till tremånaders Stibor.

NOT 20 FORTS.

Under 2013 uppgick värdeförändringen för räntetaken till 1 mkr (2). Det verkliga värdet uppgick till 0 mkr (0) vid årsskiftet.

Vid årets slut hade Klövern 25 ränteswapavtal som löper till 2014–2023. Det verkliga värdet för swapparna uppgick till –144 mkr (–432) och värdeförändringarna uppgick till 336 mkr (–177) under året, varav 47 mkr var realiserat. Såväl räntetak som swappar ökar Klöverns prisk. Räntetaken har värderats av Handelsbanken och Swedbank utifrån rådande räntekurva och volatilitet för respektive löptid. Ränteswapparna har värderats av Danske Bank, Deutsche Pfandbriefbank, Handelsbanken, Nordea, SEB och Swedbank genom att framtida kassaflöden diskonterats till nuvärde.

Derivat

Motpart	Belopp, mkr	Återstående löptid, år	Räntenivå, %	Marknadsvärde, mkr
Nominella ränteswappar				
Handelsbanken	145	0,3	5,0	–2
Handelsbanken	100	1,1	3,1	–2
Swedbank	600	1,1	2,8	–12
Handelsbanken	800	1,1	2,8	–16
Danske Bank	400	2,1	3,0	–14
Swedbank	200	3,0	1,5	0
Danske Bank	545	3,1	3,1	–25
Nordea	30	3,8	4,0	–3
SEB	500	4,0	1,6	6
Swedbank	300	4,6	2,7	–9
Swedbank	200	4,6	2,7	–6
Pfandbriefbank	297	4,8	2,1	0
Swedbank	400	5,0	3,7	–31
Swedbank	100	5,0	1,8	2
Swedbank	400	5,1	3,5	–27
Swedbank	400	6,0	2,2	3
Swedbank	100	6,0	1,9	3
Swedbank	400	7,0	2,4	3
Swedbank	300	7,7	2,5	3
Swedbank	200	8,0	2,5	1
Swedbank	200	8,1	3,3	–13
Swedbank	600	8,1	3,3	–38
Swedbank	500	9,0	2,2	23
Swedbank	100	9,3	2,2	4
Swedbank	500	10,0	2,7	6
Totalt swappar	8 317	5,0	2,7	–144

Motpart	Belopp, mkr	Återstående löptid, år	Strikenivå ¹ , %	Marknadsvärde, mkr
Räntetak				
Handelsbanken	355	0,3	5,0	0
Swedbank	500	0,3	4,3	0
Totalt räntetak	855	0,3	4,6	0
Totalt	9 172	4,6		–144

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

Kreditrisk

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot Klövern. Klövern är exponerad för kreditrisk i den mån överskottslikviditet ska placeras och genom sitt innehav av derivatinstrument i form av räntetak och ränteswappar. I syfte att begränsa kreditrisken vid placeringar innehåller 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 2013 var att soliditeten skulle uppgå till minst 25 procent. Från och med 2014 har målet ändrats till att soliditeten nu bör vara minst 30 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. För 2013 uppfyller Klövern samtliga mål och krav med god marginal.

Soliditeten uppgick till 28,5 procent, räntetäckningsgraden 1,9 ggr, belåningsgrad 65 procent och belåningsgrad fastigheter till 57 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 +77 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 2013. Känslighetsanalysen visar effekten på koncernens årsresultat efter fullt genomslag av var och en av parametrarna nedan. Räntebärande skulder och hyreskontrakt löper över flera år, vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag under ett enskilt år utan först i ett längre perspektiv.

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

tkr	2013				2012			
	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Värde-förändringar	Summa	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Värde-förändringar	Summa
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen								
Värdepapper			71 169	71 169	–	–	10 299	10 299
Ränteswappar avseende kassaflödessäkringar	–	–	335 961	335 961	–	–	–176 577	–176 577
Räntetak	–	–	1 492	1 492	–	–	1 502	1 502
Summa	–	–	408 622	408 622	–	–	–164 776	–164 776
Låne- och kundfordringar								
Kundfordringar	–	–	–	–	–	–	–	–
Upplupna intäkter och övriga fordringar	7 296	–	–	7 296	239	–	–	239
Likvida medel	587	–	–	587	1 187	–	–	1 187
Summa finansiella intäkter	7 883	–	–	7 883	1 426	–	–	1 426
Summa	7 883	–	408 622	416 505	1 426	–	–164 776	–163 350
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde								
Skulder till kreditinstitut	–	–685 973	–	–685 973	–	–606 464	–	–606 464
Leverantörsskulder	–	–36	–	–36	–	–57	–	–57
Upplupna kostnader och övriga skulder	–	–509	–	–509	–	–116	–	–116
Summa finansiella kostnader	–	–686 518	–	–686 518	–	–606 637	–	–606 637

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder

tkr	2013			2012		
	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Långfristig fordran	519 848	–	–	329 443	–	–
Kundfordringar	–	101 774	–	–	45 731	–
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	–	78 464	–	–	77 868	–
Övriga fordringar	–	54 127	–	–	3 317	–
Likvida medel	–	84 484	–	–	375 588	–
Summa	519 848	318 849	–	329 443	502 504	–
Långfristiga skulder	–	–	16 065 383	–	–	15 146 367
Derivat	143 860	–	–	432 265	–	–
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	92 265	–	–	82 411
Leverantörsskulder	–	–	192 803	–	–	158 455
Övriga skulder	–	–	106 128	–	–	103 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	442 653	–	–	465 922
Summa	143 860	–	16 899 232	432 265	–	15 956 357

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 s k nivå 2, dvs 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

	2013	2012
Övriga kortfristiga skulder		
Koncernen		
Personalens källskatt och sociala avgifter	6	5
Utdelning aktier	93	93
Försäkringsersättning	–	13
Skuld till tidigare fastighetsägare	7	8
Skuld till köpare	3	1
Övriga poster	3	3
Summa	112	123
Moderbolaget		
Personalens källskatt och sociala avgifter	6	5
Utdelning aktier	93	93
Moms	8	8
Övriga poster	1	–
Summa	108	106

NOT 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2013	2012
Koncernen		
Förutbetalda hyror för första kvartalet 2014/2013	353	322
Upplupna kostnader fastigheter	75	57
Upplupna räntekostnader	78	56
Upplupna personalkostnader	30	21
Övriga poster	3	3
Summa	539	459
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	36	10
Upplupna personalkostnader	20	21
Upplupna kostnader vinstandelsstiftelse	10	–
Övriga poster	3	3
Summa	69	34

I upplupna kostnader fastigheter ingår en reservering av totalt 30 mkr för uteblivna hyresintäkter på grund av hyrestvist med Ericsson angående inflyttningstidpunkt i nybyggnation på fastighet Isafjord 1 i Kista, Stockholm. Ericsson har hos Länsstyrelsen deponerat hyrorna för perioden fjärde kvartalet 2012 till och med första kvartalet 2014, vilket sammanlagt uppgår till cirka 90 mkr.

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 9 månader. Klöverns genomsnittliga kontraktstid uppgår till 3,5 år (3,4). Omsättningshyror ingår i tabellen med 6,4 mkr (4,7).

Förfalloår	Kontraktsvärde, mkr	Andel av kontraktsvärde, %	Yta, tkvm
2014	553	24	538
2015	498	21	457
2016	407	18	427
2017	300	13	261
2018	116	5	93
2019	50	2	39
2020	80	3	68
2021	36	2	28
2022	135	6	112
2023–	144	6	137
Totalt	2 318	100	2 161

Koncernens leasade tillgångar inklusive tomträtter utgörs av operationella leasingavtal och uppgår till 35,2 mkr (32,2).

NOT 24 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar ¹	16 449	15 078	–	–
Summa ställda säkerheter	16 449	15 078	–	–
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	–	–	11 149	10 662
Övriga eventualförpliktelser	4	4	–	–
Summa eventualförpliktelser	4	4	11 149	10 662

1) Avser ställda säkerheter för krediter.

Som ett led i koncernens verksamhet är koncernbolagen involverade i mindre tvister. Ingen av dessa tvister bedöms vara väsentliga för koncernen utom det som beskrivs i Not 22. Klöverns hade under 2013 ett större skatteärende. Skatteverket hade tidigare beslutat att upptaxera Klöverns med cirka 77 mkr för beskattningsåret 2008, vilket kan medföra en skattekostnad på cirka 21 mkr. Efter 2013 års utgång har Kammarrätten beslutat i Klöverns favör.

NOT 25 NÄRSTÅENDE

	År	Sålda tjänster	Köpta tjänster	Fordran	Skuld
Koncernen					
Andra närstående	2013	5	5	–	1
Andra närstående	2012	8	15	–	–
Moderbolaget					
Dotterföretag	2013	185	6	11 338	3 471
Dotterföretag	2012	140	6	7 085	684
Andra närstående	2013	–	1	–	–
Andra närstående	2012	–	9	–	–

Moderbolaget har en närstående relation med sina dotterföretag, se not 26. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. Hyresavtal om uthyrning till Arvid Svensson AB har ett årligt kontraktswärde uppgående till 2 mkr (3). Hyresavtal om uthyrning till Quality Hotel Västerås har ett årligt kontraktswärde uppgående till 2 mkr (2). Hyresavtal om uthyrning till Hakonsgården Hotell & Konferens AB har ett årligt kontraktswärde om 1 mkr (1). Hyresavtal om uthyrning till Svevia AB har ett årligt kontraktswärde om 1 mkr (1). Klövern AB har tecknat ett hyresavtal om förhyrning av M2-Gruppen med ett årligt kontraktswärde om 0,7 mkr (0,6). Tjänster har under året köpts för 3,2 mkr av Svevia AB i huvudsak avseende snöröjning. Fredrik Svensson är VD i Arvid Svensson AB, Pia Gideon är ledamot i Svevia AB:s styrelse och Ann-Cahtrin Bengtson är styrelseordförande i Hakonsgården Hotell & Konferens AB. De är också ordförande respektive ledamöter i Klöverns styrelse. Rutger Arnhult är Klöverns VD och ledamot i styrelsen samt ägare av M2-Gruppen. Ersättningar till VD, vice VD, ledande befattningshavare och styrelse framgår av not 3.

NOT 26 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Tkr	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 699 673	183 492
Anskaffningar	3 574	1 516 231
Försäljningar	–100	–50
Redovisat värde vid periodens slut	1 703 147	1 699 673
Ackumulerade aktieägartillskott		
Vid årets början	136 551	136 551
Årets aktieägartillskott	10 000	–
Redovisat värde vid periodens slut	146 551	136 551
Summa	1 849 698	1 836 224

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
Dagon AB, 556431-0067, Nyköping	23 580 999	100	1 519 055
Klövern Linus AB, 556896-7409, Nyköping	50 000	100	50
Klövern Verner AB, 556896-7474, Nyköping	50 000	100	10 050
Övriga dotterbolag, vilande			600
Summa			1 849 698

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

NOT 27 KASSAFLÖDESANALYS

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Betalda räntor				
Erhållen ränta	2	1	0	0
Erlagd ränta	-611	-550	-178	-102

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar på inventarier	3	3	1	1
Summa	3	3	1	1

Kassaflöde från investeringsverksamheten

	Moderbolaget	
	2013	2012
Investering i finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	-13	-478
Andelar i andra företag	-142	-25
Fordringar hos koncernföretag	-2 249	-324
Summa	-2 404	-827

NOT 28 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Efter periodens utgång har Klövern tecknat avtal om förvärv av en fastighet i Västerås med tillträde preliminärt i oktober, till ett förvärvspris om 175 mkr. Klövern har även tecknat avtal om att sälja en fastighet i Akalla, med frånträde 1 april, till ett fastighetsvärde av 180 mkr. Klövern tecknade den 10 mars avtal om att slutföra förvärvet av Globen City, omfattande fastigheterna Arenan 2, 3, 6 och 8 i Stockholm samt Startboxen 3

i Solna. Total uthyrningsbar yta uppgår till cirka 140 000 kvm och utgörs till största delen av kontorsytor. I februari har ett icke-säkerställt obligationslån om 1 100 mkr med en löptid om fyra år har emitterats. I mars tecknade Klövern avtal om förvärv av en fastighet i Mjärdevi Science Park i Linköping för 266 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 påverkar 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 AB (publ), org.nr 556482-5833, är ett svenskt registrerat aktieföretag med säte i Nyköping. Moderbolagets aktier är registrerade på Nasdaq OMX Stockholm Mid Cap. Adressen till huvudkontoret är Bredgränd 4, 111 30 Stockholm och adressen till servicekontoret är Box 1024, 611 29 Nyköping. Koncernredovisningen för år 2013 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 14 mars 2014
Styrelsen i Klövern (publ), org.nr 556482-5833

Fredrik Svensson
Ordförande

Rutger Arnhult
Verkställande direktör

Ann-Cathrin Bengtson
Ledamot

Pia Gideon
Ledamot

Eva Landén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 17 mars 2014
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

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 2014, 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 2014 uppgår till 68 procent av förvaltningsresultatet för 2013. Under de senaste nio åren skulle det motsvara en genomsnittlig utdelning uppgående till 62 procent av förvaltningsresultatet.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

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

Balanserat resultat	244 260 147 kr
Årets resultat	591 393 305 kr
Summa	835 653 452 kr

Att delas ut till stamaktieägarna	249 816 540 kr
Att delas ut till preferensaktieägarna	185 363 380 kr
I ny räkning balanseras	400 473 532 kr
Summa	835 653 452 kr

Per den sista december 2013 uppgick antalet registrerade stamaktier i Klöver till 166 544 360 och totalt antal registrerade preferensaktier till 18 536 338.

VINSTUTDELNING

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Styrelsens förslag

I förslag till vinstdisposition för räkenskapsåret 2013 föreslår styrelsen aktieägarna, på årsstämman den 23 april 2014, 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 28 april 2014 med utbetalningsdag den 2 maj 2014.

Till avstämningsdagar för preferensaktien föreslås 30 juni, 30 september, 30 december 2014 samt 31 mars 2015, med tillhörande utdelningsdagar 3 juli, 3 oktober 2014 samt 7 januari och 7 april 2015.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	244 260 147 kr
Årets resultat	591 393 305 kr
Summa	835 653 452 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas

1,50 kr per stamaktie, totalt	249 816 540 kr
10,00 kr per preferensaktie, totalt	185 363 380 kr
I ny räkning balanseras	400 473 532 kr
Summa	835 653 452 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 1 853 633 preferensaktier – som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande vid årsstämman, ska ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken, innebärande en första utdelning om 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 18 536 330 kr att delas ut. Av det disponibla beloppet kommer minst 381 937 202 kr att återstå efter utdelningarna om maximalt 453 716 250 kr.

Klöverns ekonomiska ställning

Klöverns finansiella mål för 2013 var:

- > att avkastningen på eget kapital långsiktigt ska uppgå till den riskfria räntan plus minst nio procentenheter.
- > att soliditeten ska uppgå till minst 25 procent.
- > att räntetäckningsgraden ska vara minst 1,5 ggr.
- > att utdelningen långsiktigt bör uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet.
- > att kapitalbindningen ska vara minst 1,5 år.

För år 2013 uppnåddes de finansiella målen. I årsredovisningen framgår att Klöverns soliditet uppgår till 28,5 procent i koncernen och 38,1 procent i moderbolaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 27,3 procent i koncernen och 36,2 procent i moderbolaget. Föreslagen utdelning utgör 6,0 procent av eget kapital i koncernen och 8,1 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 14 mars 2014

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Klövern AB för räkenskapsåret 2013 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 70-82. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 5-112.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar 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 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 2013 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 2013 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 70-82. 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 för 2013. 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 70-82 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 ersättningskyldig 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 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 17 mars 2014
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad Revisor

FASTIGHETSFÖRTECKNING



REGION SYD	114
REGION ÖST	119
REGION STOCKHOLM	128
REGION MELLAN/NORR	133
FEMÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL	140
DEFINITIONER	142
HISTORIK	143

Fastigheten Kallebäck 17:1 i Göteborg.

INLEDNING

MARKNADER

FASTIGHETSRÖRELSEN

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

FINANS

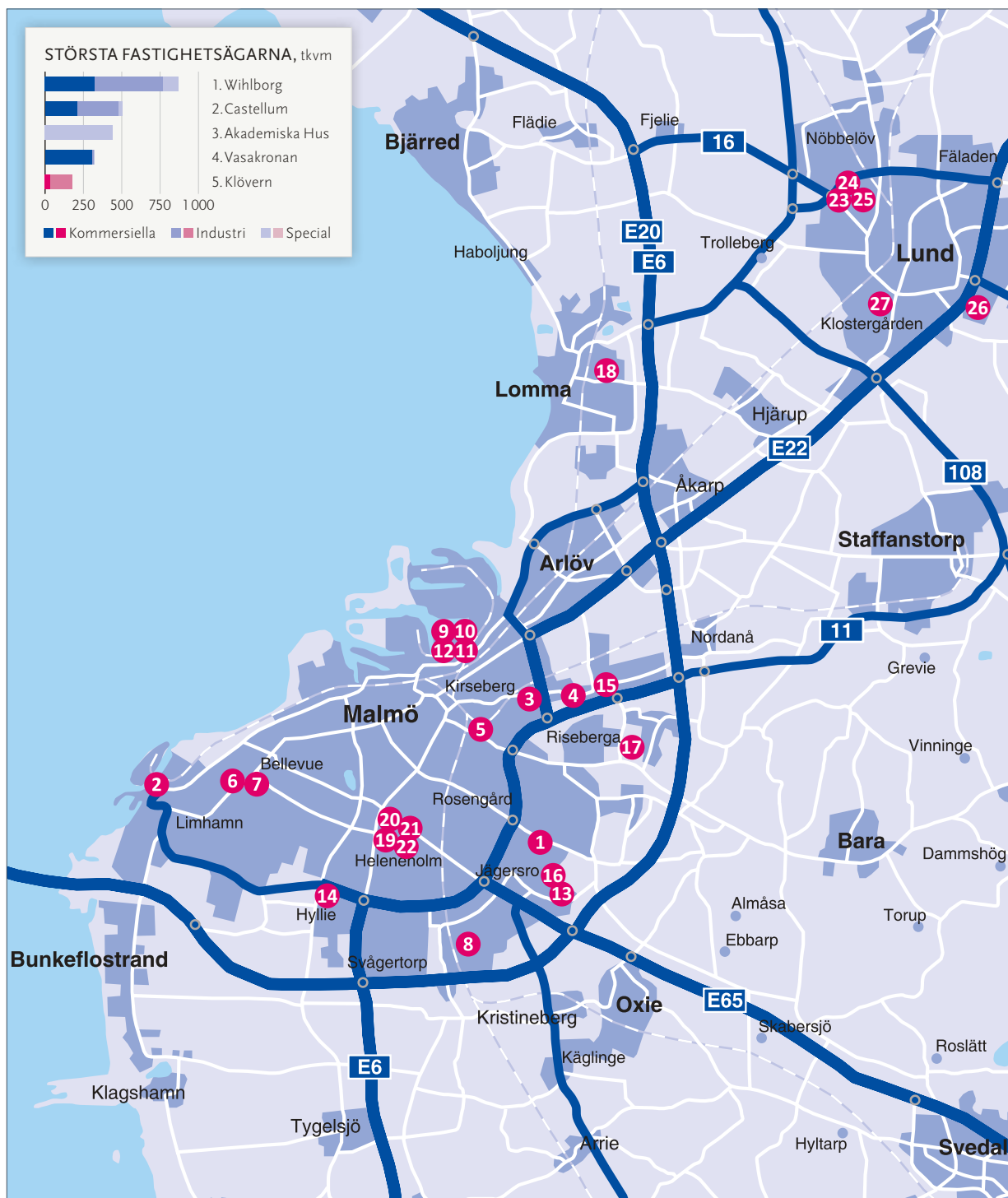
BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

FASTIGHETSFÖRTECKNING OCH ÖVERSIKT

REGION SYD

Öresund



ÖRESUND

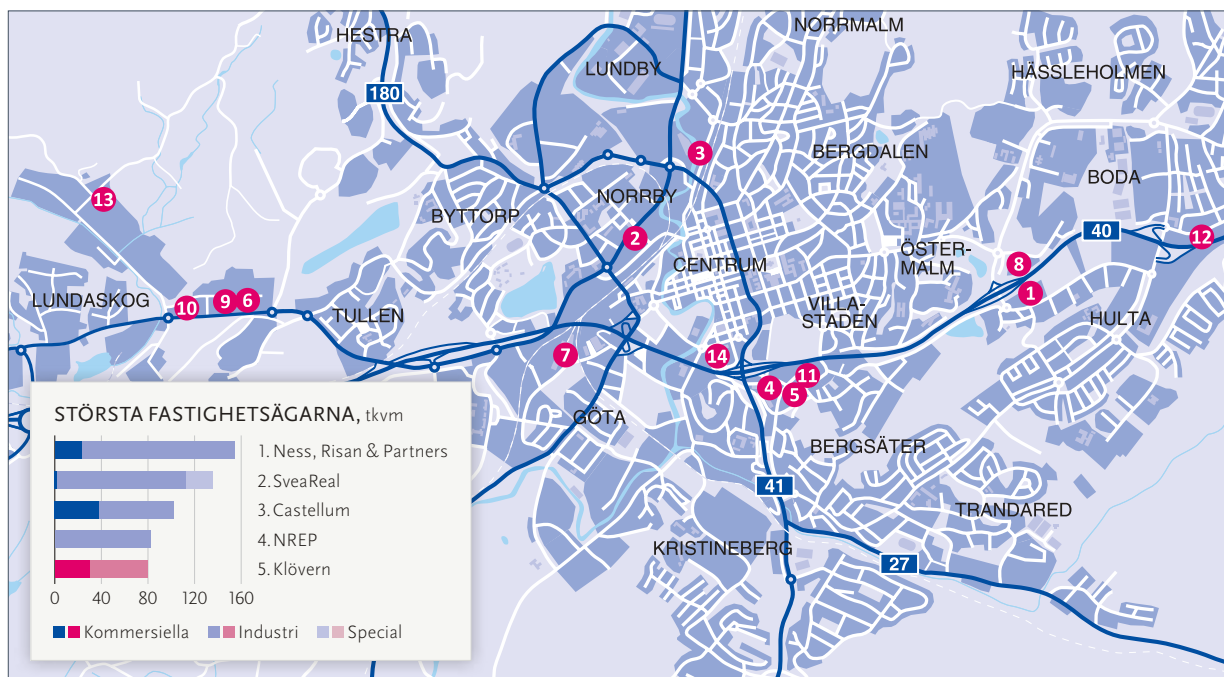
Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, kvm	Hyres- värde mkr	Ek. uthyrning, grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
1	Brudbuketten 11	Derbyv. 24, Russg. 8, Malmö		1988/1988	Kontor	1 346				1 346	1,6	100	6,6
2	Dragör 1	Öv. 6, Malmö		Tomt	Övrigt*						0	0	3,6
3	Flygfyrn 3	Höjdroderg. 25, Malmö		1990/1990	Kontor	4 567	62	475	120	5 224	5,6	97	26,6
4	Fältsippan 8	Regnvatteng. 2, Rimfrostg. 1, Malmö		1990/1990	Industri/lager		3 975			3 975	3,2	100	20
5	Getingen 5	Sallerupsv. 90, Singelg. 1, 3, 5, Malmö	T	1962/1962	Industri/lager		5 520	2 890		8 410	4,6	99	18,1
6	Gjuteriet 21	Limhamnsv. 113, Malmö		Tomt	Övrigt*						0,1	100	4,8
7	Kajan 33	Limhamnsv. 104, Malmö		Tomt	Övrigt*						0	0	1,1
8	Krukskärnan 9	Stenyxeg. 32, Malmö	T	1981/1981	Industri/lager		2 130			2 130	1,7	100	11,2
9-12	Kullen 1 ¹	Hanög. 9, 11, Kosterög. 11, 13, 15, Malmö		1961/1961	Industri/lager	9 340	70 995	5 165		85 500	29,5	69	162,8
13	Stiglädret 10	Sadelg. 16, Betselg. 6A–B, Malmö	T	1978/1978	Industri/lager	857	2 128			2 985	2,6	100	16,2
14	Suffören 4	Axel Danielssonsv. 261, Malmö		1988/1988	Kontor	4 270		843		5 113	6,7	100	22,5
15	Sunnanå 12:26	G:a Staffanstopsv., Burlöv		Tomt	Övrigt*						0	0	1,2
16	Tränsbattet 2	Travbaneg. 4, Malmö		1989/1989	Industri/lager	982	2 730			3 712	2,2	87	14,4
17	Ventilen 4	Kamaxelg. 7, 9, 11, Ventilg. 8, Malmö	T	2003/2003	Industri/lager	610	1 795			2 405	2,2	100	12,4
18	Vinstorp 26:58	Hans Hanssons Gård, Lomma		Tomt	Övrigt*						0	0	0,5
19-20	Västerbotten 11	Estlandsg. 2, 4, 6, Fosiev. 4, 6, 8, Malmö		1971/1971	Övrigt*	2 159	3 949	2 632	6 665	15 405	13,4	79	10,5
21-22	Västerbotten 9 ¹	Ystadsv. 15, 17, 19, Fosiev. 2, Malmö		1929/1929	Butik	3 340	1 908	10 249	5 000	20 497	17,6	84	53,3
23-24	Gustavshem 2 ¹	Gustavshemsv. 9, Lund		1972/1972	Industri/lager	150	2 164			2 314	1,7	97	10,7
25	Gustavshem 6	Gustavshemsv. 1, Lund		1990/1990	Övrigt*	296		1 371	2 936	4 603	6,1	92	0
26	Kvartsen 6	Skifferv. 25, Lund		1992/1992	Industri/lager		4 650			4 650	4,4	100	20,1
27	Nordanvinden 3	Nordav. 5,7,9, Östavr. 2, Lund		1966/1966	Butik	595		1 996		2 591	3	100	16
–	Ekstaven 2	Industrig. 4, Spång. 1, Hässleholm		1979/1979	Butik	444	2 767	4 493		7 704	4,5	89	23,8
–	Härberget 1	Ö. Boulevarden 60, Ö. Vallg. 60, Kristianstad		1950/1970	Övrigt*	1 620	6	286	2 306	4 218	4,4	100	26,6
–	Kidet 1	Föreningstorget 4–6, Eslöv		Tomt	Övrigt*						0	0	0,4
–	Kristianstad 4:7	Ö. Kasenrg. 3, Croniusg. 4, Kockumsg. Kristianstad		1904/1929	Kontor	5 747	3 634		5 231	14 612	10,6	91	11,6
–	Köpmanen 4	Andra Avenyn 3 mfl, Hässleholm		1950/1973	Övrigt*	157	115	160	1 282	1 714	2,2	95	12,7
–	Piken 4	Kabing. 38, Helsingborg		1980/1980	Kontor	2 509				2 509	2,2	100	6,4
–	Programmeraren 9	Metallg. 23, Ängelholm		Tomt	Övrigt*						0	100	8
–	Ratten 6	Rattg. 7, Landskrona	T	1991/1991	Industri/lager	946	1 055			2 001	1,3	36	4,7
–	Rådjuret 1	Föreningstorget 4, 6, Eslöv		1966/1966	Kontor	3 047	159			3 206	2,2	91	10,6
–	Triangeln 3	Industrig. 61 mfl, Helsingborg		1950/1950	Industri/lager	1 478	3 922	70		5 470	2,2	100	0
–	Urmakaren 2	Disponentg. 1, Industig. 3, Ystad		1949/1949	Övrigt*				140	140	0	100	2
–	Urmakaren 6	Disponentg. 7, Ystad		1952/1952	Industri/lager		100		100	200	0	100	1,8
–	Urmakaren 7	Herrestadsg. 2, Ystad		1957/1957	Industri/lager		686			686	0,3	0	0,7
–	Urmakaren 10	Herrestadsg. 8, Ystad		1893/1929	Övrigt*						0	0	1,9
–	Urmakaren 13	Fridhemsg. 43, Ystad		1909/1929	Övrigt*				90	90	0	100	1,4
–	Urmakaren 16	Industrig. 1A, Ystad		1959/1959	Industri/lager		841		96	937	0,2	100	1,3
–	Urmakaren 17	Industrig. 1B, Ystad		1970/1970	Industri/lager						0	0	2
–	Urmakaren 18	Herrestadsg. 10, 12, Ystad		1974/1974	Butik			1 672		1 672	0,7	0	3
–	Urmakaren 21	Disponentg. 11, Ystad		1973/1973	Industri/lager		936			936	0	100	2,6
–	Urmakaren 22	Disponentg. 13, Fridhemsg. 41, Ystad		1956/1956	Industri/lager		420			420	0	100	0
–	Urmakaren 23	Herrestadsg. 6, Disponentg. 3, 5, Ystad		1965/1965	Industri/lager		3 527		480	4 007	0	0	1,7
SUMMA ÖRESUND						44 460	120 174	32 302	24 446	221 382	137,0	86	555,8

* 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 2013

Borås

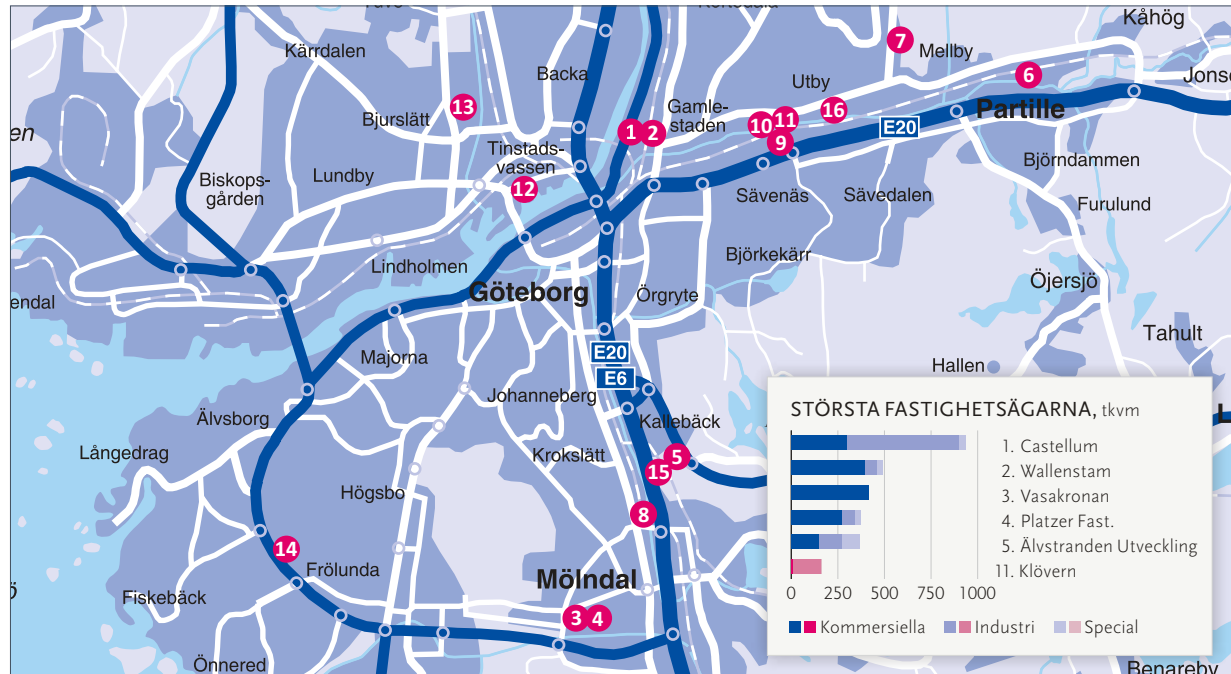


BORÅS

Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, kvm	Hyres- värde mkr	Ek. uthyrning, grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
1	Ekholma 7	Hultag. 15–17, Borås		2000/2001	Industri/lager	1 758	3 392			5 150	3,2	74	20,9
2	Gjutaren 10	Norrby Tvärg. 7, Norrby Långg. 18, Borås		1966/1966	Industri/lager	1 705	7 235			8 940	4,6	90	14,7
3	Grävlingen 5	Skaraborgsv. 21, 21 A, Borås		1887/1990	Kontor	6 755		625		7 380	7	86	48,1
4	Katrinedal 2	Katrinedalsg. 14, 16, 18, 20, Åsboholmsg. 12, Borås		1955/1988	Övrigt*	1 895	2 629	282	3 806	8 612	7,1	99	34,6
5	Katrinehill 8	Åsboholmsg. 16, Borås		1959/1959	Kontor	5 159	1 255			6 414	5,1	98	23,6
6	Kuggen 1	Verkstadsg. 14, Borås		1992/1996	Industri/lager		1 872			1 872	1,2	100	7,6
7	Laxöringen 1	Tullkammareg. 1, 3, 5, 7, Borås		1943/1960	Kontor	1 442	1 335			2 777	1,4	78	8,7
8	Milen 7	Solvarvsg. 4, 6, Borås		1969/1989	Industri/lager	2 405	7 543			9 948	5,2	60	24,7
9	Muttern 2	Verkstadsg. 12, Borås		1963/1989	Industri/lager	442	1 842			2 284	1,5	95	7,2
10	Niten 6	Verkstadsg. 2–4, Borås		1974/1974	Industri/lager		2 401	1 657		4 058	2,2	42	7,3
11	Näckrosen 3	Katrinedalsg. 1, 3, Åsboholmsg. 25, Borås		1990/1990	Kontor	3 908	1 360			5 268	5,4	91	26,3
12	Raklinjen 2	Källbäcksvägg. 6, 8, Borås		1968/1970	Industri/lager		7 876			7 876	3,9	100	15,3
13	Rotorn 3	Masking. 4, Borås		1972/1975	Industri/lager		3 037			3 037	1,4	97	7,7
14	Uranus 16	Bryggareg. 18, 20, Borås		1949/1960	Industri/lager		4 696		2 494	7 190	3,2	87	11,2
SUMMA BORÅS:						25 469	46 473	2 564	6 300	80 806	52,4	86	257,9

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

Göteborg



GÖTEBORG (inkl Lerum, Mölndal och Partille)

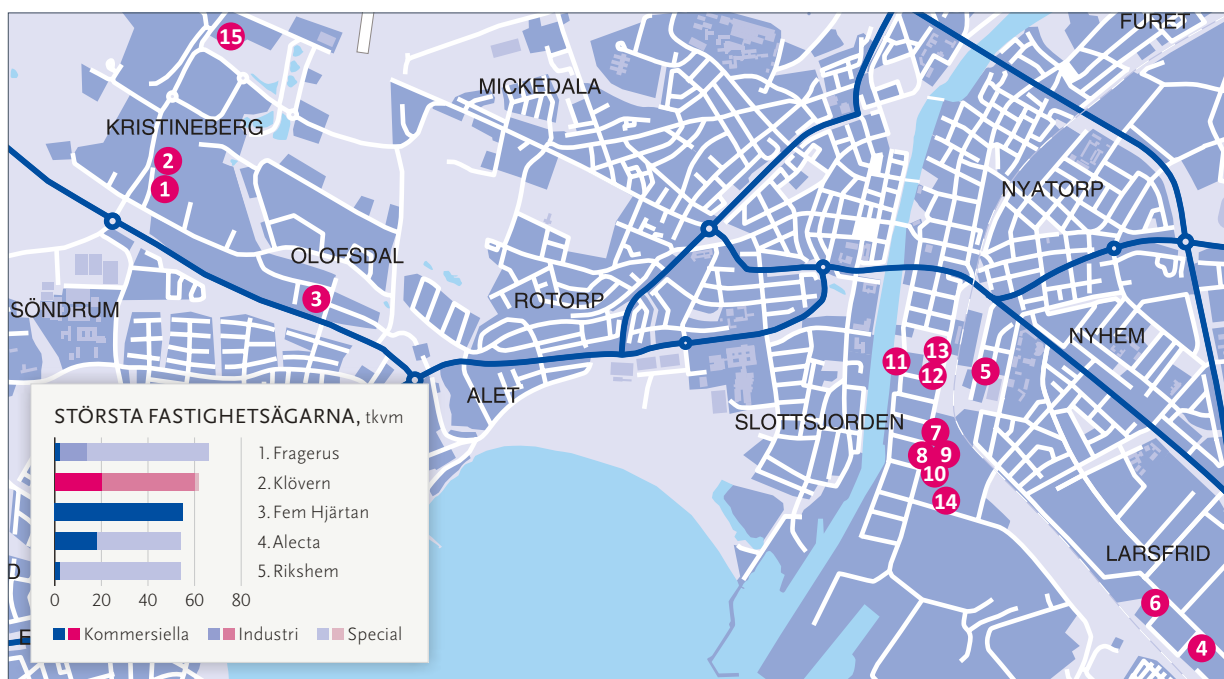
Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, kvm	Hyres- värde mkr	Ek. uthyrning, grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
1-2	Gamlestaden 39:13 ¹	Slakthusg. 8, Göteborg		1963/1963	Industri/lager	4 920	5 942	328		11 190	11,4	90	39
3-4	Hästägaren 3 ¹	Idrottsg. 14-16, Mölndal		2002/2002	Industri/lager	9 022	39 042			48 064	38,4	100	173,4
5	Kallebäck 17:1	Solhusg. 11, Göteborg		1992/2000	Kontor	22 097				22 097	21,7	100	93,8
6	Lexby 11:236	Laxfiskev. 4B, Partille		2007/2007	Industri/lager		14 756			14 756	10	100	70,2
7	Mellby 5:120	Ögärdesv. 19, Partille		1990/1990	Kontor	3 256	1 836			5 092	5,4	88	26,7
8	Stockrosen 7	Norra Äg. 32, Mölndal		1947/1997	Kontor	3 004	1 718			4 722	5,3	88	31,6
9	Sävenäs 169:1	von Utfallsg. 21, Göteborg		1975/1975	Industri/lager	318	7 273			7 591	5,3	97	18,4
10	Sävenäs 170:13	von Utfallsg. 16, 16A, Göteborg		1979/1979	Kontor	1 921	155			2 076	1,7	100	8,4
11	Sävenäs 170:14	von Utfallsg. 16B-C, Göteborg		1991/1991	Kontor	5 290				5 290	4,9	99	25,2
12	Tingstadsvassen 27:2	Tackjärnsg. 1, Göteborg	T	1962/1962	Kontor	2 758			1 110	3 868	3,1	100	10,7
13	Tuве 86:2	Hilledalsg. 1, Göteborg	T	2007/2007	Industri/lager		5 301			5 301	4,6	100	24,7
14	Tynnered 1:15	Femvägsskålet 4, Göteborg	T	1979/1979	Industri/lager		2 600			2 600	2,5	100	16,6
15	Törnrosen 4	Flöjelbergsg. 14C, Mölndal		1989/1989	Kontor	2 159	1 325			3 484	4,5	84	13,1
16	Ugglum 9:242	Industriv. 2, 4, 6, 51, 53, 55, 57, Partille		1989/1989	Kontor	9 631	4 775	310	1 270	15 986	14	90	60,4
-	Berg 1:82	Täljstensv. 1, Lerum		1999/1999	Övrigt*	501	60		895	1 456	1,5	100	0
-	Berg 1:91	Täljstensv., Lerum			Övrigt*						0	0	0,7
-	Fodret 14	Kungegårdsg. 1, Norrlandsg. 6C, Alingsås	Tomt		Övrigt*						0	0	0
-	Tollestorp 7:6	Tollestörpsv. 2A-F, Lerum		1990/1990	Industri/lager		3 235			3 235	1,8	63	9
-	Ugglum 9:243	Industriv., Partille	Tomt		Övrigt*						0	0	3,3
-	Ölslanda 10:81	Hantverksg. 21, Lerum		1990/1990	Kontor	1 716				1 716	0,8	100	4,1
-	Ölslanda 1:255	Gråbov. 13, Lerum		1974/2011	Övrigt*				3 234	3 234	2,3	100	0
SUMMA GÖTEBORG						66 593	88 018	638	6 509	161 758	139,2	96	629,3

* 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 2013

Halmstad



HALMSTAD

Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, kvm	Hyres- värde mkr	Ek. uthyrning, grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
1	Eketånga 24:37	Kristinebergsv. 18–20, Halmstad		1989/1990	Industri/lager	746	960		10	1 716	0,8	76	6,3
2	Eketånga 24:49	Kristinebergsv. 22, Halmstad		1989/1989	Industri/lager	2 007	3 317			5 324	2,8	48	17
3	Eketånga 5:417	Industriv. 1, Halmstad		1962/1962	Industri/lager	396	3 168			3 564	1,5	93	8,9
4	Fläkten 1	Svetsareg. 16, Halmstad	T	1974/1974	Industri/lager		12 679			12 679	5,7	50	17
5	Fotbollen 17	Bolmeng 11, Halmstad		1929/1929	Kontor	480				480	0,4	100	0
6	Fregatten 7	Svetsareg. 8, Halmstad		1978/1978	Kontor	1 517				1 517	1	100	5,4
7	Halmstad 2:25	Stationsg. 37, Halmstad		Tomt	Övrigt*						0	0	0
8–10	Halmstad 2:28 ¹	Stationsg. 37, Halmstad		1920/1929	Industri/lager	2 316	9 567	2 351	200	14 434	14,3	97	58,8
11	Halmstad 2:49	Strandg 1, 3, Halmstad		1911/1953	Kontor	2 943				2 943	2,2	64	13,7
12	Orkanen 1	Stationsg. 52, Halmstad		1930/1930	Industri/lager	183	1 148		75	1 406	0,5	24	2,7
13	Orkanen 2	Stationsg. 50, Halmstad		1948/1948	Industri/lager		1 300			1 300	0,4	0	1,3
14	Ostkupan 3	Stålverksg. 1, Halmstad		1950/1950	Kontor	7 021	5 619			12 640	5,4	95	28,2
15	Slättern 2	Kundv. 15, Halmstad		2008/2008	Butik			3 616		3 616	3,6	100	19,8
SUMMA HALMSTAD						17 609	37 758	5 967	285	61 619	38,6	82	179,1

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

Förvärv under 2013

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

	Yta, kvm				Yta, kvm	Hyres- värde mkr	Ek. uthyrning, grad, %	Taxerings- värde, mkr
	Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
SUMMA REGION SYD	154 131	292 423	41 471	37 540	525 565	367,2	89	1 622,1
SUMMA KLÖVERN TOTALT	1 149 915	946 317	206 428	320 999	2 623 659	2 569,9	90	12 474,5

REGION ÖST

Kalmar



KALMAR

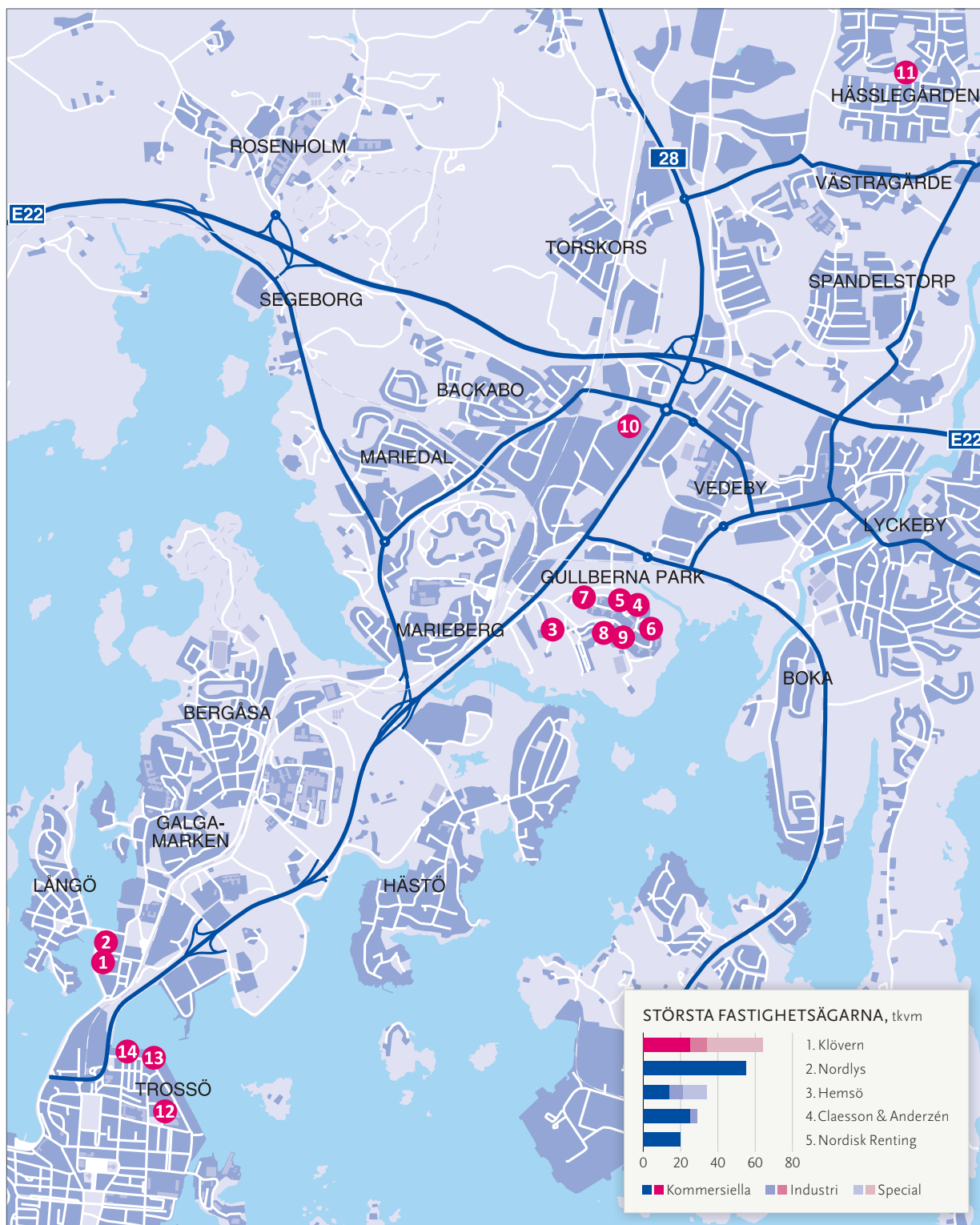
Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, kvm	Hyres- värde mkr	Ek. uthyrning, grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
1	Apotekaren 20	Storg. 28, 30, V. Sjög. 13, Kalmar		1965/1965	Butik	771	100	817	182	1 870	2,8	96	20,4
2	Borret 10	Dösebackev. 5, Kalmar		1976/1976	Industri/lager	1 153	9 723			10 876	6,8	97	21,7
3	Fredriksdal 1	Lorensbergsleden 1, 3, Kalmar		1975/1975	Övrigt*	750	1 108		1 640	3 498	2,7	93	0
4	Guldfisken 2	Postg. 2, Kalmar		1947/1947	Kontor	1 530	404		1 095	3 029	3	99	19,6
5-9	Gumsen 31 ¹	Verkstadsg. 3, Kalmar		1950/1960	Industri/lager	6 171	11 580	1 153	6 115	25 019	13,8	90	39,7
10	Koljan 24	N. V. 18, S. Malmg. 7, Kalmar		1967/1967	Kontor	3 989	1 093	615	1 091	6 788	7	90	13,9
11	Korpen 18	Fabriksg. 31, Kalmar		1976/1976	Kontor	2 072	70		1 402	3 544	4,1	95	26,1
12	Korpen 20	Fabriksg. 29, Nyg. 30, Kalmar		1979/1979	Övrigt*	2 383	101		3 898	6 382	7,6	88	0
13	Lärlingen 5	Kaggensg 40, 42, 44, Strömg. 7, Kalmar		1960/1960	Kontor	3 404	311	805	48	4 568	5,2	99	30,2
14	Matrosen 1	Tjärhovsg. 1, 3, 5, 7, Kalmar	T	1995/1995	Kontor	1 663			596	2 259	3,4	100	10,8
15	Mästaren 28	Kaggensg. 30, Fiskareg. 20, Kalmar		1962/1962	Butik	567	21	748		1 336	2	98	14,6
16	Tenngjutaren 1	Strömg. 2, Larmg. 40, Kalmar		1974/1979	Kontor	1 286	68		297	1 651	1,9	100	12,7
SUMMA KALMAR						25 739	24 579	4 138	16 364	70 820	60,3	94	209,7

* 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 2013

Karlskrona



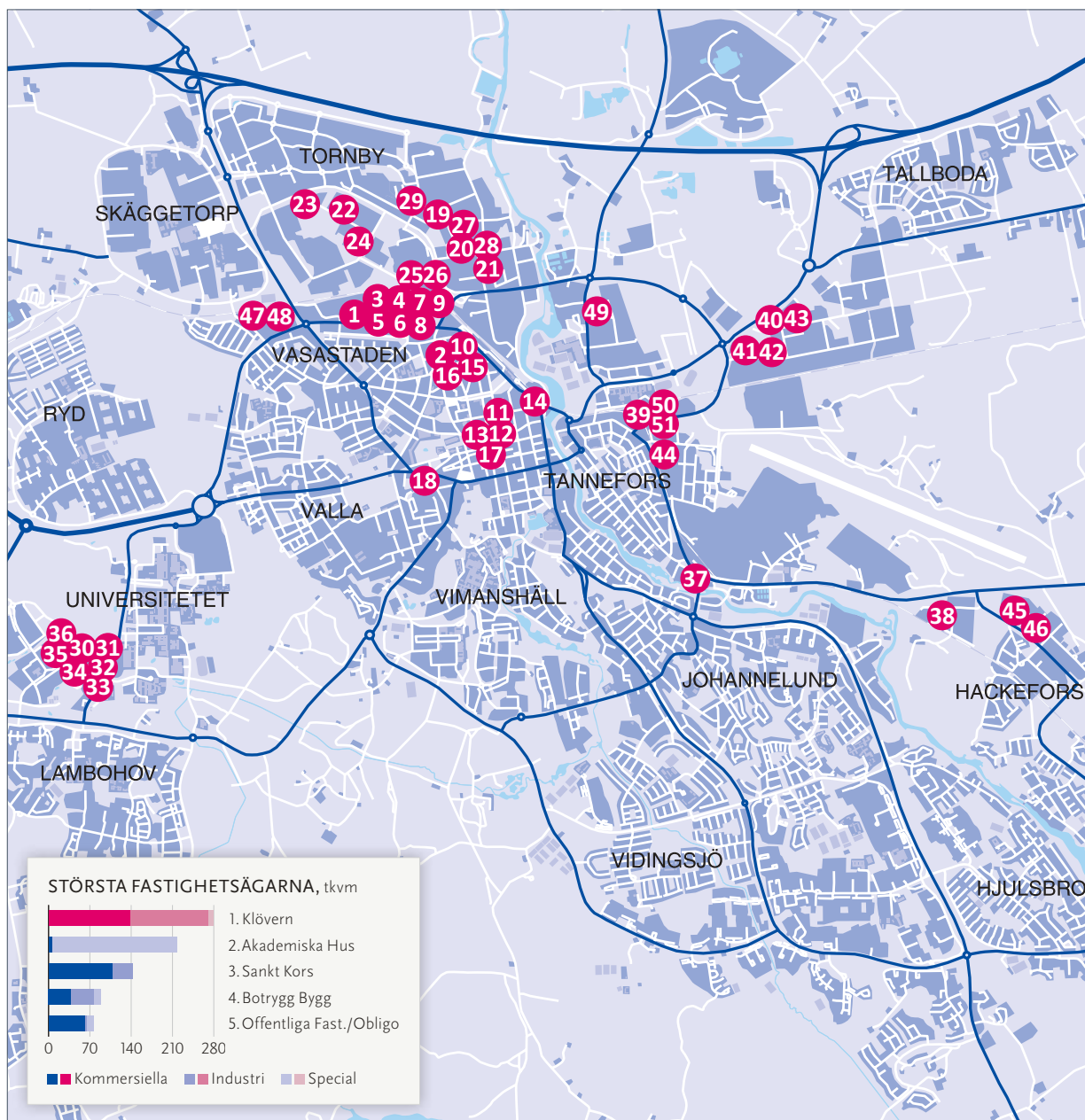
KARLSKRONA (inkl Växjö)

Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, kvm	Hyres- värde mkr	Ek. uthyrning, 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	0
2	Garvaren 26	Långg. 11, Karlskrona		1974/1974	Industri/lager		3 625			3 625	1,9	100	7,7
3	Gullbernahult 1	Koloniv. m.fl, Gullberna Park, Karlskrona		Tomt	Övrigt*						0	100	0
4	Gullbernahult 12	Adonisv. Gullberna Park, Karlskrona		Tomt	Övrigt*						0	0	1,5
5	Gullbernahult 13	Adonisv. Gullberna Park, Karlskrona		Tomt	Övrigt*						0	0	1,5
6	Gullbernahult 21	Storören, Måsskär, Gullberna Park, Karlskrona		1961/1961	Övrigt*	650	176		5 307	6 133	5,8	95	6,4
7	Gullbernahult 26	Ljungskär, Tvegölja, Gullberna Park, Karlskrona		1956/1956	Övrigt*	1 719	1 784	650	8 736	12 889	11,6	99	19,3
8	Gullbernahult 31	Koloniv. 58, 60, 62, Karlskrona		1993/1993	Övrigt*		105		4 201	4 306	4,4	100	27,8
9	Gullbernahult 82	Flaggskär, Söderskär, Gullberna Park, Karlskrona		1958/1958	Kontor	3 012	1 477	733	2 077	7 299	4,2	73	18,7
10	Hammaren 1	Gullbernav. 22, Karlskrona		1974/1974	Kontor	4 296	1 082			5 378	3,5	100	11,7
11	Pimpinellan 1	Väderg. 9, Karlskrona		2009/2009	Övrigt*				960	960	2,4	100	0
12	Psilander 60	Ölandsg. 1, Karlskrona		1939/1995	Kontor	14 470				14 470	13,5	100	94,5
13	Skeppsbron 1	Skeppsbrokajen 4a, 4b, 6, Karlskrona		2012/2012	Kontor	2 727		280		3 007	8	100	44,8
14	Skeppsbron 2	Landbron 3, Östra Hamng. 2, 4, Karlskrona		Tomt	Kontor	200	200			400	1	0	0
–	Fläkten 11	Kvarnv. 2, Växjö		1982/1982	Kontor	8 200				8 200	8,3	100	42,8
–	Fläkten 14	Kvarnv. 26, 28, Växjö		1982/1982	Industri/lager		5 300			5 300	3,3	100	19,5
SUMMA KARLSKRONA						35 274	13 749	1 663	27 216	77 902	74,1	97	296,2

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

■ Förvärv under 2013

Linköping



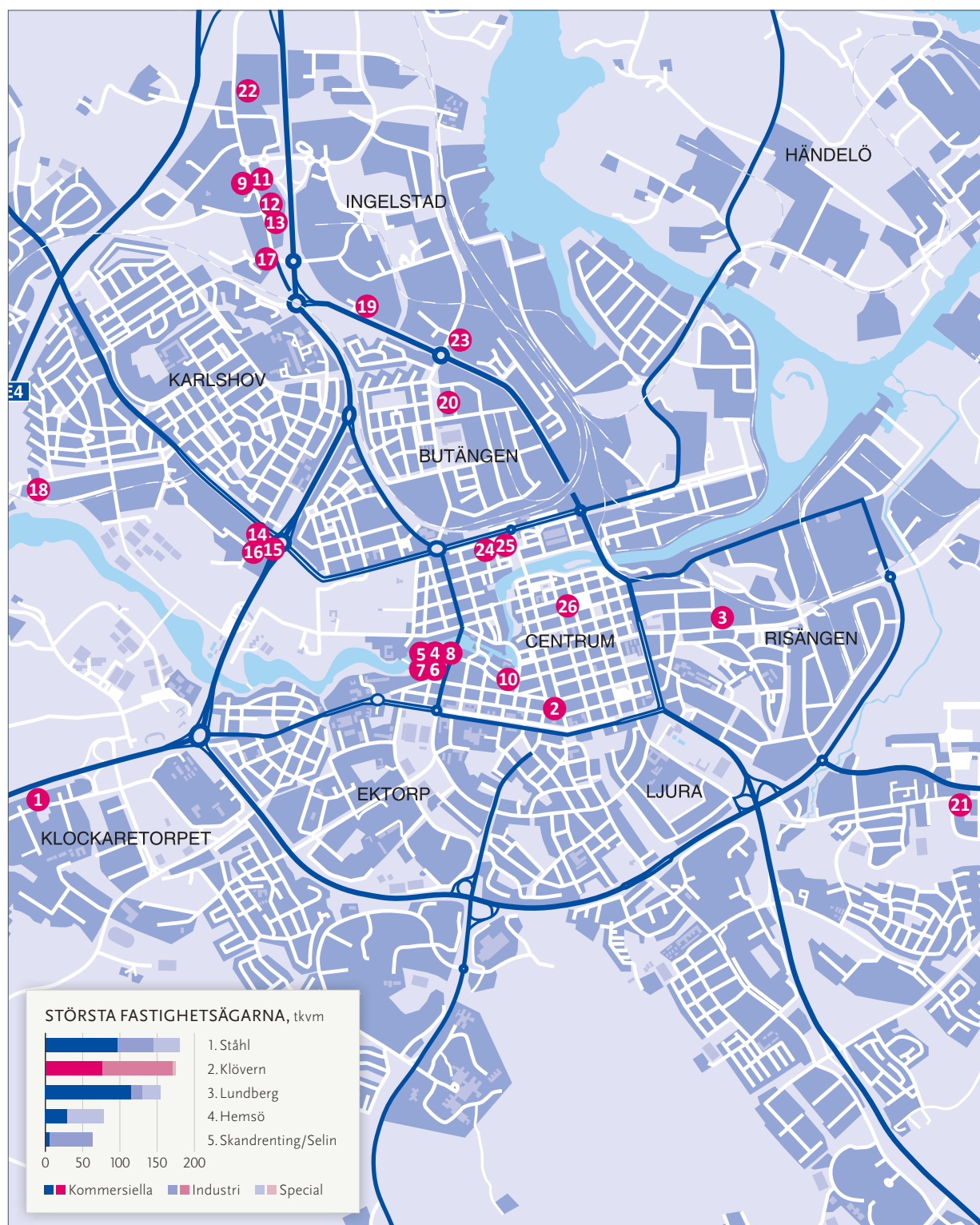
LINKÖPING

Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, kvm	Hyres- värde mkr	Ek. uthyrning, grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
1	Ackordet 10	Industrig. 15, Linköping		1954/1954	Butik	953	88	3 331		4 372	4,2	86	20,7
2	Amor 1	Platensg. 26, Linköping		1929/1990	Kontor	3 292				3 292	4,6	100	29,8
3	Antennen 15	Mellang. 9, Linköping		1986/1986	Kontor	7 345	3 027	972	464	11 808	8	68	33,6
4	Antennen 16	Bangårdsg. 6, Linköping		1986/1986	Kontor						0	0	0
5	Antennen 23	Industrig. 11A–C, Linköping		1986/1986	Kontor						0	0	19
6	Antennen 24	Industrig. 11A–C, Linköping		1947/1972	Kontor						0	0	4,2
7	Antennen 5	Bangårdsg. 4, Linköping		1954/1988	Industri/lager	930	1 873			2 803	1,1	98	8,8
8	Antennen 6	Industrig. 9, Linköping		1954/1988	Industri/lager						0	0	0
9	Antennen 9	Alkag. 4–6, Linköping		1948/1988	Kontor	3 798	2 494			6 292	4,7	94	22,8
10	Beridaren 12	Platensg. 29, Hertig Karlsg. 5A–D, Linköping		1929/1959	Kontor	3 640	345	95	271	4 351	4,9	84	26,5
11	Brevduvan 17	Kungsg. 20, S:t Larsg. 18, 20, Linköping		1916/1978	Kontor	7 181	165		257	7 603	8,6	69	45,4
12	Brevduvan 20	Åg. 31, S:t Larsg. 24, Linköping		1990/1990	Kontor	3 404	72	509	38	4 023	5,6	100	40,2
13	Brevduvan 21	Klosterg. 19, Åg. 33–37, Linköping		1991/1991	Kontor	8 938	68	348	234	9 588	12,6	100	85,9
14	Bromsaren 4	Stureg. 1, S:t Larsg. 1–3, Linköping		1958/1992	Kontor	5 816	55	1 528	3 047	10 446	14,7	98	90,2
15	Bävern 13	Hertig Karlsg. 2 A–C, 4 A–B, Linköping		1981/1981	Kontor	5 496	395			5 891	7,4	90	38,6
16	Bävern 2	Platensg. 25, Linköping		1940/1940	Övrigt*				996	996	0,8	98	0
17	Dahlän 18	S:t Larsg. 30, Storg. 38, Linköping		1963/1963	Butik	1 778	319	2 249	298	4 644	8,2	99	47,6
18	Elefanten 17	Barnhemsg. 2, Storg. 80, 82, Linköping		1978/1985	Kontor	6 298				6 298	9,3	99	41,2
19	Galgen 3	Gillbergag. 23, 25, Linköping		1975/1975	Butik	1 340	1 059	1 409	96	3 904	2,7	88	16,9
20	Ganymeden 7	Roxeng. 9, 11, Linköping		1963/1973	Industri/lager	4 625	9 438	440	422	14 925	6,6	71	41,1
21	Garvarn 9	Florag. 10, Norra Oskarsg. 27A–D, Roxeng. 18, Linköping		1946/1960	Kontor	3 674	590			4 264	3,3	94	18,4
22	Glasberget 1	Attorpsg. 7–23, Linköping		1989/1992	Kontor	7 138	895		1 575	9 608	8	83	44,5
23	Glasbiten 1	Attorpsg. 2, Linköping		1977/1977	Industri/lager		4 160			4 160	4,2	100	16,4
24	Glasbiten 7	Roxtorpsg. 9, Linköping		1973/1989	Industri/lager	2 021	9 591			11 612	11,2	89	42,2
25-26	Glasblåsaren 7 ¹	Tornbyv. 1, Linköping		1929/1929	Butik	3 449	804	5 191	794	10 238	12,8	82	75,4
27	Guvernören 13	N Oskarsg. 18, Linköping		1968/1971	Industri/lager	1 024	1 897		360	3 281	1,6	73	10
28	Gymnasten 2	Roxeng. 7, Linköping		1977/1977	Kontor	1 772		310		2 082	2,1	99	10,9
29	Gården 1	Gottorpsg. 1, Linköping		1987/1987	Kontor	1 449	75			1 524	1,2	46	6,3
30	Idégivaren 1	Teknikringen 4, Linköping		1989/1989	Kontor	3 720	166			3 886	4,1	82	24,4
31-33	Idéläran 1 ¹	Teknikringen 2, Teknikringen 6, 6A, Diskettg. 11, Linköping		1986/1999	Kontor	15 604	15		22	15 641	21,7	97	105,1
34	Idéskissen 1	Teknikringen 3, Linköping		1984/1984	Övrigt*				4 726	4 726	5	100	0
35-36	Idétävlingen 4	Wallenbergsg. 4, Teknikringen 8, Linköping		1990/2001	Kontor	20 777	684	670	345	22 476	26,2	80	158,9
37	Kvarnen 4	Stationsgatan 14,16,18, Linköping		1935/1955	Butik	2 003	907	2 205		5 115	3,4	72	17
38	Kättaren 7	Låskolvsg. 4, Linköping		1971/1972	Industri/lager	140	14 750			14 890	5,8	88	32,3
39	Magasinet 1	Hagalundsv. 3A, Linköping		1929/1929	Industri/lager		635			635	0,2	100	2,8
40	Magneten 2	Finnög. 12, Linköping	T	1980/1980	Industri/lager	102	6 127			6 229	3,5	98	20,5
41	Masugnen 1	Torvingeg. 1, Linköping		1975/1975	Butik		391	663		1 054	0,7	100	3,6
42	Masugnen 2	Torvingeg. 3, Linköping		1972/1977	Industri/lager		3 461			3 461	2,3	100	8,4
43	Megafofen 4	Finnög. 10, Linköping	T	1980/1980	Industri/lager						0	0	0
44	Mekanikern 22	G Tanneforsv. 17A, Vimarkg. 1, 3, 5, 7, 9, Linköping		1947/1998	Industri/lager	5 219	12 762		2 962	20 943	13,9	97	44,4
45	Navbössan 1	Låsblecksg. 7, 9, Linköping		1980/1983	Industri/lager		11 209			11 209	5,2	75	30,1
46	Navhälet 3	Låsblecksg. 5, Linköping		1991/1991	Industri/lager	2 778	3 684			6 462	3,8	88	19,8
47-48	Oboisten 2 ¹	Barhällsg. 1, 10, Linköping		1952/1952	Industri/lager	73	8 993	568		9 634	3,4	83	21,2
49	Paletten 1	Gumpekullav. 8, Ottarg. 3, Linköping		1980/1980	Kontor	5 339	341		8	5 688	5,3	9	24,6
50	Tannefors 1:89	Hagalundsv. 3B, Linköping		1986/1986	Industri/lager		1 071			1 071	0,5	100	4,6
51	Tannefors 1:90	Hagalundsv. 3B, Linköping		Tomt	Övrigt*						0	0	0
SUMMA LINKÖPING						141 116	102 606	20 488	16 915	281 125	253,4	89	1354,3

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

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

Norrköping



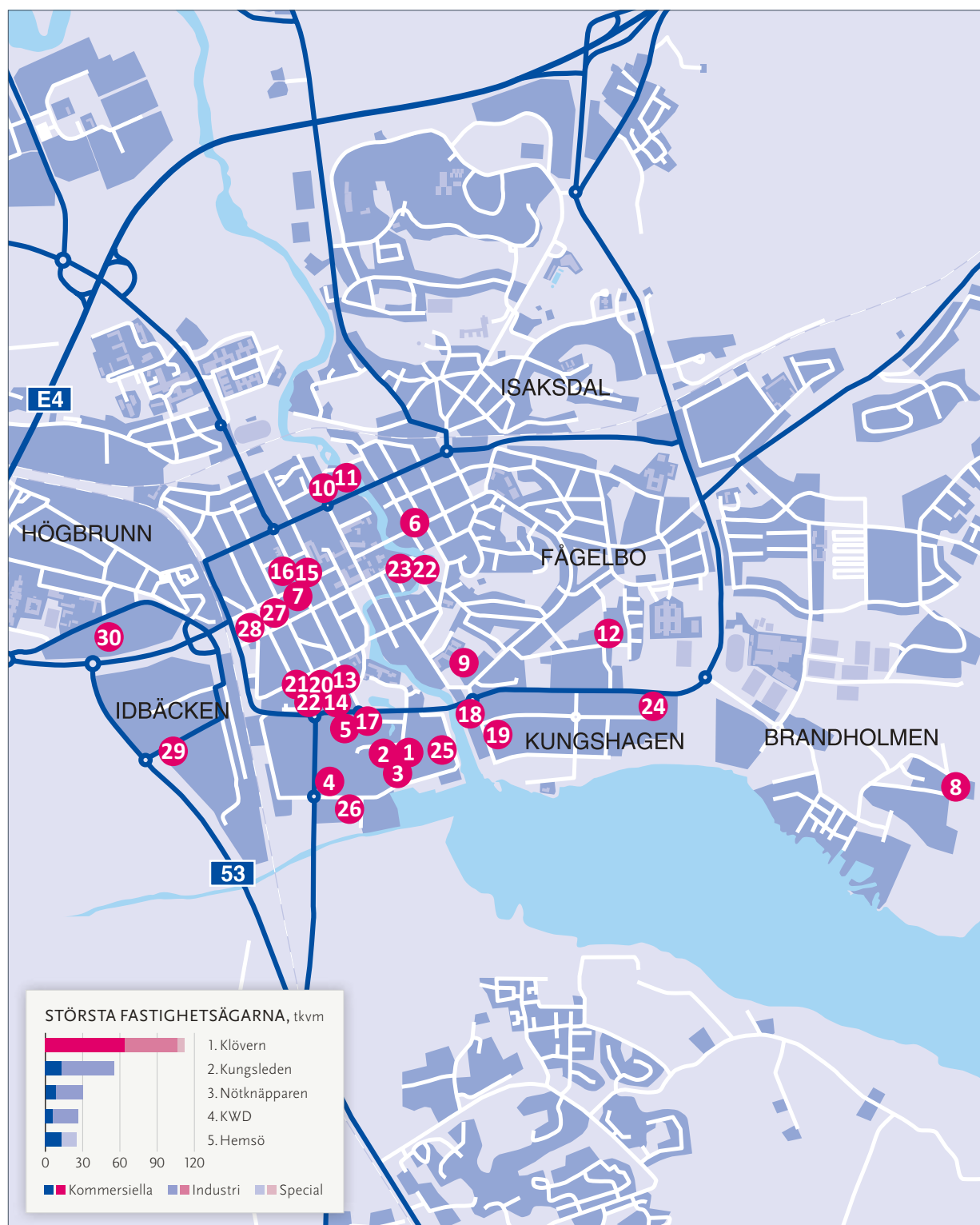
NORRKÖPING

Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, kvm	Hyres- värde mkr	Ek. uthyrning, grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
1	Basfiolen 9	Moa Martinsons g. 10b, Norrköping	T	1983/1983	Kontor	1 146	58			1 204	1,2	94	4
2	Diket 10	Drottningg. 66, Nyg. 93, Norrköping		1968/1968	Kontor	3 114	143	1 364	266	4 887	7,7	92	51,1
3	Kabeln 1	Bangårdsg. 5, Lindöv. 25, 27, Växthusg. 2, 4, Norrköping		1940/1993	Kontor	3 091	1 666		130	4 887	4,4	97	12,5
4-7	Kopparhammaren 2 ¹	N Grytsg. 8, 10, 14, Norrköping		1929/1999	Kontor	24 065	4 246	1 096	7 264	36 671	38,8	85	166,4
8	Kopparhammaren 7	Kungsg. 56, N Grytsg. 2, 4, 6, Norrköping		1929/1929	Kontor	3 377	121		990	4 488	8,7	95	0
9	Kopparn 10	Kopparg. 11, Norrköping		1980/1989	Kontor	4 090	2 897			6 987	5,6	100	42,2
10	Kvarnholmen 4	Dalsg. 7, Norrköping		1993/1993	Kontor	8 149			1 616	9 765	15,5	100	75,4
11	Malmen 5	Kopparg. 18, Norrköping		1969/1982	Industri/lager	755	2 623	610		3 988	3	98	15,9
12	Malmen 6	Kopparg. 10, Norrköping		1963/1963	Industri/lager		6 900			6 900	2,1	0	19,7
13	Malmen 8	Kopparg. 10, Norrköping	Tomt		Övrigt*						0,9	100	1,5
14-16	Omformaren 7 ¹	Hagag. 10, Norrköping		1951/1968	Industri/lager	85	4 760	4 178	3 065	12 088	7,7	98	21,3
17	Platinan 1	Platinag. 1, Norrköping		1988/1988	Butik			4 375		4 375	3,4	100	14,4
18	Regulatorn 3	Kabelv. 15, Norrköping		1996/1996	Industri/lager	1 325	2 287	580	513	4 705	3	38	14,9
19	Reläet 9	Ståthögav. 48, Norrköping		1960/1993	Industri/lager	5 348	22 196	1 621	2 978	32 143	17,5	69	82,7
20	Ritsaren 10	Industrig. 7-9, Masking. 23, Norrköping		1964/1986	Butik	586	209	4 851		5 646	4,8	98	18,4
21	Rotfjärilen 1	Svärmareg. 1, 3, Norrköping		1992/1993	Kontor	4 346	1 453			5 799	5,9	96	22,9
22	Silvret 2	Kopparg. 28, Norrköping		1988/1988	Industri/lager		6 866			6 866	3,1	100	31,8
23	Statorn 10	Malmg. 4, Norrköping		1938/1978	Industri/lager	1 747	1 758	1 085	61	4 651	3,8	97	14,9
24	Stjärnan 15	Slottsg. 114, 116, Norrköping		1958/1958	Kontor	8 603	226	2 571	810	12 210	14,2	92	69,8
25	Stjärnan 16	Slottsg. 114, 116, Norrköping		1958/1958	Kontor						0	0	0
26	Svärdet 8	Hospitalsg. 17 mfl, Norrköping		1967/1976	Kontor	7 638	15	365		8 018	12,5	100	56,6
-	Nejlikan 13	Fredsg. 30, 32, Katrineholm		1951/1951	Övrigt*	19	56		2 491	2 566	2,8	100	0
SUMMA NORRKÖPING						77 484	58 480	22 696	20 184	178 844	166,6	89	736,4

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

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

Nyköping



NYKÖPING

Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, kvm	Hyres- värde mkr	Ek. uthyrning, grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
1-3	Ana 11 ¹	Gästbuds. 2 m fl, Spelhagsv. 3 mfl, Nyköping		1940/1978	Kontor	13 492	12 875		5 014	31 381	23	75	98,2
4	Ana 12	Spelhagsvgäen 1, Nyköping		1984/1984	Industri/lager		2 710	520		3 230	1,9	61	9,1
5	Ana 13	Nyckelv. 14, Nyköping		Tomt	Övrigt*						0	0	0,7
6	Bagaren 20	Ö Storg. 5, S:t Anneg. 6, Nyköping		1962/1962	Butik	400		802	681	1 883	2	91	14
7	Biografen 19	V Storg. 18, 20, Brunns. 29, Nyköping		1929/1987	Butik	170	19	1 531	856	2 576	3,6	100	27,9
8	Brandholmen 1:9	Pontong. 11, Nyköping		1962/1970	Industri/lager	251	7 453		97	7 801	3,9	99	23,1
9	Brädgården 3	Folkkungav. 1, Nyköping		Tomt	Övrigt*						0,2	88	0
10-11	Fors 11 ¹	Repslagareg. 43, Nyköping		1929/1987	Kontor	8 658	2 052	506		11 216	12,3	90	52,9
12	Furan 2	Domänv. 11, Nyköping		2001/2001	Övrigt*		17		3 807	3 824	4,7	100	0
13	Glödlampen 16	Bagareg. 2, 4, Hamnv. 6, Nyköping		1929/1929	Butik	243		570		813	1	98	2,8
14	Glödlampen 17	Bagareg. 2, 4, Hamnv. 6, Nyköping		1929/1929	Kontor	535				535	0,8	100	2
15	Gripen 1	V Storg. 25, Nyköping		1929/1986	Butik	475		691		1 166	1,7	99	12,7
16	Hotellet 18	Brunns. 35, Nyköping		1940/1940	Butik			487	335	822	0,7	100	4,1
17	Jarlen 1	Nyckelv. 14, Nyköping		1899/2003	Kontor	680				680	1	100	5,5
18	Kungshagen 1:6	Ö Skeppsbron 1, Ö Längdg 4, 6, Nyköping		1929/1989	Övrigt*	380		325	693	1 398	1,6	97	8,5
19	Lansen 13	Gasverksv. 2, Ö Längdg. 5, 7, Nyköping		1977/1991	Kontor	3 887		2 410		6 297	6,5	91	35,1
20-21	Mjölklaskan 8 ¹	Bagareg. 3 A-C, Fruängsg. 4, Kungsg. 16, Nyköping		1929/1940	Övrigt*	2 477	833	157	4 999	8 466	8,9	87	0
22	Nyköpings Bruk 1	V Kvarng. 64, Nyköping		1929/1983	Kontor	1 926	10	270		2 206	3	97	13,7
23	Nyköpings Bruk 7	V Kvarng. 62, Nyköping		1910/1991	Kontor	1 638	205			1 843	1,8	93	13,8
24	Skölden 2	Gasverksv. 15, Nyköping		1989/1989	Kontor	1 927	73			2 000	1,7	93	9,3
25	Spelhagen 1:7	V Skeppsbron 6, Nyköping		1929/1929	Industri/lager		5 747			5 747	1,5	46	7,8
26	Spånten 7	Spelhagsv. 4, 6, 8, Nyköping		2009/2009	Butik			1 280		1 280	1,4	100	10,9
27-28	Standard 17 ¹	V Storg. 2-6, 8, 10, Baga- reg. 29, Fruängsg. 28, 30, Nyköping		1969/1993	Kontor	3 057	72	2 944	550	6 623	10,3	100	73,1
29	Stensötan 5	Idbäcksv. 8 B, Nyköping		1971/1985	Butik	338	2 160	2 420		4 918	3,4	100	13,4
30	Säven 4	Norrköpingsv. 9, Nyköping		1987/1987	Övrigt*				1 853	1 853	2,4	100	0
-	Fabrikatet 1	Materialv. 3, Nyköping		1980/1980	Industri/lager	647	1 830	819	1 423	4 719	3,7	85	13,7
-	Fabrikatet 4	Materialv. 3, Nyköping		Tomt	Övrigt*						0	0	0,5
-	Fabrikatet 5	Materialv. 3, Nyköping		Tomt	Övrigt*						0	0	0,3
SUMMA NYKÖPING						41 181	36 056	15 732	20 308	113 277	103,0	89	453,1

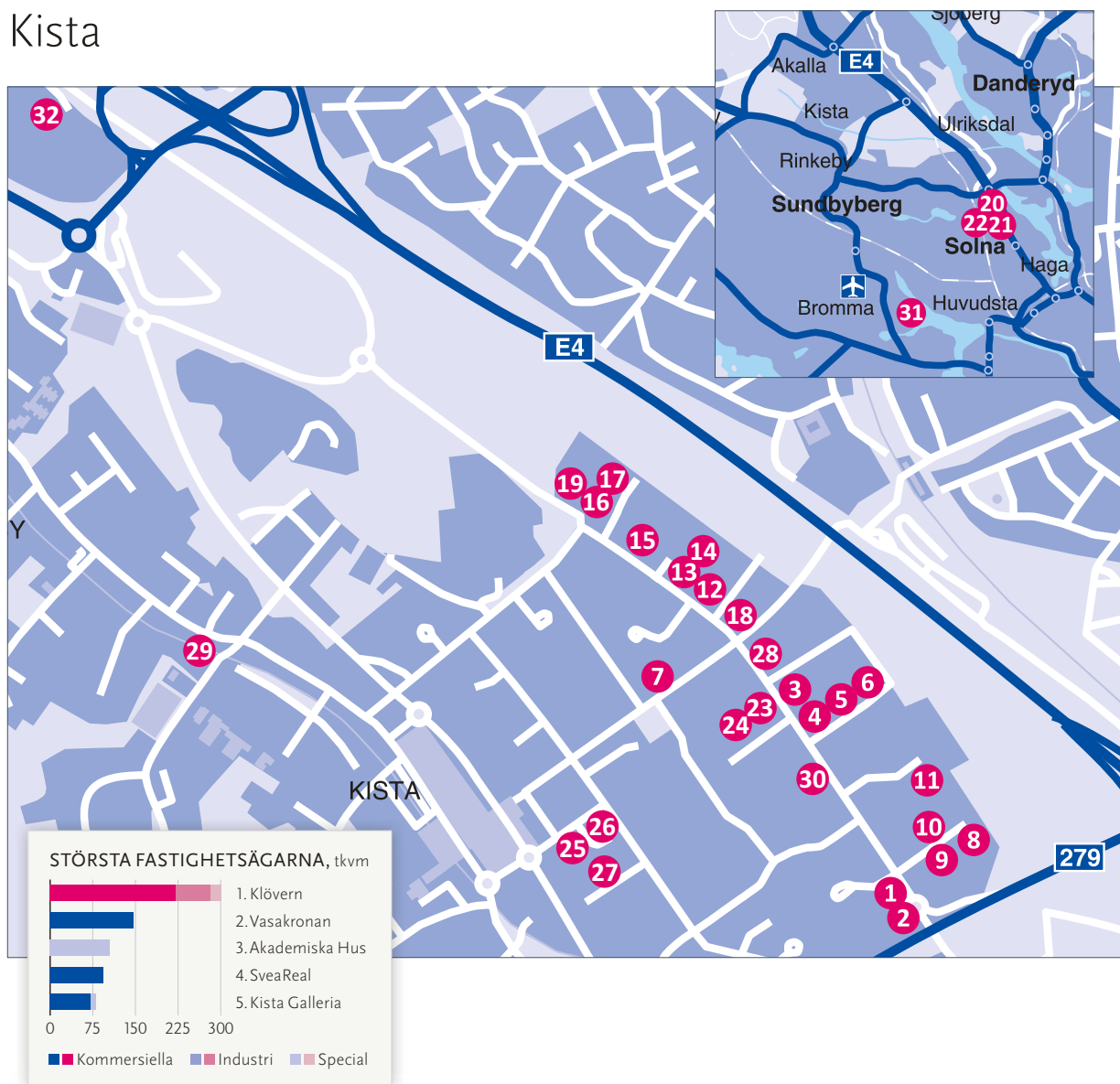
* Består av utbildning, vård, bostäder, laboratorium och motion.

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

	Yta, kvm				Yta, kvm	Hyres- värde mkr	Ek. uthyrning, grad, %	Taxerings- värde, mkr
	Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
SUMMA REGION ÖST	320 794	235 470	64 717	100 987	721 968	657,4	90	3 049,7
SUMMA KLÖVERN TOTALT	1 149 915	946 317	206 428	320 999	2 623 659	2 569,9	90	12 474,5

REGION STOCKHOLM

Kista



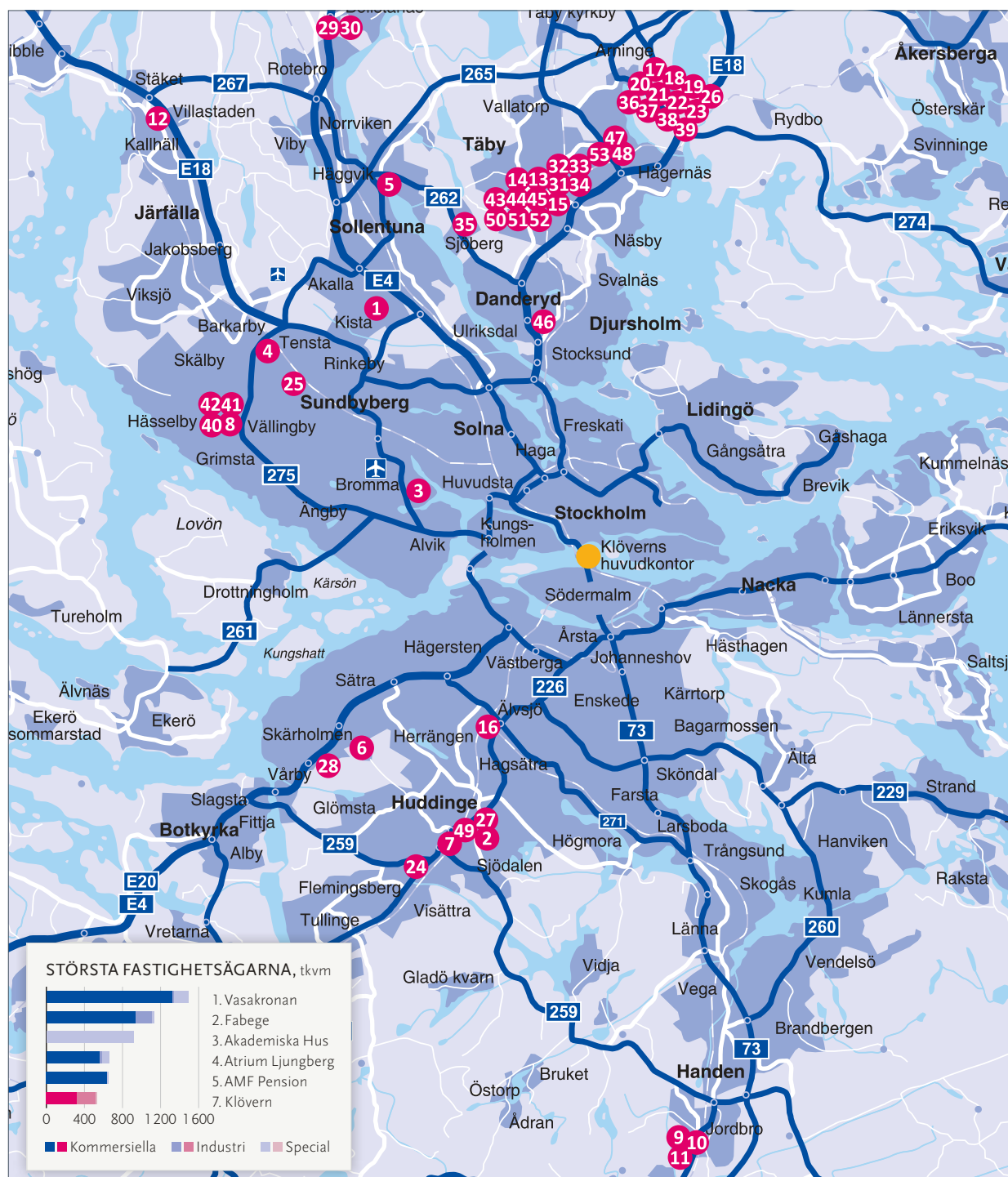
KISTA

Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, kvm	Hyres- värde mkr	Ek. uthyrning, grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
1	Alptanäs 2	Torshamnsg. 7, 7A, 9, Haukadalsg. 1, Stockholm	T	1981/1981	Kontor	3 030				3 030	2,3	56	19,3
2	Alptanäs 3	Torshamnsg. 1, 3, 5, Stockholm	T	Tomt	Övrigt*						0,5	100	1,2
3	Borg 1	Torshamnsg. 16, Stockholm	T	1977/1977	Kontor	1 411				1 411	0,8	6	0
4	Borg 2	Strömög. 3, Stockholm	T	1981/1981	Industri/lager		4 655			4 655	5,2	100	27,4
5	Borg 3	Strömög. 5, Stockholm	T	1978/1978	Industri/lager		1 837			1 837	2,2	100	11,9
6	Borg 6	Strömög. 7, Vågög. 8, Stockholm	T	1980/1980	Industri/lager	1 208	5 104	105		6 417	6,7	97	41,6
7	Borgarfjord 4	Kistagången 10, Torshamnsg. 31–33, Stockholm	T	1983/1983	Kontor	15 470			6	15 476	19,1	100	135
8	Geysir 1	Österög. 4, Stockholm	T	1979/1979	Industri/lager		5 110			5 110	5,4	100	34,8
9	Geysir 2	Österög. 2, Stockholm	T	1980/1980	Industri/lager	2 250	5 097	165		7 512	7,4	90	39,4
10	Gullfoss 3	Österög. 1, 3, Stockholm	T	1979/1983	Kontor	5 526	1 993			7 519	11,3	90	49,6
11	Gullfoss 5	Viderög. 6, Stockholm	T	1979/1983	Kontor	3 477				3 477	2,3	23	18,5
12	Helgafjäll 1	Torshamnsg. 22, 24 A–D, 26 A–B, Stockholm	T	1979/1979	Kontor	10 673	1 572			12 245	23,3	98	79,3
13–14	Helgafjäll 2 ¹	Torshamnsg. 28 A–B, 30 A–E, 32 A–D, 34 A–B, Stockholm	T	1981/1981	Kontor	25 366	1 528		53	26 947	29,5	64	164
15	Helgafjäll 3	Torshamnsg. 36, 38, 40, Stockholm	T	1980/1990	Industri/lager	3 965	10 502			14 467	25,1	100	91,6
16–17	Helgafjäll 4 ¹	Torshamnsg. 42, 44, 46, Stockholm	T	1998/1998	Kontor	16 778	225			17 003	34,1	100	218
18	Helgafjäll 5	Kistagången 2, 4, Torshamnsg. 20, Stockholm	T	1978/1988	Kontor	13 987	262	1 567	267	16 083	23,9	90	160
19	Helgafjäll 7	Torshamnsg. 48, 50, 52, 54, Stockholm		2001/2002	Kontor	24 414	30		6	24 450	49,1	100	329
20–22	Hilton 3 ¹	Gustav III:s Boulevard 40–46, Stockholm		2003/2003	Kontor	17 546	669	261	6	18 482	49,8	93	418,6
23–24	Isafjord 1 ¹	Grönlandsgången 6, Torshamnsg. 21, 23, Stockholm		1976/2008	Kontor	64 896			9 237	74 133	142,6	100	918
25	Knarrarnäs 3	Färög. 5, 7, Stockholm	T	1985/1985	Kontor	6 921	234			7 155	15	100	81,5
26	Knarrarnäs 4	Färög. 3, Isafjordsg. 19, 21, Stockholm	T	1985/1985	Kontor	6 573	1 024	488		8 085	6,9	61	64,9
27	Knarrarnäs 9	Knarrarnäsg. 15, Stockholm	T	1984/1986	Kontor	4 748	119		3	4 870	9,9	93	63
28	Lidarände 1	Torshamnsg. 18, Stockholm		1979/2008	Industri/lager	2 855	16 406	685		19 946	31,1	96	165,2
29	Röros 1	Norgeg. 1, Stockholm	T	1985/1985	Kontor	2 888	28			2 916	4,2	71	17,9
30	Skaftå 1	Torshamnsg. 19, Stockholm		Tomt	Övrigt*						0	0	0
31	Slaggeteglet 2	Voltav. 4, Stockholm		1929/1975	Kontor	1 775	205			1 980	2,1	90	11,9
32	Varmvattnet 3	Esbog. 8, Stockholm	T	1977/1977	Industri/lager		14 757			14 757	12,8	100	80
SUMMA KISTA						235 757	71 357	3 271	9 578	319 963	522,6	94	3 241,6

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

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

Storstockholm



Rankingen avser Stockholms län, inklusive Kista.

STORSTOCKHOLM

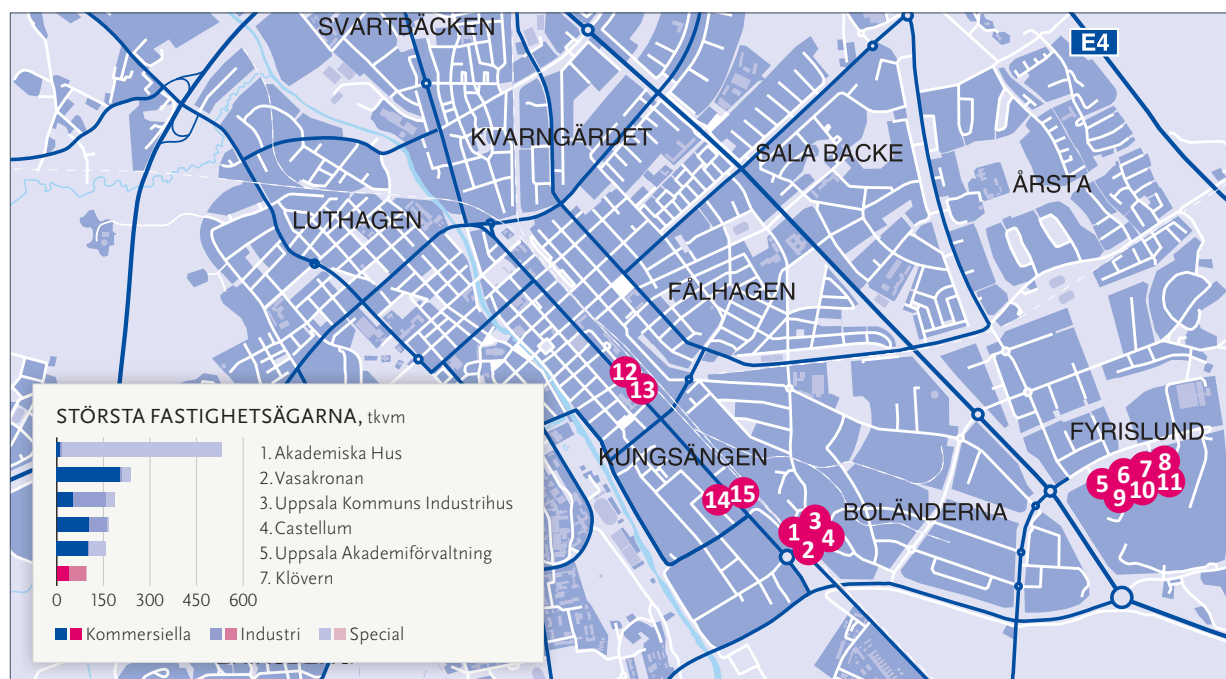
Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, kvm	Hyres- värde mkr	Ek. uthyrning, grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
1	Kista												
2	Brynjan 5	Solfagrav. 33, 35, Huddinge		1965/1965	Industri/lager	758	1 603	192		2 553	2,5	73	11
3	Båglampan 35	Ranhammarsv.21, Stockholm		1967/1967	Industri/lager		7 318	537		7 855	7,2	98	25,6
4	Domnarvet 11	Domnarvsg. 35, Stockholm	T	1978/1978	Kontor	1 895	1 778			3 673	4,2	100	26,5
5	Ekplantan 1	Djupdalsv. 17, 19, Sollentuna		1988/1988	Kontor	2 600				2 600	3,2	100	17
6	Ellipsen 5	Ellipsv., Huddinge		1997/1997	Kontor	2 800				2 800	2,6	100	16,3
7	Förstugan 1	Fullersta Torg 18, 20, Huddinge		1989/1989	Kontor	1 600				1 600	3,2	100	21,1
8	Johannelund 7	Krossg. 10, 12, 14, 16, 18, Sorterarg. 23, Stockholm	T	1969/1969	Kontor	14 029	8 259	505	869	23 662	19,9	42	62,9
9	Jordbromalm 6:3	Armaturv. 4, Haninge		1979/1984	Industri/lager		27 620		5	27 625	18,1	100	136,9
10	Jordbromalm 6:20	Armaturv. 4, Haninge		1979/1984	Industri/lager						0	0	0
11	Jordbromalm 6:76	Armaturv. 4, Haninge		1979/1984	Industri/lager						0	0	0
12	Kallhäll 9:36	Galgbacken 3, Järfälla		1993/1993	Industri/lager		5 150			5 150	4,1	0	0
13	Kannringen 1	Enhagslingan 2, 4, Täby		1988/1988	Kontor	4 094				4 094	4,9	91	29,4
14	Kannringen 2	Enhagslingan 6, 8, Täby		1991/1991	Kontor	1 972	34			2 006	2,6	99	14,1
15	Kardborren 13	Kanalv. 15, 17, Täby		1981/1981	Kontor	12 501	332		1 374	14 207	18	97	90,4
16	Konsumenten 3	Konsumentv. Varuv. 7, Stockholm	T	1966/1966	Industri/lager		10 500			10 500	9,7	100	48
17	Linjalen 60	Måttbandsv. 12, Täby		1991/1991	Kontor	2 873	950			3 823	3,9	87	22,9
18	Linjalen 61	Tillverkarv. 9, Täby		1990/1990	Industri/lager		778			778	0,8	100	6,7
19	Linjalen 65	Måttbandsv. 8, 10, Täby		1989/1989	Butik		600	750		1 350	1,1	100	6,8
20	Linjalen 66	Linjalv. 9, 11, Täby		1990/1990	Industri/lager		3 815	108		3 923	3,3	100	19,4
21	Linjalen 7	Måttbandsv. 4, Täby		1989/1989	Industri/lager		800			800	0,7	100	4,4
22	Linjalen 8	Måttbandsv. 6, Täby		1989/1989	Industri/lager		600			600	0,5	100	3,2
23	Lodet 2	Tumstocksv. 9, 11, Täby		1990/1990	Kontor	5 082	3 321	70	6	8 479	8,6	95	47,4
24	Luna 1	Lunas. 1, 3, 5, 7, Huddinge		1987/1990	Kontor	4 205	1 894		613	6 712	6,6	85	41,5
25	Mandelblomman 1	Kronofogdev. 54, Stockholm		1983/1983	Industri/lager	750	3 493	969	1 681	6 893	6,4	91	27
26	Mätstången 2	Linjalv. 6 A–B, Kundv. 5, Täby		1991/1991	Kontor	3 815				3 815	3,7	70	25,3
27	Opalen 40	Gymnasiev. 22, Huddinge		1985/1985	Kontor	770				770	1	100	5,7
28	Rektangeln 3	Pyramidb. 2, 4, Huddinge		1986/1986	Industri/lager		1 529		1 407	2 936	2,7	82	22,7
29	Revisorn 3	Bergkällav. 31C, Sollentuna		1988/1988	Kontor	1 108	30			1 138	1	85	5,9
30	Ringpärmen 6	Bergkällav. 36, Sollentuna		1990/1990	Kontor	4 125	3 577			7 702	6,9	76	42,4
31	Roslags-Näsby 24:44	Stockholmsv. 100, 102, Täby		1965/1965	Butik		530	2 181		2 711	3,1	100	11,3
32	Roslags-Näsby 24:45	Stockholmsv. 100, 102, Täby		1965/1965	Butik						0	0	0
33	Roslags-Näsby 25:7	Stockholmsv. 100, 102, Täby		1965/1965	Butik						0	0	0
34	Roslags-Näsby 25:8	Stockholmsv. 100, 102, Täby		1965/1965	Butik						0	0	0
35	Sjöhjälten 2	Domherrev. 9, 11, Sollentuna		1991/1991	Kontor	3 209	182			3 391	4	82	21,7
36	Smygvinkeln 10	Ritarslingan 20, Täby		1991/1991	Industri/lager	197	630			827	0,8	100	5,4
37	Smygvinkeln 11	Ritarslingan 18, Täby		1991/1991	Industri/lager		1 634	258		1 892	1,8	100	11,9
38	Smygvinkeln 12	Ritarslingan 16, Täby		1992/1992	Kontor	1 010	554			1 564	1,6	100	17,4
39	Smygvinkeln 9	Ritarslingan 22, Täby		1991/1991	Industri/lager		960			960	0,5	100	5
40	Stenen 1	Krossg. 15, 17, Sorterarg. 31, 33, 35, Stockholm	T	1970/1970	Kontor	9 974	1 388			11 362	9,2	68	35,6
41	Stenmjölet 1	Siktg. 1, 3, Stockholm	T	1960/1960	Butik	702	1 087	1 776	1 320	4 885	5,5	70	40,4
42	Stenmjölet 2	Siktg. 3A–3B, Stockholm	T	1960/1960	Butik	800	1 407	2 617		4 824	4,5	60	10,8
43	Svånghjulet 1	Enhagslingan 23, 25, Täby		1990/1990	Övrigt*	776	447	445	2 544	4 212	4,4	96	0
44	Svånghjulet 2	Enhagslingan 5, 7, 9, 11, 13, Täby		1989/1989	Kontor	1 660	12		1 323	2 995	3,8	100	18,9
45	Svånghjulet 3	Enhagslingan 15, 17, 19, 21, Täby		1991/1991	Kontor	4 329	579			4 908	5,4	90	32,9
46	Timmerhuggaren 2	Vendev. 90, Täby		1969/1969	Kontor	6 751	2 340	1 225	265	10 581	14,9	93	74,6
47–48	Tryckaren 3 ¹	Reprov. 6, Viggbyholmsv. 81, Täby		1945/1992	Kontor	1 585	1 426		585	3 596	3,3	82	15,9
49	Valen 2	Kommunalv. 1, 3, 5, Huddinge		1987/1987	Kontor	4 248	232			4 480	7,5	99	51,6
50	Ventilen 1	Enhagslingan 1A–B, Täby		1987/1987	Kontor	2 103	675	219		2 997	3,2	93	15
51	Växellådan 1	Enhagsv. 7, Täby		1978/1983	Kontor	2 411	455			2 866	2,9	73	16,8
52	Växellådan 3	Enhagsv. 9, Täby		1978/1978	Kontor	1 335	228	337		1 900	1,5	65	8,3
53	Åkerby 10	Kemistv. 6, Täby		1975/1989	Kontor	756	12		399	1 167	1,2	87	6,7
SUMMA STORSTOCKHOLM						106 823	98 759	12 189	12 391	230 162	226,5	85	1 180,7

* 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 2013

Uppsala



UPPSALA

Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, kvm	Hyres- värde mkr	Ek. uthyrning, grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
1-4	Boländerna 33:2 ¹	Kungsängsv. 15 mfl, Uppsala		1991/1991	Kontor	18 645	371	86		19 102	26,6	86	143
5-11	Fyrislund 6:6 ¹	Rapsg. 7, Uppsala		1921/2003	Övrigt*	18 142	16 009	1 716	24 268	60 135	97,1	86	548,7
12	Kungsängen 10:1	Bävernsgränd 17, 19, 21, Kungsg. 48, 50, Uppsala		1920/1966	Kontor	5 624	1 597	591	952	8 764	10,1	50	67,4
13	Kungsängen 10:2	Bävernsgränd 17, 19, 21, Kungsg. 48, 50, Uppsala		1920/1966	Kontor						0	0	6,3
14	Kungsängen 24:3	Kungsängsg. 70-74, Uppsala		1998/1998	Butik	696		5 665		6 361	9	100	53,6
15	Kungsängen 29:1	Vimpelg. 2, Uppsala		1985/1985	Kontor	2 319	342	1 813		4 474	5,8	96	30
-	Fyrislund 6:15	Rapsg. 21, Uppsala	Tomt		Övrigt*						0	0	0
SUMMA UPPSALA						45 426	18 319	9 871	25 220	98 836	148,6	85	849,0

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

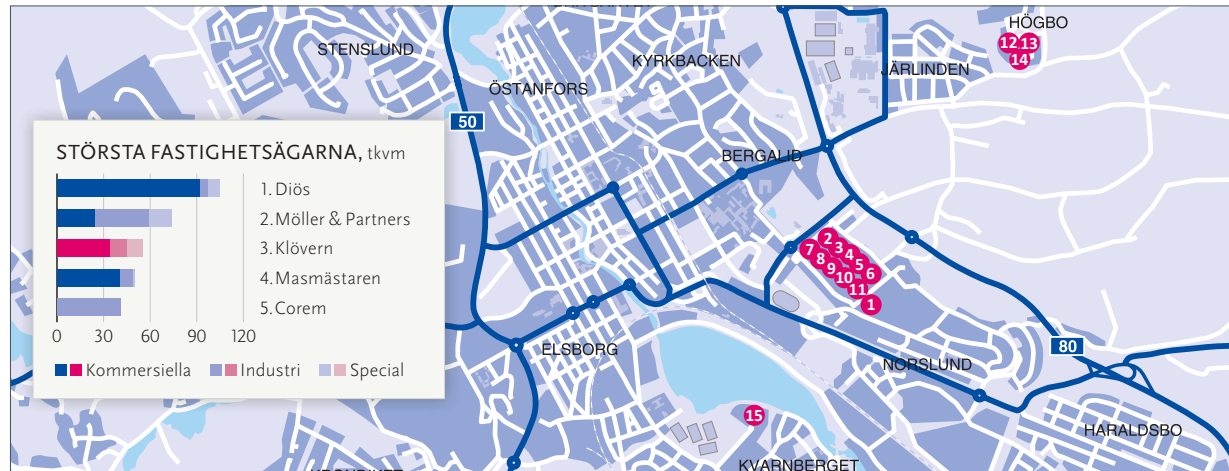
1) En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

Förvärv under 2013

	Yta, kvm				Yta, kvm	Hyresvärde mkr	Ek. uthyrning, grad, %	Taxerings- värde, mkr
	Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
SUMMA REGION STOCKHOLM	388 006	188 435	25 331	47 189	648 961	897,7	90	5 271,3
SUMMA KLÖVERN TOTALT	1 149 915	946 317	206 428	320 999	2 623 659	2 569,9	90	12 474,5

REGION MELLAN/NORR

Falun



Säter



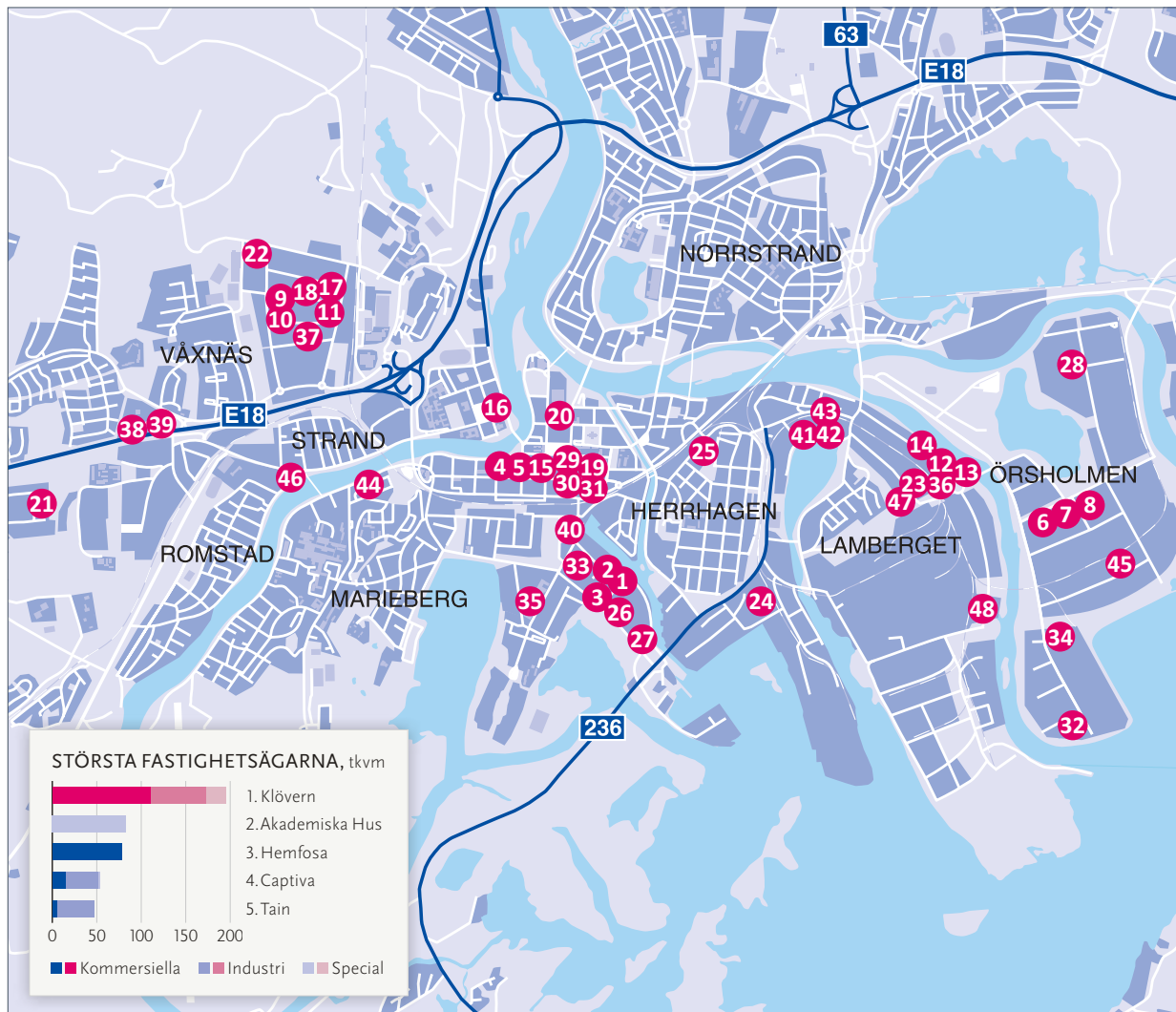
FALUN/SÄTER

Nr	Fastighet	Adress	Tomt-rätt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, kvm	Hyres-värde mkr	Ek. uthyrning, grad, %	Taxerings-värde, mkr
						Kontor	Industri/lager	Butik	Övrigt*				
1	Falun 8:31	Surbrunnsv. 28, Falun		1941/1941	Industri/lager		449			449	0,1	100	3,7
2-11	Falun 8:9 ¹	Bataljonsv., Soldatv. m.fl, Falun		1908 m.fl	Kontor	18 589	9 934	1 209	8 063	37 795	29,4	93	99,7
12-14	Högbo 1:22 ¹	Högbo 5, 6, 11, 13, 15, Falun		1929/1929	Övrigt*		145		5 556	5 701	6,7	99	5,4
15	Kvarnberget 1:6	Pelle Bergs Backe 3, Falun		1977/1977	Kontor	8 840	1 523	870	245	11 478	8,4	43	28,4
16	Skönvik 1:15	N. Uppfartsv., Jönshyttv. m.fl, Säter		1930/1930	Övrigt*	4 825	5 030	3 953	28 739	42 547	36,5	90	0,7
17-20	Skönvik 1:17 ¹	N. Uppfartsv., Jönshyttv. m.fl, Säter		1985/1985	Övrigt*						0	0	0
21	Skönvik 1:21	N. Uppfartsv., Jönshyttv. m.fl, Säter		2010/2010	Övrigt*						0	0	0,4
22-27	Skönvik 1:6 ¹	N. Uppfartsv., Jönshyttv. m.fl, Säter		1929/1929	Övrigt*						0	0	5,7
SUMMA FALUN/SÄTER						32 254	17 081	6 032	42 603	97 970	81,1	87	144,0

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

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

Karlstad



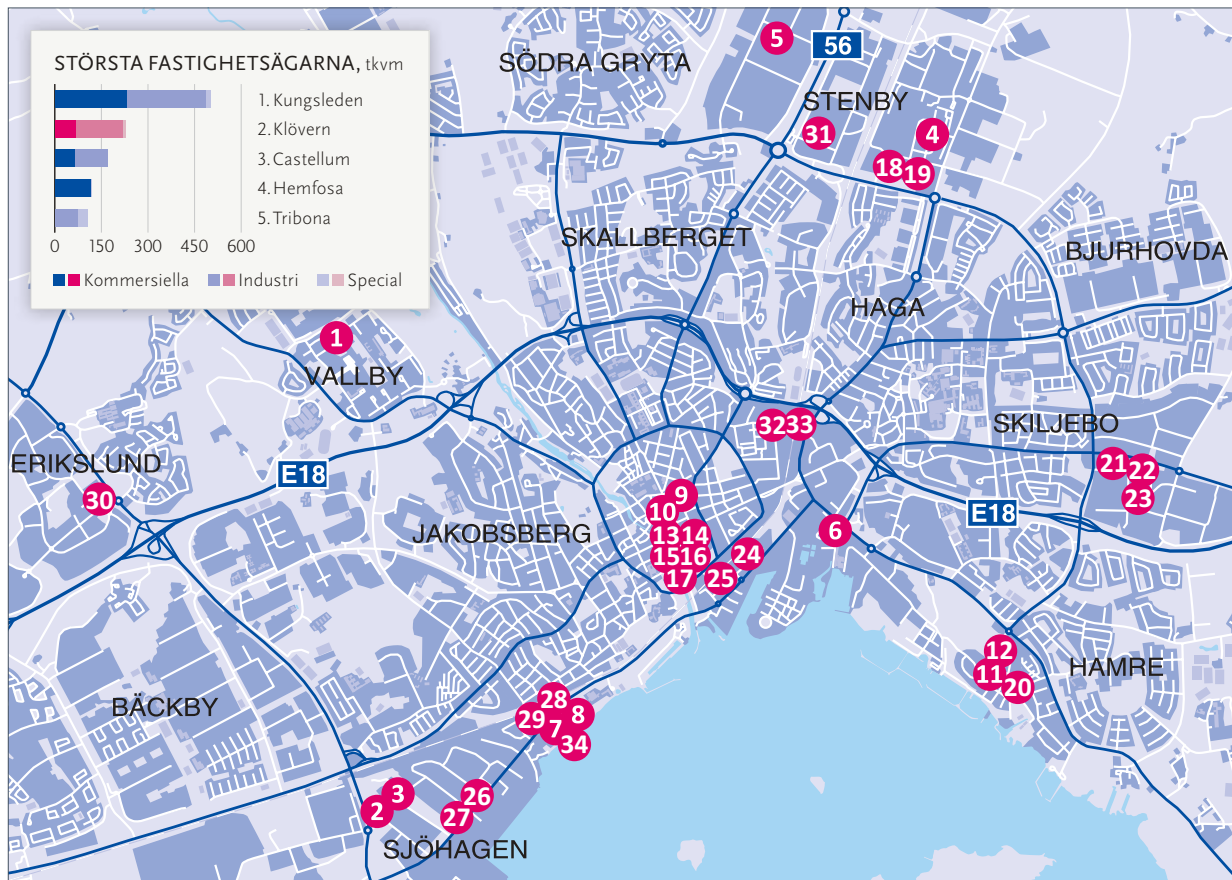
KARLSTAD

Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, kvm	Hyres- värde mkr	Ek. uthyrning, grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
1-2	Barkassen 7 ¹	Lagergrens g. 2, 4, Karlstad		1990/1990	Kontor	11 714	53	569		12 336	17,7	93	109,8
3	Barkassen 9	Lagergrens g. 8, Karlstad		1991/1991	Kontor	6 867	289			7 156	9	83	54,4
4	Björnen 13	Fredsg. 10, Karlstad		1906/1962	Kontor	3 800	3 600		40	7 440	7,9	97	34
5	Björnen 7	Järnvägs g. 7, Karlstad		1965/1965	Kontor	1 380	216	398	1 330	3 324	5,3	98	38
6	Blåsten 3	Stormg. 6, Karlstad		1975/1975	Industri/lager	473	1 615			2 088	1,4	89	3,8
7	Blåsten 4	Stormg. 8, Karlstad		1975/1979	Kontor	2 341				2 341	1,9	100	5,4
8	Brisen 4	Sunnanvindsg. 8, Karlstad		1973/1978	Kontor	1 045				1 045	1,1	100	5,4
9	Bromsen 1	Blockg. 6, Karlstad		1967/1967	Butik	729		861		1 590	1,2	100	5,4
10	Bromsen 13	Spärrg. 12, Karlstad		1967/1967	Butik						0	0	2
11	Bromsen 6	Ramg. 7, Karlstad		1967/1977	Industri/lager	1 660	1 742	204		3 606	3,3	100	8,1
12	Bälgen 10	Sågverksg. 35, Karlstad		1959/1988	Kontor						0	0	0
13	Bälgen 11	Elverumsg. 7, Karlstad		1959/1991	Kontor						0	0	12,5
14	Bälgen 9	Sågverksg. 33, Karlstad		1959/1988	Kontor	2 822				2 822	2,3	100	3,2
15	Druvan 13	Tingvallag. 17, Karlstad		1947/1947	Butik	1 875	77	1 985	348	4 285	6,5	100	46,6
16	Ekorren 11	Malmorgsg. 6, Karlstad		1929/1992	Kontor	3 986	501		2 068	6 555	7,5	85	33,5
17	Fjäders 14	Kolv. 1, Karlstad		1966/1971	Butik	1 323	29	2 685		4 037	2,3	58	9,1
18	Fjäders 16	Bromsg. 4, Karlstad		1991/1991	Kontor	2 704		1 653		4 357	3,7	87	22,8
19	Freja 13	Drottningg. 6, Karlstad		1965/1976	Kontor	3 317	354	2 059	958	6 688	8,6	94	51,5
20	Gripen 11	Herrgårdsg. 20, Karlstad		1962/1986	Övrigt*	1 508	3	162	2 715	4 388	5	94	0
21	Grästege 2	Stråg. 3, Karlstad		1990/1990	Kontor	2 664	8		16	2 688	2,5	85	17,8
22	Gångjärnet 2	Blockg. 29, Karlstad	T	1964/1974	Industri/lager	158	2 814			2 972	2,1	100	7,6
23	Hammaren 21	Gjuterig. 27, 29, Karlstad		1990/1990	Industri/lager	774	1 172			1 946	1,3	87	6,3
24	Herrhagen 1:10	Hamnpirsg. 4, Karlstad	T	1986/1987	Övrigt*		475		1 040	1 515	1,3	100	1,6
25	Hybelejen 17	Verksg. 20, Karlstad		1929/1985	Kontor	2 905	54			2 959	2,8	99	0
26	Kanoten 10	Lagergrens g. 7, Karlstad		1989/1989	Kontor	8 869	726	477		10 072	14,7	88	99,4
27	Kanoten 9	Kanikenäsbanan 12, Karlstad		1990/1990	Kontor	8 894				8 894	9,3	100	65,8
28	Kulingen 4	Östanvindsg. 17, Karlstad		1976/1976	Industri/lager		7 640	450		8 090	4,8	98	15,5
29-30	Mercurius 3 ¹	V Torgg. 10-12, Karlstad		1929/1939	Butik	711	74	1 820		2 605	3,7	90	29,7
31	Monitorn 9	Ö Torgg. 2A, Karlstad		1993/1993	Kontor	2 910	96	344		3 350	5,1	88	31
32	Passadvinden 3	Regnvindsg. 17, Karlstad		1990/1990	Industri/lager	303	3 375			3 678	2,6	91	8,7
33	Pinassen 2	Tullhusg. , Karlstad	Tomt		Övrigt*					0	0,3	100	34
34	Regnvinden 1	Dagvindsg. 7, Karlstad		1981/2005	Industri/lager	4 711	5 286			9 997	7,4	96	38,7
35	Skepparen 15	Orrholmsg. 4, 6, Tullhusg. 6, Sjömansg. 1, Karlstad		1954/1954	Övrigt*	2 665	270	92	19 022	22 049	27	89	11,2
36	Släggen 13	Sågverksg. 20, Karlstad		1981/1981	Industri/lager	302	882	566		1 750	1,1	100	5
37	Spärren 7	Rattg. 6, Karlstad		1968/1968	Kontor	834	598	488		1 920	1,2	92	5,6
38	Stolpen 1	Ventilg. 5, Karlstad		1964/1964	Kontor	3 971	73		285	4 329	3	53	18,7
39	Stolpen 6	Ventilg. 1, Karlstad		1991/1991	Kontor	410	50	175		635	0,4	36	2
40	Styrmannen 5	Hamntorget 1-3, Karlstad		1991/1991	Kontor	6 931	267			7 198	8,8	100	60,4
41	Sågen 1	Faktorig. 13, Industrig. 1, Karlstad		1986/1986	Kontor	3 213				3 213	3	100	14,5
42	Sågen 2	Faktorig. 15v		1988/1988	Kontor	1 611				1 611	1,6	100	8,3
43	Sågen 9	Lantvärnsg. 8, Karlstad		1972/1972	Industri/lager	938	1 402			2 340	1,2	56	3,9
44	Sälgen 6	Älvg. 39, Karlstad		1929/1949	Kontor	1 574				1 574	2,1	100	10,5
45	Tornadon 2	Blekeg. 9, Karlstad		1975/1975	Industri/lager	303	12 854			13 157	7,8	94	20,1
46	Tvätten 3	Romstadsv. 2, Karlstad		1929/1986	Kontor	2 041	504			2 545	2,1	94	11,9
47	Tången 15	Gjuterig. 28, Karlstad		1991/1991	Butik	984		990		1 974	1,3	63	5,8
48	Ugnen 1	Sågverksg. 32, Karlstad		1989/1989	Kontor	880	807			1 687	1,1	89	3,9
-	Uroxen 14	Kungsg. 28, Kristinehamn		1954/1954	Kontor	1 675	1 291		40	3 006	2,7	96	0
SUMMA KARLSTAD						108 775	49 197	15 978	27 862	201 812	207,0	92	983,4

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

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

Västerås



VÄSTERÅS

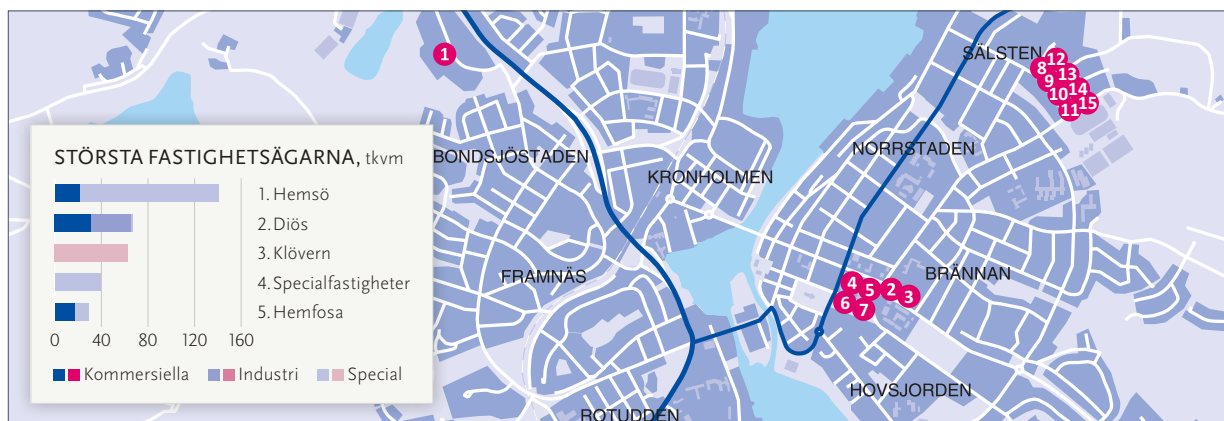
Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, kvm	Hyres- värde mkr	Ek. uthyrning, grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
1	Allmogekulturen 5	Svalgången, Västerås		1966/1991	Butik	5 359	450	5 501	3 622	14 932	9,9	79	44,6
2	Bogserbåten 1	Saltängsv. 22, Västerås		Tomt	Övrigt*						0	0	1
3	Briggen 3	Saltängsv. 14, 16, Västerås		1963/1973	Industri/lager	115	5 047			5 162	5,8	94	16,4
4	Finnsläppen 2	Hydrov. 1, 3, 5, 7, 9, Turbov. 2, 4, 6, Västerås		1966/1990	Kontor	5 945				5 945	4,4	100	22,6
5	Friedningen 18	Elledningsg. 5B, Västerås		1988/1988	Industri/lager		940			940	0,4	100	4,2
6	Gastuben 5	Björnövs. 8, Västerås		1943/1943	Butik			2 442		2 442	2,5	100	12,5
7	Gustavsvik 13	Sjöhagsv. 3, 5, 7, Stensborgsg. 2, Västerås		1957/1962	Kontor	12 877	11 529	450	5 000	29 856	18,4	86	72,8
8	Icander 1	Stensborgsg. 1, Västerås		1987/1987	Butik			2 992	8	3 000	1,2	100	8,1
9	Inge 10	Smedjeg. 8, Västerås		1939/1960	Butik	528	265	3 532	1 550	5 875	6,2	92	36,1
10	Klas 8	Smedjeg. 13, Västerås		1956/1956	Butik	1 506	146	2 196	1 624	5 472	8,7	95	36,5
11–12	Kryssen 3 ¹	Regattag. 7–31, 33–53, Västerås		1940/1980	Industri/lager	3 431	11 877	220	3 936	19 464	12,8	84	44,3
13–16	Leif 19 ¹	Hantverkarg. 2, Västerås		1929/1964	Butik	5 605	720	12 815	1 755	20 895	33,4	91	196,4
17	Manfred 6	Erik Hahrs gata 2, Västerås		1929/1987	Övrigt*	1 783	183		2 311	4 277	5,3	99	36,9
18–19	Omformaren 6 ¹	Betongg. 1, Wijkmansg. 7, Västerås		1962/1985	Industri/lager	2 267	6 956		638	9 861	6,3	67	33,6
20	Regattan 46	Regattag. 8–28 etc, Västerås		1940/1970	Industri/lager	1 838	11 000	111		12 949	6,8	78	40,7
21	Ringborren 13	Tallmätarg. 7, Västerås	T	1930/1962	Kontor	1 627				1 627	1,2	100	5,5
22–23	Ringborren 15 ¹	Tallmätarg. 8, Ringborreg. 1, Västerås		1960/1990	Industri/lager	4 563	13 299	447	690	18 999	13,9	76	57,3
24	Sigurd 3	Sigurdsg. 27, 29, 31, 33, 35, 37, Västerås		1932/1989	Industri/lager	2 382	5 091	2 547		10 020	10,9	97	33,6
25	Sigurd 7	Sigurdsg. 23, Västerås		1929/1929	Industri/lager		3 213			3 213	0,5	0	2,5
26	Sjöhagen 12	Sjöhagsv. 14, Västerås		1952/1980	Industri/lager	329	6 729			7 058	4,6	93	17,3
27	Skonerten 2	Saltängsv. 18, Västerås	T	1966/1986	Industri/lager	265	4 455			4 720	1,9	12	17,6
28	Stensborg 2	Sjöhagsv. 2, Västerås		1957/1977	Kontor	755	134			889	0,8	70	3,9
29	Stensborg 4	Sjöhagsv. 4, Västerås		1989/1989	Övrigt*		18		1 526	1 544	1,6	82	0
30	Traversföaren 3	Traversg. 4, Västerås		1990/1990	Butik			2 572		2 572	3,4	100	10,9
31	Turbinen 1	Stenbyg. 2–4, Västerås		1968/1986	Industri/lager		17 757			17 757	8	100	54
32–33	Verkstaden 11 ¹	Metallverksg. 19, 21, Pressverksg. 4, Västerås		1929/1956	Industri/lager	2 649	14 068	2 660	778	20 155	13,3	87	37,5
34	Västerås 2:5	Stensborgsg. 4, Västerås		1982/1989	Kontor	1 450				1 450	1,5	90	6,6
–	Drotten 2	V Långg. 6, Köping		1988/1988	Kontor	2 365	1 100	8		3 473	4	98	17,6
–	Nifelhem 6	Stora Catan 12, Köping		1967/1967	Butik	527	760	804	592	2 683	2,1	81	7,9
–	Valpen 3	Björkg. 5, 7, Eskilstuna		1992/1992	Övrigt*				4 308	4 308	4,2	100	0
–	Vampyren 9	Kriebsensg. 8, Kungsg. 25, Eskilstuna		1969/1969	Butik	3 937	982	6 679	4 824	16 422	23,6	95	182,1
SUMMA VÄSTERÅS						62 103	116 719	45 976	33 162	257 960	217,6	88	1 061,0

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

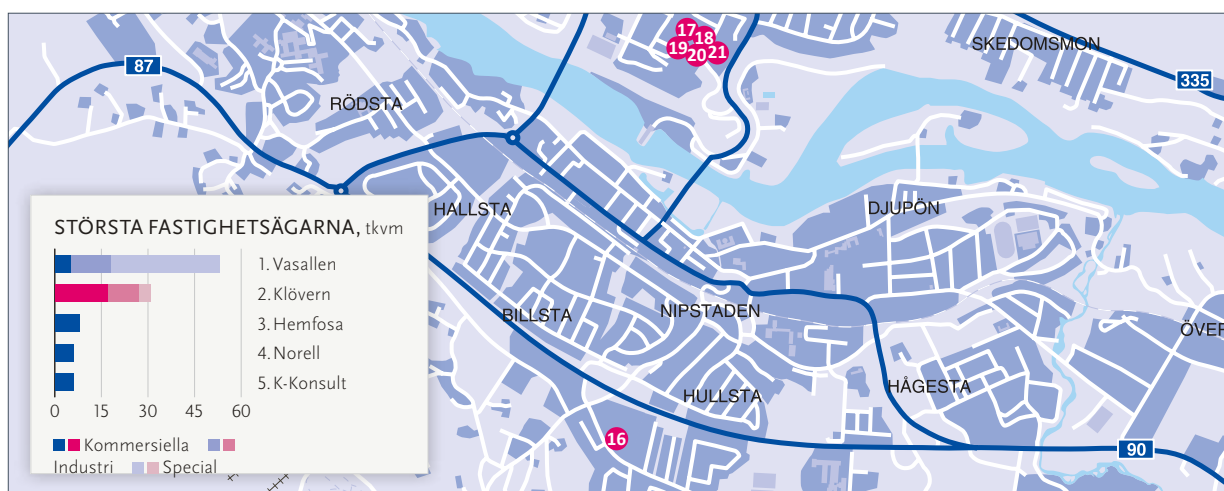
1) En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

■ Förvärv under 2013

Härnösand



Sollefteå



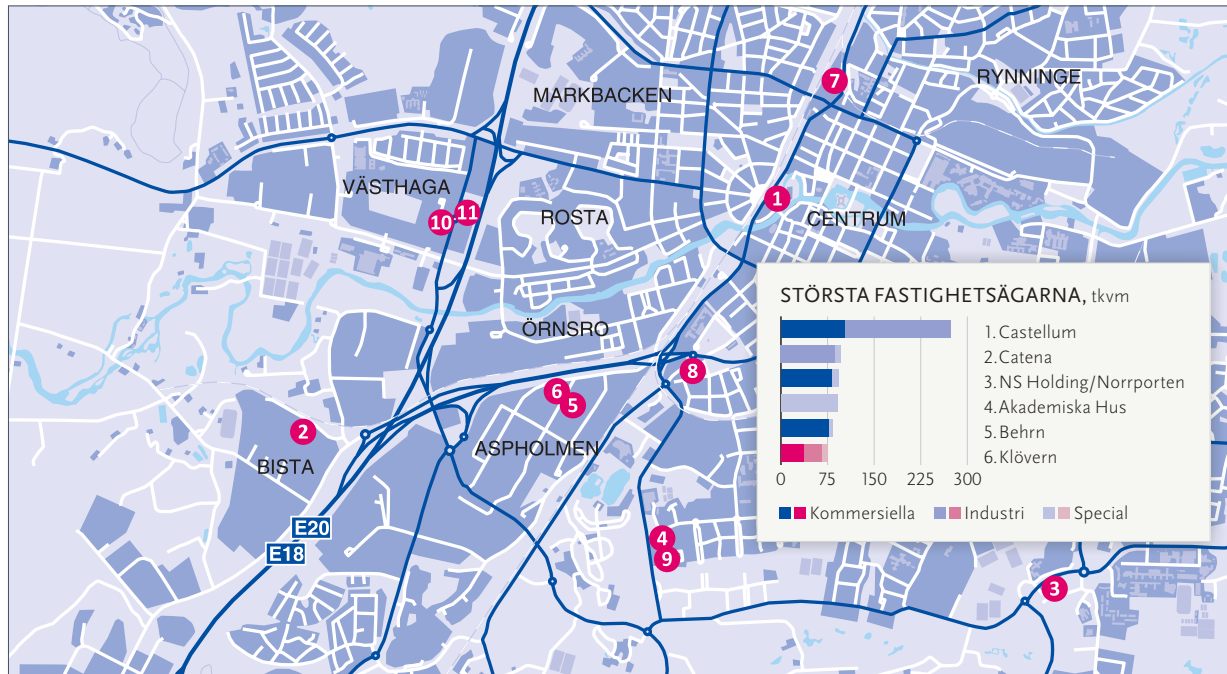
HÄRNÖSAND/SOLLEFTEÅ

Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, kvm	Hyres- värde mkr	Ek. uthyrning, grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
1	Cedern 1	Industrig. 5, Härnösand		1976/1976	Industri/lager		1 652		610	2 262	1,3	96	0
2-3	Seminarieriet 16 ¹	Kastellg., Gånsviksv., Härnösand		1912/1960	Kontor	2 259	53		2 040	4 352	3,6	64	0
4-7	Ädelstenen 6 ¹	Brunnshusg., Nybrog, Trädgårdsg., Gånsviksv., Härnösand		1912/1947	Övrigt*	10 349	1 082		15 314	26 745	23,4	85	0
8-15	Ön 2:41 ¹	Kusthöjden, Sälstensgränd, Officersgränd, Härnösand		1944/1975	Kontor	19 770	7 026	315	2 378	29 489	24,9	89	31,3
16	Föraren 3	Söderleden 3, Sollefteå		1949/1949	Industri/lager		1 284			1 284	0,5	100	0
17-21	Remsle 13:64 ¹	Nipån, Sollefteå		1929/1929	Kontor	16 914	7 692	2 360	2 649	29 615	20,9	98	50,5
SUMMA HÄRNÖSAND/SOLLEFTEÅ						49 292	18 789	2 675	22 991	93 747	74,6	89	81,8

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

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

Örebro



ÖREBRO

Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, kvm	Hyres- värde mkr	Ek. uthyrning, grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
1	Barkenlund 11	Vasastrand 11, Örebro		1934/1989	Kontor	2 517	302			2 819	4,2	100	22,6
2	Bleckslagaren 2	Handelsg. 5, Örebro		1969/2007	Industri/lager		18 842			18 842	10,7	100	53,9
3	Forskarbyn 2	Forskarv. 1, 3, Örebro		1998/1998	Kontor	5 002		136	164	5 302	7,1	89	28,8
4	Fåraherden 1	Riag. 1,3, Örebro		1992/1992	Kontor	1 765	5		752	2 522	3,1	100	18,7
5	Importören 2	Skvadronv. 5, Örebro		1970/1970	Industri/lager	1 055	1 510			2 565	1,3	75	7,5
6	Lantmannen 2	Radiatorv. 7, Skvadronv. 2, Örebro		1972/1974	Industri/lager	1 306	4 025	3 428	1 549	10 308	6,7	94	27,1
7	Olaus Petri 3:234	Ö Bang. 7, Örebro		1979/1979	Övrigt*	1 964	2 462	9	4 683	9 118	8,6	99	0
8	Oxbacken 7	Krontorpsg. 1, Örebro		1981/1988	Kontor	2 942				2 942	4,4	100	14,9
9	Pigan 1	Riag. 53, Örebro		1992/1992	Kontor	931				931	1	100	0
10	Vindhjulet 3	Tunnlandsg. 1, 3, 5, Örebro		1970/1970	Kontor	17 078	972		962	19 012	18	99	79
11	Vindrutan 1	Västthagag. 3, Örebro		1975/1992	Butik		85	675	555	1 315	2,2	100	8,7
SUMMA ÖREBRO						34 560	28 203	4 248	8 665	75 676	67,3	97	261,2

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

Förvärv under 2013

	Yta, kvm				Yta, kvm	Hyres- värde mkr	Ek. uthyrning, grad, %	Taxerings- värde, mkr
	Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
SUMMA REGION MELLAN/NORR	286 984	229 989	74 909	135 283	727 165	647,6	90	2 531,4
SUMMA KLÖVERN TOTALT	1 149 915	946 317	206 428	320 999	2 623 659	2 569,9	90	12 474,5

FEMÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Resultaträkning, mkr	2013	2012	2011	2010	2009
Intäkter	2 220	1 948	1 364	1 243	1 254
Fastighetskostnader	-828	-733	-507	-498	-474
Driftöverskott	1 392	1 215	857	745	780
Central administration	-78	-86	-71	-64	-66
Finansnetto	-678	-605	-358	-242	-221
Förvaltningsresultat	636	524	428	439	493
Resultatandelar i intresseföretag	5	-	-	-	-
Värdeförändringar fastigheter	-28	-33	435	298	-231
Värdeförändring derivat	337	-175	-225	23	34
Värdeförändring finansiella tillgångar	71	10	-	-	-
Nedskrivning goodwill	-34	-95	-	-	-
Resultat före skatt	987	231	638	760	296
Aktuell skatt	-1	-2	0	-4	-9
Uppskjuten skatt	-178	110	-173	-151	-50
Årets resultat	808	339	465	605	237
Övrigt totalresultat	-2	-	-	-	-
Totalresultat	806	339	465	605	237

Balansräkning, mkr	2013	2012	2011	2010	2009
Goodwill	255	289	-	-	-
Förvaltningsfastigheter	24 059	22 624	14 880	13 493	12 032
Maskiner och inventarier	12	14	8	9	10
Andelar i intresseföretag	488	-	-	-	-
Uppskjuten skattefordran	-	-	-	-	48
Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	32	330	-	-	-
Övriga fordringar	300	163	94	129	83
Likvida medel	84	375	11	36	24
Summa tillgångar	25 230	23 795	14 993	13 667	12 197
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	7 198	6 696	4 740	4 516	4 112
Uppskjuten skatteskuld	861	681	276	103	-
Räntebärande skulder	16 163	15 229	9 345	8 517	7 646
Derivat	144	432	242	13	31
Leverantörsskulder	193	158	49	157	104
Övriga skulder	132	140	34	53	15
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	539	459	307	308	289
Summa eget kapital och skulder	25 230	23 795	14 993	13 667	12 197

Kassaflödesanalys, mkr	2013	2012	2011	2010	2009
Kassaflöde från den löpande verksamheten	657	712	341	507	490
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 625	-2 457	-953	-1 165	-373
Kassaflöde från finansverksamheten	677	2 109	587	670	-160
Totalt kassaflöde	-291	364	-25	12	-43
Ingående likvida medel	375	11	36	24	67
Utgående likvida medel	84	375	11	36	24

Nyckeltal, aktie	2013	2012	2011	2010	2009
Börsvärde, utestående aktier, mkr	7 527	6 670	4 165	5 467	3 682
Utestående stamaktier vid årets utgång, miljoner	166,5	161,5	160,8	160,8	160,8
Utestående preferensaktier vid årets utgång, miljoner	18,5	18,5	–	–	–
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	166,3	158,9	160,8	160,8	160,8
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, miljoner	18,5	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	18,5	–	–	–
Antal aktieägare	35 818	31 651	27 213	27 754	29 943
Utländsk ägarandel, %	17	18	16	17	14
Börskurs stamaktie vid årets slut, kr	28,50	25,60	25,90	34,00	22,90
Börskurs preferensaktie vid årets slut, kr	150,00	136,75	–	–	–
Utdelning stamaktie, kr	1,50 ¹	1,50	1,25	1,50	1,25
Utdelning preferensaktie, kr	10,00 ¹	10,00	10	–	–
Direktavkastning stamaktie ² , %	5,3 ¹	5,9	4,8	4,4	5,5
Direktavkastning preferensaktie ² , %	6,7 ¹	7,3	–	–	–
Totalavkastning stamaktie ³ , %	17,2	3,7	–19,4	54	31,3
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	68 ¹	83	79	55	41
Kursförändring stamaktie, %	11,3	–1,2	–23,8	48,5	25,8
Resultat per stamaktie, kr	3,75	1,24	2,89	3,76	1,48
Resultat per preferensaktie, kr	10,00	7,52	–	–	–
Kurs/resultat per stamaktie (P/E-tal)	8	21	9	9	15
Eget kapital per aktie, kr	38,90	37,18	29,48	28,08	25,57
Kassaflöde per aktie, kr	–1,57	1,97	–0,16	0,07	–0,27
Fastigheternas värde per aktie, kr	129,99	122,24	92,54	83,91	74,83

1) Baserat på föreslagen utdelning.

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

3) Kursutveckling samt betald utdelning under året, %.

Nyckeltal, fastighet	2013	2012	2011	2010	2009
Antal fastigheter	402	387	255	250	217
Uthyrningsbar area, tkvm	2 624	2 529	1 561	1 528	1 392
Hyresvärde, mkr	2 570	2 468	1 554	1 486	1 385
Verkligt värde fastigheter, mkr	24 059	22 624	14 880	13 493	12 032
Direktavkastningskrav värdering, %	7,2	7,2	7,1	7,2	7,2
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	90	88	89	89	89
Uthyrningsgrad yta, %	82	81	80	79	80
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,5	3,4	2,8	2,8	3,0
Överskottsgrad, %	63	62	63	60	62

Nyckeltal, finans	2013	2012	2011	2010	2009
Avkastning på eget kapital, %	11,6	5,8	10,1	14,0	5,8
Soliditet, %	28,5	28,1	31,6	33,0	33,7
Justerad soliditet, %	31,4	31,9	35,8	35,1	35,4
Belåningsgrad, %	65	64	63	63	63
Belåningsgrad fastigheter, %	57	59	63	63	64
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,9	2,2	2,8	3,2
Genomsnittlig ränta, %	4,3	4,3	4,2	3,6	2,7
Genomsnittlig räntebindning, år	2,7	3,0	2,7	2,4	3,2
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,0	2,2	1,9	2,0	1,8
Räntebärande skulder, mkr	16 163	15 229	9 345	8 517	7 646

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.

OMSÄTTNINGSHASTIGHET Kontraktsvärdet för avflyttade hyresgäster under året, i relation till genomsnittligt kontraktsvärde under året.

INTÄKTER Summan av hyresintäkter och övriga intäkter.

UTHYRNINGSGRAD, EKONOMISK Kontraktsvärde i förhållande till hyresvärde vid årets utgång.

UTHYRNINGSGRAD, YTA Uthyrda yta i relation till total uthyrningsbar yta.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, REALISERADE Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, 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 efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter 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, goodwill samt uppskjuten skatteskuld överstigande 5 procent av skillnaden mellan skattemässigt värde samt verkligt värde på fastigheterna i relation till redovisade totala tillgångar vid periodens slut.

AKTIE

DIREKTAVKASTNING Aktieutdelning avseende respektive år i relation till börskurs i slutet av samma år.

OMSÄTTNINGSHASTIGHET Totalt omsatt antal aktier i relation till antal utestående aktier.

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 ackumulerad 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 2013

Uthyrningsgrad, ekonomisk, % = 100 x	Kontraktsvärde, mkr	2 318	= 90
	Hyresvärde, mkr	2 570	
Överskottsgrad, % = 100 x	Driftöverskott, mkr	1 392	= 63
	Totalt intäkter, mkr	2 220	
Avkastning på eget kapital, % = 100 x	Resultat efter skatt, mkr	808	= 11,6
	Genomsnittligt eget kapital, mkr	6 957	
Belåningsgrad fastigheter, % = 100 x	Räntebärande skulder fastigheter, mkr	13 663	= 57
	Fastigheternas verkliga värde, mkr	24 059	
Soliditet, % = 100 x	Eget kapital, mkr	7 198	= 28,5
	Totalt tillgångar, mkr	25 230	
Stamaktiens direktavkastning, % = 100 x	Aktieutdelning, kr	1,50	= 5,3
	Börskurs vid närmast föregående årsslut, kr	28,50	
Stamaktiens totalavkastning, % = 100 x	Kursutveckling och betald utdelning, kr (2,90+1,50)		= 17,2
	Börskurs vid årets början, kr	25,60	

ÅRSSTÄMMA 2014

Aktieägarna i Klövern AB hälsas varmt välkomna till årsstämma onsdag 23 april 2014 klockan 16.00 på Kistamässan i Kista, Stockholm. Kallelse, föreslagen utdelning samt upplysning om anmälan finns på www.klovern.se.

RAPPORTDATUM

Delårsrapport januari–mars	Onsdag 23 april 2014
Delårsrapport januari–juni	Torsdag 10 juli 2014
Delårsrapport januari–sept	Onsdag 22 oktober 2014
Bokslutskommuniké 2014	Onsdag 11 februari 2015

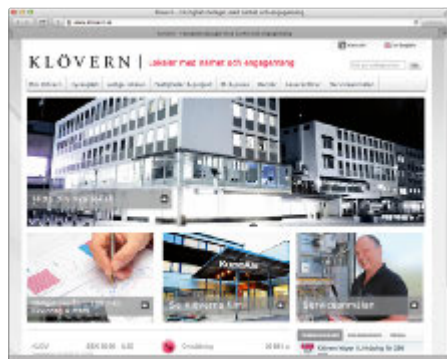
KLÖVERN AB

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, 070-458 24 70,
rutger.arnhult@klovern.se

Lars Norrby, IR, 076-777 38 00,
lars.norrby@klovern.se



På www.klovern.se finns senaste nytt, lediga lokaler, information om aktien, finansiell statistik samt mycket mer.

Omslag bilder

Framsida: Fastigheten Fyrislund 6:6, hus 14 i Uppsala. Baksida: Fastigheten Fors 11 i Nyköping.

Klöverns årsredovisning har producerats av Klövern i samarbete med Intellecta Corporate. Bilderna har i huvudsak tagits av Måns Berg och Per-Erik Adamsson. Bilden på Glasbitten 7, sidan 38, har tagits av Katja Kircher, bilden tillhör Landstinget i Östergötland. Forum Fastighetsekonomi AB har bidragit till Marknadsavsnittet. Byggstatistik AB har bidragit med diagram till största fastighetsägare i respektive affärsenhet.



2013 Klövern har under året tillträtt 23 fastigheter om totalt 1 020 mkr. Dessa förvärv har skett i samtliga fyra regioner. Bland annat förvärvades en stor logistikenhet i Jordbro, söder om Stockholm, med en uthyrningsbar area om 28 000 kvm. I december förvärvades två kontorsfastigheter i Göteborgsområdet, omfattande 9 800 kvm. Klövern har även kommunicerat att man avser att konceptualisera kontorshotellen under det gemensamma namnet First Office. Renodlingen av fastigheter har fortsatt under året och totalt har Klövern sålt 12 fastigheter för 387 mkr. Fastighetsvärde 24 059 mkr.

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 och med köpet av Dagon etablerade sig Klövern på nya expansiva marknader i bland annat Öresund och Göteborg. Elva fastigheter avyttrades för totalt 543 mkr. Fastighetsvärde 22 624 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 förvärvade 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. Köpeskillingen uppgick till 1 055 mkr. Klövern säljer totalt nio fastigheter till ett värde om 368 mkr samt förvärvade 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 förvärvade fem fastigheter i Borås, Kista och Nyköping, samt 17 tomträtter i Karlstad, för totalt 179 mkr. Fastighetsvärde 12 032 mkr.

2008 Kistamässan öppnade i början av september. Försäljning av tre fastigheter i Karlstad, Kista och Nyköping till ett pris om 327 mkr. Tre fastigheter förvärvades i Kista för totalt 135 mkr. Fastighetsvärde 11 895 mkr.

2007 Klövern 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 förvärvades sju fastigheter i Nyköping till ett värde av 245 mkr. I slutet av 2006 förvärvade Klövern 46 fastigheter i Kista och Täby för drygt 4 mdkr. Fastighetsvärde 10 701 mkr.

2005 Sammanlagt 36 fastigheter såljs för 557 mkr. Klövern förvärvade 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 1 mdkr. Försäljning av totalt 20 fastigheter för 307 mkr. Fastighetsvärde 4 193 mkr.

2003 Klövern noteras på börsens O-lista. I augusti förvärvas fastigheter i Kalmar, Karlstad, Linköping, Norrköping, Örebro och Kumla för 1 107 mkr. Under året säljs 15 fastigheter på oprioriterade orter till ett värde om 185 mkr. Fastighetsvärde 2 890 mkr.

2002 Dåvarande IT-bolaget Adcores verksamhet delas upp och Adcore AB namnändras till Klövern AB med inriktning mot fastigheter. Klövern förvärvade sitt första bestånd bestående av Postfastigheter för 1,3 mdkr. Under året förvärvades fastigheter i Nyköping och Norrköping. I december tillträdde Gustaf Hermelin som VD. Fastighetsvärde 1 876 mkr.

KLÖVERN

ÅRSREDOVISNING 13

Nyckelvägen 14
Box 1024, 611 29 Nyköping

Tel: 0155-44 33 00
Fax: 0155-44 33 22

info@klovern.se
www.klovern.se

