

KLÖVERN

ÅRSREDOVISNING 14

INNEHÅLL

VD-ord	2
INLEDNING	5
Affärsidé, mål och strategi	6
Kunder	11
MARKNADER	13
Svensk ekonomi och fastighetsmarknad	14
Större transaktioner och händelser	16
Region Stockholm	18
Region Öst	20
Region Mellan/Norr	22
Region Syd	24
FASTIGHETSRÖRELSEN	26
Fastighetsinnehav	28
Transaktioner	32
Projekt	34
Byggrätter	36
Fastigheternas värde	40
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE	43
Hållbarhetsarbete	44
Medarbetare	45
Miljö	47
FINANS	51
Finansiering	52
Obligationer	56
Aktier	58
Skatt	63
Risk och känslighet	64
Investor relations	68
BOLAGSSTYRNING	69
Bolagsstyrningsrapport 2014	70
– Styrelse	76
– Bolagsledning	78
Bolagsordning	82
FINANSIELLA RAPPORTER	84
Koncernens resultaträkning	86
Koncernens balansräkning	87
Förändring av koncernens eget kapital	88
Koncernens kassaflödesanalys	89
Moderbolagets resultaträkning	90
Moderbolagets balansräkning	91
Förändring av moderbolagets eget kapital samt kassaflödesanalys	92
Noter	93
Vinstdisposition	112
Vinstutdelning	112
Revisionsberättelse	114
FASTIGHETSFÖRTECKNING OCH ÖVERSIKT	115
Region Stockholm	116
Region Öst	121
Region Mellan/Norr	130
Region Syd	137
Femårsöversikt och nyckeltal	142
Definitioner	144
Historik	145

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.



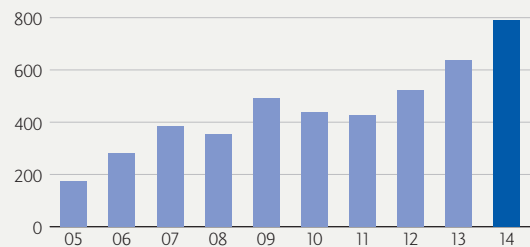
DETTA ÄR KLÖVERN

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

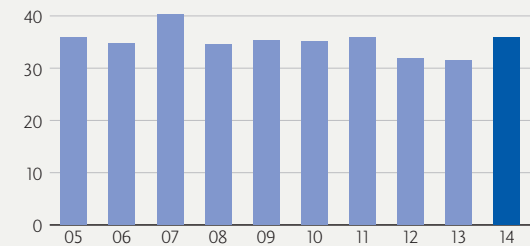
Vår vision är att skapa miljöer för framtidens företagande. Det kräver ett aktivt byggande av stadsdelar, områden och olika näringslivskluster.

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

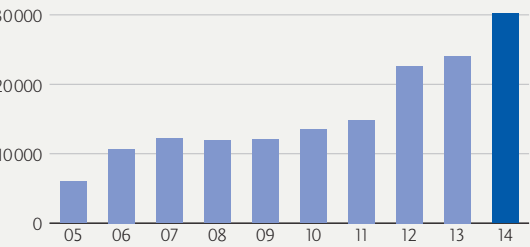
FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr



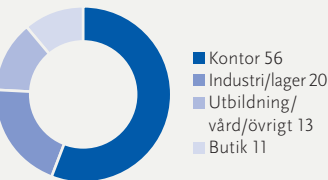
SOLIDITET, justerad, %



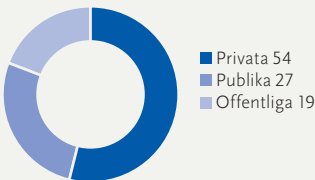
FASTIGHETSVÄRDE, mkr



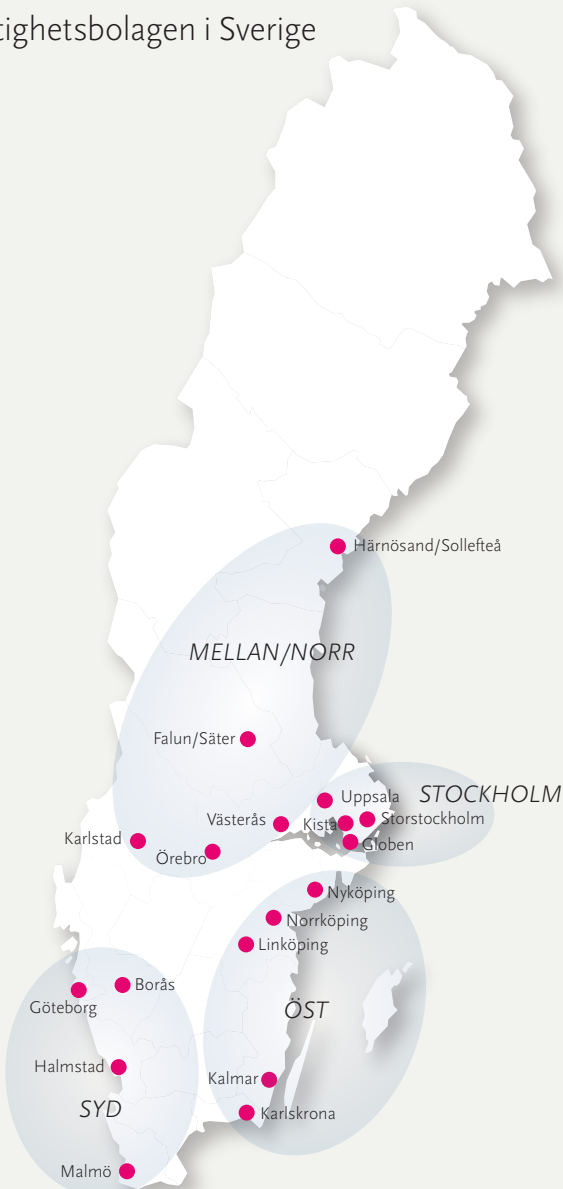
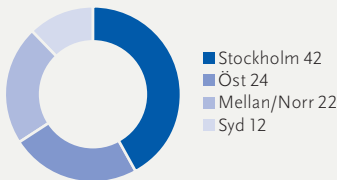
HYRESVÄRDE PER LOKALTYP %



KONTRAKTSVÄRDE PER KUNDKATEGORI, %



HYRESVÄRDE PER REGION, %



VD-ord

Ett stockholmsbolag med starka regionstäder



s.2

Ansvarsfullt företagande

Utökad satsning på hållbarhet



s.44

Projekt och byggrätter

Spännande projekt ger värdeökning



s.34

Transaktioner

Förvärv på prioriterade orter



s.32

NYCKELTAL	2014-12-31 Q4	2014-09-30 Q3	2014-06-30 Q2	2014-03-31 Q1	2013-12-31 Q4	2013-09-30 Q3	2013-06-30 Q2	2013-03-31 Q1
Överskottsgrad, %	62	69	67	63	61	66	65	59
Avkastning på eget kapital, %	3,0	2,8	7,8	1,2	2,5	2,7	3,5	2,8
Soliditet, justerad, %	35,9	29,7	28,8	31,1	31,4	31,5	31,4	33,2
Belåningsgrad, %	60	67	68	65	65	65	65	64
Belåningsgrad, fastigheter, %	51	57	57	55	57	57	57	57
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,1	2,0	1,9	1,9	2,0	2,0	1,9
Genomsnittlig ränta, %	3,5	3,7	3,9	4,2	4,3	4,3	4,4	4,3
Räntebindning, år	2,1	2,0	2,1	2,5	2,7	3,0	3,2	3,4
Kapitalbindning, år	2,1	2,3	2,3	1,9	2,0	1,9	2,2	2,0
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	90	90	90	90	90	89	88	88
Uthyrningsgrad yta, %	81	82	82	81	82	81	80	80

stärkt position

2014 | KORTHET

- > Intäkterna steg 14 procent till 2 521 mkr och förvaltningsresultatet ökade 24 procent till 789 mkr.
- > Fastighetsportföljen ökade med 26 procent till 30 208 mkr.
- > 19 fastigheter förvärvades för 4 452 mkr medan 13 fastigheter såldes för 531 mkr.
- > Förvärvet av Globen City bidrog till att Region Stockholms (inklusive Uppsala) andel av fastighetsportföljen ökade till 48 procent.
- > En serie viktiga hyresavtal tecknades, bland annat med Tele2 och IP-Only avseende nya huvudkontor.
- > I syfte att skapa förutsättningar för såväl ytterligare förvärv som att utveckla befintliga fastigheter emitterades i slutet av året preferensaktier till ett värde av 1 875 mkr.
- > Verksamheterna inom kontorshotell och self storage lanserades under egna varumärken: First Office respektive Big Pink.
- > Styrelsen föreslår till årsstämman, för räkenskapsåret 2014, en utdelning om 0,30 kr per stamaktie och 20,00 kr per preferensaktie.

ANTAL FASTIGHETER

408

FASTIGHETERNAS
VÄRDE, MDKR

30,2

HYRESVÄRDE, MDKR

3,0

Q1

Solid inledning på året samtidigt som beslut tas att förvärva Globen City.

Q2

Ett stort hyresavtal tecknas med Tele2. Tillträde av Globen City.

Q3

Förvärv, nettoinflyttning och god kostnadskontroll bidrar till ett rekordstarkt resultat.

Q4

Bra avslutning på året samtidigt som ytterligare kapital för expansion tas in genom en nyemission av preferensaktier.



Över 40 procent
av portföljen finns i
Stockholmsområdet”.

KLÖVERN – ETT STOCKHOLMSBOLAG MED STARKA REGIONSTÄDER

2014 var ett år präglat av strategiska förvärv och en stärkt kapitalstruktur. Klövern har på några år gått från att ha varit ett bolag med tyngdpunkt på regionstäder till att idag ha över 40 procent av portföljen i Stockholmsområdet. Positionen i huvudstaden kompletteras med väl sammansatta bestånd i större regionsstäder i Sverige. Totalt har Klövern 408 fastigheter med ett fastighetsvärde om drygt 30 mdkr.

FÖRVÄRVET AV GLOBEN CITY

Årets första hälft präglades av förvärvet av Globen City. Såväl finansieringen av transaktionen som processen att ta över förvaltningen i egen regi har krävt en del extra arbete. Globen Citys geografiska läge, i det framväxande Söderstaden med stora planerande investeringar i bland annat Slakthusområdet, kommer att göra detta till ett av de mest intressanta tillväxtområdena i Stockholm. Det var i tuff konkurrens med

andra aktörer som Klövern lyckades genomföra förvärvet och timingen var god. Avkastningskraven har sedan affären gjordes, i början av 2014, stadigt arbetat sig nedåt och då främst i området utanför Stockholm CBD.

UTHYRNINGSMÅLET NÅDDES

Uthyrningsarbetet i Klövern var framgångsrikt under 2014 och målsättningen om en nettouthyrning motsvarande en procent av hyresvärdet uppnåddes. En uthyrning som det arbetades intensivt med var IP-Only som kommer att hyra de två översta nybyggda kontorsplanen i gamla Posthuset i Uppsala, där Klövern genomför ett större projekt med absolut närhet till centralstationen. På samma fastighet kommer Klövern även att uppföra ett hotell med cirka 200 rum med Elite Hotels som hotelloperatör, ett avtal som sträcker sig över 20 år. En annan mycket betydelsefull uthyrning var



det 12-åriga hyresavtal som tecknades med Tele2 avseende kontorslokaler i Kista. Avtalet omfattar cirka 20 000 kvm och innebär nyproduktion av cirka 27 000 kvm på grannfastigheten till Ericssons huvudkontor på Torshamnsgatan som Klöverns också äger. Stockholm är fortsatt en stark marknad med en idag historiskt låg vakansgrad kring nio procent, men även Linköping och Norrköping utmärker sig särskilt med betydande nettointflyttning under året.

TYDLIGARE FOKUS PÅ STÖRRE ORTER

Den stora förändringen som Klöverns gjort de senaste åren är att ett allt tydligare fotavtryck satts i Stockholmsområdet som idag svarar för 42 procent av bolagets fastighetsbestånd. Parallellt med detta har Göteborg och Malmö tillkommit som prioriterade orter, samtidigt som vi fortsatt att stärka positionen i utvalda regionstäder. Tillsammans med Stockholm återfinns över 90 procent av fastighetsvärdet i starka orter såsom Göteborg, Malmö, Linköping, Norrköping, Västerås, Uppsala, Örebro, Karlstad och Nyköping. På samtliga dessa orter finns vår egen dedikerade personal. Allt för att vi ska leva upp till mottot "närhet och engagemang". Fördelen med att vara en stor aktör, koncentrerad på de orter vi väljer att verka i är att det

ger oss möjlighet att erbjuda anpassade lokaler inom vårt egna bestånd, istället för att riskera förlora en hyresgäst om dennes önskemål förändras.

INRIKTNING I HUVUDSAK PÅ KONTOR

Klöverns är ett bolag som fokuserar på kontor och kontorsliknande fastigheter. Sett till fastighetsvärdet utgör rena kontorsytor nästan två tredjedelar. Läger man till butiker och restauranger, samt vård- och utbildningslokaler som ofta är en del av den typen av fastigheter, utgör dessa tillsammans 81 procent av fastighetsvärdet. Endast resterande 19 procent av fastighetsportföljens värde hänförs till lager/industri.

STARK OCH STABIL INTÄKTSBAS

Var femte intäktskrona kommer 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 stor möjlighet att överleva även tuffare tider. Lägg därtill att resterande 54 procent av intäkterna kommer från flera tusen olika hyresgäster från i princip alla branscher i samhället, utan någon särskild

tyngdpunkt på någon sektor. Detta visar på den bredd och den trygghet som finns i Klöverns intäkter. Tar man sedan i beaktande att Klöverns hyresförluster normalt endast uppgår till några enstaka miljoner kronor per år, vilket ställt i relation till ett hyresvärde om knappt 3 mdkr är i paritet med bankernas förväntade kreditförluster i sin företagsutlåning, kan man fundera på vilket kreditbetyg Klövern egentligen borde ha.

TVÅ NYA VARUMÄRKEN

Som ett komplement till lokaluthyrningen lanserade vi även två koncept under egna varumärken; First Office som idag är Sveriges största kontorshotellkedja med 54 etableringar på 16 orter, och Big Pink som är vår egen verksamhet inom self storage. Kontorshotellen riktar sig till de hyresgäster som efterfrågar mindre kontorsyta, men är även ett utmärkt komplement till uthyrningen av större ytor då dessa verksamheter växer och blir större. Att kunna fylla mer svåruthyrda ytor i befintliga fastigheter med prissvärda lösningar inom self storage är även det ett mycket bra komplement för Klöverns uthyrningsverksamhet.

EN GLÖDHET TRANSAKTIONSMARKNAD

För fastighetsmarknaden som helhet blev transaktionsåret 2014 ett nytt rekordår med en högre transaktionsvolym än det tidigare rekordåret 2008. En god tillgång till kapital, allt lägre räntekostnader och låga vakanser bidrog till detta. För Klöverns del förvärvades 19 fastigheter under året för totalt 4,5 mdkr samtidigt som 13 fastigheter avyttrades för 0,5 mdkr. Av summan för förvärv utgjorde Globen City, inklusive Startboxen 3 i Solna, hela 3,8 mdkr. I övrigt tog vi det relativt lugnt på transaktionssidan. Vi fortsatte med styckeförvärv på våra utvalda orter, bland annat i Göteborg och Västerås, samtidigt som vi passade på att renodla portföljen genom avyttringar av fastigheter som inte passar in i vår strategi.

Redan i början av året märktes ett ökat intresse för fastighetsinvesteringar och detta intresse förstärktes under resten av året. I många förvärvsprocesser, där vi tidigare kunde vara ensamma eller möjligen konkurrera med ett fåtal andra aktörer, kan det idag ofta vara ett tiotal olika intressenter med utdragna budgivningar som resultat. Även om de flesta investerare fortfarande är inhemska märks en ökad andel internationella investerare. Effekten av den ökade investeraraptiten har bidragit till att avkastningskraven sjunkit

på de flesta objekt under året, inte minst i Stockholm och Göteborg. Vi har även förlorat flera budgivningar, vilket är hälsosamt. Om man vinner alla budgivningar betalar man för mycket. Även i resten av landet har avkastningskraven sjunkit något, men inte alls lika mycket. Detta är en fördel för Klövern som kan fortsätta förvärva fina objekt i större regionstäder med god avkastning.

RÄNTORNA FORTSÄTTER ATT SJUNKA

På finansieringssidan har det varit sjunkande räntor under 2014. Samtidigt är bankernas utlåningsvilja hög. Vid årets slut uppgick Klöverns genomsnittliga ränta till 3,5 procent, markant lägre än motsvarande siffra vid slutet av 2013 på 4,3 procent. Finansnettot kommer att förbättras ytterligare allteftersom nya lån omförhandlas förutsatt att det låga ränteläget består.

På obligationsmarknaden har det varit lite svängigt under året. I februari tog vi upp ett obligationslån om 1,1 mdkr i syfte att finansiera Globen med en ränta om 3-månaders Stibor + 2,25 procent. Detta visade sig vara god tidpunkt att emittera vid då obligationsmarknaden blev något mer återhållsam under årets andra hälft.

Under året emitterade Klövern preferensaktier till ett belopp om drygt 2 mdkr kronor. Intresset har varit mycket stort, även från internationella investerare. Preferensaktier är ett bra komplement till stamaktier och lämpar sig särskilt väl för fastighetsbolag med stabila intäkter. I slutet av året tillkom även B-aktier som ett nytt aktieslag i Klövern. Med en stark balansräkning står vi nu väl rustade för att såväl förvärva ytterligare fastigheter som att utveckla befintliga.

Det råder inget tvivel om att fastighetsmarknaden är het. Så länge vakansgraden fortsätter att vara låg och det finns en balans i antalet kvadratmeter som tillförs marknaden genom nyproduktion - i kombination med allt lägre räntor - ser framtiden ljus ut för Klövern.

Jag vill tacka samtliga medarbetare för ett hårt arbete under 2014. Jag vill även passa på att tacka Klöverns aktieägare för förtroendet.

Stockholm 10 mars 2015

Rutger Arnhult
Verkställande direktör



AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGI 6

KUNDER 11

INLEDNING

MARKNADER

FASTIGHETSRÖRELSEN

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

FINANS

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

FASTIGHETSFÖRTECKNING OCH ÖVERSIKT



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 framåtriktad 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 lokaler. 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.



Medarbetare i Klöverns egna kontorslokaler i fastigheten Skepparen 15, Karlstad.

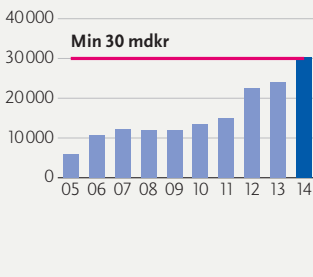
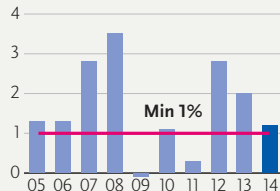
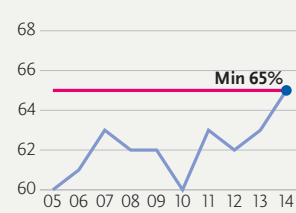
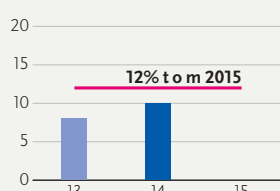
Strategi och mål 2015

	Strategi	Mål
FINANS	> Eget kapital ska utgöras av både stam- och preferensaktier. > Det ska finnas två typer av stamaktier: A och B. > 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 ska långsiktigt uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet. > Utdelningen till preferensaktieägare ska långsiktigt inte överstiga 30 procent av förvaltningsresultatet. > Soliditeten ska 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. > Ett fokuserat uthyrningsarbete ska höja den ekonomiska uthyrningsgraden. > Energiförbrukningen per kvm ska långsiktigt minska. > Effektiviteten i förvaltningen ska utvecklas genom fokus på förbättrad överskottsgrad. > Ett ökat fokus på miljömässiga aspekter i mötet med hyresgästerna.	> Nettoinflyttningen ska uppgå till minst 1 procent av hyresvärdet per år. > Överskottsgraden ska uppgå till minst 65 procent. > Värmeförbrukningen ska minska med minst 12 procent från och med 2013 till 2015. > Ekonomiska uthyrningsgraden ska uppgå till 91 procent. > Andelen gröna hyresavtal ska öka.
TRANSAKTIONER 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 i snitt ha en långsiktig direktavkastning på minst 6 procent per år. > Projektinvesteringar ska ge en avkastning på eget kapital om minst 15 procent.
MEDARBETARE	> Årliga utvecklingssamtal med individuella mål kopplat till ersättningsnivå. > Hälsoundersökning med individuell stöttning för förbättrad hälsa. > Nära samarbete med prioriterade skolor samt på ett systematiskt sätt hantering av frågor från universitet/högskolor avseende uppsatsämnen och sommarjobb.	> Personalomsättningen bör uppgå till cirka 10 procent per år. > Sjukfrånvaron ska understiga 3 procent per år.

För definition av nyckeltal, se sid 142.

Mål och utfall 2014

FÖRVALTNINGSMÅL

Mål	Utfall 2014	Syfte																						
FASTIGHETSVÄRDE																								
Fastighetsvärdet bör öka till minst 30 mdkr.	Fastighetsvärdet ökade med 6 149 mkr till 30 208 mkr. Ökningen berodde på nettoförvärv om 3 921 mkr, investeringar om 1 021 mkr samt värdeförändringar om 1 207 mkr. Den genomsnittliga tillväxten de senaste fem åren uppgår till 3 635 mkr.	 <table><caption>Fastighetsvärde, mdkr</caption><tr><th>År</th><th>05</th><th>06</th><th>07</th><th>08</th><th>09</th><th>10</th><th>11</th><th>12</th><th>13</th><th>14</th></tr><tr><td>Värde</td><td>~5000</td><td>~10000</td><td>~12000</td><td>~12000</td><td>~12000</td><td>~13000</td><td>~15000</td><td>~22000</td><td>~24000</td><td>30208</td></tr></table> Ett större bolag, med plats på Nasdaq 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. Klöverns börsvärde uppgick till 12,2 mdkr vid utgången av 2014. Tillväxten kan ske både genom värdeskapande investeringar, ny- och ombyggnation i det egna beståndet samt genom förvärv av fastigheter. ■ Fastighetsvärde, mkr ■ Mål	År	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	Värde	~5000	~10000	~12000	~12000	~12000	~13000	~15000	~22000	~24000	30208
År	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14														
Värde	~5000	~10000	~12000	~12000	~12000	~13000	~15000	~22000	~24000	30208														
NETTOINFLYTTNING																								
Nettoinflyttningen bör uppgå till minst 1 procent av hyresvärdet per år.	Nettoinflyttningen var positiv under 2014 och målet på en procent av hyresvärdet uppnåddes. Utfallet på 35 mkr, motsvarar en nettoinflyttning på 1,2 procent av hyresvärdet.	 <table><caption>Nettoinflyttning, %</caption><tr><th>År</th><th>05</th><th>06</th><th>07</th><th>08</th><th>09</th><th>10</th><th>11</th><th>12</th><th>13</th><th>14</th></tr><tr><td>Nettoinflyttning, %</td><td>~1.2</td><td>~1.2</td><td>~2.8</td><td>~3.5</td><td>~1.0</td><td>~0.2</td><td>~2.8</td><td>~2.0</td><td>~1.2</td><td>1.2</td></tr></table> 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 Klöverns uthyrningsgrad. ■ Nettoinflyttning, % ■ Mål	År	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	Nettoinflyttning, %	~1.2	~1.2	~2.8	~3.5	~1.0	~0.2	~2.8	~2.0	~1.2	1.2
År	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14														
Nettoinflyttning, %	~1.2	~1.2	~2.8	~3.5	~1.0	~0.2	~2.8	~2.0	~1.2	1.2														
ÖVERSKOTTSGRAD																								
Överskottsgraden bör långsiktigt uppgå till minst 65 procent.	Överskottsgraden uppgick till 65 procent under året, vilket innebar att målet uppnåddes. En positiv inflyttning skapar förutsättningar för en stigande överskottsgrad.	 <table><caption>Överskottsgrad, %</caption><tr><th>År</th><th>05</th><th>06</th><th>07</th><th>08</th><th>09</th><th>10</th><th>11</th><th>12</th><th>13</th><th>14</th></tr><tr><td>Överskottsgrad, %</td><td>~60</td><td>~61</td><td>~63</td><td>~62</td><td>~62</td><td>~60</td><td>~63</td><td>~62</td><td>~64</td><td>65</td></tr></table> Överskottsgraden, driftöverskottets andel av intäkterna, är ett viktigt nyckeltal i Klöverns interna utvärdering av fastighetsrörelsen och mäts kontinuerligt för varje fastighet. ■ Överskottsgrad, % ■ Mål	År	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	Överskottsgrad, %	~60	~61	~63	~62	~62	~60	~63	~62	~64	65
År	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14														
Överskottsgrad, %	~60	~61	~63	~62	~62	~60	~63	~62	~64	65														
VÄRMEFÖRBRUKNING																								
Värmeförbrukningen ska minska med minst 12 procent från och med 2013–2015.	Värmeförbrukningen har minskat med totalt 10 procent under 2013 och 2014.	 <table><caption>Akkumulerad minskning av värmeförbrukning per kvm, %</caption><tr><th>År</th><th>13</th><th>14</th><th>15</th></tr><tr><td>Akkumulerad minskning</td><td>~8</td><td>10</td><td>~12</td></tr></table> Klövern arbetar aktivt med att sänka energiförbrukningen i fastigheterna, vilket minskar kostnaderna och negativ miljöpåverkan. ■ Akkumulerad minskning av värmeförbrukning per kvm, % ■ Mål	År	13	14	15	Akkumulerad minskning	~8	10	~12														
År	13	14	15																					
Akkumulerad minskning	~8	10	~12																					

FINANSIELLA MÅL

Mål

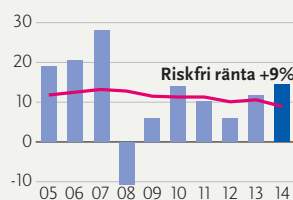
Utfall 2014

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 14,5 procent under 2014, att jämföra med målet på 9,9 procent. Under ett antal år, då den genomsnittliga avkastningen uppgått till 11,9 procent, vilket överstiger det genomsnittliga långsiktiga målet på 11,5 procent.



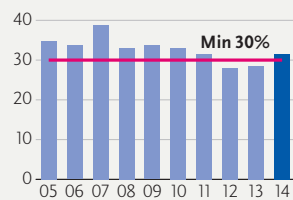
Avkastningen på det egna kapitalet måste vara rimlig i förhållande till risknivå och avkastning på andra typer av placeringar. Den riskfria räntan mäts som femårig statsobligationsränta. Målet ska ses som ett genomsnitt under ett antal år, då avkastningen delvis påverkas av faktorer över vilka Klövern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

■ Avkastning på eget kapital, % ■ Mål

SOLIDITET

Soliditeten bör uppgå till minst 30 procent.

Soliditeten uppgick till 31,5 procent vid slutet av 2014. Justerad soliditet uppgick till 35,9 procent.



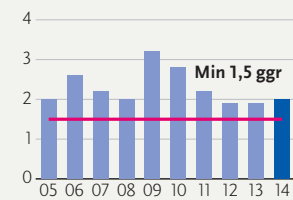
Samtidigt som det egna kapitalet ska utnyttjas optimalt är det viktigt att säkerställa långsiktig stabilitet och möjliggöra framtida intressanta investeringar.

■ Soliditet, % ■ Mål

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,5 ggr.

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,0 ggr under 2014.



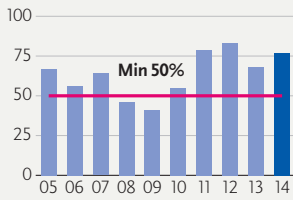
Räntekostnaden är Klöverns enskilt största kostnadspost, varför det är viktigt att intjäningsförmågan med god marginal täcker nuvarande räntekostnadsnivå. En räntetäckningsgrad på 1,5 ggr innebär att resultat efter finansiella intäkter överstiger räntekostnaderna med 50 procent. Klövern har valt en relativt 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 2015, föreslås en utdelning om 0,30 kr per aktie för stamaktien. För preferensaktien föreslås utdelning om 20,00 kr fördelat på 5,00 kr per kvartal. Den föreslagna utdelningen för aktieslagen uppgår till 77 procent av förvaltningsresultatet för 2014. Under de senaste tio åren skulle det motsvara en genomsnittlig utdelning om 64 procent av förvaltningsresultatet.



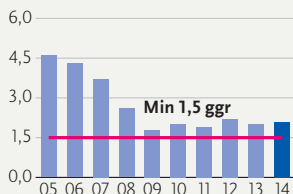
Förvaltningsresultatet visar hur fastighetsverksamheten går inklusive finansieringskostnader och central administration. Vid bedömning av utdelningens storlek ska beaktas bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur.

■ Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, % ■ Mål

KAPITALBINDNING

Kapitalbindningen ska vara minst 1,5 år.

Kapitalbindningen uppgick till 2,1 år vid slutet av 2014



Kapitalbindningen visar den vägda genomsnittliga återstående löptiden för Klöverns upplåning. Målet för kapitalbindningen är ett sätt att långsiktigt säkerställa bolagets finansiering.

■ Genomsnittlig kapitalbindning, år ■ Mål



Klövern's medarbetare Frida Åkesson i nybyggda fastigheten Dragör 1 i Malmö.

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 18 affärsenheter runt om i Sverige. Egen personal, som rent fysiskt finns där hyresgästen valt att lokalisera sig, är en garanti för snabb service och bra marknadskännedom samt en förutsättning för hela affärsidén. Den primära uppgiften är att tillhandahålla lokaler, men även att bidra till att stärka städerna där Klöverna verkar.

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

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

NETTOINFLYTTNING

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

Uthyrningsarbetet under året har varit framgångsrikt och inflyttade hyresgästers kontraktswärde uppgick till 157 mkr (157) och avflyttade hyresgäster till 122 mkr (106). Klöverns nettoinflyttning, det vill säga inflyttade minus avflyttade hyresgäster under året, var positiv och uppgick till 35 mkr (51). Målet på nettoinflyttning om minst 1 procent av hyresvärdet uppnåddes då utfallet uppgick till 1,2 procent (2,0).

KOMMANDE INFLYTTNINGAR

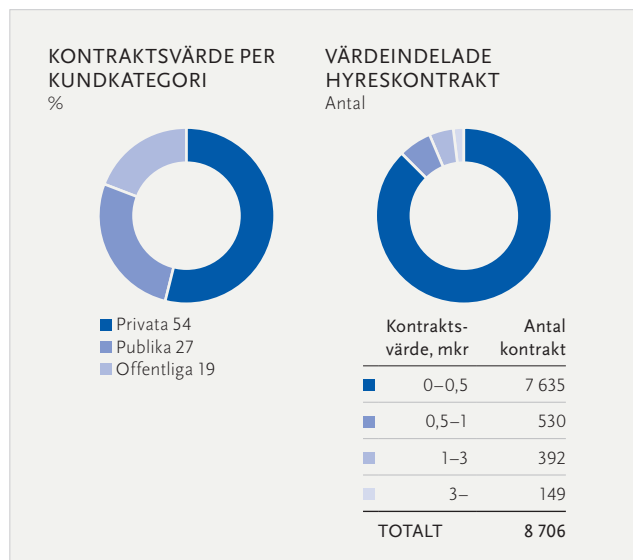
Kontraktswärdet för inflyttade hyresgäster 2014 samt tecknade hyresavtal under 2014, som ännu inte är inflyttade, uppgick till 226 mkr (229).

I Uppsala har Klöverna under året tecknat ett tioårigt avtal med IP-Only. Bolaget är en svensk infrastrukturoperatör som bygger, driver och äger fiberinfrastruktur i Norden. Fastigheten Kungsängen 10:1, 10:2, gamla Posthuset, ligger mitt i centrala Uppsala med absolut närhet till centralstationen, Uppsala stadshus samt nya resecentrum. Avtalet omfattar närmare 3 200 kvm och inflyttning sker 1 november 2015. I samma fastighet har Klöverna sedan tidigare tecknat avtal med Länsstyrelsen i Uppsala om 3 800 kvm. Länsstyrelsen beräknas tillträda lokalerna under våren 2015.

Klövern har tecknat ett 12-årigt hyresavtal med Tele2 avseende kontorslokaler i Kista. Avtalet omfattar cirka

KLÖVERNS TIO STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Kontraktswärde, mkr	Andel av totalt kontraktswärde, %	Återstående genomsnittlig kontraktstid, år	Antal kontrakt	Yta, tkvm
Telefonaktiebolaget L M Ericsson	295	11,0	3,5	34	170
WSP Sverige AB	67	2,5	5,4	38	31
KappAhl Sverige AB	40	1,5	12,4	3	49
PostNord AB	31	1,2	2,1	45	28
TeliaSonera Sverige AB	30	1,1	2,2	49	21
Arbetsförmedlingen	28	1,1	2,2	25	17
Landstinget Dalarna	27	1,0	5,5	48	24
Karlskrona Kommun	26	1,0	5,6	64	25
Östergötlands Läns Landsting	25	0,9	9,5	11	18
CGI Sverige AB	23	0,9	7,9	8	13
TOTALT	592	22,2	4,7	325	396



20 000 kvm och kommer att vara en del av en nyproducerad kontorsfastighet om cirka 27 000 kvm. Tele2 beräknas tillträda lokalerna efter halvårsskiftet 2016. Tele2 kommer i och med det att samlokalisera sitt svenska huvudkontor till Kista.

Avtal tecknat under 2014, med inflyttning under första kvartalet 2015, har skrivits med Kalmar kommun om 2 000 kvm. Avtalet är tioårigt och avser kontorsfastigheter.

Under andra kvartalet 2015 beräknas Folksam tillträda 2 400 kvm kontorslokaler i Linköping. Avtalet sträcker sig under 7 år.

KUNDSTRUKTUR OCH KONTRAKTSVÄRDE

Klöverns affärsinriktning innebär att 99 procent av kontraktsvärdet utgörs av kommersiella hyreskontrakt. Vid årsskiftet svarade privata företag för 54 procent (54), publika företag för 27 procent (27) och offentlig verksamhet för 19

procent (19) av kontraktsvärdet. Totalt hade Klöver 8 700 hyreskontrakt (8 100) med 5 100 hyresgäster (4 900) vid utgången av året. Den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 3,3 år (3,5).

De 10 största kundernas andel av Klöverns kontraktsvärde uppgick vid årsskiftet till 22 procent (22) och den genomsnittliga kontraktstiden för dessa var 4,7 år (5,0).

Totalt uppgick Klöverns kontraktsvärde till 2 679 mkr (2 318) 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 är låga. Under 2014 uppgick de till 1 mkr (4) eller 0,05 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 2014 uppgick omsättningen av hyresgäster till 4,7 procent (4,8) och genomsnittet under de senaste tio åren uppgår till 6,2 procent.

NKI – NÖJD KUND-INDEX

En Nöjd kund-undersökning genomförs vartannat år. Detta har inte gjorts under 2014, utan nästa tillfälle att genomföra en sådan är under 2015.

Vi arbetar ständigt för att öka vår kundnöjdhet och att var dag underlätta kundens vardag.



SVENSK EKONOMI OCH FASTIGHETSMARKNAD 14

STÖRRE TRANSAKTIONER OCH HÄNDELSER 16

– REGION STOCKHOLM 18

– REGION ÖST 20

– REGION MELLAN/NORR 22

– REGION SYD 24

Klöverns nyrenoverade fastighet Kopparhammaren 2. Även Klöverns fastighet Gryt 21 till höger i bild, båda vackert belägna intill Strömmen mitt i centrala Norrköping.

INLEDNING

MARKNADER

FASTIGHETSRÖRELSEN

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

FINANS

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

FASTIGHETSFÖRTECKNING OCH ÖVERSIKT

SVENSK EKONOMI OCH FASTIGHETSMARKNAD

Den svenska ekonomin utvecklas positivt men hämmas av en fortsatt svag export – inte minst till euroländerna. Genom en expansiv finanspolitik och låga räntor har dock privat och offentlig konsumtion kunnat hållas uppe vilket är en betydande drivkraft för hur landets ekonomi utvecklas. Offentliga finanserna är i grunden också i bra skick och statsskulden är låg.

Avsnittet Svensk ekonomi och fastighetsmarknad respektive Större transaktioner och händelser (sid. 14–17) är skrivna av Forum Fastighetsekonomi AB.

EKONOMI

Den globala ekonomin är fortsatt svag. Tillväxttakten för euroområdet stagnerade under andra halvåret 2014 och inflationsnivån är fortsatt mycket låg. Även tysk ekonomi har bromsat in. Ljuspunkter är USA och Storbritannien som ligger före i konjunkturcykeln. Positivt för hela världsekonomin är också att oljepriset fallit kraftigt sedan i somras.

Även i Sverige är inflationen mycket låg. Riksbanken, som sänkte reporäntan till till –0,10 procent i februari 2015, bedömer att det först är lämpligt att höja reporäntan under andra halvåret av 2016.

Den svenska tioåriga statsobligationsräntan sjönk gradvis under året från drygt 2 procent till strax under 1 procent. Marknadsräntorna har uppvisat ungefär samma utvecklingsmönster.

Trots att antalet sysselsatta stigit kraftigt under 2014,

motsvarande cirka 80 000 personer, så har arbetslösheten bara fallit tillbaka marginellt.

FASTIGHETSMARKNADEN

De relativt goda ekonomiska förutsättningarna i landet kan således återspeglas i en fastighetsmarknad som kan beskrivas som stabil och positiv. Såväl lokaler som bostäder efterfrågas och hyresutvecklingen är generellt sett positiv. Konkurrensen hårdnar om de fastighetsobjekt som kommer ut på marknaden. Vid jämförelse med flera andra tillgångsslag upplevs för närvarande fastigheter som en stabil investering med tillfredsställande ekonomisk avkastning.

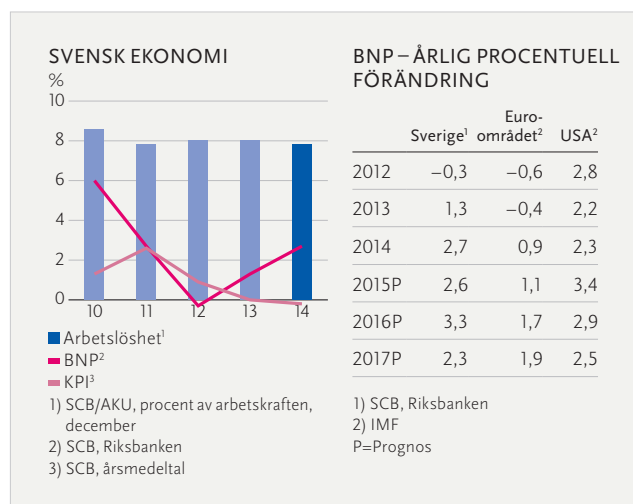
Möjligheterna till större andel bankfinansiering i samband med fastighetsköp fortsatte att förbättras under 2014. Belåningsgrader kring 50–65 procent har under det senaste året varit en tämligen etablerad nivå men som nu ser ut att ha stigit. Detta har också stimulerat prisuppgången. Användandet av alternativa finansieringsformer, som exempelvis företagsobligationer och preferensaktier, ökar också.

Det förhöjda intresset för fastighetsinvesteringar samt de förbättrade lånemöjligheterna till låga räntenivåer har pressat avkastningskraven och därmed påverkat fastighetspriserna uppåt.

Prisuppgången och hyresutvecklingen är tydligast och starkast i landets största städer och tillväxtregioner. Men utvecklingen gäller – dock inte på samma omfattande sätt – även övriga landet.

Bostadshyresfastigheter och samhällsfastigheter efterfrågas mest men kontor och logistikfastigheter är också mycket attraktiva objekt liksom handelsfastigheter i bra lägen.

Aktiviteten på transaktionsmarknaden ökade kraftigt under 2014 och blev något av ett rekordår. Den samlade transaktionsvolymen landade på knappt 160 miljarder kronor vilket är cirka 60 miljarder mer än föregående år. Det är framförallt svenska aktörer som varit aktiva och dominerat marknaden. De utländska förvärven motsvarade drygt 15 procent av volymen.



KONJUNKTURUTVECKLING KLÖVERN HUVUDORTER

	Folkmängd 2014 ¹ , antal	Förändring folkmängd 1 år, %	Förändring folkmängd 10 år, %	Arbetsstillfällen ² , antal	Varav offentlig sektor ³ , %	Förändring arbetsstillfällen 1 år, %	Arbetslöshet ³ , %	Förändring arbetslöshet 1 år, %
Borås	106 966	1,1	7,7	55 187	31,3	0,8	8,0	-0,5
Göteborg	540 786	1,5	11,5	320 259	23,9	1,4	8,8	-0,7
Halmstad	95 321	1,4	8,0	46 281	34,2	0,8	8,8	-0,4
Kalmar	64 607	0,9	6,0	33 404	35,5	1,1	7,8	-0,9
Karlskrona	64 267	0,4	4,7	30 576	43,2	0,1	10,0	-0,8
Karlstad	88 349	0,8	7,6	49 311	34,0	0,3	8,3	-0,8
Linköping	151 702	1,1	10,2	77 169	30,5	1,9	7,2	-1,0
Malmö ⁴	317 375	1,7	17,0	162 941	26,5	1,1	14,9	0,1
Norrköping	135 096	1,0	8,4	61 418	30,3	1,4	12,6	-0,2
Nyköping	53 472	1,0	7,3	24 191	31,9	2,3	8,0	-0,3
Stockholm ⁵	912 401	1,8	18,3	635 673	15,6	2,1	6,6	-0,4
Uppsala	207 611	1,3	13,3	98 270	37,7	1,8	5,4	-0,8
Västerås	143 543	1,2	8,8	70 473	24,9	2,1	9,1	-1,1
Örebro	142 325	1,3	11,4	71 925	35,4	0,7	8,7	-1,0
Riket i helhet	9 737 559	1,1	7,6	4 610 204	27,9	0,9	8,0	-0,5

Källa: SCB och Arbetsförmedlingen.

1) Avser november 2014.

2) Enligt RAMS 2013.

3) Avser snitt 2014. Enligt Arbetsförmedlingen (öppet sökande och sökande i i program med aktivitetsstöd, andel av den registerbaserade arbetskraften 16–64 år).

4) Uppgifterna avser Malmö stad.

5) Uppgifterna avser Stockholm stad.

Kontorshyresnivåerna har utvecklats mycket positivt för moderna och bra belägna kontorslokaler. Detta gäller i synnerhet i storstadsområden och i regionstäder. För övriga delmarknader gäller samma mönster men inte lika tydligt. Det äldre kontorsbeståndet får nu stå tillbaka till förmån för moderna och yteffektiva kontorslokaler som efterfrågas i allt högre grad. Lokalhyresgäster efterfrågar även i större utsträckning "gröna" hyresavtal.

Butikshyresnivåerna runt om i landet har stått stilla eller gått ned. I takt med att konsumtionen nu har ökat och även fortsättningsvis förväntas öka är trenden nu att attraktiva butikslokaler har potential för högre hyresnivåer.

Hyresnivåerna för industri- och lagerlokaler har generellt sett legat relativt stilla under ett antal år. Undantaget är moderna logistiklokaler där något stigande hyresnivåer kan noteras.



STÖRRE TRANSAKTIONER OCH HÄNDELSER

Under året har ett stort antal större affärer på den svenska marknaden genomförts.

- > Starwood Capital köpte Sveareal från DnB NOR för 6,8 mdkr.
- > D Carnegie förvärvade av Obligo bolaget Hyresbostäder i Sverige II med cirka 700 000 kvm bostäder för 6,5 mdkr.
- > Hemfosa gjorde en bytesaffär med Hemsö motsvarande ett sammanlagt värde om 4,4 mdkr.
- > Klöver förvärvade Globen City, inklusive Startboxen 3 i Solna, från The Carlyle Group för ett fastighetsvärde uppgående till 3,8 mdkr.
- > Heimstaden köpte bolaget Henry Ståhl Fastigheter för 3,7 mdkr.
- > Norska Olav Thon Gruppen förvärvade fem svenska köpcentrum av Steen & Strøm för 3,25 mdkr.
- > Lönnbacken förvärvade Roxanne med 34 fastigheter för 3,0 mdkr.
- > På Nasdaq Stockholm noterades sex nya fastighetsbolag; Hemfosa, Stendörren, Besqab, Oscar Properties, D. Carnegie & Co och NP3.

Nedan följer en sammanställning av några ytterligare större transaktioner och händelser 2014 inom var och en av Klöverns fyra regioner Stockholm, Öst, Mellan/Norr och Syd.

REGION STOCKHOLM:

Kista, Globen, Storstockholm och Uppsala

- > Kungsleden förvärvade av Areim, genom bolag, sammanlagt fyra kontorsfastigheter i Kista Science City. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till drygt 2 mdkr.
- > Skanska och Alecia genomförde en bytesaffär om sammanlagt 2,3 mdkr. Skanska sålde kontorsprojektet Entré Lindhagen och köpte Snäckan 8 ("KPMG-huset") från Alecia.
- > Estancia förvärvade i Uppsala den centralt belägna fastigheten Luthagen 71:1, via en bolagstransaktion, av familjen Norén. Fastigheten omfattar ett helt kvarter och inrymmer drygt 10 000 kvm lokaler och nära 8 000 kvm bostäder.
- > Marginalen Group förvärvade kontorsfastigheten Grönlandet Södra 13 från Fabege. Köpeskillingen var 500 mkr

för den cirka 8 200 kvm stora fastigheten som ligger nära Adolf Fredriks kyrka.

- > Klöver tecknade ett 12-årigt hyresavtal med Tele2 avseende kontorslokaler i Kista. Avtalet omfattar cirka 20 000 kvm och kommer att innebära nyproduktion av cirka 27 000 kvm kontor vid Torshamnsgatan.

REGION ÖST:

Linköping, Norrköping, Nyköping, Karlskrona och Kalmar

- > Klöver förvärvade fyra lokalfastigheter av Prospecta Förvaltning i Kalmar för 100 mkr. Total uthyrningsbar area uppgår till cirka 13 500 kvm.
- > Klöver förvärvade fastigheten Idéskaparen 2 i området Mjärdevi i Linköping från Ericsson för 266 mkr kronor.
- > Tribona köpte av AxFast genom bolag den drygt 28 000 kvm stora logistikfastigheten Adaptern 1 i Norrköping. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 173 mkr.
- > Galjaden Fastigheter förvärvade fastigheten Glasburken 1 i Linköping från Arla. Fastigheten har 7 000 kvm lokaler.
- > Kalmar Kommunbolag AB sålde fastigheten Elefanten 1, mer känd som Industriparken, för 140 mkr till Fastighetspartner P&E. Lokalerna omfattar cirka 32 000 kvm.

REGION MELLAN/ NORR:

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

- > I centrala Karlstad påbörjade Fastighets AB L E Lundberg bygget av ett nytt 5 700 kvm stort kontorshus.
- > Tribona sålde till Saltängen Property Invest fastigheten Saltängen 1 i Västerås för ett fastighetsvärde om 1 075 mkr. Byggnaden omfattar cirka 100 000 kvm och är fullt uthyrd till ICA Fastigheter.
- > I Falun omförhandlade Corem Property Group hyreskontraktet med NKT Cables till ett nytt kontrakt på tio år som omfattar totalt 42 500 kvm och ett kontraktsvärde om cirka 155 mkr.
- > Wermlands Invest förvärvade av K/S Karlstad Bymidte fastigheterna Höken 13 och 14 i Karlstad för 134 mkr. Fastigheterna ligger i Karlstads centrum och omfattar 5 600 kvm bostäder och 2 200 kvm lokaler.



Interiörbild från Relaxen, längst upp i fastigheten Arenan 3, Globen City.

REGION SYD:

Göteborg, Malmö, Borås och Halmstad

- > Söderport Fastigheter AB förvärvade en fastighetsportfölj av Volvo-koncernen för 1,8 mdkr.
- > Kungsleden köpte kontorsfastigheten "Isblocket" i Hyllie i Malmö för 165 mkr av Otto Magnusson Byggnads AB.
- > Balder köpte av DnB Scandinavian Property Fund, via bolag, fastigheten Inom Vallgraven 1:13 (Radisson Blu Scandinavia Hotel) i centrala Göteborg. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 700 mkr.
- > I Göteborg förvärvade Vasakronan av NCC fastigheten Heden 46:3 för det underliggande fastighetsvärdet 860 mkr. Byggnaden omfattar cirka 20 000 kvm.
- > SveaReal hyrde sammanlagt ut 31 500 kvm lager i fastigheten Rydahög 1 i Borås till Speed Logistics i Borås.
- > Castellum, via det helägda dotterbolaget Harry Sjögren, förvärvade i Halmstad av Alecta nio fastigheter i högskoleområdet för 645 mkr.
- > I centrala Göteborg påbörjade Skanska sitt 7 500 kvm stora kontorsbygge Ullevi Terrasser som beräknas stå klart i början av 2016.
- > I Malmö köpte Atrium Ljungberg av Profi Fastigheter Sverige AB lokalfastigheten Dimman 11 för 265 mkr.

REGION

STOCKHOLM

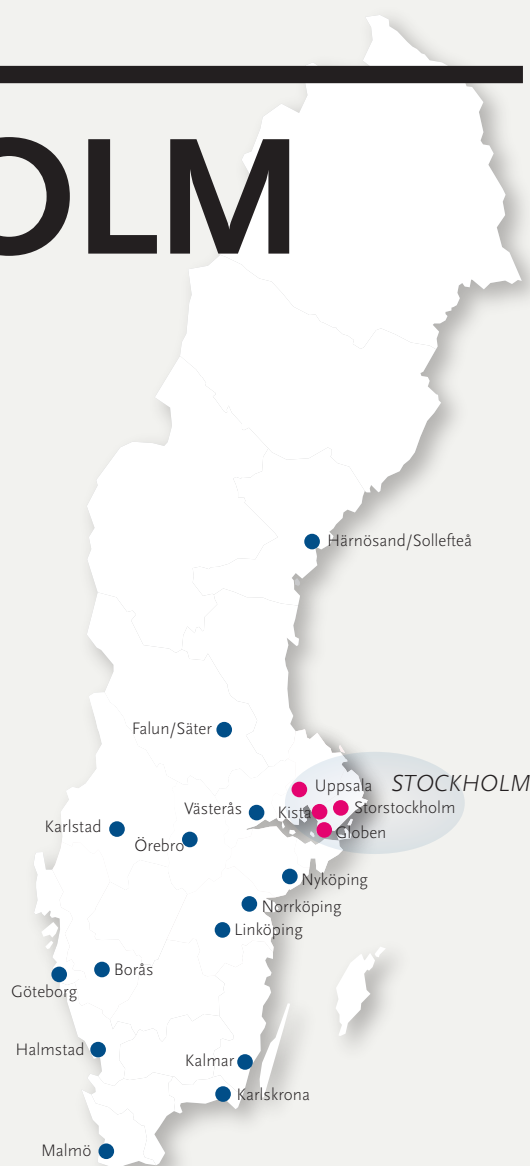
Region Stockholm består av affärsenheterna Kista, Globen, Storstockholm och Uppsala.

Stockholm är Klövers största region sett till uthyrningsbar yta, hyresvärde och fastighetsvärde. Ytan består främst av kontorsfastigheter.

Klövers största inflyttade hyresgäst under 2014 var ICA Fastigheter Sverige AB, som under slutet av året flyttade in i fastigheten Fyrislund 6:6 i Uppsala.

Stockholmsregionen är landets mest expansiva del. 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 nära 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**

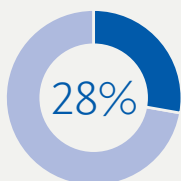
Hyresgäst	Kontrakts- värde, mkr	Andel av regionens kontrakts- värde, %	Yta, tkvm
Telefonaktiebolaget L M Ericsson	258	23,1	131
WSP Sverige AB	52	4,7	21
Eniro Sverige AB	22	2,0	8
CGI Sverige AB	20	1,8	11
Kistamässan AB	20	1,7	16
TOTALT	372	33,3	187



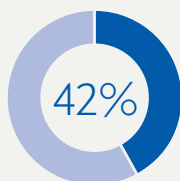
Konferensrum i fastigheten Arenan 3 i Globen City.

ANDEL AV KLÖVERN

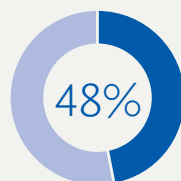
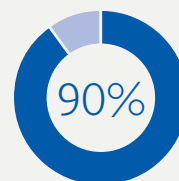
UTHYRINGSBAR YTA



HYRESVÄRDE



VERKLIGT VÄRDE

EKONOMISK
UTHYRINGSGRAD

NYCKELTAL PER ENHET PER 31 DECEMBER 2014

Enhet	Uthyrningsbar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %
Kista	323	554	6 735	93
Globen	115	306	3 848	91
Storstockholm	230	226	2 050	85
Uppsala	109	158	1 743	82
REGION STOCKHOLM	777	1 244	14 376	90
KLÖVERN	2 792	2 983	30 208	90

REGION

ÖST

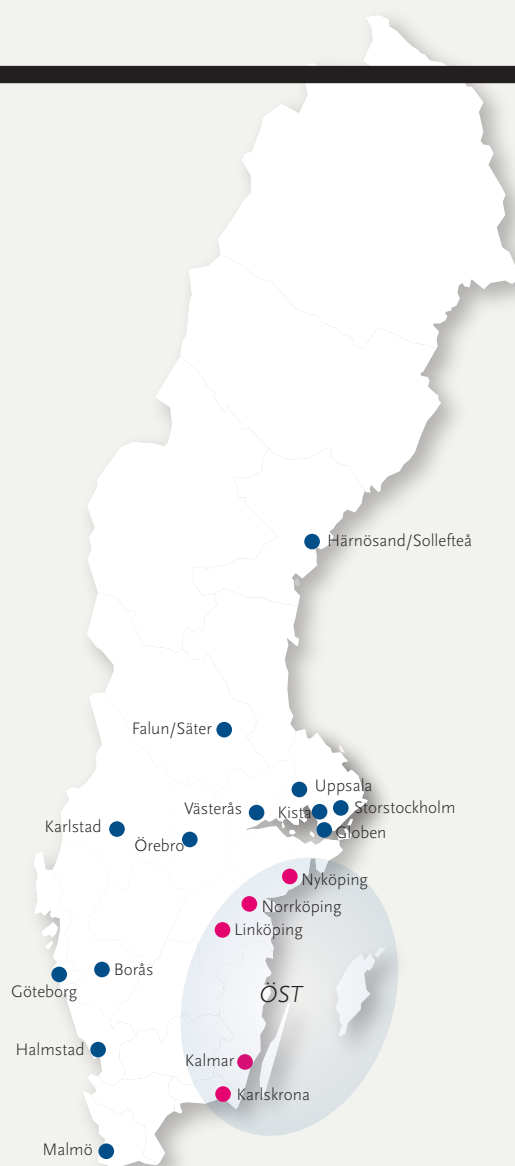
Region Öst består av affärsenheterna Linköping, Norrköping, Nyköping, Karlskrona och Kalmar.

Region Öst är Klöverns näst största region värdemässigt. I regionen utgörs merparten av fastigheternas yta av kontorsfastigheter. Största inflyttade hyresgäst under året var Linköpings universitet, som flyttade in i den nyrenoverade fastigheten Kopparhammaren 2 i Norrköping.

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 gör det till 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.

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.

I södra delen har både Kalmar och Karlskrona 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.

KLÖVERN S STÖRSTA HYRESGÄSTER
I REGION ÖST

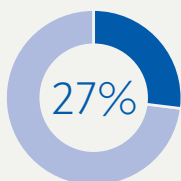
Hyresgäst	Kontrakts- värde, mkr	Andel av regionens kontrakts- värde, %	Yta, tkvm
Telefonaktiebolaget L M Ericsson	38	5,8	39
Karlskrona Kommun	26	4,1	25
Östergötlands Läns Landsting	25	3,9	18
TeliaSonera Sverige AB	16	2,5	10
Linköpings Kommun	16	2,5	12
TOTALT	121	18,8	104



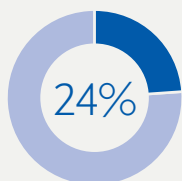
Studenter i nyrenoverade fastigheten Kopparhammaren 2, Norrköping. Linköpings universitet är hyresgäst.

ANDEL AV KLÖVERN

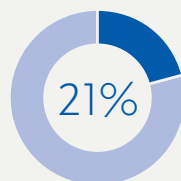
UTHYRINGSBAR YTA



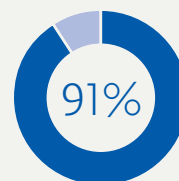
HYRESVÄRDE



VERKLIGT VÄRDE



EKONOMISK
UTHYRINGSGRAD



NYCKELTAL PER ENHET PER 31 DECEMBER 2014

Enhet	Uthyrningsbar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %
Linköping	307	284	2 598	91
Norrköping	182	178	1 543	89
Nyköping	112	106	912	88
Karlskrona	73	71	711	98
Kalmar	84	72	595	92
REGION ÖST	758	711	6 360	91
KLÖVERN	2 792	2 983	30 208	90

REGION

MELLAN/NORR

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

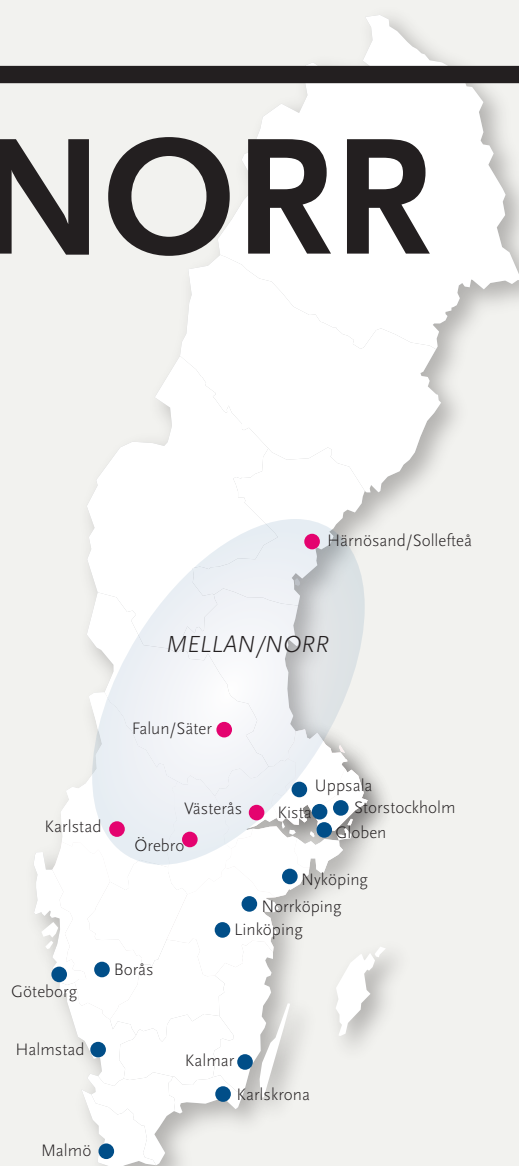
Mellan/Norr är Klöverns tredje största region baserat på fastighetsvärde. Störst andel av ytan består av kontorsfastigheter. Detta gäller alla affärsenheter i regionen förutom Västerås, som främst består av lager- och logistikfastigheter samt Falun/Säter som främst består av vårdfastigheter.

Klöverns största inflyttade hyresgäst under året var Pensionsmyndigheten som flyttade in i fastigheten Kanoten 10 i Karlstad.

Inom Region Mellan/Norr finns starka regionstäder som Örebro, Västerås, Falun och Karlstad. Dessa städer har uppvisat en positiv befolkningstillväxt under flera år.

Var och en av de starka regionstäderna representerar relativt stora geografiska områden. De är därmed viktiga för de omkringliggande kommunerna. Det finns i de flesta orter en väl utbyggd samhällsservice i form av sjukhus, skolor, höskolor och viktiga myndigheter. Dessa orter är också samtidigt viktiga knutpunkter för sina respektive regioners näringsliv. Detta innebär 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 TÖRSTA HYRESGÄSTER I REGION MELLAN/NORR

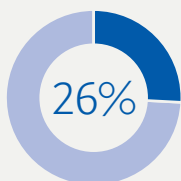
Hyresgäst	Kontrakts- värde, mkr	Andel av regionens kontrakts- värde, %	Yta, tkvm
Landstinget Dalarna	27	4,6	24
Transportstyrelsen	16	2,7	17
Fortifikationsverket	14	2,5	16
PostNord AB	13	2,2	12
TeliaSonera Sverige AB	12	2,1	10
TOTALT	82	14,1	79



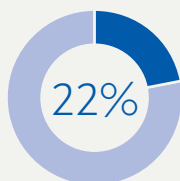
Vy över ljusgården i fastigheten Barkassen 8 i Karlstad. Detta är ett av Klöverns kontorshotell under varumärket First Office.

ANDEL AV KLÖVERN

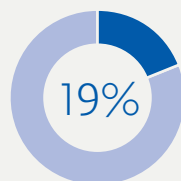
UTHYRINGSBAR YTA



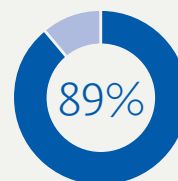
HYRESVÄRDE



VERKLIGT VÄRDE



EKONOMISK
UTHYRINGSGRAD



NYCKELTAL PER ENHET PER 31 DECEMBER 2014

Enhet	Uthyrningsbar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %
Västerås	271	233	2 069	86
Karlstad	198	202	1 826	91
Örebro	76	67	755	97
Falun/Säter	99	81	526	90
Härnösand/Sollefteå	90	72	449	83
REGION MELLAN/NORR	734	655	5 626	89
KLÖVERN	2 792	2 983	30 208	90

REGION

SYD

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

Fastighetsbeståndet i Region Syd och dess affärsenheter består till största del av lager- och logistikfastigheter. Denna fastighetstyp står för 59 procent av den totala ytan i regionen.

Största inflyttade hyresgäst i Region Syd under året var Otto Bock Scandinavia AB, som flyttade in i Västerbotten 9 i Malmö.

Region Syd utgör ett av landets mest befolkningsrika områden och med en befolkningsutveckling som är stark. Exempelvis växer Göteborg med 6 000 personer årligen och Skånes folkmängd ökar i snabbare takt än riket i övrigt. I regionen finns flera av landets största industrier. Västra Götaland är landets viktigaste industriregion och är även det län som är störst på export i Sverige. 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. Nya, mycket omfattande, infrastrukturensatsningar planeras i regionen, bland annat det så kallade Västsvenska paketet.

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.



KLÖVERNS STÖRSTA HYRESGÄSTER I REGION SYD

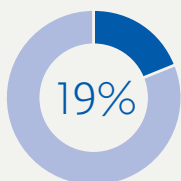
Hyresgäst	Kontrakts- värde, mkr	Andel av regionens kontrakts- värde, %	Yta, tkvm
KappAhl Sverige AB	38	11,4	48
RUAG Space AB	16	4,6	16
IF Friskis & Svettis	14	4,3	11
Lindex AB	10	3,0	15
HMS Industrial Networks AB	8	2,3	7
TOTALT	86	25,6	97



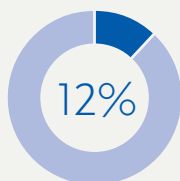
Interiörbild från fastigheten Västerbotten 9, Malmö.

ANDEL AV KLÖVERN

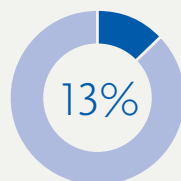
UTHYRINGSBAR YTA



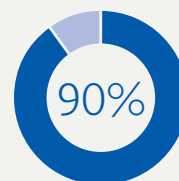
HYRESVÄRDE



VERKLIGT VÄRDE



EKONOMISK
UTHYRINGSGRAD



NYCKELTAL PER ENHET PER 31 DECEMBER 2014

Enhet	Uthyrningsbar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %
Göteborg	179	151	1 636	98
Malmö	202	128	1 423	86
Borås	81	52	423	85
Halmstad	61	42	364	82
REGION SYD	523	373	3 846	90
KLÖVERN	2 792	2 983	30 208	90



FASTIGHETSRÖRELSEN



FASTIGHETSINNEHAV	28
TRANSAKTIONER	32
PROJEKT	34
BYGGRÄTTER	36
FASTIGHETERNAS VÄRDE	40

Fastigheten Dragör 1 i Malmö, även benämnd Dragörkajen.

INLEDNING

MARKNADER

FASTIGHETSRÖRELSEN

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

FINANS

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

FASTIGHETSFÖRTECKNING OCH ÖVERSIKT

FASTIGHETSINNEHAV

Fastighetsvärdet ökade med 26 procent (6). Nettoinflyttningen uppgick till 35 mkr (51) och hyresvärdet ökade med 413 mkr (102). Den ekonomiska uthyrningsgraden var oförändrad, 90 procent, och den ytmässiga uthyrningsgraden sjönk med 1 procentenhet till 81 procent.

FASTIGHETSBESTÅND OCH HYRESVÄRDE

Klövern hade vid utgången av 2014 totalt 408 fastigheter (402) belägna i 40 kommuner (43).

Det totala fastighetsvärdet uppgick till 30 208 mkr (24 059), den uthyrningsbara ytan var 2 792 tkvm (2 624) och hyresvärdet uppgick till 2 983 mkr (2 570) vid årets utgång. Ökningen av fastigheternas värde berodde på förvärv om 4 452 mkr (1 020), försäljningar om 531 mkr (387), investeringar om 1 021 mkr (830) samt värdeförändringar med 1 207 mkr (–28). Värdeförändringen är främst en följd av lägre avkastningskrav, lägre kostnadsnivå och positiv nettoinflyttning.

INTÄKTER OCH SNITTHYRA

Intäkterna uppgick till 2 521 mkr (2 220) under 2014.

Intäktsökningen förklaras främst av nettoförvärv och positiv nettoinflyttning.

För jämförbart bestånd steg intäkterna med 1 procent, vilket främst beror på en stark nettoinflyttning.

Snitthyran på förvaltningsfastigheter beräknas utifrån kontraktswärde och uthyrd yta och uppgick till 1 158 kr per kvm per sista december. Snitthyran varierar mellan olika regioner beroende på typ av fastigheter, fastigheternas läge samt den lokala hyresmarknaden.

KPI för oktober 2014 var lägre jämfört med föregående år och påverkar därmed inte kontraktswärdet för 2015.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna ökade, främst beroende på ett väsentligt större bestånd för 2014, och uppgick till 878 mkr (828).

För jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med 3 procent (7), främst beroende på den milda och snöfattiga vintern. Värmeförbrukningen uppgick till 96 procent (98) av en normalårskorrigerad förbrukning beroende på högre genomsnittstemperatur.

Kundförlusterna fortsätter att vara mycket låga och uppgick till 1 mkr (4) eller 0,05 procent (0,2) av de totala intäkterna.

FASTIGHETSKOSTNADER FÖR JÄMFÖRBART BESTÅND¹, KR/KVM

	2014	2013
Driftkostnader	170	183
Tomträttsavgäld	12	12
Underhåll	29	24
Fastighetsskatt	42	43
Fastighetsadministration	59	62
TOTALT	312	324

1) Avser fastigheter som ägts under hela 2013 och 2014.

DRIFTÖVERSKOTT

Driftöverskottet uppgick till 1 643 mkr (1 392). Ökningen beror till stor del på ett större fastighetsbestånd för året, men också en positiv nettoinflyttning. För jämförbart bestånd steg driftöverskottet med 4 procent till 1 370 mkr (1 316).

ÖVERSKOTTSGRAD

Klöverns överskottsgrad, inklusive engångseffekter, uppgick till 65 procent (63). Överskottsgraden mäts som driftöverskottets andel av intäkterna. I förvaltningsbeståndet uppgick överskottsgraden till 67 procent.

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

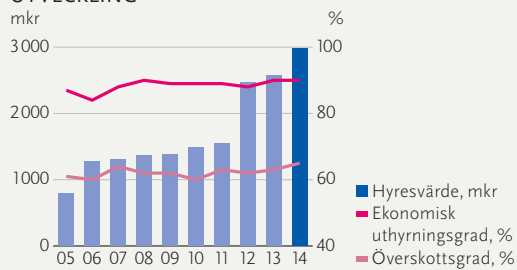
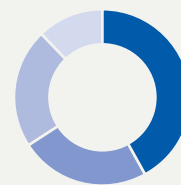
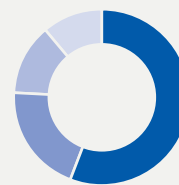
JÄMFÖRBART BESTÅND¹

	2014-12-31	2013-12-31	Förändring, %
Yta, tkvm	2 456	2 452	0
Verkligt värde, mkr	23 726	22 475	6
Avkastningskrav, %	7,0	7,2	–3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	0
Ytmässig uthyrningsgrad, %	81	81	0
mkr	2014	2013	
Intäkter	2 138	2 110	1
Fastighetskostnader	–768	–794	–3
DRIFTÖVERSKOTT	1 370	1 316	4

1) Avser fastigheter som ägts under hela 2013 och 2014.



Hyresgäster i fastigheten Arenan 8, Globen City.

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
STOCKHOLM	404	1913	165	1035	49	1867	57	1798	675	1684
ÖST	332	1216	177	596	64	1060	100	1107	673	1037
MELLAN/NORR	276	1100	220	607	88	1134	135	1060	719	947
SYD	136	1007	211	671	37	996	22	1084	406	835
TOTALT	1 148	1 416	773	720	238	1 251	314	1 195	2 473	1 158

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.

UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden, kontraktsvärdet i förhållande till hyresvärdet, var oförändrad jämfört med föregående år och uppgick till 90 procent (90) vid utgången av 2014. För förvaltningsfastigheter uppgick uthyrningsgraden till 92 procent och för förädlingsfastigheter till 57 procent. Uthyrningsgrad mätt som yta uppgick till 81 procent (82), medan den för förvaltningsfastigheter uppgick till 86 procent och för förädlingsfastigheter låg på 44 procent.

NETTOINFLYTTNING

Nettoinflyttningen var positiv under året. Den enskilt största inflytten var Linköpings universitet med 5 500 kvm i fastigheten Kopparhammaren 2 i Norrköping. Samtliga fyra kvartal uppvisar positiv nettoinflyttning. Klövers nettoinflyttning uppgick till 35 mkr (51) på årsbasis, baserat på inflyttade hyresgäster om 157 mkr (157) och avflyttade om 122 mkr (106).

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

Utöver inflyttade hyresgäster under 2014 har ytterligare avtal om 69 mkr (72) tecknats med inflyttning 2015 och framåt. Kontraktsvärdet för inflyttade hyresgäster samt tecknade hyresavtal, som ännu inte är inflyttade, uppgick till 226 mkr (229).

KONTRAKTSSTRUKTUR

Klövern har totalt 8 700 hyreskontrakt (8 100). Av hyreskontrakten, mätt som andel av kontraktsvärdet, förfaller 25 procent (24) inom ett år. Den genomsnittliga kontraktstiden har sjunkit till 3,3 år (3,5). Av det totala kontraktsvärdet, exklusive tillägg, var 84 procent (81) indexerat mot konsumentprisindex (KPI).

RESULTAT OCH NYCKELTAL

I tabellerna på nästa sida visas resultatposter och nyckeltal uppdelade på Klövers 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 köpta och 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 2013 och 2014.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2014: FÖRVÄRV

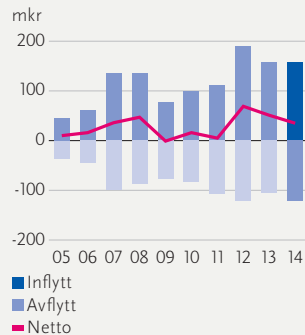
Stad	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrningsbar yta, kvm	Kvartal tillträde
Göteborg	Gamlestaden 39:14	Industri/lager	1 000	Q1
Linköping	Idéskaparen 2	Kontor	23 650	Q1
Stockholm	Arenan 2	Kontor	53 372	Q2
Stockholm	Arenan 3	Kontor	16 606	Q2
Stockholm	Arenan 6	Kontor	30 467	Q2
Stockholm	Arenan 8	Kontor	14 333	Q2
Solna	Startboxen 3	Kontor	19 218	Q2
Partille	Ugglum 1:76	Butik	4 263	Q2
Göteborg	Kortedala 36:23	Industri/lager	8 620	Q2
Karlskrona	Del av Karlskrona 4:10	Övrigt*	0	Q3
Kalmar	Elefanten 3	Kontor	8 412	Q3
Kalmar	Gumsen 41	Kontor	2 042	Q3
Kalmar	Timotejen 1	Kontor	1 552	Q3
Kalmar	Rybsen 1	Kontor	1 112	Q3
Örebro	Del av Olaus Petri 3:119	Övrigt*	0	Q4
Norrköping	Rotfjärilen 2	Industri/lager	830	Q4
Uppsala	Fyrislund 6:8	Industri/lager	7 613	Q4
Möln dal	Stockrosen 2	Butik	3 039	Q4
Västerås	Köpmannen 5	Butik	16 909	Q4
TOTALT			213 038	

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2014: FÖRSÄLJNING

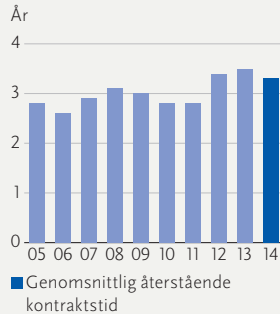
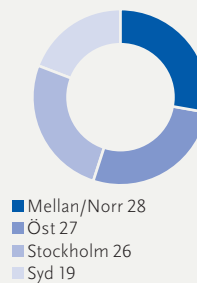
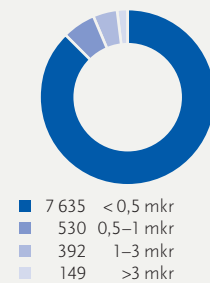
Stad	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrningsbar yta, kvm frånträde	Kvartal
Köping	Nifelhem 6	Butik	2 683	Q1
Stockholm	Slaggtorget 2	Kontor	1 980	Q1
Uppsala	Fyrislund 6:15	Övrigt*	0	Q1
Stockholm	Varmvattnet 3	Industri/lager	14 757	Q2
Landskrona	Ratten 6	Industri/lager	2 001	Q2
Kristianstad	Kristianstad 4:7	Kontor	14 612	Q2
Kristianstad	Härbärgen 1	Övrigt*	4 218	Q2
Karlstad	Gripen 11	Övrigt*	4 388	Q3
Härnösand	Cedern 1	Industri/lager	2 262	Q3
Sollefteå	Föraren 3	Industri/lager	1 284	Q3
Lomma	Vinstorp 26:58	Övrigt*	0	Q4
Alingsås	Fodret 14	Övrigt*	7 700	Q4
Karlskrona	Hammaren 1	Kontor	5 378	Q4
TOTALT			61 263	

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

NETTOINFLYTTNING



KONTRAKTSTID

YTA PER REGION
%VÄRDEINDELADE
HYRESKONTRAKT
Antal

RESULTAT PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION

	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Stockholm	985	752	-318	-261	667	491	68	65	401	220
Öst	636	607	-219	-231	417	376	66	62	214	317
Mellan/Norr	571	554	-216	-220	355	334	62	60	212	148
Syd	329	307	-125	-116	204	191	62	62	194	145
- Förvaltning	2 414	2 081	-796	-743	1 618	1 338	67	64	624	709
- Förädling	107	139	-82	-85	25	54	24	39	397	121
TOTALT	2 521	2 220	-878	-828	1 643	1 392	65	63	1 021	830

NYCKELTAL PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav ¹ , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek.uthyrningsgrad, %	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Stockholm	14 376	9 521	6,4	6,8	777	649	1 244	898	90	90
Öst	6 360	5 623	7,2	7,4	758	722	711	657	91	90
Mellan/Norr	5 626	5 238	7,3	7,5	734	727	655	648	89	90
Syd	3 846	3 677	7,3	7,5	523	526	373	367	90	89
- Förvaltning	27 315	21 777	6,9	7,2	2 474	2 276	2 797	2 360	92	92
- Förädling	2 893	2 282	7,0	7,5	318	348	186	210	57	66
TOTALT	30 208	24 059	6,9	7,2	2 792	2 624	2 983	2 570	90	90

1) Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter.



Globen City

TRANSAKTIONER

Klövern har under året ökat fastighetsinnehavet i Stockholmområdet rejält genom förvärvet av Globen City samt kompletterat befintligt bestånd på ett flertal av de prioriterade orterna. Förvärv har skett i samtliga fyra regioner.

FÖRVARV

Årets största affär var förvärvet av Globen City, innefattande fastigheterna Arenan 2, 3, 6 och 8 i Stockholm samt Startboxen 3 i Solna, för ett sammanlagt fastighetsvärde om 3,8 mdkr. Total uthyrningsbar yta uppgår till cirka 140 000 kvm och utgörs till största del av kontorsytor. Globenområdet är ett av de riktigt attraktiva kontorslägena söder om Stockholm city och kommer att få en än mer central placering i och med utvecklingen av Söderstaden. Efter detta förvärv utgör Region Stockholm knappt hälften av Klöverns totala fastighetsvärde.

I Linköping förvärvades Idéskaparen 2 som utgörs av en modern kontorsfastighet om 23 600 kvm. Säljare var Ericsson som vid försäljningen tecknade ett 10-årigt hyresavtal. Köpeskillingen uppgick till 266 mkr. Med detta förvärv förstärkte Klöver sin ledande position i Mjärdevi Science Park och i Linköping som helhet.

I Göteborgsområdet förvärvades under året fyra fastigheter för sammanlagt 121 mkr. Från Hemfosa förvärvades fastigheterna Kortedala 36:23 och Partille 1:76 där de största hyresgästerna är Axfood, Handelsbanken och Thys-

sen Krupp. Från en egenbrukare förvärvades fastigheten Gamlestaden 39:14 och från Sigillet förvärvades fastigheten Stockrosen 2 i Mölndal. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan för de fyra fastigheterna uppgår till cirka 17 000 kvm.

Klöverns enhet i Västerås har fått ett stort tillskott av handel med förvärvet av fastigheten Köpmannen 5 av IKEA Fastigheter för 175 mkr under början av året. Fastigheten var vid förvärvstidpunkten under total ombyggnad och utgörs nu av cirka 16 600 kvm dagligvaru- och volymhandel med Willys, Systembolaget och Rusta som största hyresgäster.

I Kalmar förvärvades i början av sommaren fyra fastigheter som kompletterar det befintliga beståndet på orten väl. Fastigheternas uthyrningsbara area uppgår till 13 500 kvm och utgörs av kontors-, butiks- och lagerytor. I Uppsala förvärvades fastigheten Fyrislund 6:8 och i Norrköping fastigheten Rotfjärilen 2. Sammanlagd köpeskilling för dessa sex fastigheter uppgick till 148 mkr. Under året har även två mindre markförvärv genomförts för att kunna komplettera och förädla befintliga fastigheter. I Karlskrona förvärvades del av fastigheten Karlskrona 4:10 och i Örebro del av fastigheten Olaus Petri 3:119.



Idéskaparen 2, Linköping



Stockrosen 2, Mölndal

Under december månad tecknades avtal om förvärv av två kontors- och lagerfastigheter i Örebro samt tre fastigheter i Västerås. Den ena fastigheten i Västerås är en modern och centralt belägen kontorsfastighet och de andra utgörs av handels- och lagerfastigheter i handelsområdet Erikslund. Den sammanlagda uthyrningsbara arean uppgår till cirka 31 200 kvm och samtliga fastigheter beräknas tillträdas under första kvartalet 2015.

FÖRSÄLJNINGAR

Klövern har under året fortsatt den geografiska renodlingen och förvaltningseffektiviseringen genom att sälja 13 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 61 000 kvm. Det totala försäljningspriset uppgick till 531 mkr.

I Kristianstad såldes fastigheterna Härberget 1 och Kristianstad 4:9 med en total uthyrningsbar yta om cirka 18 800 kvm till Hemfosa för 120 mkr. I och med transaktionen lämnade Klövern Kristianstad. Även orterna Landskrona, Lomma och Alingsås lämnades i och med försäljningar av Ratten 6, Vinstorp 26:58 och Fodret 14. Sammanlagd köpeskillning för dessa tre fastigheter var 125 mkr. I Karlstad såldes Gripen 11 till Swirish Property och i Stockholm såldes Varmvattnet 3 till Hedin Bil för en sammanlagd köpeskillning om 233 mkr. I Sollefteå såldes Föraren 3, i Här-

nösand Cedern 1, i Köping Nifelhem 6, i Stockholm Slagget 2 och i Karlskrona Hammaren 1 till lokala köpare. I Uppsala har dessutom den obebyggda fastigheten Fyrislund 6:15 avyttrats. Den sammalagda köpeskillningen för dessa sex fastigheter uppgick till 63 mkr.

En detaljerad förteckning över genomförda förvärv och försäljningar av fastigheter under 2014 visas i tabellform på sidan 30.

FÖRVARV AV YTTERLIGARE AKTIER I TRIBONA

Klövern förvärvade under 2014 ytterligare 2 903 599 aktier för 87 mkr i Tribona AB (publ) i samband med den nyemission som bolaget genomförde. Klövern innehav i Tribona uppgår därefter till 14 517 998 aktier motsvarande 29,8 procent av totalt antal utestående aktier.

Tribona redovisas som intresseföretag från och med 7 juni 2013. Klövern resultatandel för 2014 uppgick till -126 mkr (5), medan andelen i Tribonas övrigt totalresultat var 4 mkr (-2). Under 2013 uppgick den orealiserade värdeförändringen fram till klassificeringen som andelar i intresseföretag, för det dåvarande innehavet i Tribona, till 49 mkr.

Tribona är specialiserat på moderna och strategiskt belägna logistikfastigheter. Fastighetsinnehavet består av 27 fastigheter i Sverige och en i Danmark. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 674 tkvm och fastighetsvärdet till 4 831 mkr.

PROJEKT

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

Flertalet projekt är av förhållandevis begränsad storlek. Av de 301 projekt som pågick vid årets utgång har 30 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 2014 lagt ett fortsatt stort fokus på energibesparande åtgärder, vilket får effekt på både miljö och driftkostnader i fastighetsbeståndet. Vid utgången av året pågick 22 energioptimerande projekt.

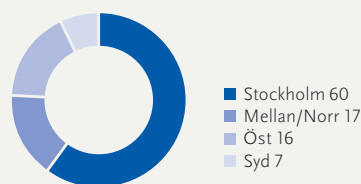
Förutsättningarna för genomförande av nybyggnationer på marknaden är fortsatt goda. Detta rymmer väl med hyresgästernas ökade krav på flexibilitet och kvalitet. Flertalet mindre ombyggnadsprojekt inom beståndet avser iordningsställande samt lansering av fler kontorshotellsanläggningar under varumärket First Office.

PROJEKT UNDER 2014

Totalt investerades 1 021 mkr (830) under 2014. I de projekt som avslutats under året, och som i vissa fall påbörjats tidigare år, uppgick investeringarna till 679 mkr (1 287).

Vid utgången av 2014 pågick totalt 301 projekt (281) till en kalkylerad utgift på sammanlagt 2 439 mkr (1 517). Totalt återstår 1 265 mkr (632) att investera i dessa projekt.

PROJEKTVOLYM PER REGION
%



KLÖVERN S TÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT

Stad	Fastighet	Projekttyp	Uthyrningsbar yta fastighet, kvm	Projektyta, kvm	Uthyrningsgrad efter projekt, %	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde efter projekt, mkr	Hyresvärde efter projekt, mkr	Beräknat färdigt, år
Kista	Isafjord 8	Kontor	26 112	26 112	100	675	573	60	60	2017
Uppsala	Kungsängen 10:1;2	Kontor	11 376	11 376	100	250	115	15	21	2016
Örebro	Vindhjulet 3	Kontor	19 343	19 343	100	155	88	11	28	2016
Norrköping	Kopparhammaren 2	Utbildning	36 613	5 130	100	99	1	8	46	2015
Malmö	Dragör 1	Kontor	2 322	2 322	100	71	2	5	5	2015
Stockholm	Johannelund 7	Butik	22 107	3 565	57	66	64	3	22	2016
Linköping	Brevduvan 17	Kontor	7 603	4 998	90	49	1	3	11	2015
Stockholm	Rektangeln 3	Djurklinik	3 131	2 654	100	44	40	4	7	2016
Uppsala	Fyrislund 6:6	Lager	2 700	2 700	100	44	0	5	5	2015
Karlskrona	Skeppsbron 3	Kontor	1 980	1 980	100	42	21	5	5	2015
TOTALT			133 287	80 180		1 495	905	119	210	

ÖVRIGA PÅGÅENDE PROJEKT

TOTALT	944	360	–	–	2015–
TOTALT PÅGÅENDE PROJEKT	2 439	1 265			

UPPSALA KUNGSÄNGEN 10:1, 10:2

Fastigheter belägna vid resecentrum i Uppsala. Befintlig byggnad moderniseras för bland annat Länsstyrelsen i Uppsala län. På fastigheterna planeras också för en nybyggnation. Byggnaderna kommer i färdigt skick att inrymma kontor, hotell, service samt restaurang fördelat på en total yta om cirka 18 000 kvm.



KISTA ISAFJORD 8

Klövern tecknade under våren 2014 ett 12-årigt hyresavtal med Tele2 avseende kontorslokaler. Tele2 kommer i och med det att samlokalisera sitt svenska huvudkontor till Kista. Fastigheten som byggs längs Torshamnsgatan omfattar cirka 27 000 kvadratmeter. Tele2 hyr cirka 20 000 kvadratmeter med tillträde i augusti 2016.



BYGGRÄTTER

Klövern arbetar aktivt med att utveckla befintliga byggrätter och tillskapa nya. Arbetet med att ta fram nya byggrätter har fortsatt under 2014.

Klövern har i dag detaljplanlagda 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 detaljplanlagda byggrätter och bedömda byggrätter. Med bedömda avses Klöverns bedömning utifrån omkringliggande detalj- och översiktsplaner. Totalt uppgick byggrätterna till 1 417 tkvm (1 397) vid utgången av året. Av dem var 551 tkvm (587) detaljplanlagda. Nästan hälften av de detaljplanlagda byggrätterna utgörs av kontor och en fjärdedel av bostäder. Byggrätternas värde uppgick per den sista december 2014 till 864 mkr (972), vilket motsvarar 610 kr per kvm (695).

BYGGRÄTTER 2014	Total byggrätt, tkvm BTA ¹	Detaljplanlagd byggrätt tkvm BTA ¹	Bedömd byggrätt, tkvm BTA ¹
Kista	146	111	35
Globen	18	14	4
Storstockholm	19	4	15
Uppsala	100	0	100
REGION STOCKHOLM	283	129	154
Linköping	248	108	140
Norrköping	32	32	–
Nyköping	59	18	41
Karlskrona	45	40	5
Kalmar	1	–	1
REGION ÖST	385	198	187
Västerås	126	41	85
Karlstad	266	15	251
Örebro	25	–	25
Falun/Säter	45	22	23
Härnösand/Sollefteå	25	25	–
REGION MELLAN/NORR	487	103	384
Göteborg	32	15	17
Malmö	217	98	119
Borås	2	1	1
Halmstad	11	7	4
REGION SYD	262	121	141
TOTALT KLÖVERN	1 417	551	866

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

KARLSTAD PINASSEN 2

Klövern har via en anbudstävling möjligheten att utveckla och bebygga fastigheten Pinassen 2, med bästa läge i Inre hamn och granne med nya Stadshuset. 14 000 kvm kontor, restaurang och gym i tre våningsplan planeras.



VÄSTERÅS SIGURD 7

Fastigheten är belägen söder om centralstationen och ingår i utvecklingsområdet för stationsområdet. Detaljplanen har vunnit laga kraft och tillåter byggnation av 9 000 kvm hotell och kontor.



KISTA KVARTERET ISAFJORD

Fastigheterna, belägna i hörnet Torshamnsgatan/Kistavägen, innebär nybyggnation av cirka 150 000 kvm kontor.



Färdigställda projekt



DRAGÖR 1, MALMÖ

I Limhamns gamla färjehamn har det byggts attraktiva kontor alldeles intill havet. Byggnaden innehåller kontor, restaurang samt butiksytta om totalt cirka 2 300 kvm fördelat på sex plan. En av hyresgästerna kom under året på andra plats i tävlingen Sveriges Snyggaste Kontor.



K2, NORRKÖPING

För Linköpings universitet, har Klövern utvecklat fastigheten Kopparhammaren 2, belägen intill Strömmen i industrilandskapet i Norrköping. Investeringen innefattar såväl ombyggnation som nybyggnation om totalt cirka 5 200 kvm.

BREVDUVAN 17, LINKÖPING

Mitt i centrala Linköping har Klöver renoverat cirka 5 000 kvm yta kontorslokaler till flera olika hyresgäster.



FASTIGHETERNAS VÄRDE

Fastigheternas verkliga värde var 30 208 mkr (24 059) vid årets utgång. Värdeförändringarna uppgick till 1 207 mkr (–28), varav realiserade värdeförändringar utgjorde 8 mkr (22) och orealiserade 1 199 mkr (–50).

Fastighetsmarknaden har utvecklats positivt under 2014 och blev transaktionsmässigt ett rekordår där omsättningen överträffade det tidigare rekordåret 2008. De drivande faktorerna har varit god tillgång på kapital till låg ränta, låg vakans och stabila kassaflöden. De mest aktiva köpkategorierna har under året varit noterade och onoterade fastighetsbolag, följt av institutioner och fonder. De börsnoterade fastighetsbolagen var de största nettoköparna. De svenska aktörerna är fortsatt överrepresenterade på transaktionsmarknaden med nästan 85 procent av det investerade kapitalet och närmare 80 procent av försäljningsvolymen. Stockholm samt fastighetsmarknaderna utanför storstadsregionerna attraherade mest kapital under året. Stockholm stod för cirka 36 procent av investeringsvolymen.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 1 207 mkr (–28). I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 8 mkr (22) och orealiserade värdeförändringar om 1 199 mkr (–50). Orealiserad värdeförändring motsvarar en uppgång med 4,0 procent (–0,2). Vid utgången av 2014 var det genomsnittliga avkastningskravet för Klöverns fastigheter 6,9 procent (7,2), exklusive mark och byggrätter.

De främsta anledningarna till att värdet på fastigheterna har ökat är investeringar gjorda vid nyuthyrning, stigande marknadshyror och sänkta avkastningskrav.

Klöverns genomsnittliga avkastningskrav har sänkts med 0,3 procentenheter jämfört med föregående år, främst kopplat till det starka investerarintresset samt fortsatt positiv nettointflyttning.

VÄRDERINGSMODELL

Klövern redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Varje kvartal värderas 100 procent av fastigheterna, varav normalt 20 till 30 procent utförs av externa värderare och resterande genom interna värderingar. Under en rullande tolv månadersperiod 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 internationell värderingsstandard. Externvärderingarna har genomförts av DTZ Sweden och 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.
- > Värdet av eventuella byggrätter och obebyggd mark adderas till nuvärdet.
- > Normal kalkylperiod är fem eller tio år.
- > Inflationsutvecklingen har långsiktigt bedömts till 2 procent (Riksbankens inflationsmål).

VÄRDERINGSUNDERLAG

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

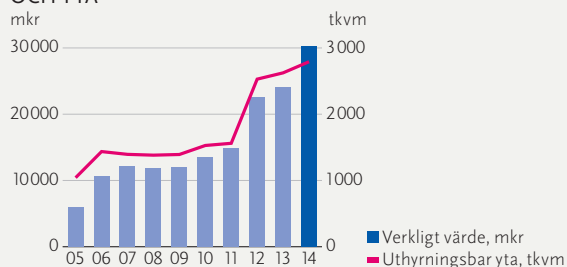
HYRESINBETALNINGAR

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

SAMMANFATTNING

Värdetidpunkt	31 december 2014
Verkligt värde	30 208 mkr
Kalkylperiod	Normalt fem eller tio år
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	Mellan 5,25 och 10,00 procent
Kalkyl-/diskonteringsränta	Mellan 6,00 och 12,24 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
Direktavkastningskrav	0,5 procentenhet	-1 991/2 304
Hyresintäkt	50 kr/kvm	+/-2 064
Driftkostnader	25 kr/kvm	-/+1 032
Vakansgrad	1,0 procentenhet	-/+434

VERKLIGT VÄRDE, MKR

	2014	2013
Verkligt värde per 1 januari	24 059	22 624
Förvärv	4 452	1 020
Investeringar	1 021	830
Försäljningar	-531	-387
Värdeförändringar	1 207	-28
VERKLIGT VÄRDE VID ÅRETS UTGÅNG	30 208	24 059

FASTIGHETSINNEHAV OCH VÄRDERING VERKLIGT VÄRDE PER 31 DECEMBER 2014

	Verkligt värde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr ¹	Ek. uthyrningsgrad, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkylränta, %	Direktavkastningskrav, %	Direktavkastningskrav, snitt %
Stockholm	14 376	90	1244	90	777	6,00–12,24	5,40–10,00	6,4
Öst	6 360	129	711	91	758	7,00–12,24	5,25–10,00	7,2
Mellan/Norr	5 626	99	655	89	734	7,00–11,20	5,25–9,00	7,3
Syd	3 846	90	373	90	523	7,90–10,90	5,80–8,75	7,3
Förvaltning	27 315	347	2 797	92	2 474	7,00–12,24	5,25–10,00	6,9
Förädling	2 893	61	186	57	318	7,65–12,24	5,75–10,00	7,0
TOTALT	30 208	408	2 983	90	2 792	6,00–12,24	5,25–10,00	6,9

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

DRIFTUTBETALNINGARNA

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

INVESTERINGSBEHOV

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

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTA

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektivitet, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och 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 som har en längre kvarvarande kontraktstid än fem år. Där har en kalkylperiod om tio år eller den kvarvarande kontraktstiden, plus minst ett år, valts.

BYGGRÄTTER OCH TOMTMARK

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

BESIKTNING AV FASTIGHETERNA

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

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE



HÅLLBARHETSARBETE 44

MEDARBETARE 45

MILJÖ 47

INLEDNING

MARKNADER

FASTIGHETSRÖRELSEN

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

FINANS

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

FASTIGHETSFÖRTECKNING OCH ÖVERSIKT

Klöverns medarbetare Stefan Larsson på språng för att serva hyresgäster i Karlstad.

HÅLLBARHETSARBETE

Att ta ansvar ekonomiskt, miljömässigt och socialt är en självklarhet för Klöver. Vi är övertygade om att ett hållbart arbete hör ihop med lönsamhet och att det utgör en viktig affärsmöjlighet för oss.

Att vara ett gott exempel för våra medarbetare, kunder och leverantörer ger förtroende samtidigt som vi kan tillvarata de möjligheter som uppkommer som ett resultat av arbetet med hållbarhetsaspekterna i vår verksamhet.

Klövern är ett företag som ständigt växer och i takt med det även vår inverkan på samhället. Vårt bidrag till ett hållbart samhälle och ett lönsamt företagande börjar redan i det dagliga arbetet, från smått till stort. Från vårt motto – att var dag underlätta kundens vardag – till visionen – att skapa miljöer för framtidens företagande.

Hållbarhet är inget nytt begrepp för Klöver och vårt

arbete utvecklas och förfinas ständigt. För första gången kan vi visa upp en hållbarhetsredovisning, skapad utifrån GRI G4:s riktlinjer. Vi har under 2014 lagt mycket energi på att söka ut de mest centrala hållbarhetsaspekterna och att integrera dessa i vår affärsstrategi. Utifrån en väsentlighetsanalys har vi prioriterat de faktorer som är viktigast för Klöverns intressenter, i kombination med vår egen uppfattning om respektive områdes relevans.

Läs mer om vårt hållbarhetsarbete i Klöverns hållbarhetsredovisning 2014 och på www.klovern.se.



Hyresgäster i ett av Klöverns First Office kontorshotell i Karlstad.



Klöverns medarbetare Åsa Johansson och Per Johansson i ett av Klöverns First Office kontorshotell. Fastigheten heter Barkassen 8 och ligger i Karlstad.

MEDARBETARE

Medarbetarna är en av Klöverns framgångsfaktorer. Det är genom medarbetarnas engagemang, utveckling och kompetens som vi skapar en kultur där vi och våra kunder trivs.

I samband med vår första hållbarhetsredovisning har en dialog med våra intressenter stärkt tron på att en säker arbetsmiljö, utveckling och utbildning för våra medarbetare ska prioriteras inom hållbarhetsarbetets sociala aspekter.

Vi eftersträvar ett arbetsklimat och arbetsförhållanden som är bästa möjliga för alla medarbetare. Att vara lyhörd som arbetsgivare skapar engagemang och ger förtroende tillbaka, vilket på sikt även resulterar i väl förvaltade fastigheter och nöjda kunder. Klövern ska vara en attraktiv arbetsgivare med kompetenta och engagerade medarbetare. Året har präglats av fortsatt fokus på att säkerställa vår arbetsmiljö. Vi har även förbättrat utvecklingsplaner för de anställda, diskuterat korruption och mutor samt haft utbildning kopplad till värdegrund och uppförandekod.

ATTRAHERA OCH REKRYTERA

Fastighetsbranschen har historiskt sett varit mansdominerad. Klöverns strategi är att i varje rekryteringsaktivitet fokusera på en jämnare könsfördelning och ökad mångfald inom organisationen. Vår attraktivitet som arbetsgivare har stärkts, vilket märks tydligt vid nyrekryteringar. Ett genomarbetat program för kompetenshöjning och därmed ökade utvecklingsmöjligheter är en av orsakerna. Samarbetet med gymnasier och högskolor fortsätter successivt och strategiskt.

Vi är måna om att bereda plats för så många praktikanter och trainees som möjligt för att ge fler chansen att få kännedom om branschen och en första fot in i arbetslivet. Vårt sommartrainee-program har ännu en gång genomförts med gott resultat. Utöver det värdefulla utbytet med studenter ger

programmet en bra rekryteringsbas, främst mot fastighets-ekonomer och förvaltare.

Trots en relativt liten organisation kan Klöver erbjuda goda interna karriärvägar och vi har under 2014 lyckats ge möjlighet för 15 medarbetare att utvecklas i nya roller inom bolaget.

Under 2014 anställdes totalt 32 nya medarbetare medan 31 medarbetare avslutade sin anställning. Omsättningen beror främst på omställningar i samband med att bolaget vuxit samt pensionsavgångar.

KOMPETENS OCH UTVECKLING

För att säkerställa en hög kompetens i organisationen, vilka utbildningsbehov som finns och vad som förväntas av varje medarbetare, finns tydliga befattningsbeskrivningar för varje roll. Tillsammans med årliga utvecklingssamtal upprättas individuella utvecklingsplaner som konkretiserar fortbildningsbehovet. En strukturerad process leder fram till en övergripande intern utbildningsplan där utbildningar anpassade unikt för Klöver genomförs inom bland annat hyresjuridik, fastighetsdrift och arbetsmiljö.

ARBETSMILJÖ OCH HÄLSA

Klöver arbetar systematiskt med arbetsmiljöfrågor för att förebygga och minimera arbetsskador och arbetsrelaterad ohälsa. Under året har skyddsombud och driftchefer genom-

gått utbildningar inom arbetsmiljö anpassade till specifika frågor för fastighetsbranschen.

En lättillgänglig säkerhetshandbok, som främst syftar till förebyggande arbetsmiljöarbete men även krishändelser, har införts under året. Samtliga medarbetare har deltagit i utbildningar inom krishantering samt utbildningar kopplad till vår värdegrund och uppförandekod.

Vi har för andra året i rad genomfört en medarbetarundersökning. Resultatet av undersökningen visar på fortsatt god trivsel och bra samarbete samt ett gott ledarskap.

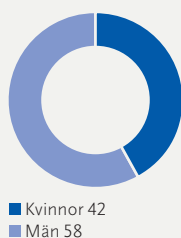
Arbetet med att förebygga stressrelaterade besvär pågår kontinuerligt och systematiskt och sjukfrånvaron är fortsatt låg trots ett högt tempo.

Tillsvidareanställda medarbetare omfattas av en förmånlös sjukvårdsförsäkring, tjänstepension, genomgår hälsoundersökningar vartannat år, har ett årligt friskvårdsbidrag och erbjuds subventionerade luncher. Förmånspaketet innehåller även individanpassad kompetensutveckling.

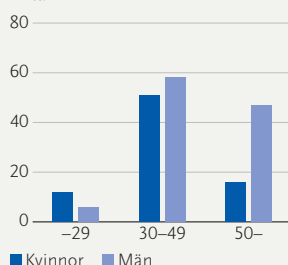
VINSTANDELSSTIFTELSE

I syfte att stärka medarbetares engagemang och delaktighet i verksamheten och bolagets utveckling finns en vinstandelsstiftelse. Utdelning till stiftelsen, som är maximerad till ett prisbasbelopp per anställd och år, har skett tio av stiftelsens elva år.

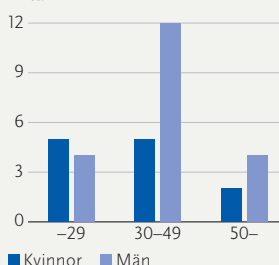
ANDEL KVINNOR/MÄN,
VID ÅRETS SLUT
%



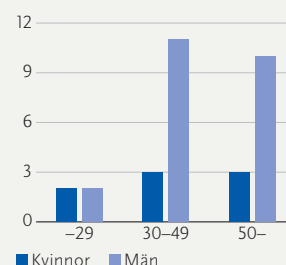
KÖN OCH ÅLDER,
VID ÅRETS SLUT
Antal



NYANSTÄLLDA UNDER ÅRET,
KÖN OCH ÅLDER
Antal



SLUTAT UNDER ÅRET,
KÖN OCH ÅLDER
Antal



	2014	2013	2012	2011	2010
Anställda vid årets slut, antal	190	189	185	132	126
– varav kvinnor/män, antal	79/111	76/113	75/110	58/74	54/72
– varav kollektivanställda, antal	41	44	44	32	29
Snittålder, år	45	46	46	45	45
Personalomsättning, %	16	9	10	8	10
Förädlingsvärde per anställd, mkr	8,9	7,6	7,3	5,6	6,7
Kompetensutvecklingskostnad per anställd, tkr	18	19	16	20	19
Sjukfrånvaro, %	2,0	1,9	2,3	1,9	2,4

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 organisationen. Arbetet bedrivs kontinuerligt och målinriktat för att nå ständiga förbättringar. Gällande lagstiftning och miljökrav utgör, tillsammans med Klöverns miljöpolicy, grunden i arbetet som involverar såväl medarbetare och hyresgäster som leverantörer och entreprenörer.

Mer information kring Klöverns miljöarbete finns i vår hållbarhetsredovisning för 2014.

MILJÖDIPLOMERING

Klövern är sedan 2011 miljödiplomerat enligt den nationella kravstandarden Svensk Miljöbas. Diplomeringen, som bland annat identifierade våra betydande miljöaspekter, har förbättrat strukturen i arbetet och ger även möjlighet att införa miljöledningssystem enligt ISO 14001. En miljörevision av extern part sker varje år.

MILJÖKLASSADE BYGGNADER

Klövern har 19 miljöklassade byggnader vid utgången av 2014 och en målsättning om att öka med fem byggnader per år. Under 2014 miljöklassades åtta byggnader. Green Building är det vanligaste klassningssystemet, men vi har även byggnader klassade enligt Miljöbyggnad och LEED. Den totala ytan som är miljöklassad är drygt 133 000 kvm, vilket motsvarar fem procent av Klöverns totala uthyrningsbara yta. Klövern är medlem i Sweden Green Building Council som är den instans i Sverige som hanterar alla miljöklassningssystem.

GRÖNA HYRESAVTAL

Som fastighetsägare är det viktigt att stödja hyresgästernas hållbarhetsarbete; dels för långsiktig hållbar utveckling och dels för att bygga en långvarig relation till hyresgästen. För



Sedumtak på fastigheten Skeppsbron 1 i Karlskrona.

att stödja detta och samtidigt minska Klöverns klimatpåverkan har vi under året intensifierat arbetet med att teckna gröna avtal. Vår målsättning under 2014 var att varje affärsenhet skulle teckna ett nytt grönt hyresavtal per 50 000 kvm. Resultatet blev 33 nya gröna avtal vilket inte riktigt räckte upp till målet på 47. Av de nyuthyrningar och omförhandlingar som gjordes under året uppgick de gröna avtalen till sju procent. De gröna hyresavtalen följer Fastighetsägarnas framtagna mall.

MILJÖASPEKTER OCH MILJÖMÅL

Klövern har identifierat sina sex mest betydande miljöaspekter och miljömål, vilka redovisas nedan.

Energi

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

Energiförbrukningen är den viktigaste miljöaspekten i Klöverns miljöarbete och vårt energiarbete fortsätter framgångsrikt. Värmeförbrukningsmålet 2008–2012 med en minskning på 20 procent överträffades då utfallet blev 21 procent. Det nya målet med en minskning av värmeförbrukningen om 12 procent under 2013–2015 följs. Vid utgången av 2014 uppgår minskningen till tio procent. All inköpt energi till fastigheterna är vattenbaserad, grön el. För samtliga nyförvärvade fastigheter pågår ett vattenbesparingsprojekt under 2014–2015. Genom installation av snålspolande vattenperlatorer, förväntas vattenförbrukningen kunna sänkas med 20 procent. Minskad vattenförbrukning innebär även minskad förbrukning av varmvatten och därmed värmeförbrukningen.

Solcellsanläggningen på fastigheten Vindhjulet 3 i Örebro har levererat lite drygt 113 000 kWh mot 115 000 kWh föregående år. Solcellsanläggningen, som är den största i Örebro, producerar 30–40 procent av fastighetens elbehov. Fastigheten omfattar 19 000 kvm kontorsyta. På Kopparhammaren 2 i Norrköping har en ny solcellsanläggning tagits i bruk under sista kvartalet av året.

Transporter

Klöverns transporter samt resor inom företaget ska utvärderas ur miljöhanseende, ekonomi samt tidsaspekt.

En mötes- och resepolicy är framtagen där det bland annat framgår att det bästa mötet ur miljösynpunkt är det interaktiva mötet. Det resebokningssystem som Klövern använder ger möjlighet att till konkurrenskraftiga priser samtidigt boka tåg, flyg, taxi och hotell. Detta spar tid samtidigt som det ger en ekonomisk besparing och väsentliga statistikunderlag.

Inköp

Klöverns inköp ska utvärderas ur miljöhanseende, ekonomi och livslängd.

Klöverns 50 största leverantörer ska kartläggas med avseende på hållbarhet. Varje affärsenhet ska sätta ett mål för att minska antalet leverantörer.

Avfall

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

Ramavtal är tecknade med avfallsentreprenörerna Stena, IL, Sita och Ragn-Sells. Översyn av avfallshanteringen pågår kontinuerligt, särskilt eftersom förutsättningarna att genomföra sortering förändras och skiljer sig åt mellan olika kommuner.

Kemikalier

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

Kemikalieanvändningen inom Klövern är begränsad. Via ett aktivt inventeringsarbete bland skyddsombuden har kemikaliemängden minskat även under 2014.

Kommunikation

Klöverns medarbetare ska ha kunskaper för att främja och kommunicera företagets miljöarbete.

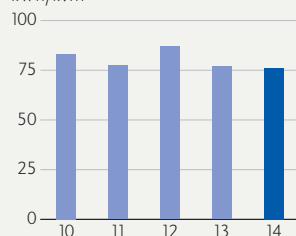
Samtliga medarbetare genomgår en grundläggande miljöutbildning där gällande lagstiftning och miljökrav tillsammans med Klöverns miljöpolicy och miljömål, utgör grunden. Målet med utbildningen är att medarbetarna ska få en inblick i hur mänsklig verksamhet påverkar miljön och samtidigt få tips och råd på hur vi alla kan bidra till en bättre miljö, både som privatpersoner och anställda i ett fastighetsbolag. Under året togs en miljömanual med miljökrav fram för samtliga affärsenhetsskontor. Målet om att samtliga kontor i huvudsak uppfyllt miljömanualen under 2014 har uppfyllts.

KLIMATUTSLÄPP

För andra året i rad rapporterade Klövern in till CDP (Carbon Disclosure Project) under kategorin "Financials". CDP är en organisation som utvärderar och jämför utsläppsdata från stora företag runt om i världen. I CDP Nordic Report för 2014 fick Klövern det högsta betyget bland alla inrapporterande fastighetsbolag i Sverige. Vi fick 89 poäng av 100 möjliga. Som grund för inrapportering till CDP samlades utsläppsdata från olika utsläppskällor i vår verksamhet. Detta finns mer utförligt redovisat i Klöverns hållbarhetsredovisning för 2014.

VÄRMEFÖRBRUKNING

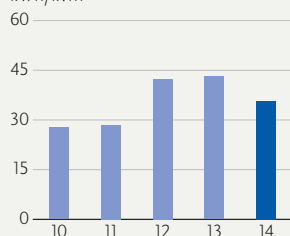
kWh/kvm



Värmeförbrukningen har fortsatt att minska under året och följer uppsatt mål.

KYLFÖRBRUKNING

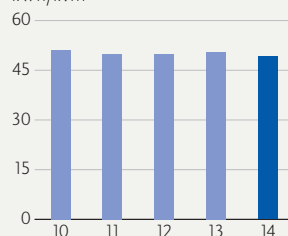
kWh/kvm



Kylförbrukningen varierar mellan åren och beror mycket på typ av fastighet och hyresgäst.

ELFÖRBRUKNING INKL
HYRESGÄSTEL

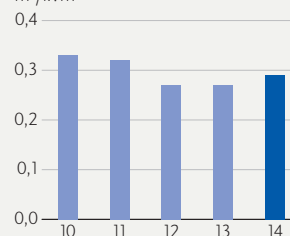
kWh/kvm



Den totala elförbrukningen, inklusive viss del av hyresgästernas förbrukning, har minskat under året. Den genomsnittliga elförbrukningen uppgick till 49,14 (50,5) kWh/kvm. All el är grön el från vattenkraft.

VATTENFÖRBRUKNING

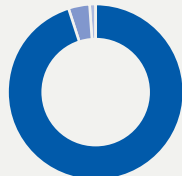
m³/kvm



Vattenförbrukningen per kvm har minskat de senaste åren. Utfallet för 2014 var dock högre än föregående år pga fastighetsförvärv, vilket initierat ett nytt vattenbesparingsprojekt.

UPPVÄRMNINGSSLAG
PER MEDIATYP

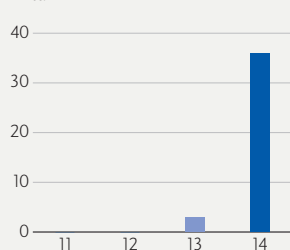
%



Elvärme avser eluppvärmning inklusive el till värmepumpar. Klöverns sista oljepanna för huvuduppvärmning byggdes bort under året.

GRÖNA HYRESAVTAL

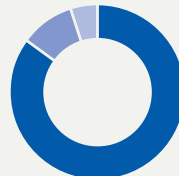
Antal



Det tecknades 33 nya gröna avtal under 2014 jämfört med målet på 47. Totalt har Klöver 36 gröna avtal vid utgången av 2014.

MILJÖKLASSNING

%



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 270 byggnader klassade enligt Green Building i Sverige. Klöver har 19 stycken.

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Det är förhållandevis enkelt och kostnadseffektivt, men ändå verkningsfullt för att skapa miljömässigt hållbara byggnader. I miljöbyggnad kan en byggnad uppnå betyget brons, silver eller guld. Det finns nästan 400 byggnader klassade enligt Miljöbyggnad i Sverige. Klöver har två byggnader klassade enligt detta system, en guld och en silver.

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 116 byggnader klassade enligt LEED i Sverige. Klöver har en LEED guldbyggnad.

KLÖVERN'S FRAMGÅNGSRIKA ENERGIARBETE

Energiförbrukningen är den viktigaste miljöaspekten i Klöverns miljöarbete. Vi har under lång tid arbetat med att minimera energiåtgången i vårt fastighetsbestånd. Glädjande nog fick vi under 2014 pris som Sveriges bästa bolag i tävlingen E-Prize i kategorin mellanstora företag/ fastighetsbolag/offentlig sektor. E-Prize är ett samarbete mellan E.ON och Veckans Affärer och är näringslivets mest prestigefulla energipris. Vi fick priset för vårt innovativa sätt att få ned energiförbrukningen i våra byggnader.



EGEN PERSONAL

Egen proaktiv driftpersonal är centralt i vårt energiarbete och det är deras dagliga närvaro och fokus som till stor del bidrar till att besparingar och driftförbättrande åtgärder uppnås. Närvaron gör att vi med kort varsel kan ta till oss våra kunders önskemål samt hjälpa dem i vardagen med att skapa en väl fungerande arbetsplats när det gäller att upprätthålla rätt klimat och tekniska funktioner samt att vara lyhörda för önskemål av olika slag.

UTBILDNING

En viktig del av vårt energi- och teknikerarbete består i att utbilda teknisk personal i teknikorienterade ämnen och myndighetskrav. Utbildningstillfällena bidrar även till kunskapsöverföring mellan individer och affärsenheter.

ENERGIPROJEKT

Ett exempel på ett stort energiprojekt som pågår under 2014–2015 är på fastigheten Gullbernahult i Karlskrona, där vi genomför installationsförbättringar vilka kommer att halvera fastighetens energiförbrukning.

SMARTA ENERGIÖLSNINGAR

Solceller finns på fastigheter i Örebro och Norrköping som genererar el till fastigheterna. På flera av Klöverns affärsenheter har vi även geotermianläggningar där vi drar nytta av bergets egenskaper för både värme och kyla.

VATTENBESPARING

Klövern arbetar kontinuerligt med att minska vattenförbrukningen i våra byggnader. Under 2014–2015 genomförs ett vattenprojekt för fastigheter förvärvade under senare år. Det innebär att cirka en tredjedel av våra byggnader kommer få nya snålspolande munstycken. Motsvarande åtgärd gjordes för 5 år sedan vilket resulterade i en minskad förbrukning på 20 procent. En viktig effekt av vattenprojektet är också att mängden varmvatten minskas och därmed en minskad värmeförbrukning.



Hampus Waldemar, fastighetstekniker på Klöver i Linköping.

MÅNADSAVVIKELSER MEDIA

Förbrukningsvärden för varje månad jämförs med samma månad året innan (graddagskorrigerat) och avvikelser noteras och analyseras för åtgärd. Ständigt ifrågasättande av utfall skapar en medvetenhet och kunskap kring hur våra fastigheter ska optimeras.

VINTERKONTROLLER

Klövern jobbar flitigt med att hålla alla tekniska installationer i högsta möjliga trim och i synnerhet inför och mitt i vintersäsongen. Värmecentraler, ventilationsaggregat och kylcentraler testas avseende funktion och återvinning. Detta för att ha välfungerande anläggningar samt hålla förbrukning på lägsta möjliga nivå.



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

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

AKTIER	58
--------	----

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

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

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

INLEDNING

MARKNADER

FASTIGHETSRÖRELSEN

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

FINANS

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

FASTIGHETSFÖRTECKNING OCH ÖVERSIKT

FINANSIERING

Klöverns genomsnittliga ränta förbättrades under året från 4,3 procent till 3,5 procent. Förbättringen förklaras främst av räntesänkningar från Riksbanken samt lägre lånemarginaler från både bank och kapitalmarknad. Ingångna räntesäkringsavtal motverkar den positiva effekten men ger också ett skydd mot räntehöjningar.

KREDITMARKNADEN

Riksbanken sänkte sin styrränta, reporäntan, vid två tillfällen under året. Vid årets början låg reporäntan på 0,75 procent och vid årets slut på 0,00 procent. Tillgången på likviditet i bankmarknaden har ytterligare förbättrats under året både avseende befintliga och nya långivare.

2014 kännetecknades av historiskt låga, både korta och långa, marknadsräntor. Effekterna av det låga ränteläget ur ett längre perspektiv återstår att se, men kortsiktigt är effekten, isolerat, klart positiv för bolaget.

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 2014 till 31 658 mkr (25 230). Av tillgångsvärdet utgjorde eget kapital 9 988 mkr (7 198), främmande kapital 18 870 mkr (16 163) och övrigt kapital 2 800 mkr (1 869).

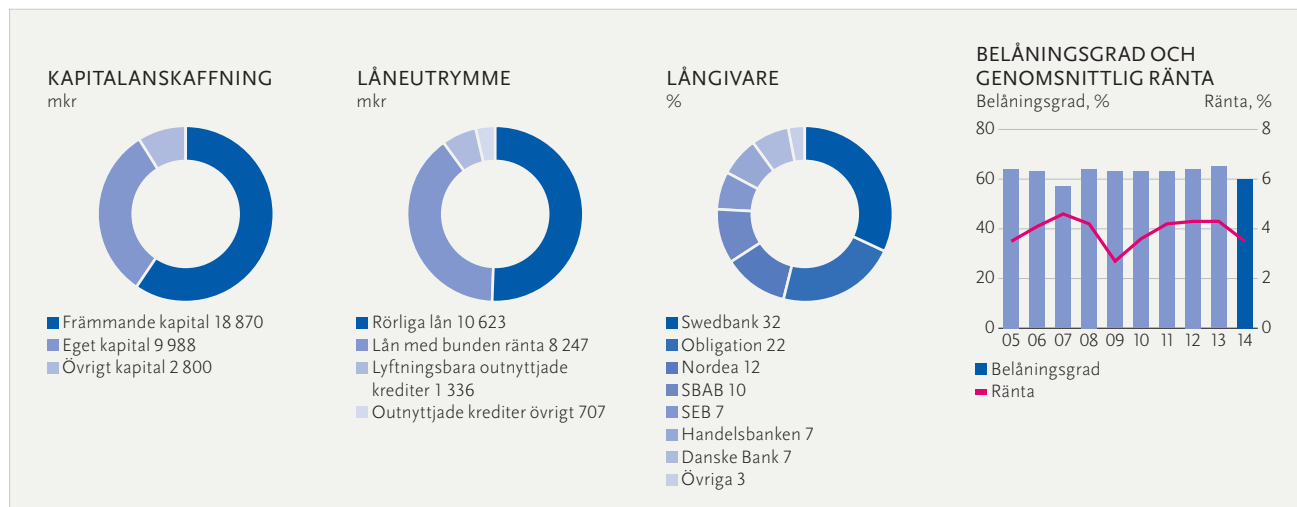
Eget kapital

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

Klöverns soliditet, det vill säga andel eget kapital i rela-

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning			
	Lånevolym, mkr	Ränta, %	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig	10 623	2,7	–	–	–	–
2015	601	5,1	8 222	6 659	1 270	1 563
2016	1 380	3,5	1 749	1 679	–	70
2017	1 275	4,4	7 942	7 532	1 150	410
2018	1 191	5,1	2 830	2 830	1 800	–
2019	900	5,0	–	–	–	–
2020	500	4,5	–	–	–	–
2021	500	4,8	–	–	–	–
2022	800	5,6	–	–	–	–
2023	1 100	4,7	–	–	–	–
Senare	–	–	170	170	–	–
TOTALT	18 870	3,5	20 913	18 870	4 220	2 043



tion till totalt kapital, ligger på 32 procent (29) och den justerade soliditeten på 36 procent (31). 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 2014 uppnåddes målet, som egentligen är långsiktigt, då avkastningen på eget kapital uppgick till 14,5 procent (11,6).

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 59 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 60 procent (65). Belåningsgrad fastigheter, räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång, uppgick till 51 procent (57). Räntebärande skulder som inte har säkerhet i fastigheter utgörs huvudsakligen av icke-säkerställda obligationer om

totalt 3 520 mkr som Klöverner 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 Klöverner valt att räntesäkra 43 procent (51) av de räntebärande skulderna, 8 166 mkr (8 317), mot fast ränta med lång löptid. Vanliga fasträntelån uppgår till 1 procent, 81 mkr. Rörliga lån utgör 56 procent (47), 10 623 mkr (7 568). Under perioden har räntetak för 855 mkr förfallit och ej ersatts med nya kontrakt.

Under året har 6 020 mkr (4 860) i befintliga kreditfaciliteter refinansierats och 3 050 mkr (960) i nya krediter upptagits. Dessutom har Klöverner finansierat ytterligare 1 100 mkr (1 365) genom emission av en obligation.

Utöver befintliga lån hade Klöverner utnyttjade kreditramar och checkkrediter om 2 043 mkr (1 306), varav 1 336 mkr (761), var möjliga att omedelbart utnyttja med befintliga säkerheter. Outnyttjat låneutrymme är fördelat på tre olika kreditgivare och förfaller till omförhandling 2015, 2016 och 2017. All finansiering sker i svenska kronor. Per årsskiftet uppgick likvida medel till 286 mkr (84).

Övrigt kapital

Övrigt kapital utgörs i huvudsak av uppskjuten skatteskuld, leverantörsskulder, förutbetalda intäkter, derivat och upplupna kostnader. Finansieringsformen övrigt kapital uppgick till 2 800 mkr (1 869) och utgjorde 9 procent (7) av Klöverners totala finansiering per sista december.

GENOMSnittlig RÄNTA OCH RÄNTEBINDNING

Vid årets slut uppgick Klöverns genomsnittliga ränta till 3,5 procent (4,3). Sjunkande basräntor motverkas av ingångna räntesäkringsavtal, vilka utgör en försäkring mot stigande räntor i framtiden. Exkluderas kostnader för derivat i form av ränteswappar och räntetak samt kostnader för kreditfaciliteter och checkkrediter, låg Klöverns genomsnittliga upplåningsränta på 2,5 procent (3,4) vid årsskiftet. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid årsskiftet med beaktande av räntederivaten var 2,1 år (2,7).

KAPITALBINDNING

Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,1 år (2,0). Under 2015 förfaller kreditfaciliteter om totalt 6 659 mkr (5 364), exklusive checkkredit.

DERIVAT

Klövern använder sig av derivat i syfte att minska ränterisken och uppnå önskad räntebindning. Derivaten omfattade totalt

8 166 mkr (9 172) vid årets utgång, vilket motsvarade 43 procent (57) av de räntebärande skulderna. Klövern använder normalt sett en kombination av två typer av derivat; ränteswappar och räntetak.

Ränteswap innebär ett avtal mellan två parter om att byta räntebetalningar med varandra. Klövern har i samtliga sina swapavtal valt att byta rörlig ränta mot fast. För swapparna erhålls rörlig Stiborränta, företrädesvis med tre månaders löptid, och betalas fast ränta som varierar mellan 0,52 och 3,95 procent.

Vid 2014 års slut uppgick ränteswapparnas volym till 8 166 mkr (8 317). Ränteswapparna samt bundna lån innebär att 44 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 0 mkr (855). 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.

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 2014 uppgick värdeförändringen för derivat till 0 mkr (1) för räntetaken och -565 mkr (336) för swapavtalen. Totala värdeförändringen för derivaten uppgick till -565 mkr (337), varav realiserat 0 mkr (47). Det verkliga värdet vid årets slut uppgick till 0 mkr (0) för räntetaken och -709 mkr (-144) för ränteswapparna. Totala värdet för derivaten uppgick till -709 mkr (-144). Samtliga värdeförändringar avseende derivat har redovisats i resultaträkningen. Säkringsredovisning har ej tillämpats.

KREDITGIVARE OCH SÄKERHETER

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

Som säkerhet för merparten av räntebärande skulder har fastighetsinteckningar om 21 644 mkr (16 449) lämnats. Därutöver har Klövern lämnat pant i form av aktier i fastighetsägande dotterbolag samt moderbolagsborgen från Klövern AB.

COVENANTS OCH RISKTAGANDE

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

Klöverns mål för 2014 var att soliditeten skulle vara minst 30 procent. Efter större förvärv under andra kvartalet sjönk soliditeten temporärt men är nu över målnivån efter genomförd emission av preferensaktier under fjärde kvartalet. För 2015 lämnas bolagets soliditetsmål oförändrat.

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 Klövern inget eget mål, medan bankernas krav varierar

mellan 60 och 75 procent beroende på bland annat säkerhetsmassan.

Klövern uppfyller bankernas samtliga mål och krav per balansdagen och bedömer att vi så kommer att göra under 2015. Soliditeten uppgick till 31,5 procent (28,5), justerad soliditet till 35,9 procent (31,4), räntetäckningsgrad till 2,0 ggr (1,9), belåningsgrad till 60 procent (65) och belåningsgrad fastigheter till 51 procent (57).

DERIVATAVTAL

Motpart	Belopp, mkr	Återstående löptid, år	Räntenivå, %	Marknadsvärde, mkr
<i>Nominella ränteswappar</i>				
Swedbank	600	0,1	2,8	-2
Danske Bank	400	1,1	3,0	-13
Swedbank	200	2,0	1,5	-5
Handelsbanken	700	2,0	0,6	-5
Danske Bank	545	2,1	3,1	-33
Nordea	30	2,8	4,0	-3
Handelsbanken	200	3,0	0,5	-1
SEB	500	3,0	1,6	-18
Swedbank	300	3,6	2,7	-25
Swedbank	200	3,6	2,7	-16
Pfandbriefbank	291	3,8	2,1	-17
Swedbank	400	4,0	3,7	-52
Swedbank	100	4,0	1,8	-5
Swedbank	400	4,1	3,5	-49
Swedbank	400	5,0	2,2	-31
Swedbank	100	5,0	1,9	-6
Swedbank	400	6,0	2,4	-39
Swedbank	300	6,7	2,5	-32
Swedbank	200	7,0	2,5	-23
Swedbank	200	7,1	3,3	-53
Swedbank	600	7,1	3,3	-159
Swedbank	500	8,0	2,2	-45
Swedbank	100	8,3	2,2	-10
Swedbank	500	9,0	2,7	-67
TOTALT SWAPPAR	8 166	4,3	2,4	-709

OBLIGATIONER

Klövern emitterade under året en obligation om 1 100 mkr på den svenska marknaden. Total utestående obligationsvolym vid årets slut uppgick till 4 220 mkr, efter att 70 mkr återköpts under året. Obligationerna utgör ett komplement till bankfinansiering.

OBLIGATIONSMARKNADEN 2014

Under 2014 emitterades fastighetsobligationer till ett värde om drygt 37 mdkr. Detta är något mer än föregående år då 33 mdkr emitterades på obligationsmarknaden. År 2012 emitterades 21 mdkr av fastighetsbolag på den svenska obligationsmarknaden.

Den absoluta majoriteten, över 90 procent, av den emitterade obligationsvolymen från fastighetsbolagen 2014 utgörs av icke-säkerställda obligationer. Säkerställda obligationer emitterades till ett belopp om 2,6 mdkr under året.

Obligationemarknaden var särskilt stark under årets första kvartal då knappt 14 mdkr emitterades, cirka 38 procent av årets totala volym.

I andra kvartalet emitterades 9,5 mdkr, vilket innebar att knappt två tredjedelar av årets totala volym hade emitterats under första halvåret.

Årets tredje kvartal, som i huvudsak omfattar en semesterperiod, innebär normalt låg aktivitet. Så var fallet även 2014. Totalt emitterades 4,6 mdkr under kvartalet.

I slutet på september och oktober uppstod viss börsoro. Risker för ökade oroligheter i omvärlden samt därtill sämre prognoser för den globala ekonomins utveckling från IMF, i kombination med ett stadigt fallande oljepris från början på augusti, bidrog till att årets börsuppgång om 9 procent helt raderades ut. Det allmänt något sämre humöret på kapitalmarknaderna påverkade även obligationsmarknaden där marginalerna ökade för de flesta emittenter.

Ett lägre oljepris påverkade kreditspreadarna negativt under årets sista månader för många norska bolag relaterade till oljeindustrin. Då många svenska och nordiska obligationsinvestorer även har exponering mot dessa bolag, menade flera banker på att detta bidrog till ett mindre gynnsamt marknadsklimat för att emittera fastighetsobligationer.

FASTIGHETSOBLIGATIONER EMITTERADE UNDER 2014

Även om det under 2014 fanns ett trettioital olika fastighets-emittenter på den svenska obligationsmarknaden så stod Vasakronan enskilt för drygt 9 mdkr, eller en fjärdedel av den totala emitterade volymen. De tio största emittenterna på marknaden lånade upp totalt 25 mdkr på obligationsmarknaden.

Emittent	Emitterad volym 2014 i mkr
VASAKRONAN AB	9 301
RIKSBANKEN AB	4 800
HEMSÖ FASTIGHETS AB	2 900
CASTELLUM	1 500
VACSE	1 400
BALDER	1 050
HEMFOSA	1 200
KLÖVERN	1 100
HEIMSTADEN AB	1 000
IKANO BOSTAD	1 000

OBLIGATIONSÖVERSIKT 2014-12-31

ISIN-kod	Typ	Emitterades	Förfaller	Fast/rörlig ränta	Volym, mkr	Emissionsspread över 3m Stibor, %	Nuvarande spread över 3m Stibor, %
SE0004453108	Icke-säkerställd	mar-12	mar-15	Rörlig	500	4,00	2,21
SE0004491512	Icke-säkerställd	mar-12	mar-15	Rörlig	500	4,00	2,21
SE0004868453	Icke-säkerställd	okt-12	jan-17	Rörlig	1 150	4,00	2,48
SE0004951648	Icke-säkerställd	dec-12	mar-15	Rörlig	340	3,60	2,25
SE0005127578	Säkerställd	apr-13	apr-18	Rörlig	700	3,00	2,07
SE0005757358	Icke-säkerställd	mar-14	mar-18	Rörlig	1 100	2,25	2,87

KLÖVERNS EMISSION UNDER 2014

Klövern emitterade en obligation på den svenska marknaden under 2014 med en volym om 1,1 mdkr. Den icke-säkerställda obligationen som emitterades i februari användes främst för att finansiera förvärvet av Globen City. Emissionen genomfördes i samarbete med Nordea. Glädjande nog kunde konstateras att andelen internationella investerare ökar för denna typ av instrument.

En synnerligen stark bankmarknad för 2014 bidrog till att Klövern valde att i något högre grad ta upp finansiering via traditionell bankutlåning, i jämförelse med obligationsmarknaden. Omfattande emissioner av preferensaktier under året, då Klövern valde att stärka det egna kapitalet, bidrog också till att behovet av obligationspengar hölls ned något.

ALTERNATIV FINANSIERINGSFORM

De senaste åren har bankerna varit såväl mer restriktiva som mer generösa i sin utlåning beroende på finanskris, lågkonjunktur, bristande likviditet och ändrade regelkrav. Under 2011 och 2012 hade bankernas belåningsgrader, andelen lån i förhållande till fastigheternas värde, 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. Under 2014 såg vi generellt något ökande belåningsgrader på marknaden och det var inte omöjligt att få upp till 70 procents belåning. Av Klöverns finansiering uppgår det främmande kapitalet vanligen till runt 65–70 procent av fastigheternas värde. Alternativa finansieringsformer, såsom obligationer, är en intressant kapitalkälla för att uppnå detta.

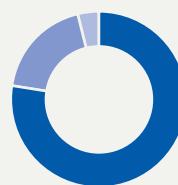
Kapitalet från obligationerna har inte bara använts för att täcka skillnaden mellan bankernas maxgräns för belåning och Klöverns önskemål, utan också för att göra snabba intressanta förvärv när ledtiden för bankfinansiering varit lång.

PLACERARE

Det är ett stort antal institutionella investerare som investerat i Klöverns olika obligationer. De tio största obligationsägarna har lånat ut knappt 1,5 mdkr till Klövern. En betydande del har även placerats via bankernas olika Private Banking-verksamheter. Bland placerarna märks såväl banker, pensionsfonder, fackföreningar, fastighetsbolag, privata företag som enskilda investerare.

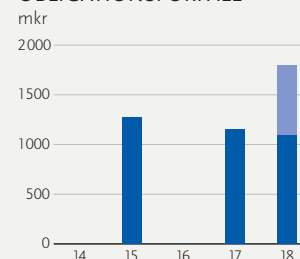
Noteras kan också att Klövern i samband med emissionen av den säkerställda obligationen 2013 attraherade en ny typ av investerare i Sverige i form av stora välkända institutioner som tidigare inte varit lika öppna för att investera i icke-säkerställda obligationer.

OBLIGATIONERNAS
ANDEL AV
RÄNTEBÄRANDE
SKULDER
mkr



■ Bankkrediter, 14 650
■ Icke-säkerställda obligationer, 3 520
■ Säkerställda obligationer, 700

OBLIGATIONSFÖRFALL



■ Obligationsförfall
■ Obligationsförfall, säkerställt

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.

ANDRAHANDSMARKNAD

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

MARGINAL

Samtliga av Klöverns utestående obligationer har en kupong som baseras på en bestämd marginal över 3-månaders Stibor. Under 2014 pressades denna marginal ned i början av året för att sedan öka något mot slutet av året.

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.

AKTIER

Det totala marknadsvärdet på Klöverns utestående stamaktier och preferensaktier uppgick 31 december 2014 till 12 232 mkr (7 527). Under 2014 nyemitterades preferensaktier till ett värde av 2 164 mkr medan stamaktier av serie B tillkom som ett nytt aktieslag genom en fondemission. Under slutet av året genomfördes även en sammanläggning (omvänd split) omfattande samtliga aktieslag 1:2. Klövern är noterad på Nasdaq Stockholm och tillhör segmentet Mid Cap.

MARKNADSFÖRUTSÄTTNING

Den 30 december var börskursen 8,20 kr per stamaktie av serie A, 7,60 kr per stamaktie av serie B och 317,50 kr per preferensaktie. Justerat för den fondemission av B-aktier och sammanläggning som genomfördes under året innebär det en uppgång på 48 procent (11) för stamaktien och 6 procent (10) för preferensaktien. Kursutvecklingen för stamaktien har beräknats på hur värdet på ett innehav av stamaktier – under året namnändrade till stamaktier av serie A – utvecklats med beaktande av de B-aktier som erhöles vederlagsfritt genom fondemission.

Under året steg Stockholmsbörsen, mätt som All-share index, med 12 procent (23) medan Nasdaq OMX Stockholm Real Estate index gick upp 35 procent (20).

Klövern ingår i OMX Stockholm Benchmark index (OMXSB) som består av Stockholmsbörsens största och mest omsatta aktier. Likt OMX Stockholm All-Share index (OMXS) ger det en indikation på den övergripande utvecklingen på Stockholmsbörsen.

Klöverns börsvärde hade vid utgången av 2014 ökat till 12 232 mkr (7 527), baserat på stam- och preferensaktier. De olika aktieslagens omsättning visar på en fortsatt hög likviditet, omsättningshastigheten var 42 procent (45) i stamaktien av serie A och 69 procent (54) i preferensaktien. Den totala omsättningen i Klöverns stamaktie av serie A uppgick till 2 493 mkr (2 074) och i preferensaktien till 2 282 mkr (1 414).

Klöverns aktiekapital uppgick vid utgången av året till 1 864 875 960 kr (925 403 490). Kvotvärdet, både vad det gäller stam- och preferensaktier, var 2 kr per aktie. Totalt antal aktier uppgick till 932 437 980 per sista december fördelat på 915 993 980 stamaktier och 16 444 000 preferensaktier.

KLÖVERNS OLIKA AKTIESLAG

Klövern har tre olika aktieslag, stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Det finns skillnader mellan aktieslagen vad det gäller röstvärde och rätt i bolagets tillgångar och vinst.

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.

Stamaktier

Klöverns stamaktier av serie A, fram till mitten av november 2014 benämnda enbart stamaktier, är sedan 2003 noterade på Nasdaq Stockholm. Ett nytt aktieslag, stamaktier av serie B, adderades under 2014 genom en fondemission. Första dag för handel av stamaktierna av serie B på Nasdaq Stockholm var 9 december 2014. En stamaktie av serie A berättigar till en röst till skillnad mot en stamaktie av serie B som berättigar till en tiondels röst.

Efter den fondemission och sammanläggning som genomfördes under året uppgick totalt antal registrerade stamaktier den 31 december 2014 till 915 993 980, fördelat på 83 272 180 av serie A och 832 721 800 av serie B.

Preferensaktien

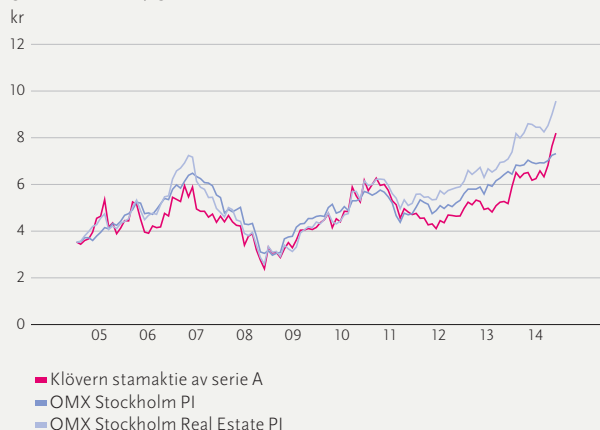
Klöverns preferensaktier handlas sedan 30 januari 2012 på Nasdaq Stockholm. En preferensaktie ger en tiondels röst.

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

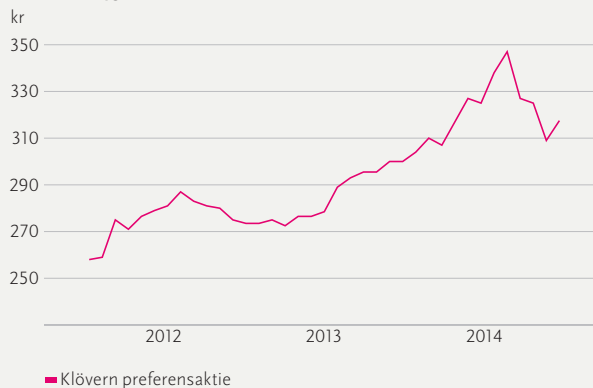
I händelse av likvidation har preferensaktien prioritet framför stamaktien med 300 kr med tillägg för eventuell inestående belopp.

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

STAMAKTIE AV SERIE A



PREFERENSAKTIE



NYCKELTAL, AKTIE

	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Börskurs stamaktie A vid årets slut, kr	8,20	5,18	4,65	4,71	6,18	4,16	3,31	4,64	5,45	4,45
Börskurs stamaktie B, vid årets slut, kr	7,60	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Börskurs preferensaktie vid årets slut, kr	317,50	300,00	273,50	–	–	–	–	–	–	–
Börsvärde utestående aktier, mkr	12 232	7 527	6 670	4 165	5 467	3 682	2 929	4 227	4 996	2 949
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,61	0,49	0,43	0,48	0,50	0,56	0,39	0,42	0,41	0,27
Resultat per stamaktie, kr	1,02	0,68	0,23	0,53	0,68	0,27	–0,53	1,34	0,92	0,59
Eget kapital per aktie, kr	10,71	7,78	7,46	5,36	5,11	4,65	4,56	5,34	4,22	3,42
Utdelning stamaktie, kr	0,30 ¹	0,27	0,27	0,23	0,27	0,23	0,18	0,27	0,23	0,18
Utdelning preferensaktie, kr	20,00 ¹	20,00	20,00	20,00	–	–	–	–	–	–
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	77 ¹	68	83	79	55	41	46	64	56	67
Direktavkastning stamaktie A, %	3,7 ¹	5,3	5,9	4,8	4,4	5,5	5,5	5,9	4,2	4,1
Direktavkastning stamaktie B, %	3,9 ¹	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Direktavkastning preferensaktie, %	6,3 ¹	6,7	7,3	–	–	–	–	–	–	–
Totalavkastning stamaktie, %	53,0 ²	17,2	3,7	–19,4	54,0	31,3	–22,7	–10,8	26,5	30,2
Antal registrerade stamaktier, milj	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	662,2
Antal utestående stamaktier, milj	916,0	916,0	888,5	884,4	884,4	884,4	884,4	911,9	915,8	662,2
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, milj	916,0	914,9	874,0	884,4	884,4	884,4	897,6	915,2	688,6	636,9
Antal registrerade preferensaktier, milj	16,4	9,3	9,3	–	–	–	–	–	–	–
Antal utestående preferensaktier, milj	16,4	9,3	9,3	–	–	–	–	–	–	–
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, milj	10,5	9,3	5,9	–	–	–	–	–	–	–

1) Baserat på föreslagen utdelning.

2) Justerad för fondemission 2014.

Historiska siffror är justerade för den fondemission och den sammanläggning (omvänd split) som genomfördes under 2014.

Efter de fyra nyemissioner av preferensaktier som genomfördes under året, och sammanläggning, uppgick totalt antal preferensaktier vid årets utgång till 16 444 000.

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

EMISSIONER

Under våren genomfördes tre mindre nyemissioner av preferensaktier omfattande totalt 1 851 662 aktier vilket gav en emissionslikvid på 289 mkr. Under november månad nyemitterades 12 500 000 preferensaktier till kursen 150 kr per aktie. Emissionen var väsentligt övertecknad och gav en emissionslikvid på 1 875 mkr före emissionskostnader.

Genom en fondemission i början av december erhöll alla stamaktieägare tio nya stamaktier av serie B för varje befintlig stamaktie av serie A vilket gjorde att antalet utestående stamaktier blev 11 gånger större. I samband med införandet av det nya aktieslaget, stamaktier av serie B, infördes ett omvandlingsförbehåll vilket innebär att stamaktier av serie A på begäran av ägare till sådana aktier ska omvandlas till stamaktier av serie B. Mer detaljer om det framgår av Bolagsordningen, punkt 5.6. Stamaktier av serie B, möjliggör tillväxt med begränsad utspädning av röster för stamaktieägare av serie A.

SAMMANLÄGGNING

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

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 2013 avyttrades samtliga återstående återköpta aktier. Vid utgången av 2014 hade Klövern inget innehav av egna stamaktier eller preferensaktier.

UTDELNING

Klövern har som målsättning att utdelningen långsiktigt ska uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet.

Styrelsen föreslår till årsstämman, för räkenskapsåret 2014, en utdelning om 0,30 kr per stamaktie och en utdelning om 20,00 kr per preferensaktie. För räkenskapsåret 2013 uppgick utdelningen till 1,50 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie. Justerat för den fondemission och sammanläggning som genomfördes under 2014 motsvarar det en utdelning föregående år på 0,27 kr per stamaktie och 20,00 kr per preferensaktie.

Nuvarande förslag innebär att utdelningen för räkenskapsåret 2014 uppgår till 77 procent (68) av förvaltningsresultatet 2014. Under de senaste tio åren skulle det innebära en genomsnittlig utdelning uppgående till 64 procent av förvaltningsresultatet.

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 totalt 195 mkr (185) betalats i utdelning till ägarna av preferensaktier medan det utbetalats 250 mkr (250) i utdelning till stamaktieägarna.

DIREKT- OCH TOTALAVKASTNING

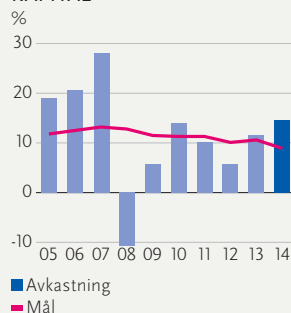
Föreslagen utdelning om 0,30 kr per stamaktie ger en direktavkastning om 3,7 procent för A-aktien och 3,9 procent för B-aktien. Under 2014 har stamaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 1,50 kr, varit 53 procent, jämfört med 17 procent föregående år. Totalavkastningen har beräknats på hur värdet på ett innehav av stamaktier – under året namnändrade till stam A – utvecklats med beaktande av de B-aktier som erhöles vederlagsfritt genom fondemission.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

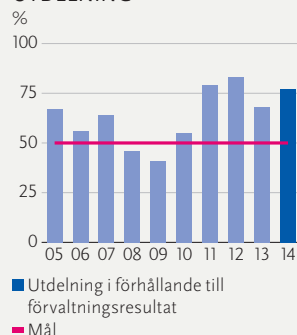
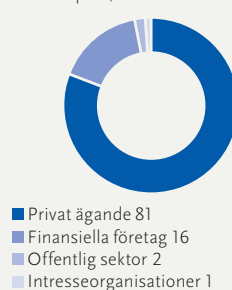
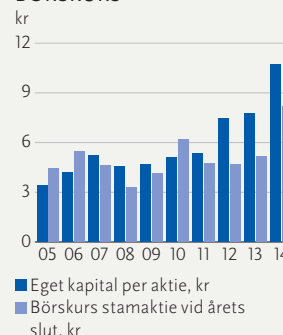
Klöverns målsättning för avkastning på eget kapital över en konjunkturcykel uppgår till riskfri ränta plus minst nio procentenheter. Den riskfria räntan har varit 0,9 procent (1,6) under 2014. Uppnådd avkastning på eget kapital 2014 var 14,5 procent (11,6), vilket innebär att målet uppnåddes.

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 2014 till 9 988 mkr (7 198). På skuldsidan i balansräkningen fanns vid årets slut uppskjuten skatteskuld om 978 mkr (861) som inkluderar skillnaden mellan fastigheternas och derivatens verkliga värde och skattemässiga värde (temporära skillnader,

AVKASTNING PÅ EGET
KAPITAL

UTDELNING

ÄGARKATEGORIER
andel kapital, %EGET KAPITAL OCH
BÖRSKURS

AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

Datum	Händelse	Förändring antal stamaktier	Totalt antal stamaktier	Förändring antal preferensaktier	Totalt antal preferensaktier	Akkumulerat aktiekapital, kr
2010-01-01	IB		166 544 326		—	832 721 630
2012-01-13	Kontant nyemission	34	166 544 360			832 721 800
2012-01-13	Fondemission			4 163 609	4 163 609	853 539 845
2012-03-06	Nyemission			7 544 531	11 708 140	891 262 500
2012-04-10	Nyemission			66 638	11 774 778	891 595 690
2012-04-19	Nyemission			585	11 775 363	891 598 615
2012-06-29	Nyemission			463 000	12 238 363	893 913 615
2012-07-09	Nyemission			448 000	12 686 363	896 153 615
2012-09-14	Nyemission			912 500	13 598 863	900 716 115
2012-09-17	Nyemission			132 475	13 731 338	901 378 490
2012-10-08	Nyemission			3 583 350	17 314 688	919 295 240
2012-10-08	Nyemission			1 105 000	18 419 688	924 820 240
2012-10-17	Nyemission			116 650	18 536 338	925 403 490
2014-03-24	Nyemission			300 000	18 836 338	926 903 490
2014-04-11	Nyemission			987 468	19 823 806	931 840 830
2014-05-28	Nyemission			564 194	20 388 000	934 661 800
2014-11-11	Nedsättning av aktiekapital					186 932 360
2014-11-25/27	Nyemission			12 500 000	32 888 000	199 432 360
2014-12-05	Fondemission av B-aktier	1 665 443 600	1 831 987 960			1 864 875 960
2014-12-22	Omvänd split	-915 993 980	915 993 980	-16 444 000	16 444 000	1 864 875 960
2014-12-31	UB		915 993 980		16 444 000	1 864 875 960

dock exklusive förvärvade temporära skillnader). Skatteskulden realiserar när, och om, derivaten säljs och fastigheterna säljs som styckefastigheter. Säljs däremot bolag, med fastigheter som inkråm, utlöses ingen skatteeffekt. I Klövern's fall säljs i stort sett samtliga fastigheter i bolagsform, vilket med all sannolikhet innebär att endast en mindre del av den totala

uppskjutna skatteskulden kommer att betalas. Skillnaden mellan det skattemässiga värdet och det verkliga värdet på fastigheterna uppgick till 12 830 mkr (9 739) vid årsskiftet. Om det egna kapitalet justeras med uppskjuten skatt på fastigheter, beräknad till 5 procent, goodwill och värdet på derivat, uppgick soliditeten till 35,9 procent (31,4).

ÄGARSTRUKTUR

Vid årsskiftet uppgick antalet aktieägare i Klövern till 42 725 (35 818). De tio största ägarna representerade tillsammans 65,7 procent (63,3) av antal utestående aktier, motsvarande ett marknadsvärde om 5 171 mkr (3 586). Av totalt antal aktier innehas 79 procent (83) av svenska ägare.

Corem Property Group, Rutger Arnhult via bolag och Arvid Svensson Invest, hade vardera per den 31 december 2014 ett aktieinnehav överstigande 10 procent av kapitalet.

FÖRDELNING AKTIEINNEHAV

Aktieinnehav	Antal aktieägare
1 – 500	25 020
501 – 1 000	4 829
1 001 – 5 000	7 599
5 001 – 10 000	2 540
10 001 – 15 000	958
15 001 – 20 000	450
20 001 –	1 329
TOTALT	42 725

AKTIEÄGARE 2014-12-31

Namn	Antal stamaktier A, tusental	Antal stamaktier B, tusental	Antal preferensaktier, tusental	Andel aktiekapital, %	Andel röster, %
Corem Property Group	16 100	161 000	–	19,0	19,1
Arvid Svensson Invest	13 300	132 997	685	15,8	15,9
Rutger Arnhult via bolag	9 377	85 174	583	10,2	10,7
Gårdarike	7 262	2 500	46	1,1	4,5
Länsförsäkringar fondförvaltning	53	71 067	–	7,6	4,3
Handelsbanken fonder	2 390	36 342	–	4,2	3,6
Swedbank Robur fonder	2 290	22 458	42	2,7	2,7
CBNY-Norges Bank	2 153	23 522	66	2,8	2,7
Fjärde AP-fonden	883	10 422	181	1,2	1,2
JPMorgan Chase NA	748	9 130	–	1,1	1,0
Nordea Investment Funds	683	7 420	–	0,9	0,8
SEB Investment Management	700	6 682	0	0,8	0,8
Robur Försäkring	578	5 527	623	0,7	0,7
SEB	629	5 543	50	0,7	0,7
Avanza Pension	544	4 511	614	0,6	0,6
Klöverns Vinstandelsstiftelse	481	4 810	15	0,6	0,6
Invus Investment	436	4 356	11	0,5	0,5
SSB Client Omnibus AC OM03	365	4 913	47	0,6	0,5
Mellon US Tax Exempt Account	582	2 040	37	0,3	0,5
Lundmark & Co Fondförvaltning	388	3 875	51	0,5	0,5
SUMMA STÖRSTA ÄGARE	59 942	604 289	3 051	71,9	71,9
Övriga ägare	23 330	228 433	13 393	28,1	28,1
SUMMA UTESTÅENDE AKTIER	83 272	832 722	16 444	100,0	100,0
Återköpta egna aktier	–	–	–		
TOTALT ANTAL REGISTRERADE AKTIER	83 272	832 722	16 444		

SKATT

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 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 nettoredovisas 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 Klövers fall säljs i stort sett samtliga fastigheter i bolagsform.

SKATT UNDER 2014

Resultatet i den löpande fastighetsrörelsen har belastats med uppskjuten skatt om -10 mkr (-10). Vidare har bl a förändringen i skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter, derivat och finansiella tillgångar inneburit en effekt på uppskjuten skatt om -193 mkr (-168). Den uppskjutna skattefordran har ökat med 74 mkr pga underskott i förvärvade bolag samt omvärderade tidigare spärrade underskott. Totalt ingår en effekt på uppskjuten skatt med -129 mkr (-178) och aktuell skatt om -2 mkr (-1).

Klövers skattemässiga underskottsavdrag uppgick till 2 236 mkr vid slutet av 2014.

SKATTETVISTER

Klövern hade under 2014 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. Under 2014 beviljade Högsta förvaltningsdomstolen prövningstillstånd i frågan. Klövern har vunnit i tidigare instanser.

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 Klövern 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. Klövern har en god kompetens inom fastighets- och projektutveckling. Genom lokal och kundnära organisation 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.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

	-10%	-5%	0%	5%	10%
Resultatförändring före skatt, mkr	-3 021	-1 510	0	1 510	3 021
Soliditet, %	27	29	32	34	36
Belåningsgrad, %	66	63	60	57	54

FINANSIERING

Risk

Klöverns räntebärande skulder består till drygt 78 procent av upplåning från banker och kreditinstitut och till cirka 22 procent av upplåning från kapitalmarknaden via obligationer. Som en följd av detta är Klövern exponerat för finansierings- och ränterisker. Genom att Klövern använder olika derivat för att hantera sina ränterisker blir bolaget även exponerat för risken att värdet på dessa förändras.

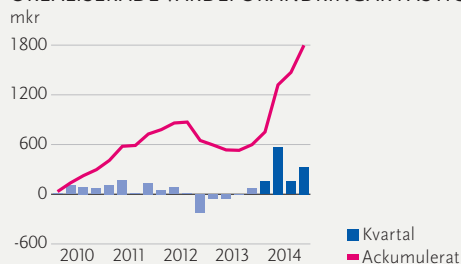
Hantering

Finansieringsrisken hanteras genom målsättningar i finanspolicyn rörande löptider på kapitalbindning, kreditförfallvolym för enskilda år och kreditvolym gentemot motpart. 2014 var målet att kapitalbindningen bör uppgå till minst 1,5 år. Vid årets slut uppgick kapitalbindningen till 2,1 år och är i linje med jämförbara noterade fastighetsbolag. Inget enskilt år bör ha ett förfall överstigande 40 procent av de totala räntebärande skulderna enligt affärsplanen.

En spridning av upplåningen mellan många kreditgivare minskar finansieringsrisken. Klövern har nio olika kreditinstitut och inte gentemot någon motpart överstiger krediterna målet om max 50 procent av Klöverns räntebärande skulder. Under 2014 har Klövern emitterat obligationslån (främmande kapital) på totalt 1 100 mkr.

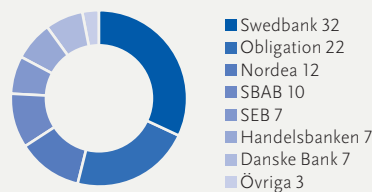
Klövern har valt att reducera den procentuella räntesäkringen något i den nu rådande lågräntemiljön men har samtidigt en hög beredskap, samt godkända derivatlinor, att

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER



LÅNGIVARE

%



snabbt agera om räntekurvan ändras uppåt. Totala volymen swappar uppgår till 8 166 mkr, vilket innebär att 44 procent av Klöverns krediter hade bunden ränta vid 2014 års utgång.

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

MÅLSÄTTNING OCH UTFALL ENLIGT FINANSPOLICY

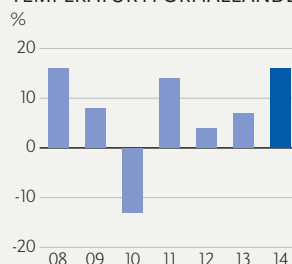
	Mål 2014	Utfall 2014	Mål 2015
Räntetäckningsgrad	Ska uppgå till minst 1,5 ggr.	✓ Uppfyllt, 2,0 ggr	Ska uppgå till minst 1,5 ggr.
Soliditet	Bör uppgå till minst 30 procent.	✓ Uppfyllt, 31,5 %.	Ska uppgå till minst 30 procent.
Ränterisk	Minst 40 procent av total kreditvolym bör vara bunden eller räntesäkrad med en återstående säkringstid på minst 2,5 år.	✓ Uppfyllt, 44 %. ✓ Uppfyllt 4,3 år.	Minst 40 procent av total kreditvolym bör vara bunden eller räntesäkrad med en återstående säkringstid på minst 2,5 år.
Basrisk	Kapitalbindningen ska vara lägst 1,5 år. Högst 40 procent av lånestocken bör förfalla inom ett och samma år.	✓ Uppfyllt, 2,1 år. ✓ Uppfyllt, 40 %.	Kapitalbindningen ska 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 32 %.	Max 50 procent av kapitalbehovet bör komma från en och samma långivare.

MILJÖ

Risk

Enligt miljöbalken har den som bedrivit verksamhet och som bidragit till förorening även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är den som äger fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Således kan, under vissa förutsättningar, krav riktas mot Klövern för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av, eller misstanke om, förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken.

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 3,2 mkr med nuvarande förbrukning.

Hantering

Inför varje förvärvstillfälle genomförs en grundlig analys av eventuella miljörisker.

Exponering

Klövern bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljötillstånd, men fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering kan medföra miljöpåverkan. I dagsläget finns ingen kännedom om några väsentliga miljökrav som kan komma att riktas mot Klövern.

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 2014 totalt 8 700 hyreskontrakt (8 100) med 5 100 företag (4 900) inom många olika verksamhetsområden. Ökningen beror på förvärv samt positiv nettouthyrning. Omsättningshastigheten har under året varit fortsatt relativt låg 4,7 procent (4,8). Omsättningshastigheten mäts som avflyttning i kronor under året, i relation till genomsnittligt kontraktswärde. Den genomsnittliga kontraktstiden i Klöverns kundstock sjönk något under 2014 och uppgick till 3,3 år (3,5).

Klövern gör kreditbedömningar vid all nyuthyrning. Utifrån gjord kreditbedömning kompletteras vissa hyresavtal

med borgen, deposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas i förskott. Trots det finns risken att hyresgäster ställer in sina betalningar, eller på annat sätt inte fullgör sina förpliktelser, vilket påverkar Klöverns resultat negativt. Klöverna uppvisar, tack vare den nära dialogen med hyresgästerna, mycket låga kundförluster. Kundförlusterna uppgick till 1 mkr (4) eller 0,05 procent (0,2), av Klöverns totala intäkter under 2014. Klöverna har reserverat 15 mkr för 2012 och 15 mkr för 2013, totalt 30 mkr för uteblivna hyresintäkter på grund av en hyrestvist. Hyresgästen 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	Kontraktsvärde, mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %
Telefonaktiebolaget L M Ericsson	295	11,0
WSP Sverige AB	67	2,5
KappAhl Sverige AB	40	1,5
Posten Meddelande AB	31	1,2
TeliaSonera Sverige AB	30	1,1
Arbetsförmedlingen	28	1,1
Landstinget Dalarna	27	1,0
Karlskrona Kommun	26	1,0
Östergötlands Läns Landsting	25	0,9
CGI Sverige AB	23	0,9
TOTALT	592	22,2

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 36 000 kvm, varav merparten avser ett nytt kontorshus i Kista. Ericssons samlade kontraktsvärde uppgick vid utgången av 2014 till 295 mkr, vilket motsvarar 11 procent av Klöverns totala kontraktsvärde.

Näst största hyresgäst är WSP som är ett av världens ledande analys- och teknikkonsultföretag. WSP hade ett kontraktsvärde om totalt 67 mkr vid utgången av 2014. WSPs största förhyrning är huvudkontoret i Globenområdet men bolaget hyr även lokaler i Karlstad, Linköping, Norrköping, Örebro och Hässleholm.

SKATTER

Risk

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

Hantering

Klöverna anlitar skatteexpertis från flera olika välrenommerade firmor, bland annat Svalner Skatt.

Exponering

Klöverna hade under 2014 ett större skatteärende. Skatteverket hade tidigare beslutat att upptaxera Klöverna med cirka 77 mkr för beskattningsåret 2008, vilket kan medföra en skattekostnad på cirka 21 mkr. Under året beviljade Högsta förvaltningsdomstolen prövningstillstånd i frågan. Klöverna har vunnit i tidigare instanser.

FASTIGHETSKOSTNADER

Risk

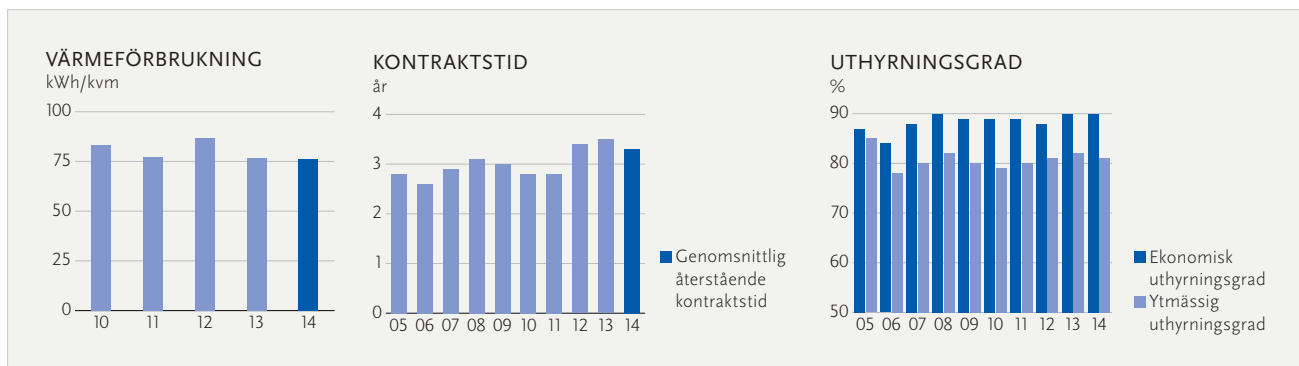
I fastigheter med eftersatt underhåll finns risk för stora och dyra reparationskostnader. Energi svarar för cirka 30 procent av Klöverns fastighetskostnader och vid bristande kontroll kan förbrukning och energikostnader öka kraftigt. Avvikelser i vädret mot vad som kan anses normalt kan påverka det totala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

Hantering

Klöverna 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. Klöverna arbetar aktivt med uppföljning av energiförbrukningen och vidtar åtgärder för att minska densamma.

Exponering

Vädrets inverkan under ett enskilt år kan mätas som avvikelse mot ett normalår. Om ett enskilt års temperatur avviker mot normalåret med +/-10 procent förändras Klöverns energikostnader med 3,2 mkr med nuvarande förbrukning. Klöverna har under de senaste tre 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 Klöverns behov av kompetent personal. Bolaget arbetar aktivt för interna karriärvägar och utbildningar och med att vårda 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 2014 en personalomsättning om 16 procent (9).

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjänandeförmåga och balansräkning per 31 december 2014. 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 procentenhet	+/- 30
Hyresintäkter	1 procent	+/- 25
Fastighetskostnader	1 procent	-/+ 9
Klöverns genomsnittliga ränta	1 procentenhet	-/+ 189

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 Stockholms regelverk, Svensk kod för bolagsstyrning, Klöverns informations- och IR-policy samt kända rekommendationer.

Presentationer av bolaget görs främst via kvartalsvisa delårsrapporter, pressmeddelanden samt regelbundna träffar med aktieägare, analytiker och investerare både vad gäller aktier och obligationer.

Pressmeddelanden, delårsrapporter och årsredovisningar publiceras och kan laddas ner, på såväl svenska som engelska, på www.klovern.se. På Klöverns webbplats finns även fortlöppande information om bolaget, aktien och finansiell statistik samt möjlighet att prenumerera på pressmeddelanden och rapporter. Distribution av delårsrapporter och årsredovisningar per post görs till samtliga som anmäler sitt intresse.

Antalet aktieanalytiker som bevakar Klövern uppgår till 12 stycken (10) på 9 (8) investmentbanker.

AKTIEANALYTIKER

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

Pressreleaser 2014

- | | |
|---|---|
| <p>2014-12-30 Antal aktier i Klövern den 30 december 2014</p> <p>2014-12-22 Klövern köper fastigheter för 230 mkr i Västerås</p> <p>2014-12-19 Klövern köper och bygger för 100 mkr i Uppsala</p> <p>2014-12-16 Information gällande tidigare kommunicerad sammanläggning av aktier</p> <p>2014-12-12 Klövern köper fastigheter för 127 mkr i Örebro</p> <p>2014-12-08 Klövern säljer fastigheter för 171 mkr</p> <p>2014-12-02 Klövern köper fastigheter för 56 mkr och säljer för 23 mkr</p> <p>2014-12-02 Information gällande tidigare kommunicerad fondemission av stamaktier av serie B</p> <p>2014-11-28 Antal aktier i Klövern den 28 november 2014</p> <p>2014-11-19 Erbjudandet att teckna preferensaktier i Klövern övertecknat</p> <p>2014-11-14 Klöverns verksamhet inom self storage heter nu Big Pink</p> <p>2014-11-13 Erbjudandet avseende teckning av preferensaktier utökas</p> <p>2014-11-13 Klöverns stamaktie byter namn till stamaktie av serie A</p> <p>2014-11-12 Klövern tecknar 10-årigt hyresavtal med IP-Only AB i Uppsala</p> <p>2014-11-06 Klövern offentliggör prospekt</p> <p>2014-11-06 Klövern genomför nyemission av preferensaktier om 1 050 mkr</p> <p>2014-10-22 Beslut vid extra bolagsstämma i Klövern AB (publ)</p> <p>2014-10-22 Klövern AB (publ): Delårsrapport januari–september 2014</p> <p>2014-09-23 Kallelse till extra bolagsstämma i Klövern AB (publ)</p> <p>2014-07-11 Klövern säljer fastigheter för 120 mkr</p> <p>2014-07-10 Klövern AB (publ): Delårsrapport januari–juni 2014</p> <p>2014-05-30 Antal aktier i Klövern den 30 maj 2014</p> | <p>2014-05-28 Klövern emitterar 564 194 preferensaktier</p> <p>2014-05-28 Klövern säljer fyra fastigheter för 63 mkr</p> <p>2014-05-13 Klövern säljer i Kristianstad och köper i Göteborgsområdet</p> <p>2014-04-30 Antal aktier i Klövern den 30 april 2014</p> <p>2014-04-29 Klövern köper i Kalmar för 100 mkr</p> <p>2014-04-23 Beslut vid årsstämma i Klövern AB (publ)</p> <p>2014-04-23 Klövern AB (publ): Delårsrapport januari–mars 2014</p> <p>2014-04-11 Klövern emitterar 987 468 preferensaktier</p> <p>2014-04-11 Klövern tillträder Globen City</p> <p>2014-04-11 Klövern tecknar 12-årigt hyresavtal med Tele2</p> <p>2014-04-09 Klövern offentliggör prospekt och ansöker om notering av obligationslån på Nasdaq Stockholm</p> <p>2014-03-31 Antal aktier i Klövern den 31 mars 2014</p> <p>2014-03-24 Klövern emitterar 300 000 preferensaktier</p> <p>2014-03-21 Kallelse till årsstämma 2014 i Klövern AB (publ)</p> <p>2014-03-20 Klöverns årsredovisning 2013</p> <p>2014-03-10 Klövern slutför förvärvet av Globen City</p> <p>2014-03-06 Klövern köper i Linköping för 266 mkr</p> <p>2014-02-20 Klövern emitterar obligationslån om 1 100 mkr</p> <p>2014-02-12 Klövern AB (publ) : Bokslutskommuniké 2013</p> <p>2014-01-24 Klövern tecknar avsiktsförklaring avseende förvärv av Globen City</p> <p>2014-01-23 Klövern avyttrar i Akalla för 180 mkr</p> <p>2014-01-10 Klövern förvärvar i Västerås för 175 mkr</p> |
|---|---|



BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2014	70
– STYRELSE	76
– BOLAGSLEDNING	78
BOLAGSORDNING	82

INLEDNING

MARKNADER

FASTIGHETSRÖRELSEN

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

FINANS

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

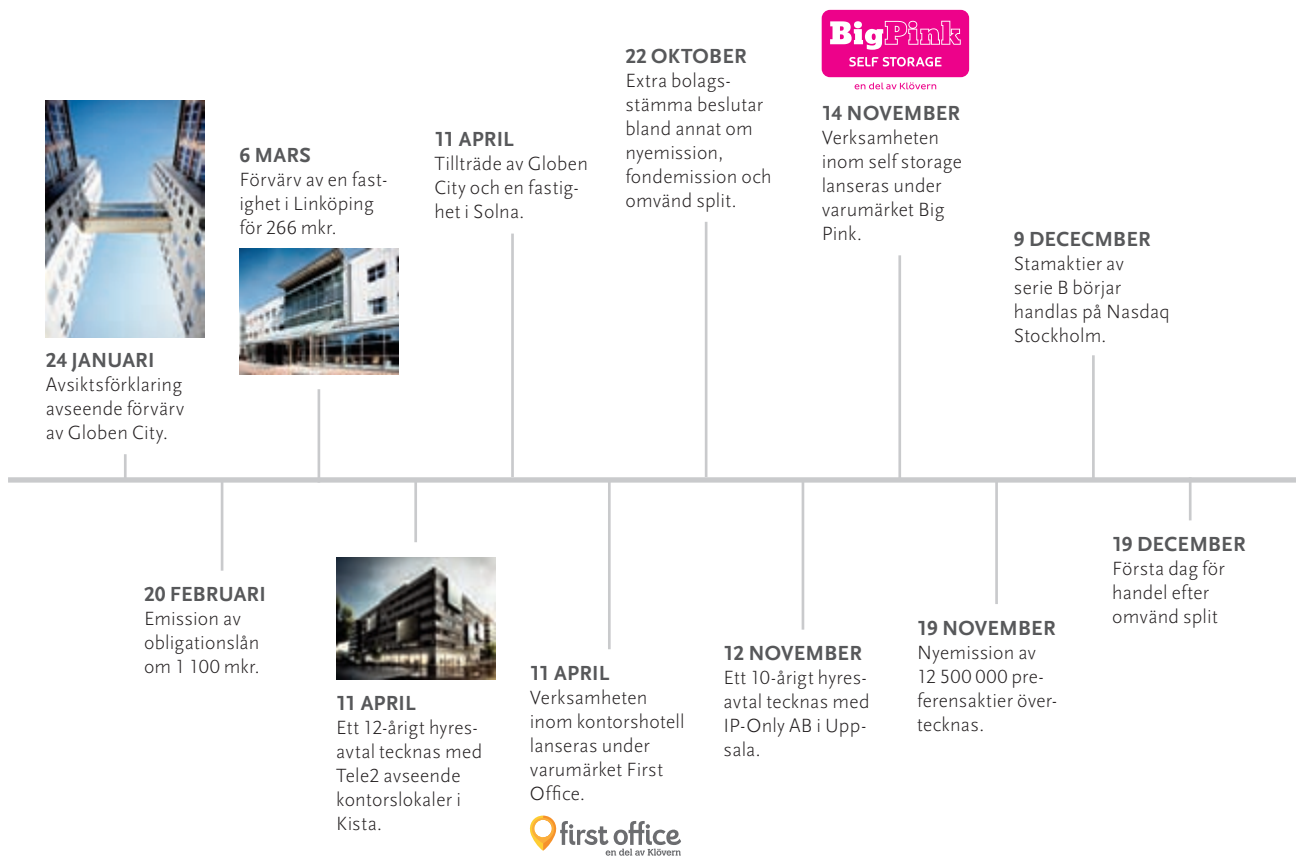
FASTIGHETSFÖRTECKNING OCH ÖVERSIKT

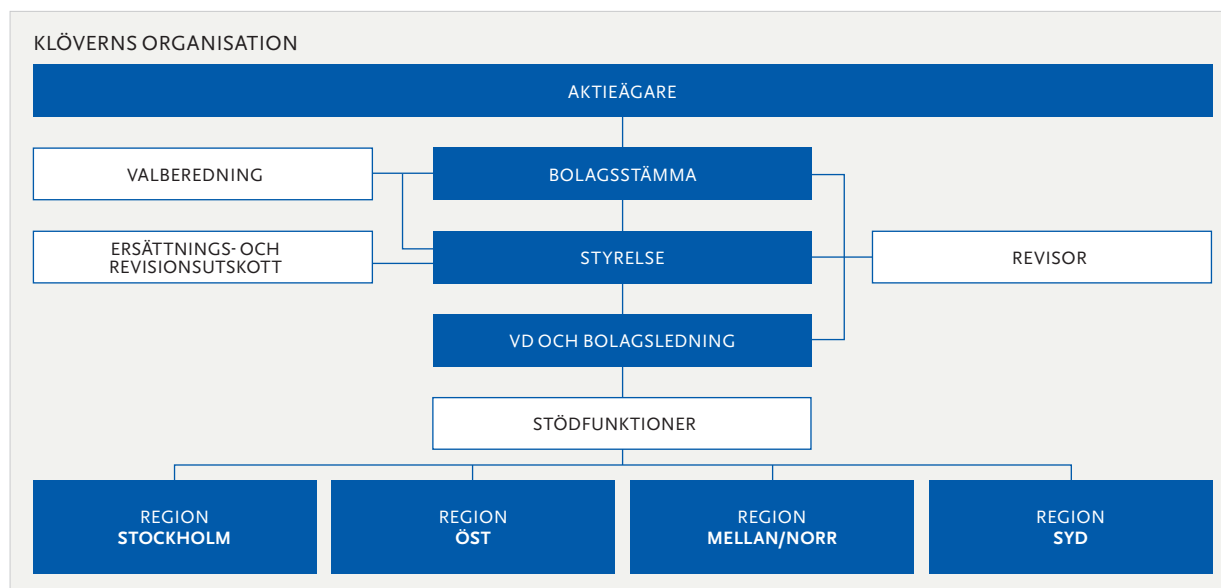
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2014

Klövern AB är ett svenskt publikt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm. God styrning med strukturerade interna processer och tydlighet är grunden för Klöverns långsiktiga värdeskapande. Bolagsstyrningsrapporten redogör för hur Klöverna har styrts under 2014.

VIKTIGA HÄNDELSE

- > En emission av ett 4-årigt icke-säkerställt obligationslån om 1 100 mkr genomfördes.
- > Beslut fattades om utdelning om 1,50 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie för räkenskapsåret 2013.
- > Ytterligare 2 903 599 aktier förvärvades i Tribona AB (publ) i samband med den nyemission som bolaget genomförde.
- > Fyra nyemissioner av preferensaktier genomfördes, omfattande totalt 14 351 662 aktier, varav 12 500 000 i november månad.
- > Ett nytt aktieslag, stamaktier av serie B, skapades genom fondemission. För varje stamaktie av serie A erhöles vederlagsfritt 10 nya stamaktier av serie B vilket gjorde att antalet utestående stamaktier blev 11 gånger större.
- > Genom sammanläggning (omvänd split) i slutet av december slogs två aktier, oavsett aktieslag, ihop till en aktie av samma aktieslag.
- > Ett omvandlingsförbehåll infördes i bolagsordningen vilket möjliggör för aktieägare att begära att stamaktier av serie A omvandlas till stamaktier av serie B.





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 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.

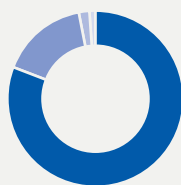
SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

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".

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.

ÄGARKATEGORIER

Andel kapital
%



- Privat ägande 81
- Finansiella företag 16
- Offentlig sektor 2
- Intresseorganisationer 1

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 Stockholm. Bolaget är registrerat med organisationsnummer 556482-5833 och har sitt säte i Nyköping. Klöver har ett administrativt servicekontor i Nyköping samt huvudkontor i 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 stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och preferensaktier.

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 företrädna aktier. Aktieägare har även rätt att få ett ärende behandlat på bolagsstämman, förutsatt att ärendet anmäls 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.

Aktier och ägande

Klöverns stamaktier av serie A, fram till mitten av november 2014 benämnda enbart stamaktier, är sedan 2003 noterade på Nasdaq Stockholm. Klöverns preferensaktier handlas sedan januari 2012 på Nasdaq Stockholm. Ett nytt aktieslag, stamaktier av serie B, adderades – och noterades på Nasdaq Stockholm – under slutet av 2014 genom en fondemission. En stamaktie av serie A berättigar till en (1) röst medan en stamaktie av serie B, liksom en preferensaktie, berättigar till en tiondel (1/10) röst. Vid utgången av 2014 fanns det 83 272 180 stamaktier av serie A, 832 721 800 stamaktier av serie B och 16 444 000 preferensaktier. Antalet aktieägare uppgick till 42 725 (35 818). Av totalt antal aktier innehas 79 procent (83) av svenska ägare.

Per 31 december 2014 var börskursen på stamaktien av serie A 8,20 kr, stamaktien av serie B 7,60 kr och preferensaktien 317,50 kr. Detta innebär att börsvärdet, baserat på totalt antal utestående aktier, uppgick till 12 232 mkr (7 527). Aktiekapitalet uppgick samtidigt till 1 865 mkr (925).

Bolaget har tre aktieägare, Corem Property Group, Arvid Svensson Invest och och Rutger Arnhult via bolag med ett aktieinnehav som överstiger 10 procent av kapitalet. De tio största ägarna representerade tillsammans 66 procent (63) av totalt aktiekapital vid utgången av året. Under 2014 omsattes stamaktier av serie A till ett värde av 2 493 mkr (2 074) och preferensaktier till ett värde av 2 282 mkr (1 414). Börskursen för stamaktien steg under året med 48 procent (11). Kursutvecklingen har beräknats på hur värdet på ett innehav av stamaktier – under året namnändrade till stam A – utvecklats med beaktande av de B-aktier som erhöles ved- elagsfritt genom fondemission. Börskursen för preferens-

aktien steg med 6 procent (10) under 2014. Mer information om aktierna i Klövern samt en lista på de största aktieägarna återfinns på sid 58-62.

ÅTERKÖP OCH UTDELNING

Klövern har vid årets utgång inte några återköpta stam- eller preferensaktier. Klövern har ett bemyndigande av årsstämman 2014 att fram till årsstämman 2015 återköpa egna aktier motsvarande vid varje tillfälle högst 10 procent av totalt antal registrerade aktier.

Utdelningen ska enligt affärsplanens mål för 2015 långsiktigt uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet. Vid bedömning av utdelningens storlek beaktas bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur. Under de senaste tio åren har Klövern i snitt, inkluderande till årsstämman föreslagen utdelning till stamaktier samt preferensaktier, delat ut 64 procent av förvaltningsresultatet.

Affärsplanen för 2015 innefattar även en målsättning om att utdelningen till preferensaktieägare långsiktigt inte ska överstiga 30 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 2014 beslutade att valberedningen ska utses årligen och bestå av styrelsens ordförande samt en representant vardera för de fyra största ägarna i bolaget per den sista dagen för aktiehandel i september månad året före årsstämman. 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 2 möten

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING 2014

Ledamot	Invald	Oberoende	Närvaro styrelsemöten	Arvode styrelse, tkr	Aktieinnehav ¹ , % av kapital	Aktieinnehav ³ , % av röster
Fredrik Svensson, ordförande ¹	2005	Nej	22/23	280	15,8	15,9
Rutger Arnhult, VD ^{1,2}	2009	Nej	22/23	–	10,2	10,7
Ann-Cathrin Bengtson	2011	Ja	23/23	140	–	–
Eva Landén ¹	2011	Nej	23/23	140	–	–
Pia Gideon	2013	Ja	22/23	140	–	–

SUMMA AKTIEINNEHAV

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 även aktier motsvarande 38,9 procent av rösterna i Corem Property Group. Källa: Corems bokslutskommuniké 2014.

3) Direkta eller indirekta innehav vid årsskiftet 2014/2015.

under 2014. Valberedningen har fokuserat på frågor kring styrelseutvärdering, antal ledamöter och styrelsens kompetens.

ÅRSSTÄMMA 2014

Klöverns årsstämma 2014 hölls den 23 april på Kistamässan, Stockholm. Vid stämman närvarade 72 personer inklusive aktieägare, styrelse, revisor, ombud, biträden, analytiker och gäster. Tillsammans representerades 64 procent (66) 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, Pia Gideon och Eva Landén.
- > omval av Fredrik Svensson till styrelsens ordförande.
- > nyval av revisor; Fredric Hävrén, E&Y.
- > 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.
- > förnyat bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av stam- och/eller preferensaktier.

Protokoll från samtliga bolagsstämmor finns på www.klovern.se. Årsstämman 2015 kommer att hållas på Kistamässan, Stockholm den 23 april 2015 klockan 16.00.

EXTRA BOLAGSSTÄMMA

Vid en extra bolagsstämma 22 oktober 2014 fattades bland annat beslut om att införa ett nytt aktieslag, stamaktier av serie B, och att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission av ytterligare preferensaktier. Mer information finns på www.klovern.se.

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

OBEROENDE

Enligt Svensk kod för bolagsstyrning och Nasdaq Stockholm ska majoriteten av de bolagsstämموالدا 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 2014 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 fastställs 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 sänär 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 2014. Under mötena behandlas frågor såsom ersättning och tantiem till ledningen.

Styrelsens arbete under 2014

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 2014 visade att styrelsen fungerar väl.

Under 2014 har Klöverns styrelse haft 6 ordinarie (5) möten, 1 konstituerande (1), 4 möten per capsulam (5) samt 12 extra styrelsemöten (5), sammanlagt 23 möten (16). 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 2014, för tiden intill årsstämman 2015, omvaldes Ernst & Young AB till revisor för bolaget. Fredric Hävrén nyvaldes som huvudansvarig revisor för Klövern 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.

FREDRIC HÄVRÉN

Född 1971. Auktoriserad revisor sedan 2003, anställd hos Ernst & Young AB sedan 1999.

Övriga uppdrag: ICA Fastigheter AB, Mengus Stockholm 2005 AB, HSB Bostad AB.

Aktieinnehav i Klövern: Inget innehav.

KONCERNEN

Bolagsstrukturen i Klövern består av moderbolaget Klövern AB samt 23 direktägda aktiva dotterbolag (22). All verksamhet sker i Sverige indelade i 18 affärsenheter. Städerna är grupperade i fyra regioner Stockholm, Öst, Mellan/Norr och Syd, där syftet bland annat är att dela på spetskompetens inom projektverksamhet och uthyrning.

STYRELSEARVODE

Styrelsen erhöll under 2014 totalt 700 tkr (700) att fördela mellan styrelsens ledamöter, exklusive VD. Styrelsen utgjordes av fem personer under 2014. Ordförandens arvode uppgick till 280 tkr (280) och övriga ledamöters arvode var 140 tkr (140) per ledamot och helår.

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 två personer i ledningsgruppen.

Bolagsledningens arbete under 2014

Bolagsledningen har haft 6 protokollförda möten (5) under 2014. Utöver frågor rörande den löpande verksamheten hanteras även ärenden av finansiell karaktär, strategi, personal, transaktioner samt finansiell rapportering.

Förändringar i bolagsledningen

Under hösten 2014 omorganiserades bolagsledningen. Peeter Kinnunen tog då plats som transaktionschef i bolagsledningen och Susanne Essehörn tillträdde som fastighetschef. De fyra regioncheferna som tidigare ingick i bolagsledningen kvarstår i sina roller som regionchefer, detsamma gäller HR-chef.

ERSÄTTNINGAR OCH INCITAMENTSPROGRAM

Styrelsen föreslår, och årsstämman beslutar om, principer för ersättning och andra anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare. Grundlönen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig och beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Rörlig ersättning ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier, utformade i syfte att främja bolagets långsiktiga värdeskapande. De incitamentsprogram som finns är långsiktiga och har till syfte att främja engagemanget i bolaget och därmed även öka värdet för aktieägarna. Styrelsens och utskottens arvoden föreslås av valberedningen och fastställs av årsstämman. Styrelsens förslag rörande principer för ersättningar och anställningsvillkor till årsstämman 2015 är oförändrade jämfört med föregående år. För ytterligare information se not 3.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

STYRELSE

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: Ordförande i Case Investment AB, ordförande i Primelog. Ledamot i Fastighets AB Balder (publ).

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav i Klövern:

13 299 733 stamaktier av serie A, 132 997 330 stamaktier av serie B och 685 122 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:

9 376 732 stamaktier av serie A, 85 173 646 stamaktier av serie B och 582 607 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, ledamot i Flyinge AB och styrelsesuppleant i Visita.

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav i Klövern: Inget innehav.

Oberoende ledamot.

**PIA GIDEON**

Ledamot sedan årsstämma 2013.
Född 1955.

Övriga styrelseuppdrag: Svevia AB, Scandbook AB, Qlucore AB, Metria AB och E-vård AB.

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav i Klöver: Inget innehav.
Öberoende ledamot.

**EVA LANDÉN**

Ledamot sedan årsstämma 2011.
Född 1965.

VD i Corem Property Group AB (publ).

Övriga styrelseuppdrag: Specialfastigheter AB.

Utbildning: Civilekonom

Aktieinnehav i Klöver: Inget innehav.

Beroende relativt bolaget, bolagsledningen och större ägare.

BOLAGSLEDNING

I Klöverns ledning ingår VD Rutger Arnhult samt ytterligare två 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:

9 376 732 stamaktier av serie A,
85 173 646 stamaktier av serie B och
582 607 preferensaktier, via bolag, direkt och
indirekt.



PEETER KINNUNEN

Transaktionschef
Född 1973.
Anställd sedan 2012.

Utbildning: Civilingenjör.

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

Styrelseuppdrag: Inga.

Aktieinnehav i Klöver:

2 145 preferensaktier via bolag och direkt.



SUSANNE ESSEHORN

Fastighetschef
Född 1964.
Anställd sedan 2014.

Utbildning: Civilekonom.

Tidigare anställning: Fastighetschef AB Sagax och VD Söderport Holding AB 2010–2014, Senior Asset Manager på GE Capital Real Estate 2006–2010.

Styrelseuppdrag: Inga.

Aktieinnehav i Klöver:
650 preferensaktier.

Verkställande direktör

Klöverns VD har inte rätt till rörlig ersättning. VD:s förmåner under 2014, 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.

Övriga ledande befattningshavare

Rörlig ersättning till Klöverns 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, friskvårdsbidrag, 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 190 medarbetare (189) vid utgången av 2014.

Revisorer

Arvode till revisor fastställs, efter förslag från valberedningen, på årsstämman. Årsstämman 2014 beslöt att arvode ska utgå enligt godkänd räkning. Arvode för revisionsuppdrag uppgick under 2014 till 2,2 mkr (2,2). Övrig rådgivning har uppgått till 0,4 mkr.

Vinstandelsstiftelse

Klöverns vinstandelsstiftelse omfattar samtliga medarbetare som varit anställda under viss period, enligt regler i stiftelsens stadgar. 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 2014 ägde stiftelsen totalt 481 000 stamaktier av serie A, 4 810 000 stamaktier av serie B och 15 012 preferensaktier i Klövern motsvarande 0,6 procent av totalt aktiekapital och 0,6 procent av antalet röster. För räkenskapsåret 2014 avsattes 9 455 tkr inklusive löneskatt till stiftelsen.

Ytterligare information om ersättningar finns i not 3, på sid 96–97.

ERSÄTTNINGAR

Belopp i tkr	2014	2013
<i>Styrelseordförande</i>		
Fredrik Svensson	280	280
<i>Övriga styrelseledamöter</i>		
Ann-Cathrin Bengtsson	140	140
Eva Landén	140	140
Anna-Greta Lundh	–	35
Pia Gideon	140	105
<i>Verkställande direktör</i>		
Grundlön	4 128	4 000
Rörlig ersättning	–	–
Förmåner	192	164
<i>Vice verkställande direktör (jan–okt)</i>		
Grundlön	1 280	3 128
Rörlig ersättning	–	146
Förmåner	80	183
<i>Övriga ledande befattningshavare</i>		
Grundlön	5 395	5 969
Rörlig ersättning	55	445
Förmåner	484	511
<i>Övriga anställda</i>		
Grundlön	87 168	85 553
Rörlig ersättning	885	100
Förmåner	5 520	5 057
SUMMA	105 887	105 956
<i>Avtalsenliga pensionskostnader inkl. Fora</i>		
Verkställande direktör	1 437	1 106
Vice verkställande direktör (jan–okt)	445	1040
Övriga ledande befattningshavare	1 396	2 145
Övriga anställda	10 373	9 717
SUMMA	13 651	14 008
<i>Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt</i>		
Styrelseordförande	88	88
Övriga styrelseledamöter	133	132
Verkställande direktör	1 711	1 576
Vice verkställande direktör (jan–okt)	582	1 349
Övriga ledande befattningshavare	2 106	2 706
Övriga anställda	30 268	30 095
SUMMA	34 888	35 946

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 förståelse för bolagets värderingar samtidigt som den tryggar efterlevnaden av policyer och målpåfyllelse. 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
- > Jämställdhetsplan
- > Upphandling av varor och tjänster från närstående företag
- > Hållbarhetspolicy
- > IT-policy
- > Krishanteringspolicy

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's 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 Stockholms regelverk och Svensk kod för bolagsstyrning och kommuniceras via pressreleaser och webbplatsen.

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's riskbedömning, exponering och hantering finns i avsnittet Risk och känslighet på sid 64–67.

BOLAGSORDNING

För Klöver AB (publ), 556482-5833

1 FIRMA

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

2 SÄTE

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

3 VERKSAMHET

Bolagets verksamhet är att, direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

4 AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet ska vara lägst en miljard sexhundra miljoner (1 600 000 000) kronor och högst sex miljarder fyrahundra miljoner (6 400 000 000) kronor.

5 AKTIER

5.1 Antal aktier och aktieslag

Antal aktier ska vara lägst åttahundra miljoner (800 000 000) och högst tre miljarder tvåhundra miljoner (3 200 000 000).

Aktier kan ges ut i tre serier, stamaktier av serie A och serie B, samt preferensaktier. Stamaktier och preferensaktier får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet. Stamaktie av serie A medför en röst och stamaktie av serie B samt preferensaktie medför vardera en tiondels röst.

5.2 Vinstutdelning

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av tjugo (20) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor per aktie. Avstämningsdagar för utbetalningarna ska vara sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman. Om ingen utdelning lämnats till preferensaktieägare, eller om endast utdelning understigandes tjugo (20) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, ska preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla Innestående Belopp, såsom det definieras nedan, (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp såsom det definieras nedan) innan utdelning på stamaktierna sker. Om ingen utdelning lämnas eller om endast utdelning understigande tjugo (20) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Innestående Belopp. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Vid varje enskilt kvartal läggs skillnaden mellan fem (5,00) kronor och utbetalad utdelning per preferensaktie (förutsatt att den vid årsstämma beslutade utdelningen understiger tjugo (20) kronor) till "Innestående Belopp". För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämma ska utdelat belopp per preferensaktie dras från Innestående Belopp. Avdraget ska ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare och därvid anses utgåra reglering av den del av Innestående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande

en årlig räntesats om åtta (8) procent ("Uppräkningsbeloppet"), varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett (eller borde ha skett, i det fall det ej skett någon utdelning alls) och baseras på skillnaden mellan 5,00 kronor och den vid samma kvartalsvisa tidpunkt utbetalade utdelningen per preferensaktie. För det fall denna beräkning sker vid en annan tidpunkt än vid ett helt årtal räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp, ska uppräknings av belopp som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Upplupet Uppräkningsbelopp läggs till Innestående Belopp och ska därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet.

5.3 Emissioner

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på så vis att en gammal aktie ger företrädesrätt till en ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga aktieägare samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna ska fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna endast i förhållande till det antal aktier av detta slag som de förut äger. Vad som sagts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner eller konvertibler som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas med på grund av optionsrätten eller bytas ut mot konvertiblerna.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får endast ske genom utgivande av stamaktier, varvid, om både stamaktier av serie A och serie B tidigare utgivits, det inbördes förhållandet mellan de stamaktier av serie A och serie B som ges ut genom fondemissionen och redan utgivna stamaktier av serie A och serie B ska vara oförändrat. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Finns både stamaktier av serie A och serie B utgivna fördelas fondaktierna mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier av samma aktieslag som de förut äger. Fondemission får dock även ske genom utgivande av preferensaktier till ägare av stamaktier varvid fondaktierna ska fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det totala antal stamaktier som de förut äger. Det föregående ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

5.4 Inlösen

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan från och med år 2015 äga rum efter beslut av bolagsstämma genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder.

Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som varje gång ska inlösas. Vilka preferensaktier som ska inlösas bestämmas genom lottning. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock

stämman besluta vilka preferensaktier som ska inlösas. Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie ska vara skyldig att tre månader efter det att han underrättats om inlösningsbeslutet motta lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av 350 kronor plus Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag lösenbeloppet förfaller till betalning upphör all ränteberäkning därå.

5.5 Bolagets upplösning

Upplöses Bolaget ska preferensaktierna medföra rätt att ur Bolagets behållna tillgångar erhålla 300 kronor per aktie samt eventuellt Innestående Belopp (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) enligt punkt 5.2 innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

5.6 Omvandlingsförbehåll

Stamaktier av serie A ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till stamaktier av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal stamaktier av serie A som ska omvandlas till stamaktier av serie B samt om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka stamaktier av serie A omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Sådan begäran ska tillställas styrelsen och ha kommit styrelsen tillhanda under januari respektive juli månad. Styrelsen ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

6 STYRELSEN

Styrelsen ska bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter.

7 REVISORER

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

8 RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår omfattar kalenderår.

9 KALLELSE

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på bolagets webbsida. Upplysning om att kallelse har skett ska lämnas i annons i Svenska Dagbladet.

10 AKTIEÄGARES RÄTT ATT DELTA I BOLAGSSTÄMMA

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

11 UTMOMSTÅENDES NÄVARO VID BOLAGSSTÄMMA

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

12 ÅRSSTÄMMA

På årsstämma ska följande ärenden komma förekomma till behandling:

1. val av ordförande vid stämman;
2. upprättande och godkännande av röstlängd;
3. val av en eller två justeringsmän;
4. prövning om stämman blivit behörigen sammankallad;
5. godkännande av dagordningen;
6. framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt, i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen;
7. beslut om
 - a) fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt, i förekommande fall, koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
 - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören;
8. bestämmande av antalet styrelseledamöter samt revisorer och revisorssuppleanter eller registrerade revisionsbolag;
9. fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorer;
10. val av styrelseledamöter samt styrelseordförande;
11. val av revisorer och revisorssuppleanter eller registrerade revisionsbolag;
12. beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare;
13. beslut avseende valberedningen;
14. annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordning.

13 AVSTÄMNINGSFÖRBEHÅLL

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

Denna bolagsordning är antagen på extra bolagsstämma den 22 oktober 2014.





KONCERNENS RESULTATRÄKNING	86
KONCERNENS BALANSRÄKNING	87
FÖRÄNDRING AV KONCERNENS EGET KAPITAL	88
KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS	89
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	90
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	91
FÖRÄNDRING AV MODERBOLAGETS EGET KAPITAL SAMT KASSAFLÖDESANALYS	92
NOTER	93
VINSTDISPOSITION	112
VINSTUTDELNING	112
REVISIONSBERÄTTELSE	114

Arenan 8, Globen City.

INLEDNING

MARKNADER

FASTIGHETSRÖRELSEN

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

FINANS

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

FASTIGHETSFÖRTECKNING OCH ÖVERSIKT

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2014	2013
Intäkter	2, 4, 24	2 521	2 220
Fastighetskostnader	3, 4, 6	-878	-828
Driftöverskott		1 643	1 392
Central administration	3, 5, 6	-84	-78
Finansiella intäkter	7	4	8
Finansiella kostnader	7	-774	-686
Förvaltningsresultat		789	636
Resultatandel intressebolag	12	-126	5
Värdeförändringar fastigheter	10	1 207	-28
Värdeförändringar finansiella instrument	21	-565	337
Värdeförändringar finansiella tillgångar		-	71
Nedskrivning goodwill	9	-10	-34
Resultat före skatt		1 295	987
Aktuell skatt	8	-2	-1
Uppskjuten skatt	8	-129	-178
ÅRETS RESULTAT		1 164	808

Koncernens rapport över totalresultat

Poster som kan återföras över resultatet			
Årets resultat		1 164	808
Övrigt totalresultat		4	-2
ÅRETS TOTALRESULTAT		1 168	806
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	19	1 168	806
Minoritetsintresse		0	0
		1 168	806
Resultat per stamaktie ² , kr	19	1,02	0,68
Resultat per preferensaktie ² , kr	19	14,06	20,00
Utdelning per stamaktie ² , kr		0,30 ¹	0,27
Utdelning per preferensaktie ² , kr		20,00 ¹	20,00

Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

1) Föreslagen utdelning.

2) Historiska siffror är justerade för den fondemission och sammanläggning (omvänd split) som genomfördes under 2014.

Intäkterna som uppgick till 2 521 mkr (2 220) har påverkats positivt av ett större fastighetsbestånd och en positiv nettoinflyttning.

Fastighetskostnaderna har ökat till 878 mkr (828) främst på grund av ett större fastighetsbestånd. För jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med tre procent huvudsakligen beroende på den milda och snöfattiga vintern.

Centrala administrationskostnader uppgick till 84 mkr (78) och ökningen beror främst på ökade konsultkostnader. Ökningen i finansiella kostnader förklaras av högre räntebärande skulder. Förvaltningsresultatet ökade och påverkades i huvudsak av nettoförvärv.

Värdeförändringarna på fastigheterna uppgick till 1 207 mkr (-28). De främsta anledningarna är stigande marknadshyror, investeringar i befintliga fastigheter och sänkta avkastningskrav.

Sjunkande långa marknadsräntor har inneburit minskade värden på derivaten. Värdeförändringarna på derivat uppgick till -565 mkr (337) varav 0 mkr (47) var realiserade värdeförändringar.

Värdeförändringarna på de finansiella tillgångarna uppgick till 0 mkr (71). Årets resultat ökade till 1 164 mkr (808) till följd av ett större fastighetsbestånd samt positiva värdeförändringar på fastigheter.

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	9	245	255
Förvaltningsfastigheter	10	30 208	24 059
Maskiner och inventarier	11	12	12
Andelar i intresseföretag	12	448	488
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	13	35	30
Övriga långfristiga fordringar		6	2
Summa anläggningstillgångar		30 954	24 846
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	14	130	102
Övriga fordringar	15	168	119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	120	79
Likvida medel	17	286	84
Summa omsättningstillgångar		704	384
SUMMA TILLGÅNGAR		31 658	25 230
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Aktiekapital		1 865	925
Övrigt tillskjutet kapital		4 786	3 588
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 337	2 685
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		9 988	7 198
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	8	978	861
Räntebärande skulder	20	12 078	10 745
Övriga skulder		5	5
Derivat	21	709	144
Summa långfristiga skulder		13 770	11 755
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	6 792	5 418
Leverantörsskulder		196	193
Skatteskulder		29	15
Övriga skulder	22	172	112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	711	539
Summa kortfristiga skulder		7 900	6 277
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 658	25 230

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

Per den 31 december 2014 omfattade Klöverns innehav 408 fastigheter (402) och fastigheternas verkliga värde var 30 208 mkr (24 059).

Andelar i intresseföretag uppgår till 448 mkr (488) 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 130 mkr (102). Konstaterade förluster var 1 mkr (4) och bestod huvudsakligen av avslutade konkurser.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter om 120 mkr (79) består i huvudsak av förutbetalda hyresrabatter och upplupna intäkter. Koncernens samlade tillgångar uppgick till 31 658 mkr (25 230) och förändringen består i huvudsak av ett ökat fastighetsvärde. Eget kapital ökade till 9 988 mkr (7 198) genom ett starkt resultat för året samt nyemission av preferensaktier. De räntebärande skulderna ökade till 18 870 mkr (16 163) 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 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
Försäljning av egna aktier	–	–	131	131
Utdelning till stamaktieägare	–	–	–249	–249
Utdelning till preferensaktieägare	–	–	–186	–186
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	–304	–304
Eget kapital 2013-12-31	925	3 588	2 685	7 198
Årets resultat	–	–	1 164	1 164
Övrigt totalresultat	–	–	4	4
Summa förmögenhetsförändringar, exkl transaktioner med bolagets ägare	–	–	1 168	1 168
Nyemission	22	2 116	–	2 138
Fondemission	1 665	–1 665	–	–
Nedsättning av aktiekapitalet	–747	747	–	–
Utdelning till stamaktieägare	–	–	–249	–249
Utdelning till preferensaktieägare	–	–	–267	–267
Summa transaktioner med bolagets ägare	940	1 198	–516	1 622
Eget kapital 2014-12-31	1 865	4 786	3 337	9 988

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2014	2013
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott		1 643	1 392
Central administration		-84	-78
Återläggning avskrivningar		4	3
Erhållen ränta		4	2
Erlagd ränta		-645	-611
Betald inkomstskatt		-2	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		920	707
Förändring av rörelsefordringar		-901	-773
Förändring av rörelseskulder		824	723
Summa förändring av rörelsekapital		-77	-50
Kassaflöde från den löpande verksamheten		843	657
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	10	531	346
Förvärv av och investeringar i fastigheter	10	-5 473	-1 850
Förvärv av maskiner och inventarier	11	-4	-1
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-95	-142
Realiserade värdeförändringar i finansiella tillgångar		-	22
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 041	-1 625
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		10 170	7 185
Amortering		-7 463	-6 251
Realiserade värdeförändringar, derivat		-	47
Försäljningar egna aktier		-	131
Nyemission av preferensaktier		2 138	-
Utdelning		-445	-435
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 400	677
Totalt kassaflöde		202	-291
Ingående likvida medel		84	375
Utgående likvida medel	17	286	84

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2014	2013
Nettoomsättning	2	187	185
Kostnad sålda tjänster	26	-143	-143
Bruttoresultat		44	42
Central administration	3, 5, 6, 9	-84	-78
Rörelseresultat		-40	-36
Finansiella intäkter	7	678	866
Finansiella kostnader	7	-399	-232
Resultat före skatt		239	598
Aktuell skatt	8	-	-
Uppskjuten skatt	8	25	-7
ÅRETS RESULTAT		264	591

Moderbolagets rapport över totalresultat

Poster som kan återföras över resultatet			
Årets resultat		264	591
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		264	591

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	11	4	3
Andelar i koncernföretag	27	1 875	1 850
Andelar i intresseföretag	12	522	435
Fordringar på koncernföretag	26	12 512	5 752
Uppskjuten skattefordran	8	364	339
Summa anläggningstillgångar		15 277	8 379
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	14	0	0
Fordringar på koncernföretag	26	1 150	5 586
Övriga fordringar	15	6	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	35	29
Kassa och bank	17	277	97
Summa omsättningstillgångar		1 468	5 716
SUMMA TILLGÅNGAR		16 745	14 095
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 865	925
Reservfond		721	1 720
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 409	2 137
Årets resultat		264	591
Summa eget kapital	18	7 259	5 373
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	5 815	5 066
Skulder till koncernföretag	26	603	2 936
Summa långfristiga skulder		6 418	8 002
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	2 546	0
Leverantörsskulder		9	8
Skulder till koncernföretag	26	253	535
Övriga skulder	22	179	108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	81	69
Summa kortfristiga skulder		3 068	720
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 745	14 095

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

Förändring av moderbolagets eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare. Belopp i mkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2012-12-31	925	1 720	2 441	5 086
Årets resultat	–	–	591	591
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa förmögenhetsförändringar, exkl transaktioner med bolagets ägare	–	–	591	591
Försäljning av egna aktier	–	–	131	131
Utdelning till stamaktieägare	–	–	–249	–249
Utdelning till preferensaktieägare	–	–	–186	–186
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	–304	–304
Eget kapital 2013-12-31	925	1 720	2 728	5 373
Årets resultat	–	–	264	264
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa förmögenhetsförändringar, exkl transaktioner med bolagets ägare	–	–	264	264
Nyemission	22	–	2 116	2 138
Fondemission	1 665	–1 665	–	–
Nedsättning av aktiekapitalet	–747	666	81	–
Utdelning till stamaktieägare	–	–	–249	–249
Utdelning till preferensaktieägare	–	–	–267	–267
Summa transaktioner med bolagets ägare	940	–999	1 681	1 622
Eget kapital 2014-12-31	1 865	721	4 673	7 259

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2014	2013
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		–40	–35
Återläggning avskrivningar		1	1
Erhållen ränta		1	0
Erlagd ränta		–330	–178
Betald inkomstskatt		–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		–368	–212
Förändring av rörelsefordringar		4 706	–1 372
Förändring av rörelseskulder		62	268
Summa förändring av rörelsekapital		4 768	–1 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 400	–1 316
Investeringsverksamheten			
Förvärv av maskiner och inventarier	11	–2	0
Investering i finansiella anläggningstillgångar	28	–6 873	–2 404
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–6 875	–2 404
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		3 295	1 225
Förändring av långfristiga skulder till koncernföretag		–2 333	2 732
Försäljningar egna aktier		–	131
Nyemission av preferensaktier		2 138	–
Utdelning		–445	–435
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 655	3 653
Periodens kassaflöde		180	–67
Ingående likvida medel		97	164
Utgående likvida medel	17	277	97

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 noterade på Nasdaq Stockholm. Adressen till Servicekontoret är Box 1024, 611 29 Nyköping.

Koncernredovisningen för år 2014 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 13 mars 2015. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 23 april 2015.

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 föranleds 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.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR

Nya standarder och tolkningar som trätt i kraft 2014

Följande nya och ändrade IFRS standarder och tolkningar har trätt i kraft och påverkar koncernen för räkenskapsåret 2014:

IFRS 12 Upplysningar om andelar i andra företag ska tillämpas för företag som innehar andelar i dotterföretag, samarbetsarrangemang, intresseföretag eller strukturerade företag som inte konsolideras. IFRS 12 fastställer mål för upplysningar och specificerar de upplysningar som ett företag måste lämna som minimum för att uppfylla dessa mål. Företag ska lämna information som hjälper användare av dess finansiella rapporter att bedöma karaktären av och risker hänförliga till innehav i andra enheter, samt den påverkan som dessa innehav har på företagets finansiella rapporter.

IFRS 12 har inneburit nya upplysningskrav för andelar i intresseföretag vilka presenteras i not 12.

IFRS 10 har ersatt IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter och SIC 12. När ska ett företag för särskilt ändamål, ett SPE, omfattas av koncernredovisningen. Standarden ändrar definitionen av kontroll och ger tillhörande vägledning om hur ett innehav i ett dotterföretag ska identifieras. Kraven på konsolidering, konsolideringstekniker samt redovisning av innehav utan bestämmande inflytande och förändring av kontroll är detsamma som tidigare. Den nya standarden har inte haft någon effekt på Klöverns redovisning.

Övriga nya och ändrade standarder och tolkningar har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2014.

Nya standarder och tolkningar som träder i kraft 2015

IFRIC 21 Levies Avgifter behandlar redovisning av avgifter och skatter (som inte är inkomstskatter) som staten eller liknande organ har påfört företaget. Tolkningen klargör vid vilken tidpunkt en skuld för sådana avgifter och skatter ska redovisas. Den förpliktigande händelsen som utlöser skyldigheten att betala avgiften eller skatten är den händelse som medför att en skuld ska redovisas. Tolkningen godkändes inom EU per 17 juni 2014, och tillämpas för räkenskapsår som påbörjas per den 17 juni 2014 eller senare inom EU.

IFRIC 21 kommer att tillämpas i koncernen från och med 1 januari 2015. För koncernens del innebär IFRIC 21 att fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari kommer Klöver att redovisa hela årets skuld för fastighets-skatt per den 1 januari 2015. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad avseende fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskaps-året.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

IFRS 15 behandlar redovisningen av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. Den omfattar inte hyresintäkter men olika typer av tjänster som Klöver utför eller förmedlar till våra hyresgäster omfattas. Standarden kommer att ersätta IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter samt tillhörande tolkningar. Den ska tillämpas från 2017 men är ännu inte godkänd av EU. Klöver har ännu inte utvärderat den nya standarden men bedömer preliminärt att den kommer att ha begränsad påverkan på Klöverns redovisning.

IFRS 9 Finansiella instrument utfärdades den 24 juli 2014 och ska ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden är utgiven i faser där den version som utgavs i juli 2014 ersätter alla de tidigare versionerna. Standarden innehåller nya krav för klassificering och värdering av finansiella instrument, för bortbokning, nedskrivning och generella regler för säkringsredovisning. Standarden är obligatorisk för perioder som börjar 1 januari 2018 och senare och den är ännu inte antagen av EU.

Företagsledningens bedömning är att tillämpningen av IFRS 9 kan påverka de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna vad gäller koncernens finansiella tillgångar och skulder. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 9 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Ändrade redovisningsprinciper

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2014 har inte påverkat moderbolagets finansiella rapporter.

Ändringar i RFR 2 som ännu inte har trätt i kraft

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som träder i kraft från och med den 1 januari 2015 bedöms inte påverka moderbolagets finansiella rapporter.

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.

NOT 1 FORTS.**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 förvärfvar 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.

Intresseföretag

Klövern har ett intresseföretag. Ett bolag redovisas som intresseföretag då Klövern innehar minst 20 procent men inte mer än 50 procent av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen redovisas intresseföretag i enlighet med kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag redovisas i balansräkningen under rubriken Andelar i intresseföretag, till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i intresseföretagets nettotillgångar och med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar. Vid transaktioner mellan koncernföretag och intresseföretag elimineras den del av realiserade vinster och förluster som motsvarar koncernens andel av intresseföretaget utom då det gäller realiserade förluster som beror på nedskrivning av en överlåten tillgång. Klövern äger inga aktier i företag som klassificeras som gemensamt ägda företag.

Klassificering av förvärv och goodwill

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: Förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Stor förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. Samtliga förvärv som gjorts under räkenskapsåret 2014 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 regler och det värde uppskjuten skatt åsätts mellan parter vid transaktioner. Redovisningsmässigt beräknas uppskjuten skatt på skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. Vid transaktioner värderas uppskjuten skatt vanligen baserat på sannolikheten att denna kommer att förfalla till betalning samt en tidsfaktor när eventuell betalning kommer att ske. Prövning av nedskrivningsbehov av goodwill hänförligt till försäljningar och nedskrivningar av fastigheternas verkliga värde görs årligen.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

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

INTÄKTER**Hyresintäkter**

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

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/eller köparens kontroll. Den realiserade värdet förändringen för sålda fastigheter byggs på skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde, vid senaste bokslutstillfället och det pris som fastigheterna har sålts för. Tidigare års upparbetade realiserade värdet förändringar ingår i fastigheternas verkliga värde och synliggörs därför inte i den realiserade värdet förändringen.

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 18 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 dotterföretag.

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

NOT 1 FORTS.

Finansiella intäkter och kostnader redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

SKATTER

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

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

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

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

Den aktuella skatten 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 inte 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. 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 derivat-instrument förekommer; ränteswappar och räntetak. Säkringsredovisning förekommer inte.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

LIKVIDA MEDEL OCH SPÄRRKONTO

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

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 normalt 20 till 30 procent externt och resterande del internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande tolv månaders period. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Klövern, är avkastningsbase-

NOT 1 FORTS.

rad 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. Anticiperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Pensioner klassificeras som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Klöverns pensioner är att betrakta som avgiftsbestämda. För pensioner behandlas som avgiftsbestämda då det inte finns tillräckliga uppgifter för att redovisa dessa som förmånsbestämda. 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 att IFRS 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 dotterföretagen med tjänster avseende drift, ledning, marknadsföring, redovisning, juridisk och finansiell rådgivning, IT-stöd, fakturerings tjänster och koncerngemensamma inköp. Beloppen faktureras dotterföretagen kvartalsvis i efterskott och baseras på respektive dotterföretags fastighetsinnehav.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Som intäkt redovisas koncernbidrag samt erhållna utdelningar.

Värdet på andelarna i dotterföretag provas 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 dotterföretag. En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

NOT 2 INTÄKTERNAS FÖRDELNING

	2014	2013
Koncernen		
Hyresintäkter	2 503	2 185
Försäkringsersättning	13	19
Hyresgarantier	1	7
Lösen av hyresavtal	4	9
Summa intäkter	2 521	2 220
Moderbolaget		
Fakturerad förvaltning till dotterföretagen	187	185

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

Medelantal anställda	2014	Andel kvinnor, %	2013	Andel kvinnor, %
Moderbolaget	191	40	192	41
Dotterföretag	0	0	0	0
Koncernen totalt	191	40	192	41

Samtliga är anställda i Sverige.

Könsfördelning i företagsledningen

Medelantal	2014	Andel kvinnor, %	2013	Andel kvinnor, %
Moderbolaget				
Styrelsen	60		60	
Övriga ledande befattningshavare	33		24	
Koncernen totalt				
Styrelsen	60		60	
Övriga ledande befattningshavare	33		24	

Antal ledande befattningshavare (inkl VD) i moderbolaget uppgick under året till nio personer (9) varav två kvinnor (2). VD är Rutger Arnhult. Vice VD var Regionchef Stockholm Per-Gunnar Sabel (jan-okt). Övriga

NOT 3 FORTS.

ledande befattningshavare var Ekonomichef Mattias Rickardsson (jan-sept), HR-chef Elisabeth Norling (jan-okt), Regionchef Mellan/Norr Hans Lindh (jan-okt), Regionchef Öst Mikael Forkner (jan-okt), Regionchef Syd Göran Joneskär (jan-okt), Fastighetschef Susanne Essehorn (nov-dec) samt Transaktionsansvarig Peeter Kinnunen (nov-dec).

Vid utgången av 2014 bestod styrelsen i moderbolaget (inkl VD) av fem ledamöter (5) varav tre kvinnor (3). Styrelsens ordförande är Fredrik Svensson. Ledamöter är Rutger Arnhult (VD Klövern), Ann-Cathrin Bengtson, Eva Landén samt Pia Gideon.

Ersättningar

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

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

Verkställande direktören har inte resultatbaserad lön. VD har rätt till tjänstebil samt kostförmån, sjukvårdsförsäkring och del i Klöverns vinstandelsstiftelse. Under anställningstiden hos bolaget får pensionspremien uppgå

till högst 35 procent av grundlönen. Pensionsåldern för VD är 65 år. Mellan bolaget och verkställande direktören gäller följande uppsägningstider: från bolagets sida är uppsägningstiden tolv månader och från verkställande direktörens sida sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida utgår full lön och samtliga förmåner enligt ovan under uppsägningstiden. Ersättningen avräknas mot inkomster från annan arbetsgivare. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår full lön inklusive samtliga förmåner under uppsägningstiden så länge anställningsförhållandet består.

För vVD och övriga ledande befattningshavare gäller marknadsmässiga och konkurrenskraftiga löner. Rörlig ersättning kan uppgå till ett belopp motsvarande tre månatliga grundlöner. För vVD och övriga ledande befattningshavare kan, under anställningstiden hos bolaget, pensionspremien uppgå till 35 procent av grundlönen. Pensionsåldern för vVD och övriga ledande befattningshavare är 65 år.

Uppsägningen från bolagets sida är tolv månader och från den anställdes sida sex månader.

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

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

Personal och styrelse

	Koncern		Moderbolag	
Löner, arvoden och förmåner, tkr	2014	2013	2014	2013
Styrelseordförande	280	280	280	280
Övriga styrelseledamöter, 3,0 personer (3,0)	420	420	420	420
Verkställande direktör				
Grundlön	4 128	4 000	4 128	4 000
Rörlig ersättning	–	–	–	–
Förmåner	192	164	192	164
Vice verkställande direktör, 0,8 personer (1,9)				
Grundlön	1 280	3 128	1 280	3 128
Rörlig ersättning	–	146	–	146
Förmåner	80	183	80	183
Övriga ledande befattningshavare, 4,5 personer (4,8)				
Grundlön	5 395	5 969	5 395	5 969
Rörlig ersättning	55	445	55	445
Förmåner	484	511	484	511
Övriga anställda				
Grundlön	87 168	85 553	87 168	85 553
Rörlig ersättning	885	100	885	100
Förmåner	5 520	5 057	5 520	5 057
Summa	105 887	105 956	105 887	105 956
Avtalsenliga pensionskostnader				
Verkställande direktör	1 437	1 106	1 437	1 106
Vice verkställande direktör, 0,8 personer (1,9)	445	1 040	445	1 040
Övriga ledande befattningshavare, 4,5 personer (4,8)	1 396	2 145	1 396	2 145
Övriga anställda	10 373	9 717	10 373	9 717
Summa	13 651	14 008	13 651	14 008
Lagstadgade sociala kostnader inkl löneskatt				
Styrelseordförande	88	88	88	88
Övriga styrelseledamöter, 3,0 personer (3,5)	133	132	133	132
Verkställande direktör	1 711	1 576	1 711	1 576
Vice verkställande direktör, 0,8 personer (1,9)	582	1 349	582	1 349
Övriga ledande befattningshavare, 4,5 personer (4,8)	2 106	2 706	2 106	2 706
Övriga anställda	30 268	30 095	30 268	30 095
Summa	34 888	35 946	34 888	35 946

NOT 3 FORTS.**Vinstandelsstiftelse**

Klövern har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga medarbetare enligt regler i stiftelsen stadgar. Avsättning till stiftelsen kan maximalt uppgå till ett prisbasbelopp per anställd och år och baseras på en kombination av Klövers resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägarna. För räkenskapsåret 2014 avsattes 9 455 tkr inkl. löneskatt till stiftelsen.

Avgiftsbestämda planer

Koncernens anställda omfattas av avgiftsbestämda pensionsplaner som helt bekostas av företaget. För pensioner behandlas som avgiftsbestämda då det inte finns tillräckliga uppgifter för att redovisa dessa som förmånsbestämda. Betalning sker löpande enligt fastställda regler.

NOT 4 RESULTAT PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION

Resultattabellen visar den löpande verksamheten, vilket inkluderar under året köpta och sålda fastigheter samt gjorda investeringar. Nyckeltalen avser situationen vid respektive årsskifte varför siffrorna i de två tabellerna inte är helt jämförbara.

Ericsson är Klövers största hyresgäst och stod för 11 procent (12) av Klövers kontraktsvärde vid utgången av 2014. Den av Ericsson förhyrda ytan uppgick till 170 tkvm (146) och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,5 år (3,9).

Resultat per fastighetssegment och region

	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Stockholm	985	752	-318	-261	667	491	68	65	401	220
Öst	636	607	-219	-231	417	376	66	62	214	317
Mellan/Norr	571	554	-216	-220	355	334	62	60	212	148
Syd	329	307	-125	-116	204	191	62	62	194	145
Förvaltning	2 414	2 081	-796	-743	1 618	1 338	67	64	624	709
Förädling	107	139	-82	-85	25	54	24	39	397	121
Totalt	2 521	2 220	-878	-828	1 643	1 392	65	63	1 021	830

Nyckeltal per fastighetssegment och region

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav ¹ , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek.uthyrningsgrad, %	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Stockholm	14 376	9 521	6,4	6,8	777	649	1 244	898	90	90
Öst	6 360	5 623	7,2	7,4	758	722	711	657	91	90
Mellan/Norr	5 626	5 238	7,3	7,5	734	727	655	648	89	90
Syd	3 846	3 677	7,3	7,5	523	526	373	367	90	89
Förvaltning	27 315	21 777	6,9	7,2	2 474	2 276	2 797	2 360	92	92
Förädling	2 893	2 282	7,0	7,5	318	348	186	210	57	66
Totalt	30 208	24 059	6,9	7,2	2 792	2 624	2 983	2 570	90	90

1) Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter.

NOT 5 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	-2 425	-2 380	-2 425	-2 380
Skatterådgivning	-	-348	-	-348
Övriga uppdrag	-434	-606	-434	-606
	-2 859	-3 334	-2 859	-3 334

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

	2014	2013
Fastighetskostnader		
Driftkostnader	-460	-458
Reparationer och underhåll	-149	-128
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-162	-129
Personalkostnader	-102	-106
Övriga fastighetskostnader	-5	-7
Summa	-878	-828
Central administration		
Personalkostnader	-39	-38
Avsättning vinstandelsstiftelse	-9	-10
IT, reklam- och lokalkostnader	-13	-12
Revisionsarvoden	-2	-3
Övriga kostnader	-21	-15
Summa	-84	-78

NOT 7 FINANSNETTO

	2014	2013
Koncernen		
Resultat från övriga värdepapper	-	6
Ränteintäkter, övriga	4	2
Summa	4	8
Moderbolaget		
Resultat från övriga värdepapper	-	37
Utdelning från intresseföretag	6	-
Ränteintäkter, koncernföretag	30	0
Ränteintäkter, övriga	1	0
Utdelning/koncernbidrag från koncernföretag	641	829
Summa	678	866
Koncernen		
Räntekostnader, övriga	-733	-658
Övriga finansiella kostnader	-41	-28
Summa	-774	-686
Moderbolaget		
Räntekostnader, koncernföretag	-1	0
Räntekostnader, övriga	-372	-182
Nedskrivning andelar i dotterföretag	-	-34
Övriga finansiella kostnader	-26	-16
Summa	-399	-232

NOT 8 SKATTER
Koncernens resultaträkning

	2014		2013	
	Underlag Aktuell skatt	Underlag Uppskjuten skatt	Underlag Aktuell skatt	Underlag Uppskjuten skatt
Skatteberäkning i koncernen				
Resultat före skatt	1 295	-	987	-
Skattemässigt avdragsgilla				
avskrivningar	-531	531	-439	439
investeringar	-177	177	-219	219
Ej skattepliktiga värdeförändringar fastigheter	-1 199	1 199	50	-50
Ej skattepliktiga värdeförändringar derivat	565	-565	-289	289
Ej skattepliktiga värdeförändringar värdepapper	-	-	-49	49
Ej skattepliktig nedskrivning goodwill	10	-	34	-
Skatteeffekt bolags- och fastighetsförsäljningar	-94	-	-22	-
Ej avdragsgilla kostnader	33	-	5	-
Övriga skattemässiga justeringar	5	-	-9	-
Summa resultat från rörelsen	-93	1 342	49	946
Utnyttjande av balanserade underskott	-47	47	-46	46
Nya underskott	147	-388	-	-
Justering för effekter av sålda fastigheter	-	-104	-	-127
Justering för förvärvade temporära skillnader	-	-311	-	-56
Summa skattepliktigt resultat	7	586	3	809
Aktuell skatt/Uppskjuten skatt	-2	-129	-1	-178

NOT 8 FORTS.
Koncernens balansräkning

	2014		2013	
	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN				
Vid årets ingång	1 893	417	1 940	427
Förändring under året	341	75	-47	-10
Uppskjuten skattefordran vid årets utgång ¹	2 234	492	1 893	417
UPPSKJUTEN SKATTESKULD²				
Temporära skillnader fastigheter				
Vid årets ingång	9 739	2 143	8 817	1 940
Förändring under året	3 090	680	922	203
Vid årets utgång	12 829	2 822	9 739	2 143
Förvärvade temporära skillnader fastigheter³				
Vid årets ingång	-3 840	-845	-3 352	-737
Årets förändring genom förvärv och försäljningar	-1 646	-362	-488	-107
Vid årets utgång	-5 486	-1 207	-3 840	-844
Temporära skillnader derivat och finansiella tillgångar				
Vid årets ingång	-96	-21	-432	-95
Förändring under året	-565	-124	336	74
Vid årets utgång	-661	-145	-96	-21
Total uppskjuten skatteskuld				
Vid årets ingång	5 803	1 277	5 033	1 108
Förändring under året	879	193	770	169
Total uppskjuten skatteskuld vid årets utgång	6 682	1 470	5 803	1 277

Moderbolaget	2014	2013
Resultat före skatt	239	598
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	25	-7
Resultat efter skatt	264	591
Uppskjuten skattefordran		
Vid årets ingång	339	346
Årets förändring	25	-7
Vid årets utgång	364	339

1) Avser fastställda tillgängliga underskott på 2 236 mkr (1 893).

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 Klöver 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 åsätts 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.

	2014	2013
Rörelseförvärv	255	289
Nedskrivning hänförlig till sålda fastigheter	0	0
Nedskrivning hänförlig till värdeförändringar fastigheter	-10	-34
Utgående balans	245	255

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 normalt 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.

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

Samtliga externa värderingar har huvudsakligen utförts enligt den internationella värderingsstandardens ("Red book") instruktioner. Externvärderingarna har genomförts av DTZ Sweden och Savills.

Sammanfattning

Värdetidpunkt	31 december 2014
Verkligt värde	30 208 mkr
Kalkylperiod	Normalt fem eller tio år
Direktavkastningskrav, för bedömning av restvärde	Mellan 5,25 och 10,00 procent
Kalkyl-/diskonteringsränta	Mellan 6,00 och 12,24 procent
Långsiktig vakans	Normalt mellan 5 och 10 procent
Inflationsutveckling	Två procent (Riksbankens inflationsmål)

Fastighetsinnehav och värdering verkligt värde per den 31 december 2014

	Verkligt värde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr ¹	Ek. uthyrningsgrad, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkylränta, %	Direktavkastningskrav, %	Direktavkastningskrav, snitt %
Stockholm	14 376	90	1 244	90	777	6,00–12,24	5,40–10,00	6,4
Öst	6 360	129	711	91	758	7,00–12,24	5,25–10,00	7,2
Mellan/Norr	5 626	99	655	89	734	7,00–11,20	5,25–9,00	7,3
Syd	3 846	90	373	90	523	7,90–10,90	5,80–8,75	7,3
–Förvaltning	27 315	347	2 797	92	2 474	7,00–12,24	5,25–10,00	6,9
–Förädling	2 893	61	186	57	318	7,65–12,24	5,75–10,00	7,0
Totalt	30 208	408	2 983	90	2 792	6,00–12,24	5,25–10,00	6,9

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

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 eller tio år.
- > Inflationsutvecklingen har långsiktigt bedömts till 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 priset som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall ligger i en normal marknad på +/- 5–10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Klöverns fastighetsvärde med +/- 1 510 mkr. Tabellen visar hur olika parametrar påverkar fastighetsvärdet. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärderingar, mkr
Direktavkastningskrav	0,5 procentenhet	–1 991/2 304
Hyresintäkt	50 kr/kvm	+/-2 064
Driftkostnader	25 kr/kvm	–/+1 032
Vakansgrad	1,0 procentenhet	–/+434

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.

NOT 10 FORTS.**Driftutbetalningarna**

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

Investeringsbehov

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

Direktavkastningskrav och kalkylränta

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektivitet, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och 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 marknads-mässiga driftöverskottet och det bedömda marknads-mässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Kalkylperioderna

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

Byggrätter och tomtmark

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

Besiktning av fastigheterna

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

INTERNA FASTIGHETSVÄRDERINGAR

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

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Det verkliga värdet för Klöverns fastigheter uppgick den 31 december 2014 till 30 208 mkr (24 059). För helåret 2014 uppgick värdeförändringarna till 1 207 mkr (–28).

De orealiserade värdeförändringarna var 1 199 mkr (–50) och realiserade värdeförändringarna uppgick till 8 mkr (22). Klöverns fastighetsbestånd har per den 31 december 2014 värderats till ett genomsnittligt avkastningskrav om 6,9 procent (7,2).

Koncernen	Fastigheter
Ingående verkligt värde 2013-01-01	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
Anskaffningsvärde under året förvärvade fastigheter	4 452
Investeringar i fastigheterna	1 021
Försäljningsintäkter sålda fastigheter	–531
Värdeförändringar	1 207
Utgående verkligt värde 2014-12-31	30 208

Förvaltningsfastigheter – påverkan på årets resultat

Koncernen	2014	2013
Intäkter	2 521	2 220
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	–878	–828
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som ej genererat hyresintäkter under perioden	–	–

Taxeringsvärde

Koncernen	2014	2013
Taxeringsvärde byggnader	10 835	9 199
Taxeringsvärde mark	3 760	3 275
Summa taxeringsvärde	14 595	12 474

SKATTEMÄSSIGT RESTVÄRDE

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick den 31 december 2014 till 17 378 mkr (14 320).

NOT 11 MASKINER OCH INVENTARIER

	2014		2013	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	41	10	40	9
Nyanskaffningar	4	2	2	0
Förvärv av dotterföretag	0	–	0	–
Avyttringar och utrangeringar	–5	0	–2	0
Summa	40	12	40	9
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	–29	–7	–26	–5
Förvärv av dotterföretag	0	–	0	–
Avyttringar och utrangeringar	5	0	1	0
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	–4	–1	–3	–1
Summa	–28	–8	–28	–6
Redovisat värde vid periodens slut	12	4	12	3

NOT 12 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	2014	2013
Av Klövern ägt antal aktier	14 517 998	11 614 399
Kapitalandel, % ¹⁾	29,8	29,8
Röstandel, %	29,8	29,8

1) Baserat på antal utestående aktier

	Koncernen	Moderbolaget
Ingående balans 2014-01-01	488	435
Förvärv/Tillkommande resultatandelar	87	87
Resultatandel	–126	–
Övrigt	–1	–
Utgående balans 2014-12-31	448	522

Klövern förvärvade 11 614 399 aktier i Tribona under 2013 och 2 903 599 aktier vid den nyemission som gjordes 2014. Från och med den 7 juni 2013 redovisas innehavet som andelar i intresseföretag under finansiella intäkter medan de elimineras i koncernredovisningen.

Finansiell information för Tribona AB (publ) i sammandrag (100%)

Tribona upprättar sin redovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS.

Klöverns andel av Tribonas resultat:

	2014	2013
Intäkter	425	468
Förvaltningsresultat	128	174
Värdoförändringar fastigheter	–325	–85
Värdoförändringar derivat	–252	66
Periodens resultat	–420	94
<i>Klöverns resultatandel, 29,8% (inkl. skatt).</i>	<i>–126</i>	<i>5</i>

Klöverns andel av nettotillgångar:

	2014	2013
Förvaltningsfastigheter	4 831	5 574
Övriga tillgångar	330	323
Skulder	–3 357	–3 956
Nettotillgångar	1 804	1 941
<i>Klöverns andel av nettotillgångar, 29,8%</i>	<i>538</i>	<i>579</i>
Redovisat värde i Tribona	1 804	1 941
<i>varav Klöverns andel, 29,8%</i>	<i>538</i>	<i>578</i>

Det verkliga värdet på Klöverns innehav uppgick till 560 mkr, baserat på börskursen per 2014-12-31. Inga eventalförpliktelser finns i Klövern avseende Tribona.

NOT 13 FINANSIELLA TILLGÅNGAR TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN

	2014	2013
Koncernen		
Övriga värdepapper	30	22
Övriga poster	5	8
Summa	35	30

Beräkningen har skett enligt den sk. Nivå 3, dvs. icke observerbara indata.

NOT 14 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 2,4 mkr (4,2) inkl. avdrag för återvunna kundförluster på 0,4 mkr (2,3), vilket motsvarar 0,1 procent (0,2) av omsättningen. Hälften av årets kundförluster är förvärvade och belastar inte koncernens resultat. Konstaterade förluster uppgick till 3,3 mkr (3,9) och består i huvudsak av avslutade konkurser. Moderbolaget har inga kundförluster.

Åldersfördelade kundfordringar

Dagar	2014	2013
0 – 29	24	25
30 – 89	3	2
90 –	112	85
Osäkra kundfordringar	–9	–10
Totalt	130	102

Osäkra fordringar	2014	2013
Osäkra fordringar vid årets början	10	10
Reservering för befarade kundförluster	2	6
Återvunna kundförluster	0	–2
Konstaterade förluster	–3	–4
Osäkra fordringar vid årets slut	9	10

NOT 15 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2014	2013
Koncernen		
Avräkning skatter och avgifter	105	62
Fordran på tidigare fastighetsägare	41	41
Utdelning	1	1
Övriga kortfristiga fordringar	21	15
Summa	168	119

Moderbolaget		
Avräkning skatter och avgifter	1	0
Utdelning	1	1
Övriga kortfristiga fordringar	4	3
Summa	6	4

NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2014	2013
Koncernen		
Periodiserade fastighetskostnader	9	4
Förutbetalda hyresrabatter	43	22
Förutbetalda tomträttsavgälder	8	8
Förutbetalda finansiella kostnader	48	34
Upplupna intäkter	10	8
Övriga förutbetalda kostnader	2	3
Summa	120	79

Moderbolaget		
Förutbetalda finansiella kostnader	30	26
Förutbetalda försäkringar	0	1
Pågående fastighetsförvärv	1	1
Upplupna intäkter	1	–
Övriga förutbetalda kostnader	3	1
Summa	35	29

NOT 17 LIKVIDA MEDEL

	2014	2013
Koncernen		
Kassa och bank	286	84
Summa	286	84

Moderbolaget		
Kassa och bank	277	97
Summa	277	97

NOT 18 EGET KAPITAL

Klövern förvaltar kapital, vilket utgörs av koncernens redovisade egna kapital. Syftet är att ge Klöverns 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 14,5 procent (11,6) under 2014. Under de senaste tio åren har den genomsnittliga avkastningen på eget kapital uppgått till 11,9 procent.

Klöverns ambition är att upprätthålla en över tiden avvägd tillgångs- och kapitalstruktur anpassad till bolagets fastighetsverksamhet. Målsättningen är att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent. Utfallet 2014 blev 31,5 procent (28,5). 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 tre aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och preferensaktier, alla med ett kvotvärde om 2 kr per aktie. Stamaktier av serie B och preferensaktier ger en tiondels röst per aktie till skillnad mot stamaktier av serie A som ger en röst per aktie.

Utdelning

Styrelsen i Klövern föreslår årsstämman att utdelning för räkenskapsåret 2014 ska uppgå till 0,30 kr per stamaktie (0,27) samt 20,00 kr (20,00) per preferensaktie, totalt 604 (481) mkr.

Aktiekapitalets förändring

	Datum	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Totalt antal registrerade aktier	Norm kr/aktie	Aktiekapital, kr
Vid årets början	2010-01-01	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				
Vid årets slut	2013-12-31	166 544 360	18 536 338	185 080 698	5	925 403 490
Nyemission	2014-03-24		300 000	166 844 360	5	926 903 490
Nyemission	2014-04-11		987 468	186 368 166	5	931 840 830
Nyemission	2014-05-28		564 194	186 932 360	5	934 661 800
Nedsättning av aktiekapital	2014-11-11				1	186 932 360
Nyemission	2014-11-25/27		12 500 000	199 432 360	1	199 432 360
Fondemission av B-aktier	2014-12-05	1 665 443 600		1 864 875 960	1	1 864 875 960
Omvänd split	2014-12-22	-915 993 980	-16 444 000	932 437 980	2	1 864 875 960
Utestående aktier vid årets slut	2014-12-31	915 993 980	16 444 000	932 437 980	2	1 864 875 960

NOT 19 RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultatet per stam- och preferensaktie för 2014 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 1 164 mkr (808). Resultatet per preferensaktierna har fördelats utifrån årets utdelning till preferensaktierna med 231 mkr fördelat på 16,4 miljoner utestående preferensaktier. Resterande del av årets resultat, 933 mkr, har fördelats på 916,0 miljoner utestående stamaktier.

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare

	2014	2013
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 164	808
Resultat per stamaktie, kr	1,02	0,68
Resultat per preferensaktie, kr	14,06	20,00

NOT 20 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernen	2014	2013
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	12 078	10 745
Summa	12 078	10 745
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	6 792	5 408
Utnyttjade checkkrediter	0	10
Summa	6 792	5 418
Outnyttjade checkkrediter	400	390

Moderbolaget	2014	2013
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	5 815	5 066
Summa	5 815	5 066
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	2 546	0
Utnyttjade checkkrediter	0	0
Summa	2 546	0
Outnyttjade checkkrediter	400	400

I kortfristiga räntebärande skulder ingår återkommande förfall av faciliteter hos kreditinstitut med vilka Klövern har en långsiktig relation. Av 6 792 mkr kortfristiga räntebärande skulder 2014-12-31 har 4 405 mkr redan refinansierats under inledningen av 2015.

NOT 21 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.

Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och finansiella risker hanteras centralt av moderbolagets finansfunktion. Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat till följd av marknadsfluktuationer. Finansfrågor av strategisk betydelse behandlas i styrelsen. Ytterligare information finns i avsnittet om Finansiering på sidorna 52–55, 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 outnyttjade 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 2014 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på lånestocken till 2,1 år (2,0).

Vid samma tidpunkt fanns likvida medel om totalt 286 mkr (84) och bekräftade, men ej utnyttjade, kreditfaciliteter om 1 336 mkr (761), där outnyttjad checkkredit utgör 400 (390). Dessutom fanns outnyttjade låneramar om 707 mkr (545) 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
2015	8 222	6 659
2016	1 749	1 679
2017	7 942	7 532
2018	2 830	2 830
2019–	170	170
Totalt	20 913	18 870

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 18 870 mkr (16 163) hade 56 procent (47) rörlig ränta och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 2,1 år (2,7).

Ränteförfallostruktur

Förfalloår	Genomsnittlig, ränta, %	Ränteförfall, mkr	Andel, %
Rörligt	2,7	10 623	56
2015	5,1	601	3
2016	3,5	1 380	7
2017	4,4	1 275	7
2018	5,1	1 191	6
2019	5,0	900	5
2020	4,5	500	3
2021	4,8	500	3
2022	5,6	800	4
2023–	4,7	1 100	6
Totalt	3,5	18 870	100

Kassaflödesrisken ska, enligt finanspolicyen, begränsas som följer: Minst 40 procent av den totala lånevolymen bör ha bunden ränta alternativt vara täckt av rätetak. Swappade volymer klassificeras som motsvarande bundna

lån. Genomsnittlig återstående löptid för tak och swappar bör enligt finanspolicyn vara minst 2,5 år, vid årsskiftet var den 4,3 år (4,6). Strikenivån för räntetaken får vid upptagandet max motsvara femårig statsobligationsränta +2,0 procentenheter.

Klövern hade vid årsskiftet räntetak till en volym om 0 mkr (855) och 8 247 mkr (8 595) räntebundna lån (huvudsakligen genom swappar), totalt 8 247 mkr, motsvarande 44 procent, jämfört med de 7 548 mkr, 40 procent, som var ett minimikrav enligt policyn.

Under 2014 uppgick värdeförändringen för räntetaken till 0 mkr (1). Det verkliga värdet uppgick till 0 mkr (0) vid årsskiftet.

Vid årets slut hade Klövern 24 ränteswapavtal som löper till 2015–2023. Det verkliga värdet för swapparna uppgick till –709 mkr (–144) och värdeförändringarna uppgick till –565 mkr (336) under året, varav 0 mkr var realiserat.

Såväl räntetak som swappar ökar Klövern's priskrisk. Ränteswapparna har värderats av Danske Bank, Deutsche Pfandbriefbank, Handelsbanken, Nordea, SEB och Swedbank genom att förväntade framtida kassaflöden diskonterats till nuvärde.

Derivat

Motpart	Belopp, mkr	Återstående löptid, år	Räntenivå, %	Marknadsvärde, mkr
Nominella ränteswappar				
Swedbank	600	0,1	2,8	–2
Danske Bank	400	1,1	3,0	–13
Swedbank	200	2,0	1,5	–5
Handelsbanken	700	2,0	0,6	–5
Danske Bank	545	2,1	3,1	–33
Nordea	30	2,8	4,0	–3
Handelsbanken	200	3,0	0,5	–1
SEB	500	3,0	1,6	–18
Swedbank	300	3,6	2,7	–25
Swedbank	200	3,6	2,7	–16
Pfandbriefbank	291	3,8	2,1	–17
Swedbank	400	4,0	3,7	–52
Swedbank	100	4,0	1,8	–5
Swedbank	400	4,1	3,5	–49
Swedbank	400	5,0	2,2	–31
Swedbank	100	5,0	1,9	–6
Swedbank	400	6,0	2,4	–39
Swedbank	300	6,7	2,5	–32
Swedbank	200	7,0	2,5	–23
Swedbank	200	7,1	3,3	–53
Swedbank	600	7,1	3,3	–159
Swedbank	500	8,0	2,2	–45
Swedbank	100	8,3	2,2	–10
Swedbank	500	9,0	2,7	–67
Totalt swappar	8 166	4,3	2,4	–709

Motpart	Belopp, mkr	Återstående löptid, år	Strikenivå ¹ , %	Marknadsvärde, mkr
Räntetak				
Totalt räntetak	–	–	–	–
Totalt	8 166	4,3		–709

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 dotterföretag	500 mkr per koncern
Övriga svenska hypoteksinstitut	100 mkr per bolag
Utländska banker med rating lägst Standard & Poor A– eller Moody's A3	100 mkr per koncern

När det gäller derivatinstrument finns det inga volymbegränsningar, men derivat får endast förvärfas 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 försiktighetshyror.

Covenants och risktagande

Klövern's 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. Klövern's egna mål stämmer väl med bankernas krav. Från och med 2014 är Klövern's mål att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent. Bankerna har i regel 25 procent som nedre gräns. Klövern's 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 2014 uppfyller Klövern samtliga mål och krav med god marginal. Soliditeten uppgick till 31,5 procent, räntetäckningsgraden var 2,0 ggr, belåningsgraden uppgick till 60 procent och belåningsgrad fastigheter var 51 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 Klövern's genomsnittliga upplåningsränta hade ändrats med +0,6 procentenheter, vilket skulle ha motsvarat en ändring i räntekostnaderna med +107 mkr. Räntetäckningsgraden, exklusive värdeförändringar, skulle ha ändrats från dagens 2,0 till 1,8 ggr.

Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjänande-förmåga och balansräkning per sista december 2014. 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 21 FORTS.
Verkligt värde på finansiella instrument

	2014				2013			
	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Värde-förändringar	Finansnetto	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Värde-förändringar	Finansnetto
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen								
Värdepapper	–	–	–	–	–	–	71	71
Ränteswappar avseende kassaflödes-säkringar	–	–	–565	–565	–	–	336	336
Räntetak	–	–	0	0	–	–	1	1
Summa	–	–	–565	–565	–	–	408	408
Låne- och kundfordringar								
Kundfordringar	–	–	–	–	–	–	–	–
Upplupna intäkter och övriga fordringar	2	–	–	2	7	–	–	7
Likvida medel	2	–	–	2	1	–	–	1
Summa	4	–	–	4	8	–	–	8
Summa finansiella intäkter	4	–	–565	–561	8	–	408	416
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde								
Skulder till kreditinstitut	–	–774	–	–774	–	–686	–	–686
Leverantörsskulder	–	0	–	0	–	0	–	0
Upplupna kostnader och övriga skulder	–	0	–	0	–	0	–	0
Summa finansiella kostnader	–	–774	–	–774	–	–686	–	–686

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder

	2014			2013		
	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	35	6	–	30	2	–
Kundfordringar	–	130	–	–	102	–
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	–	120	–	–	78	–
Övriga fordringar	–	61	–	–	54	–
Likvida medel	–	286	–	–	84	–
Summa	35	603	–	30	320	–
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	12 078	–	–	10 745
Derivat	709	–	–	144	–	–
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	6 792	–	–	5 418
Leverantörsskulder	–	–	196	–	–	193
Övriga skulder	–	–	172	–	–	106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	632	–	–	443
Summa	709	–	19 870	144	–	16 905

Redovisade värden i balansräkningen avviker inte från verkligt värde.

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

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

NOT 22 ÖVRIGA SKULDER

	2014	2013
Övriga kortfristiga skulder		
Koncernen		
Personalens källskatt och sociala avgifter	6	6
Utdelning aktier	164	93
Skuld till tidigare fastighetsägare	–	7
Skuld till köpare	–	3
Övriga poster	2	3
Summa	172	112
Moderbolaget		
Personalens källskatt och sociala avgifter	6	6
Utdelning aktier	164	93
Moms	9	8
Övriga poster	0	1
Summa	179	108

NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2014	2013
Koncernen		
Förutbetalda hyror för första kvartalet 2015/2014	528	353
Upplupna kostnader fastigheter	75	75
Upplupna räntekostnader	64	78
Upplupna personalkostnader	26	30
Upplupna emissionskostnader preferensaktier	13	–
Övriga poster	5	3
Summa	711	539
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	37	36
Upplupna personalkostnader	17	20
Upplupna kostnader vinstandelsstiftelse	9	10
Upplupna emissionskostnader preferensaktier	13	–
Övriga poster	5	3
Summa	81	69

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 24 OPERATIONELL LEASING

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

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

Förfalloår	Kontraktsvärde, mkr	Andel av kontraktsvärde, %	Yta, tkvm
2015	677	25	564
2016	579	22	535
2017	459	17	430
2018	282	11	230
2019	119	4	78
2020	113	4	94
2021	61	2	42
2022	183	7	134
2023–	207	8	177
Totalt	2 679	100	2 286

Koncernens leasade tillgångar inklusive tomträtter utgörs av operationella leasingavtal och uppgår till 35,8 mkr (35,2). I ett fåtal av koncernens tomträttsavtal finns åtagande om återställande. Omfattningen om dessa åtaganden bedöms ej vara väsentliga.

NOT 25 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	21 644 ¹⁾	16 449	–	–
Summa ställda säkerheter	21 644	16 449		
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	–	–	10 575	11 149
Övriga eventualförpliktelser	3	4	–	–
Summa eventualförpliktelser	3	4	10 575	11 149

1) Avser ställda säkerheter för krediter i Danske Bank, Deutsche Pfandbriefbank, Handelsbanken, Nordea, SBAB, SEB, Sparbanken Öresund, Swedbank och Sörmlands Sparbank, samt för säkerställd obligation.

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 23. Klövern hade under 2014 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. Under 2014 har Högsta förvaltningsdomstolen beviljat prövningstillstånd i frågan. Klövern har vunnit i tidigare instanser.

NOT 26 NÄRSTÅENDE

	År	Sålda tjänster	Köpta tjänster	Fordran	Skuld
Koncernen					
Andra närstående	2014	3	202	0	1
Andra närstående	2013	5	1	–	1
Moderbolaget					
Dotterföretag	2014	187	7	13 662	856
Dotterföretag	2013	185	6	11 338	3 471
Andra närstående	2014	–	1	–	–
Andra närstående	2013	–	1	–	–

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag, se not 27. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. Rutger Arnhult är ägare av M2-Gruppen, samt innehar ägande av Wästbygg via bolag i M2-koncernen. Klövern har tecknat avtal med Wästbygg på cirka 250 mkr avseende byggprojekt. Under året fakturerade Wästbygg Klövern totalt 198 mkr, vilket även inkluderar ett antal mindre projekt. Hyresavtal om uthyrning till Arvid Svensson AB har ett årligt kontraktsvärde uppgående till 0 mkr (2). Hyresavtal om uthyrning till Quality Hotel Västerås har ett årligt kontraktsvärde uppgående till 2 mkr (2). Hyresavtal om uthyrning till Hakonsgården Hotell & Konferens AB har ett årligt kontraktsvärde om 1 mkr (1). Hyresavtal om uthyrning till Svevia AB har ett årligt kontraktsvärde om 0 mkr (1). Klövern AB har tecknat ett hyresavtal om förhyrning av M2-Gruppen med ett årligt kontraktsvärde om 1 mkr (1). Tjänster har under året köpts för 4 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 samt i Metria AB 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.

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

NOT 27 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

t kr	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 703 147	1 699 673
Anskaffningar	25 630	3 574
Försäljningar	–250	–100
Redovisat värde vid periodens slut	1 728 527	1 703 147
Ackumulerade aktieägartillskott		
Vid årets början	146 551	136 551
Årets aktieägartillskott	–	10 000
Redovisat värde vid periodens slut	146 551	146 551
Summa	1 875 078	1 849 698

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
Klövern Nord AB, 556072-3024, Nyköping	250 000	100	25 630
Övriga dotterföretag, vilande			350
Summa			1 875 078

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

NOT 28 KASSAFLÖDESANALYS

	Moderbolaget	
	2014	2013
Investering i finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	-25	-13
Andelar i andra företag	-87	-142
Fordringar hos koncernföretag	-6 761	-2 249
Summa	-6 873	-2 404

NOT 29 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Efter periodens utgång har Klövern tecknat ett 20-årigt hyresavtal med Elite Hotels i Uppsala. Avtalet omfattar cirka 10 000 kvm och innebär nybyggnation av ett hotell med cirka 200 rum. Under januari och februari har totalt 1 400 774 stamaktier av serie A omvandlats till stamaktier av serie B. Därefter uppgår det totala antalet aktier i Klövern till 932 437 980, varav 81 871 406 stamaktier av serie A, 834 122 574 stamaktier av serie B och 16 444 000 preferensaktier. I februari har ett icke-säkerställt obligationslån om 1 000 mkr med en löptid om fyra år emitterats.

NOT 30 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

Förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden

och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 10.

Uppskjuten skatt

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran.

Klassificering av förvärv

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv. För vidare information, se not 1 Klassificering av förvärv.

Presentation av resultaträkning

I koncernen tillämpas den uppställningsform som är praxis för ett större antal företag inom fastighetsbranschen. Detta innebär att resultaträkningen utvisar resultat för driftöverskott, förvaltningsresultat och resultat före skatt. I förvaltningsresultatet ingår finansnetto. Värdeförändringar redovisas efter finansnettot.

Redovisning av preferensaktier

Bolagets bedömning är att ingen avtalsmässig förpliktelse att betala utdelning föreligger mellan Klövern och innehavarna av preferensaktier vid tidpunkten för utgivandet av preferensaktierna. Klövern kan inte med säkerhet dra slutsatsen att det i framtiden kommer att betalas utdelning till innehavarna av preferensaktier. En betalning av utdelning är ytterst beroende av ett beslut av bolagsstämman. Mot bakgrund av detta har preferensaktierna klassificerats som eget kapital.

NOT 31 UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

Klövern AB (publ), org.nr 556482-5833, är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Nyköping. Moderbolagets aktier är registrerade på Nasdaq Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Bredgränd 4, 111 30 Stockholm och adressen till servicekontoret är Box 1024, 611 29 Nyköping. Koncernredovisningen för år 2014 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

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 2015, föreslår styrelsen en utdelning om 0,30 kr per aktie för stamaktien. För preferensaktien föreslås en utdelning om 20,00 kr per aktie, lika fördelat över fyra kvartal.

Nuvarande förslag innebär att utdelningen under 2015 uppgår till 77 procent av förvaltningsresultatet för 2014. Under de senaste tio åren skulle det motsvara en genomsnittlig utdelning uppgående till 64 procent av förvaltningsresultatet.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

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

Balanserat resultat	4 408 915 928 kr
Årets resultat	263 952 831 kr
Summa	4 672 868 759 kr

Att delas ut till stamaktieägarna	274 798 194 kr
Att delas ut till preferensaktieägarna	328 880 000 kr
I ny räkning balanseras	4 069 190 565 kr
Summa	4 672 868 759 kr

Per den sista december 2014 uppgick antalet registrerade stamaktier i Klövern till 915 993 980 och totalt antal registrerade preferensaktier till 16 444 000.

VINSTUTDELNING

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN

VINSTUTDELNING

Styrelsens förslag

I förslag till vinstdisposition för räkenskapsåret 2014 föreslår styrelsen aktieägarna, på årsstämman den 23 april 2015, att lämna utdelning med 20,00 kr per preferensaktie, fördelat lika över fyra kvartal och 0,30 kr per stamaktie. Därutöver föreslår styrelsen att aktieägarna på årsstämman beslutar fastställa avstämningsdag för stamaktien 2015 till den 27 april 2015. Om stämman beslutar enligt förslaget beräknas utbetalning ske den 30 april 2015.

Till avstämningsdagar för preferensaktien föreslås 30 juni, 30 september, 30 december 2015 samt 31 mars 2016. Om stämman beslutar enligt förslaget beräknas tillhörande utdelningsdagar bli 3 juli, 3 oktober 2015 samt 7 januari och 5 april 2016.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	4 408 915 928 kr
Årets resultat	263 952 831 kr
Summa	4 672 868 759 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas

0,30 kr per stamaktie, totalt	274 798 194 kr
20,00 kr per preferensaktie, totalt	328 880 000 kr
I ny räkning balanseras	4 069 190 565 kr
Summa	4 672 868 759 kr

Beräkningen ovan är baserad på totalt antal registrerade stamaktier, 915 993 980, och totalt antal registrerade preferensaktier, 16 444 000.

Styrelsen föreslår vidare att stämman beslutar att samtliga nya preferensaktier – totalt 1 644 400 preferensaktier – som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande vid årsstämman, ska ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken, innebärande en första utdelning om 5,00 kr per preferensaktie med närmast följande avstämningsdag enligt ovan.

Vid ett maximalt utnyttjande av bemyndigandet för styrelsen att besluta om nyemission kommer en utdelning för tillkommande preferensaktier om maximalt 32 888 000 kr att delas ut. Av det disponibla beloppet kommer minst 4 036 302 565 kr att återstå efter utdelningarna om maximalt 636 566 194 kr.

Styrelsen har sedan extra bolagsstämman i oktober 2014 ett bemyndigande att emittera stam- respektive preferensaktier. Om styrelsen väljer att utnyttja bemyndigandet före årsstämman 2015 gör styrelsen motsvarande bedömning som ovan avseende den eventuellt tillkommande utdelningen.

Klöverns ekonomiska ställning

Klöverns finansiella mål för 2014 var:

- > att avkastningen på eget kapital långsiktigt ska uppgå till den riskfria räntan plus minst nio procentenheter.
- > att soliditeten bör uppgå till minst 30 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 2014 uppnåddes de finansiella målen. I årsredovisningen framgår att Klöverns soliditet uppgår till 31,5 procent i koncernen och 43,3 procent i moderbolaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 30,2 procent i koncernen och 41,2 procent i moderbolaget. Föreslagen utdelning utgör 6,0 procent av eget kapital i koncernen och 8,3 procent av eget kapital i moderbolaget.

Styrelsens motivering

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

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

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

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

Nyköping 13 mars 2015
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 18 mars 2015
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Klövern AB (publ) för räkenskapsåret 2014 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 70–83. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 6–113.

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 2014 och av dess finansiella resultat 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 70–83. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Klövern AB (publ) för 2014. 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 70–83 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 18 mars 2015

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

FASTIGHETSFÖRTECKNING



REGION STOCKHOLM	116
REGION ÖST	121
REGION MELLAN/NORR	130
REGION SYD	137
FEMÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL	142
DEFINITIONER	144
HISTORIK	145

INLEDNING

MARKNADER

FASTIGHETSRÖRELSEN

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

FINANS

BOLAGSSTYRNING

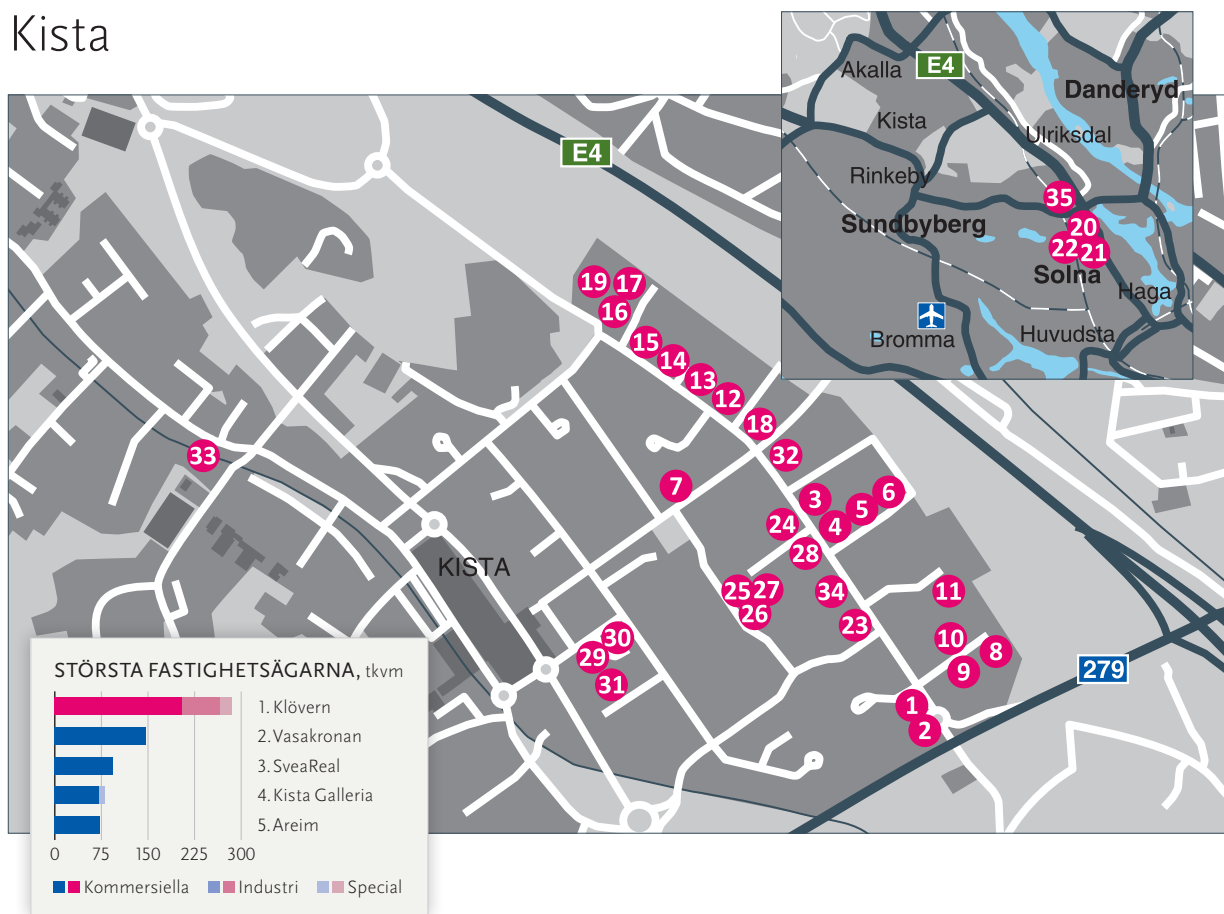
FINANSIELLA RAPPORTER

Vy över Globenområdet. Fikarast på terrassen hos hyresgäster i Arenan 8.

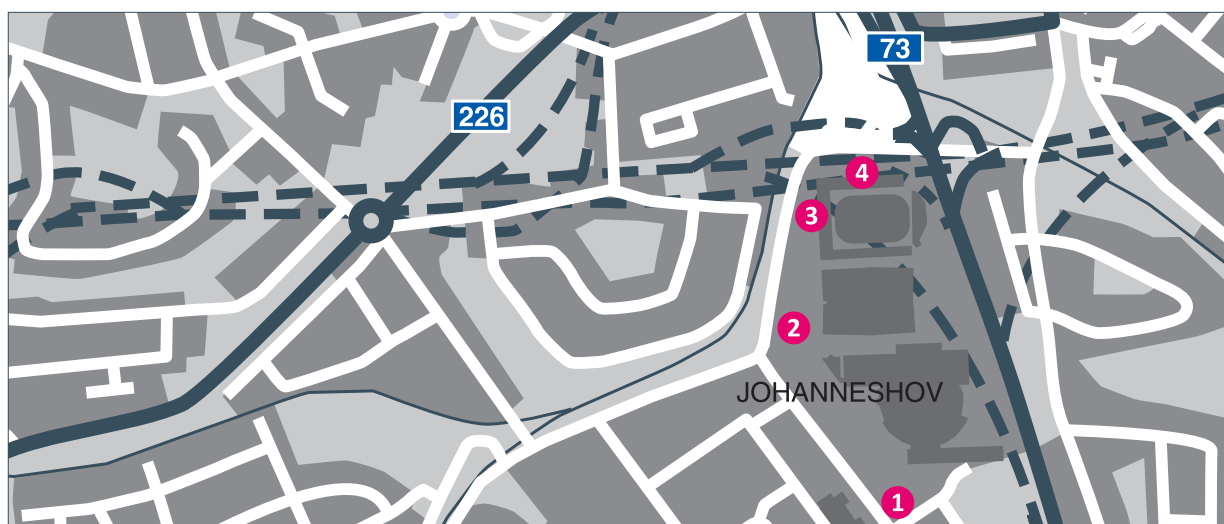
FASTIGHETSFÖRTECKNING OCH ÖVERSIKT

REGION STOCKHOLM

Kista



Globen



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			0	3 030	2,3	54	19,3
2	Alptanäs 3	Torshamnsg. 1, 3, 5, Stockholm	T	Tomt	Övrigt*				0	0	0,5	100	1,2
3	Borg 1	Torshamnsg. 16, Stockholm	T	1977/1977	Kontor	1 411			0	1 411	1,7	84	0,0
4	Borg 2	Strömög. 3, Stockholm	T	1981/1981	Industri/lager		4 655		0	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	0	6 417	6,1	92	41,6
7	Borgarfjord 4	Kistagången 10, Torshamnsg. 31–33, Stockholm	T	1983/1983	Kontor	15 470			6	15 476	12,3	9	135,0
8	Geysir 1	Österög. 4, Stockholm	T	1979/1979	Industri/lager		5 110		0	5 110	5,4	100	34,8
9	Geysir 2	Österög. 2, Stockholm	T	1980/1980	Industri/lager	2 350	5 097	165	0	7 612	7,9	91	39,4
10	Gullfoss 3	Österög. 1, 3, Stockholm	T	1979/1983	Kontor	5 547	1 972		0	7 519	11,5	87	49,6
11	Gullfoss 5	Viderög. 6, Stockholm	T	1979/1983	Kontor	3 508			0	3 508	5,2	100	18,5
12	Helgafjäll 1	Torshamnsg. 22, 24 A–D, 26 A–B, Stockholm	T	1979/1979	Kontor	10 673	1 572		0	12 245	23,8	98	79,3
13–14	Helgafjäll 2	Torshamnsg. 28 A–B, 30 A–E, 32 A–D, 34 A–B, Stockholm	T	1981/1981	Kontor	25 836	1 058	0	53	26 947	32,0	69	164,0
15	Helgafjäll 3	Torshamnsg. 36, 38, 40, Stockholm	T	1980/1990	Industri/lager	3 965	10 502		0	14 467	25,2	100	91,6
16–17	Helgafjäll 4	Torshamnsg. 42, 44, 46, Stockholm	T	1998/1998	Kontor	16 778	225		0	17 003	35,1	100	218,0
18	Helgafjäll 5	Kistagången 2, 4, Torshamnsg. 20, Stockholm	T	1978/1988	Kontor	13 987	262	1 567	269	16 085	25,6	100	160,0
19	Helgafjäll 7	Torshamnsg. 48, 50, 52, 54, Stockholm		2001/2002	Kontor	24 414	30		6	24 450	51,1	100	329,0
20–22	Hilton 3	Gustav III:s Boulevard 40–46, Solna		2003/2003	Kontor	17 410	669	261	6	18 346	51,9	98	418,6
23	Isafjord 1	Skaftåg. 2A–B, Stockholm		Tomt	Övrigt*					0	0,0	0	0,0
24	Isafjord 4	Torshamnsg. 21, 23, Stockholm		1976/2008	Kontor	64 896			9 237	74 133	142,4	100	918,0
25	Isafjord 5	Grönlandsgången 6, Stockholm		1976/2008	Kontor					0	0,0	0	0,0
26	Isafjord 6	Grönlandsgången 6, Stockholm		1976/2008	Kontor					0	0,0	0	0,0
27	Isafjord 7	Grönlandsgången 6, Stockholm		Tomt	Övrigt*					0	0,0	0	0,0
28	Isafjord 8	Torshamnsg. 21A, Stockholm		Tomt	Övrigt*					0	0,0	0	0,0
29	Knarrarnäs 3	Färög. 5,7, Stockholm	T	1985/1985	Kontor	6 921	234		0	7 155	15,2	100	81,5
30	Knarrarnäs 4	Färög. 3, Isafjordsg. 19, 21, Stockholm	T	1985/1985	Kontor	6 573	1 024	488	0	8 085	5,8	20	64,9
31	Knarrarnäs 9	Knarrarnäsg. 15, Stockholm	T	1984/1986	Kontor	4 748	119		3	4 870	10,5	100	63,0
32	Lidarände 1	Torshamnsg. 18, Stockholm		1979/2008	Industri/lager	2 855	16 406	685	0	19 946	32,9	100	165,2
33	Röros 1	Norgeg. 1, Stockholm	T	1985/1985	Kontor	3 312	7		0	3 319	5,2	87	17,9
34	Skaftå 1	Torshamnsg. 19, Stockholm		Tomt	Övrigt*					0	0,0	0	0,0
35	Startboxen 3	Vallg. 5–9, Solna		1985/1985	Kontor	11 311	762	7 172	0	19 245	37,2	84	214,0
SUMMA KISTA						246 203	56 645	10 443	9 580	322 871	554,2	93	3 363,7

GLOBEN

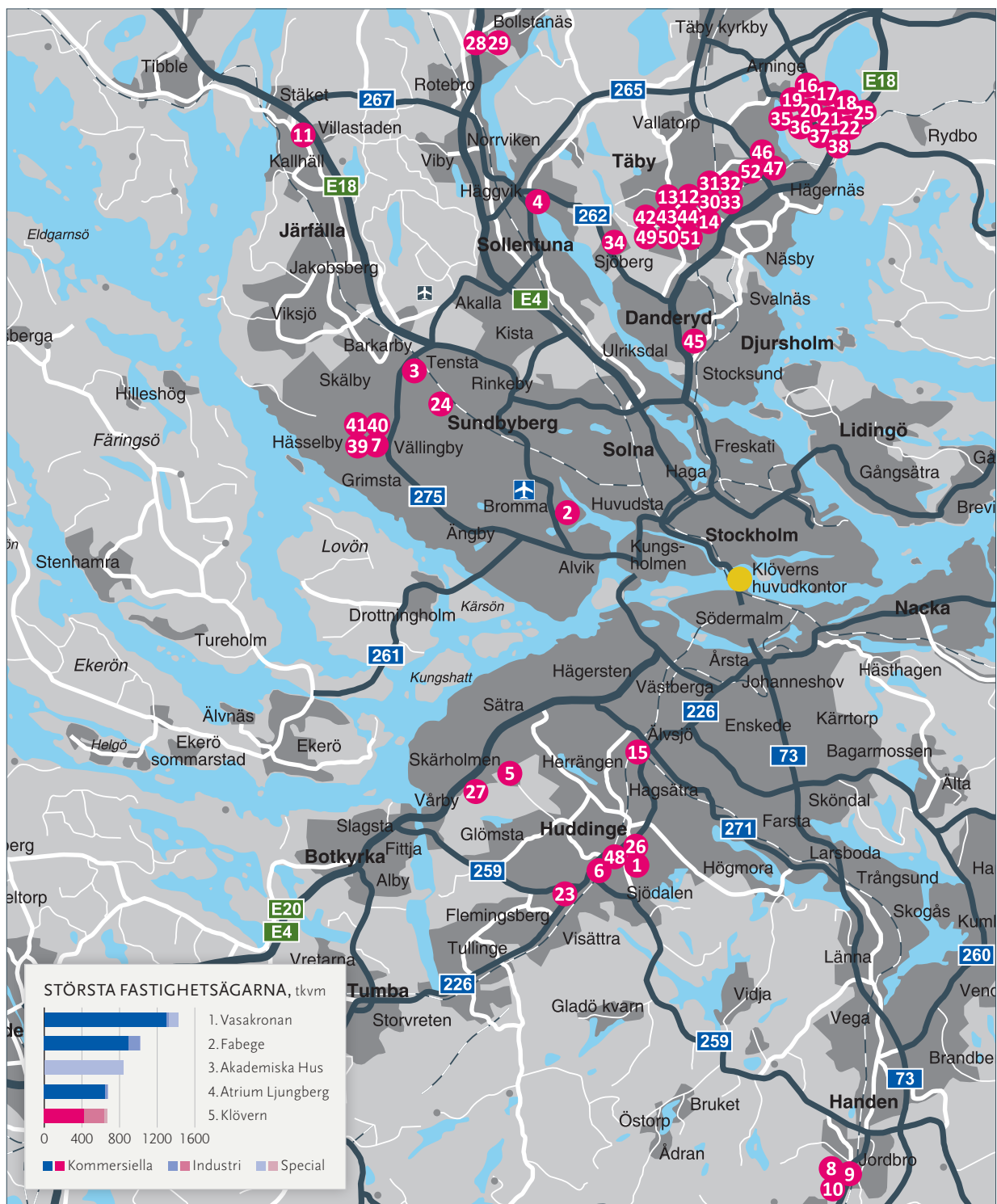
Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, kvm	Hyres- värde mkr	Ek. uthyrning, grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
1	Arenan 2	Arenaslingan 1–3, Arenav. 49, 55–63, Stockholm		1989/1989	Kontor	32 265	3 708	17 381	18	53 372	147,5	93	998,0
2	Arenan 3	Arenav. 39–47, Stockholm		1989/1989	Kontor	13 805	1 002		1 799	16 606	42,4	83	283,0
3	Arenan 6	Arenav. 17, 21–35, Stockholm		1991/1993	Kontor	23 288	2 617	3 603	959	30 467	78,8	87	303,0
4	Arenan 8	Arenav. 7–13, Stockholm		2001/2001	Kontor	14 333			0	14 333	36,8	100	257,0
SUMMA GLOBEN						83 691	7 327	20 984	2 776	114 778	305,5	91	1 841,0

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

■ Förvärv under 2014

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

Storstockholm



Rankingen avser Stockholms län, inklusive Kista.

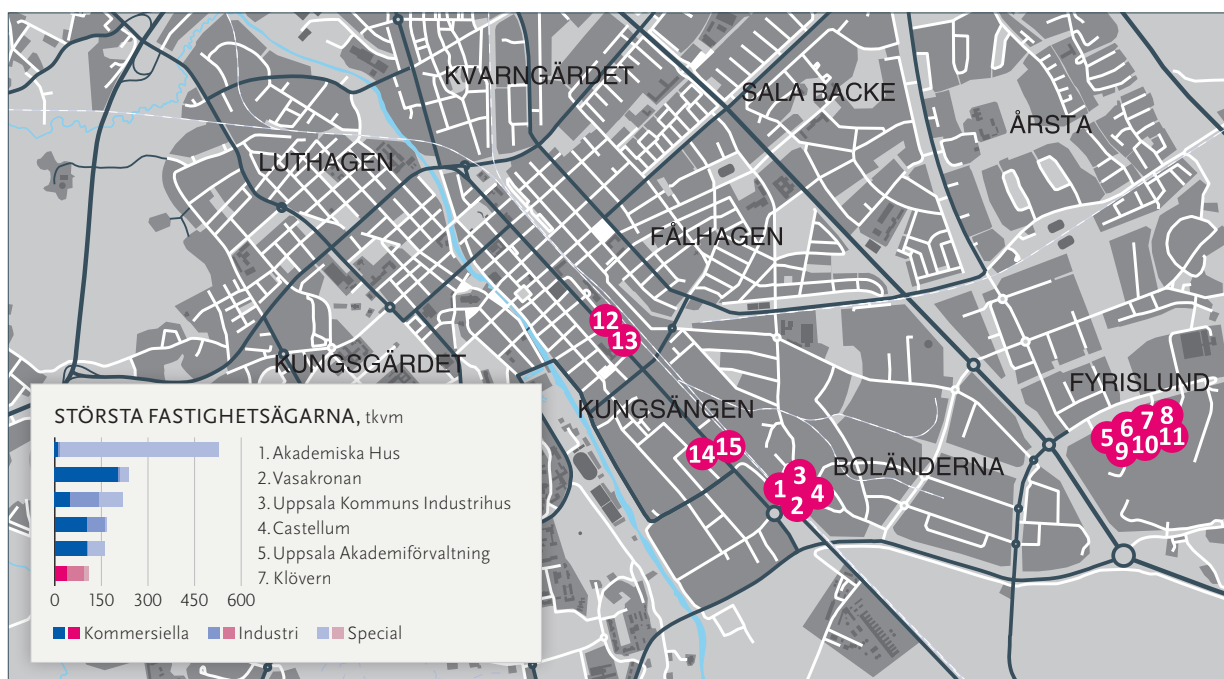
STORSTOCKHOLM

Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, kvm	Hyresvärde mkr	Ek. uthyrning- grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
1	Brynjan 5	Solfagrav. 33, 35, Huddinge		1965/1965	Industri/lager	758	1 795		0	2 553	2,4	78	11,0
2	Båglampan 35	Ranhammarsv.21, Stockholm		1967/1967	Industri/lager		7 318	537	0	7 855	7,3	98	25,6
3	Domnarvet 11	Domnarvsg. 35, Stockholm	T	1978/1978	Kontor	1 895	1 778			3 673	4,2	100	26,5
4	Ekplantan 1	Djupdalsv. 17, 19, Sollentuna		1988/1988	Kontor	2 600			0	2 600	1,6	0	17,0
5	Ellipsen 5	Ellipsv., Huddinge		1997/1997	Kontor	2 800				2 800	2,6	100	16,3
6	Förstugan 1	Fullersta Torg 18, 20, Huddinge		1989/1989	Kontor	1 600			0	1 600	3,2	100	21,1
7	Johannelund 7	Krossg. 10, 12, 14, 16, 18, Sorterarg. 23, Stockholm	T	1969/1969	Kontor	14 029	8 341	505	780	23 655	20,2	46	62,9
8	Jordbromalm 6:20	Armaturv. 4, Haninge		1979/1984	Industri/lager					0	0,0	0	0,0
9	Jordbromalm 6:3	Armaturv. 4, Haninge		1979/1984	Industri/lager		26 617		1 008	27 625	18,1	100	136,9
10	Jordbromalm 6:76	Armaturv. 4, Haninge		1979/1984	Industri/lager					0	0,0	0	0,0
11	Kallhäll 9:36	Galgbacken 3, Järfälla		1993/1993	Industri/lager		5 150			5 150	4,1	0	0,0
12	Kannringen 1	Enhagsslingan 2, 4, Täby		1988/1988	Kontor	4 101			0	4 101	5,3	95	29,4
13	Kannringen 2	Enhagsslingan 6, 8, Täby		1991/1991	Kontor	1 972	34			2 006	2,6	99	14,1
14	Kardborren 13	Kanalv. 15, 17, Täby		1981/1981	Kontor	12 498	332		1 374	14 204	18,3	99	90,4
15	Konsumenten 3	Konsumentv. Varuv. 7, Stockholm	T	1966/1966	Industri/lager		10 500			10 500	9,7	100	48,0
16	Linjalen 60	Måttbandsv. 12, Täby		1991/1991	Kontor	2 873	950		0	3 823	3,9	92	22,9
17	Linjalen 61	Tillverkarv. 9, Täby		1990/1990	Industri/lager		778			778	0,8	100	6,7
18	Linjalen 65	Måttbandsv. 8, 10, Täby		1989/1989	Butik		600	750		1 350	1,1	100	6,8
19	Linjalen 66	Linjalv. 9, 11, Täby		1990/1990	Industri/lager	788	3 026	108	0	3 922	3,4	95	19,4
20	Linjalen 7	Måttbandsv. 4, Täby		1989/1989	Industri/lager		800			800	0,7	100	4,4
21	Linjalen 8	Måttbandsv. 6, Täby		1989/1989	Industri/lager		600			600	0,5	100	3,2
22	Lodet 2	Tumstocksv. 9, 11, Täby		1990/1990	Kontor	5 082	3 321	70	6	8 479	8,4	90	47,4
23	Luna 1	Lunas. 1, 3, 5, 7, Huddinge		1987/1990	Kontor	4 144	1 894		613	6 651	6,9	89	41,4
24	Mandelblomman 1	Kronofogdev. 54, Stockholm		1983/1983	Industri/lager	762	3 493	969	1 681	6 905	6,7	99	27,0
25	Mätstången 2	Linjalv. 6 A–B, Kundv. 5, Täby		1991/1991	Kontor	3 809				3 809	4,0	95	25,3
26	Opalen 40	Gymnasiev. 22, Huddinge		1985/1985	Kontor	770				770	1,0	100	5,7
27	Rektangeln 3	Pyramidb. 2, 4, Huddinge		1986/1986	Industri/lager		1 529		1 407	2 936	2,7	82	22,7
28	Revisorn 3	Bergkällav. 31C, Sollentuna		1988/1988	Kontor	1 108	30		0	1 138	1,0	85	5,9
29	Ringpärmen 6	Bergkällav. 36, Sollentuna		1990/1990	Industri/lager	3 692	4 010		0	7 702	6,8	79	42,4
30	Roslags–Näsby 24:44	Stockholmsv. 100, 102, Täby		1965/1965	Butik					0	0,0	0	0,0
31	Roslags–Näsby 24:45	Stockholmsv. 100, 102, Täby		1965/1965	Butik					0	0,0	0	0,0
32	Roslags–Näsby 25:7	Stockholmsv. 100, 102, Täby		1965/1965	Butik		530	2 181		2 711	3,1	100	11,3
33	Roslags–Näsby 25:8	Stockholmsv. 100, 102, Täby		1965/1965	Butik					0	0,0	0	0,0
34	Sjöhjälten 2	Domherrev. 9, 11, Sollentuna		1991/1991	Kontor	3 217	192		0	3 409	3,6	79	21,7
35	Smygvinkeln 10	Ritarslingan 20, Täby		1991/1991	Industri/lager	197	630			827	0,8	100	5,4
36	Smygvinkeln 11	Ritarslingan 18, Täby		1991/1991	Industri/lager		1 634	258	0	1 892	1,8	100	11,9
37	Smygvinkeln 12	Ritarslingan 16, Täby		1992/1992	Kontor	1 010	554		0	1 564	1,6	100	17,4
38	Smygvinkeln 9	Ritarslingan 22, Täby		1991/1991	Industri/lager		960			960	0,4	0	5,0
39	Stenen 1	Krossg. 15, 17, Sorterarg. 31, 33, 35, Stockholm	T	1970/1970	Kontor	9 747	1 606		0	11 353	9,1	72	35,6
40	Stenmjölet 1	Siktg. 1, 3, Stockholm	T	1960/1960	Övrigt*	693	306	1 776	2 110	4 885	5,4	80	40,4
41	Stenmjölet 2	Siktg. 3A–3B, Stockholm	T	1960/1960	Butik	800	1 498	2 526	0	4 824	4,6	59	10,8
42	Svånghjulet 1	Enhagsslingan 23, 25, Täby		1990/1990	Övrigt*	776	447	445	2 544	4 212	4,5	96	0,0
43	Svånghjulet 2	Enhagsslingan 5, 7, 9, 11, 13, Täby		1989/1989	Kontor	1 660	12		1 323	2 995	3,8	100	18,9
44	Svånghjulet 3	Enhagsslingan 15, 17, 19, 21, Täby		1991/1991	Kontor	4 329	579		0	4 908	5,3	94	30,9
45	Timmerhuggaren 2	Vendev. 90, Danderyd		1969/1969	Kontor	6 757	2 065	1 225	540	10 587	15,1	93	74,6
46–47	Tryckaren 3	Reprov. 6, Viggbyholmsv. 81, Täby		1945/1992	Kontor	1 585	1 426		585	3 596	3,3	79	15,9
48	Valen 2	Kommunalv. 1, 3, 5, Huddinge		1987/1987	Kontor	4 248	232		0	4 480	7,5	99	51,6
49	Ventilen 1	Enhagsslingan 1A–B, Täby		1987/1987	Kontor	2 104	675	219	0	2 998	3,1	89	15,0
50	Växellådan 1	Enhagsv. 7, Täby		1978/1983	Kontor	2 321	373		0	2 694	2,9	83	16,8
51	Växellådan 3	Enhagsv. 9, Täby		1978/1978	Kontor	1 335	228	337		1 900	1,5	69	8,3
52	Åkerby 10	Kemistv. 6, Täby		1975/1989	Kontor	756	12		399	1 167	1,1	74	6,7
SUMMA STORSTOCKHOLM						106 816	96 855	11 906	14 370	229 947	226,0	85	1 178,7

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

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

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	Kungsängsv. 15 mfl, Uppsala		1991/1991	Kontor	18 639	377	86	0	19 102	25,7	86	143,0
5-11	Fyrislund 6:6	Rapsg. 7, Uppsala		1921/2003	Övrigt*	18 009	18 721	1 716	32 006	70 452	111,2	83	452,6
12	Kungsängen 10:1	Bävernsgränd 17, 19, 21, Kungsg. 48, 50, Uppsala		1920/1966	Kontor	5 624	1 597	591	952	8 764	6,7	0	67,4
13	Kungsängen 10:2	Bävernsgränd 17, 19, 21, Kungsg. 48, 50, Uppsala		1920/1966	Kontor					0	0,0	0	6,3
14	Kungsängen 24:3	Kungsängsg. 70-74, Uppsala		1998/1998	Butik	696		5 665	0	6 361	8,7	98	53,6
15	Kungsängen 29:1	Vimpelg. 2, Uppsala		1985/1985	Kontor	2 319	342	1 816	0	4 477	5,9	99	30,0
SUMMA UPPSALA						45 287	21 037	9 874	32 958	109 156	158,2	82	752,9

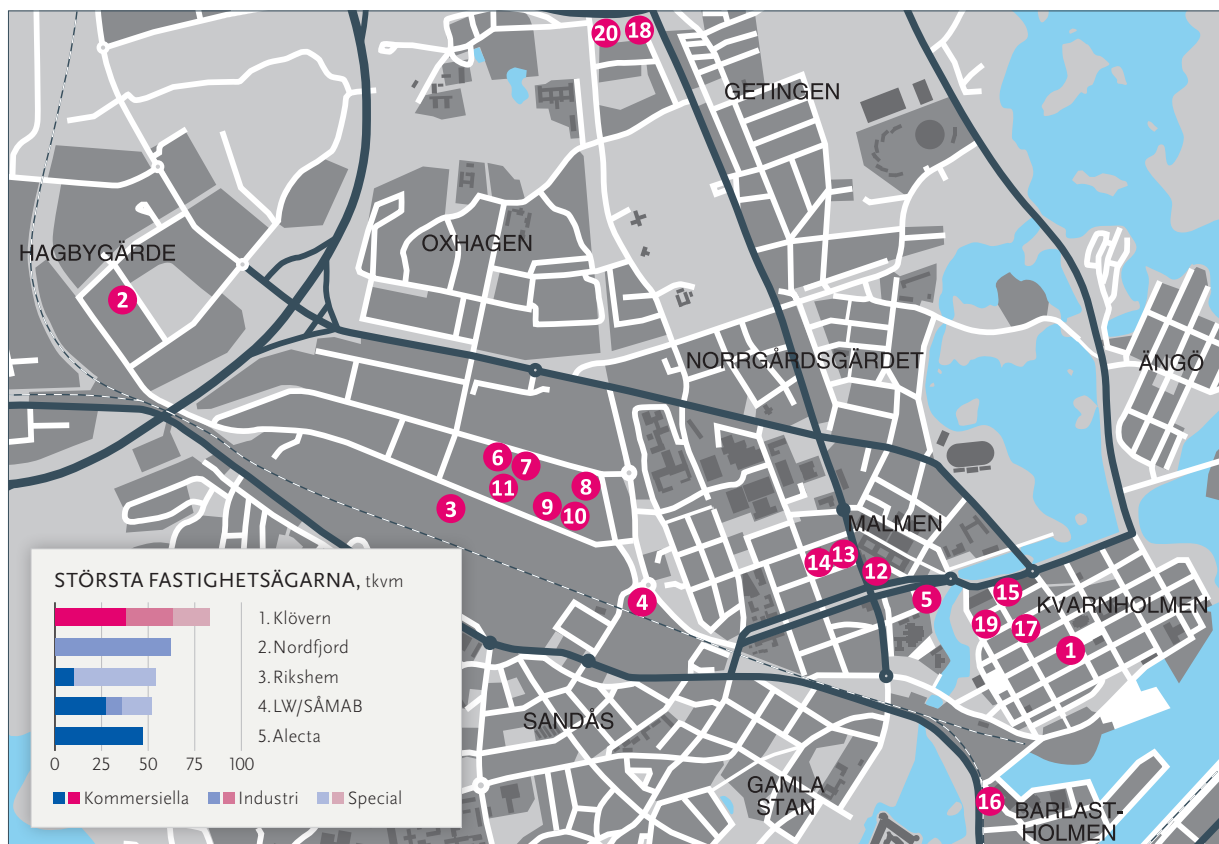
* Består av utbildning, vård, bostäder, laboratorium och motion.

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

	Yta, kvm				Yta, kvm	Hyresvärde mkr	Ek. uthyrning, grad, %	Taxerings- värde, mkr
	Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
SUMMA REGION STOCKHOLM	481 996	181 864	53 207	59 684	776 751	1 243,9	90	7 136,3
SUMMA KLÖVERN TOTALT	1256 109	954 642	252 330	328 554	2 791 635	2 983,0	90	14 594,5

REGION ÖST

Kalmar



KALMAR

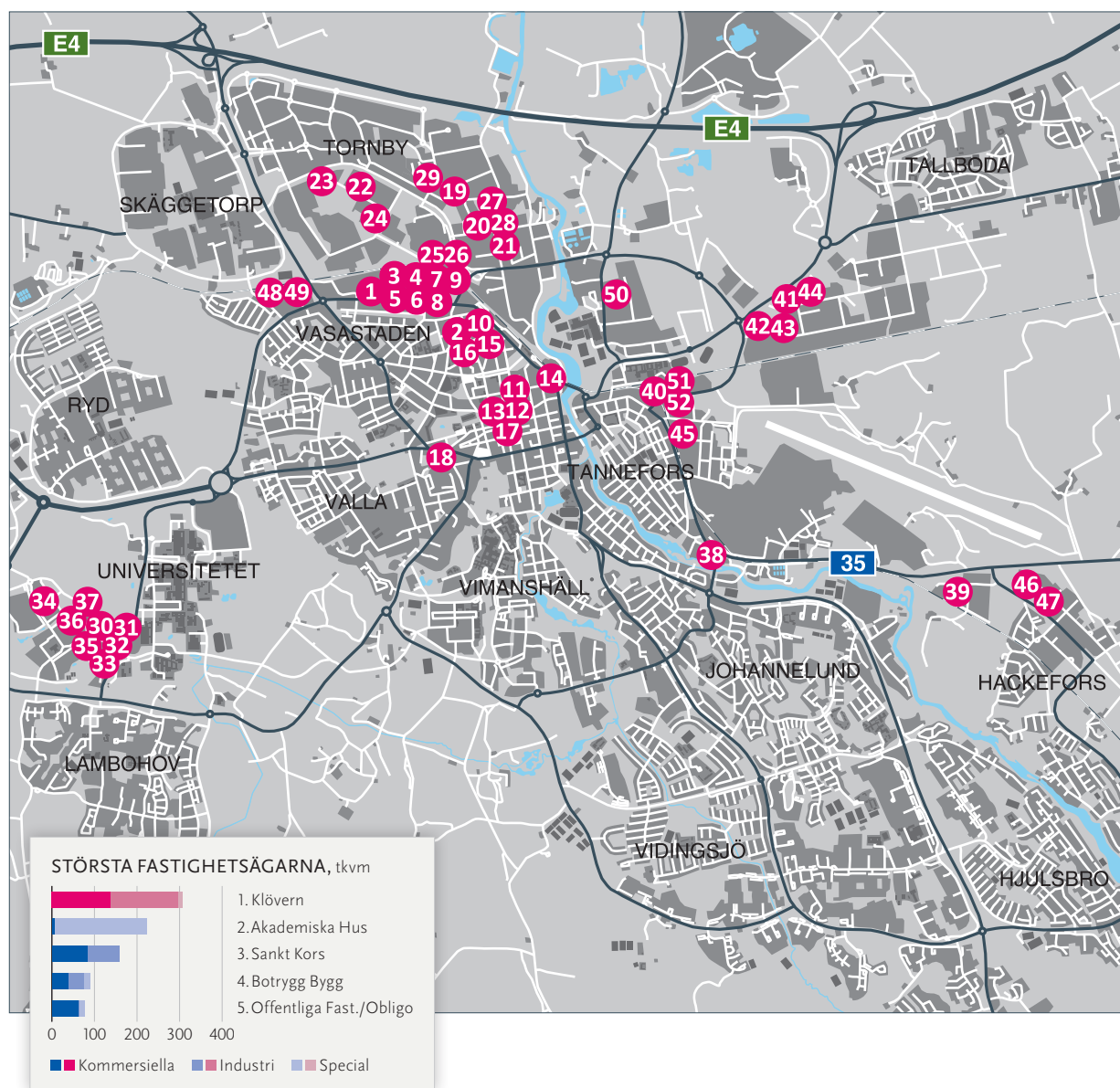
Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, kvm	Hyres- värde mkr	Ek. uthyrning, grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
1	Apotekaren 20	Storg. 28, 30, V. Sjög. 13, Kalmar		1965/1965	Butik	771	101	817	182	1 871	2,9	100	20,4
2	Borret 10	Dösebackev. 5, Kalmar		1976/1976	Industri/lager	1 035	9 841			10 876	6,9	98	21,7
3	Elefanten 3	Torsåsg. 9, Kalmar		1970/1971	Kontor	3 912	2 000	2 500	0	8 412	6,7	100	22,7
4	Fredriksdal 1	Lorensbergsleden 1, 3, Kalmar		1975/1975	Övrigt*	750	1 108		1 640	3 498	2,7	93	0,0
5	Guldfisken 2	Postg. 2, Kalmar		1947/1947	Kontor	1 503	404		1 122	3 029	3,2	59	19,6
6-10	Gumsen 31	Verkstadsbg. 3, Kalmar		1950/1960	Industri/lager	6 256	11 580	1 153	6 108	25 097	14,8	90	39,7
11	Gumsen 41	Torsåsg. 16, Kalmar		1975/1975	Kontor	2 042				2 042	1,2	100	5,1
12	Koljan 24	N. V. 18, S. Malmg. 7, Kalmar		1967/1967	Övrigt*	2 173	1 092	615	2 907	6 788	7,1	90	13,9
13	Korpen 18	Fabriksbg. 31, Kalmar		1976/1976	Kontor	2 072	70		1 402	3 544	3,2	60	26,1
14	Korpen 20	Fabriksbg. 29, Nyg. 30, Kalmar		1979/1979	Övrigt*	2 483	101		3 798	6 382	7,6	93	0,0
15	Lärlingen 5	Kaggensg. 40, 42, 44, Strömg. 7, Kalmar		1960/1960	Kontor	2 131	310	375	1 751	4 568	5,0	99	30,2
16	Matrosen 1	Tjärhovsg. 1, 3, 5, 7, Kalmar	T	1995/1995	Kontor	1 253			1 006	2 259	3,5	100	10,8
17	Mästaren 28	Kaggensg. 30, Fiskareg. 20, Kalmar		1962/1962	Butik	568	21	748	0	1 337	2,0	98	14,5
18	Rybsen 1	Dagösv. 1B, Kalmar		2000/2000	Kontor	1 112				1 112	1,3	100	7,8
19	Tenngjutaren 1	Strömg. 2, Larmg. 40, Kalmar		1974/1979	Kontor	1 286	68		297	1 651	1,9	99	12,7
20	Timotejen 1	Öselv. 1, Kalmar		1991/1991	Kontor	902			650	1 552	1,4	100	4,6
SUMMA KALMAR						30 249	26 696	6 858	20 213	84 016	71,5	92	249,8

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

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

■ Förvärv under 2014

Linköping



LINKÖPING

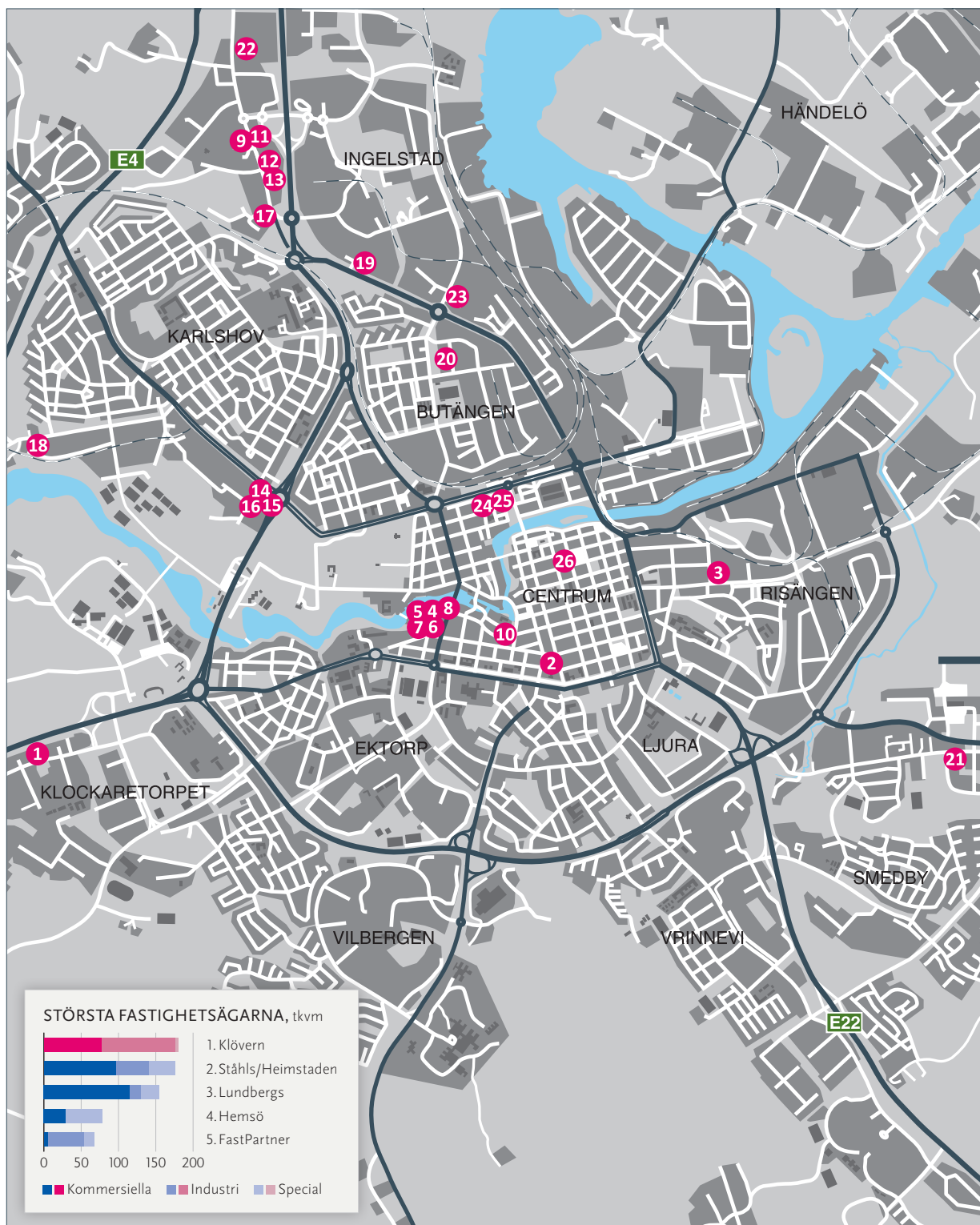
Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, kvm	Hyres- värde mkr	Ek. uthyrning, grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
1	Ackordet 10	Industrig. 15, Linköping		1954/1954	Butik	779	324	3 269		4 372	4,1	85	20,7
2	Amor 1	Platensg. 26, Linköping		1929/1990	Kontor	3 292				3 292	6,5	100	29,8
3	Antennen 15	Mellang. 9, Linköping		1986/1986	Kontor	7 453	2 919	972	464	11 808	8,1	76	33,6
4	Antennen 16	Bangårdsg. 6, Linköping		1986/1986	Kontor					0	0,0	0	0,0
5	Antennen 23	Industrig. 11A–C, Linköping		1986/1986	Kontor					0	0,0	0	19,0
6	Antennen 24	Industrig. 11A–C, Linköping		1947/1972	Kontor					0	0,0	0	4,2
7	Antennen 5	Bangårdsg. 4, Linköping		1954/1988	Industri/lager	928	1 875		0	2 803	1,1	95	8,8
8	Antennen 6	Industrig. 9, Linköping		1954/1988	Industri/lager					0	0,0	0	0,0
9	Antennen 9	Alkag. 4–6, Linköping		1948/1988	Kontor	3 798	2 494		0	6 292	3,6	45	22,8
10	Beridaren 12	Platensg. 29, Hertig Karlsg. 5A–D, Linköping		1929/1959	Kontor	3 640	361	112	271	4 384	4,3	45	26,5
11	Brevduvan 17	Kungsg. 20, S:t Larsg. 18, 20, Linköping		1916/1978	Kontor	7 330	584		0	7 914	11,4	95	45,4
12	Brevduvan 20	Åg. 31, S:t Larsg. 24, Linköping		1990/1990	Kontor	3 325	196	509	38	4 068	6,1	97	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	5 853	55	1 528	3 047	10 483	14,5	98	90,2
15	Bävern 13	Hertig Karlsg. 2A–C, 4A–B, Linköping		1981/1981	Kontor	5 496	395		0	5 891	7,9	99	38,6
16	Bävern 2	Platensg. 25, Linköping		1940/1940	Övrigt*				996	996	0,8	98	0,0
17	Dahlän 18	S:t Larsg. 30, Storg. 38, Linköping		1963/1963	Butik	1 778	319	2 249	298	4 644	8,0	98	47,6
18	Elefanten 17	Barnhemsg. 2, Storg. 80, 82, Linköping		1978/1985	Kontor	6 298			0	6 298	9,3	99	41,2
19	Galgen 3	Gillbergag. 23, 25, Linköping		1975/1975	Kontor	1 553	846	1 409	96	3 904	2,9	90	16,9
20	Ganymeden 7	Roxeng. 9, 11, Linköping		1963/1973	Industri/lager	5 149	9 348	440	422	15 359	7,4	76	41,1
21	Garvaren 9	Florag. 10, Norra Oskarsg. 27A– D, Roxeng. 18, Linköping		1946/1960	Kontor	3 674	590		0	4 264	3,4	98	18,4
22	Glasberget 1	Attorpsg. 7–23, Linköping		1989/1992	Kontor	7 138	895		1 575	9 608	8,2	88	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	12,6	90	42,2
25–26	Glasblåsaren 7	Tornbyv. 1, Linköping		1929/1929	Butik	3 449	804	5 191	794	10 238	12,1	86	75,2
27	Guvernören 13	N Oskarsg. 18, Linköping		1968/1971	Industri/lager	1 024	1 897		360	3 281	1,6	64	10,0
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	1,9	89	6,3
30	Idégivaren 1	Teknikringen 4, Linköping		1989/1989	Kontor	3 860	166			4 026	4,0	84	24,4
31–33	Idéläran 1	Teknikringen 2, Teknikringen 6, 6A, Diskettg. 11, Linköping		1986/1999	Kontor	15 744	820	0	22	16 586	23,2	98	105,1
34	Idéskaparen 2	Datalinjen 4, Linköping		1999/2002	Kontor	23 650				23 650	23,7	100	128,2
35	Idéskissen 1	Teknikringen 3, Linköping		1984/1984	Övrigt*				4 726	4 726	5,0	100	0,0
36–37	Idétävlingen 4	Wallenbergsg. 4, Teknikringen 8, Linköping		1990/2001	Kontor	20 795	689	670	345	22 499	26,9	88	158,9
38	Kvarnen 4	Nya Tanneforsv. 96, 96A–B, Linköping		1935/1955	Butik	2 036	907	2 205	0	5 148	3,5	78	17,0
39	Kättaren 7	Låskolvsg. 4, Linköping		1971/1972	Industri/lager	140	14 750		0	14 890	4,9	53	32,4
40	Magasinet 1	Hagalundsv. 3A, Linköping		1929/1929	Industri/lager		635			635	0,2	100	2,8
41	Magneten 2	Finnög. 12, Linköping	T	1980/1980	Industri/lager	102	6 127			6 229	3,4	89	20,5
42	Masugnen 1	Torvingeg. 1, Linköping		1975/1975	Butik		391	663		1 054	0,7	100	3,6
43	Masugnen 2	Torvingeg. 3, Linköping		1972/1977	Industri/lager		3 461			3 461	2,2	100	8,4
44	Megafonen 4	Finnög. 10, Linköping	T	1980/1980	Industri/lager					0	0,0	0	0,0
45	Mekanikern 22	G Tanneforsv. 17A, Vimarckg. 1, 3, 5, 7, 9, Linköping		1947/1998	Industri/lager	4 724	12 762		3 457	20 943	13,4	96	44,4
46	Navbössan 1	Låsblecksg. 7, 9, Linköping		1980/1983	Industri/lager		11 099		110	11 209	5,3	74	30,1
47	Navhålet 3	Låsblecksg. 5, Linköping		1991/1991	Industri/lager	2 778	3 684		0	6 462	3,8	88	19,8
48–49	Oboisten 2	Barhällsg. 1, 10, Linköping		1952/1952	Industri/lager	73	8 993	568	0	9 634	3,4	82	21,1
50	Paletten 1	Gumpekullav. 8, Ottarg. 3, Linköping		1980/1980	Kontor	5 339	341		8	5 688	5,2	92	24,6
51	Tannefors 1:89	Hagalundsv. 3B, Linköping		1986/1986	Industri/lager		1 071			1 071	0,5	100	4,6
52	Tannefors 1:90	Hagalundsv. 3B, Linköping		Tomt	Övrigt*					0	0,0	0	0,0
SUMMA LINKÖPING						165 378	103 692	20 443	17 263	306 776	284,0	91	1 482,3

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

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

■ Förfärd under 2014

Norrköping



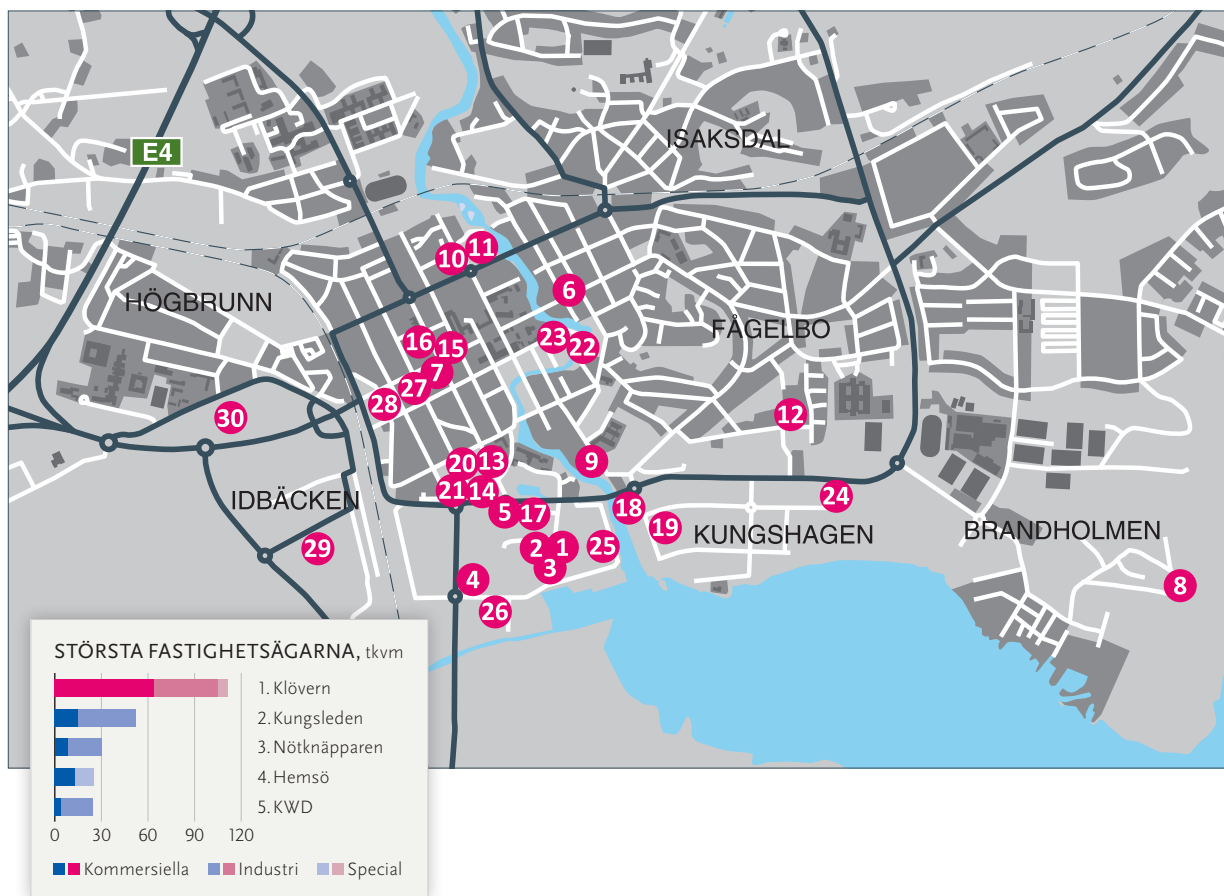
NORRKÖPING

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		0	1 204	1,2	100	4,0
2	Diket 10	Drottningg. 66, Nyg. 93, Norrköping		1968/1968	Kontor	3 114	164	1 364	266	4 908	7,8	95	51,1
3	Kabeln 1	Bangårdsg. 5, Lindöv. 25, 27, Växthusg. 2, 4, Norrköping		1940/1993	Kontor	3 102	1 655		130	4 887	4,3	97	12,5
4-7	Kopparhammaren 2	N Grytsg. 8, 10, 14, Norrköping		1929/1999	Kontor	28 196	1 282	1 096	8 234	38 808	47,8	88	163,6
8	Kopparhammaren 7	Kungsg. 56, N Grytsg. 2, 4, 6, Norrköping		1929/1929	Kontor	3 377	113		990	4 480	8,9	96	0,0
9	Kopparn 10	Kopparg. 11, Norrköping		1980/1989	Kontor	4 090	2 897		0	6 987	5,6	100	42,3
10	Kvarnholmen 4	Dalsg. 7, Norrköping		1993/1993	Kontor	8 149			1 616	9 765	15,7	100	75,4
11	Malmen 5	Kopparg. 18, Norrköping		1969/1982	Industri/lager	755	2 623	610	0	3 988	3,0	97	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	0	0,9	100	1,5
14-16	Omformaren 7	Hagag. 10, Norrköping		1951/1968	Industri/lager	0	4 920	4 178	3 065	12 163	7,9	99	21,3
17	Platinan 1	Platinag. 1, Norrköping		1988/1988	Butik			4 375		4 375	2,9	100	14,4
18	Regulatern 3	Kabelv. 15, Norrköping		1996/1996	Industri/lager	1 325	2 287	580	513	4 705	3,0	38	14,9
19	Reläet 9	Ståthögav. 48, Norrköping		1960/1993	Industri/lager	5 407	22 201	1 621	2 961	32 190	19,8	68	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	4 379	2 284		0	6 663	6,4	99	28,1
22	Silvret 2	Kopparg. 28, Norrköping		1988/1988	Industri/lager		6 866		0	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	3,7	85	14,9
24	Stjärnan 15	Slottsg. 114, 116, Norrköping		1958/1958	Kontor	8 586	243	2 878	810	12 517	13,6	86	69,8
25	Stjärnan 16	Slottsg. 114, 116, Norrköping		1958/1958	Kontor					0	0,0	0	0,0
26	Svärdet 8	Hospitalsg. 17 mfl, Norrköping		1967/1976	Kontor	7 638	15	365	0	8 018	12,6	100	56,6
-	Nejlikan 13	Fredsg. 30, 32, Katrineholm		1951/1951	Övrigt*	19	56		2 491	2 566	2,8	100	0,0
SUMMA NORRKÖPING						81 616	56 531	23 003	21 137	182 287	177,8	89	738,9

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

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

Nyköping



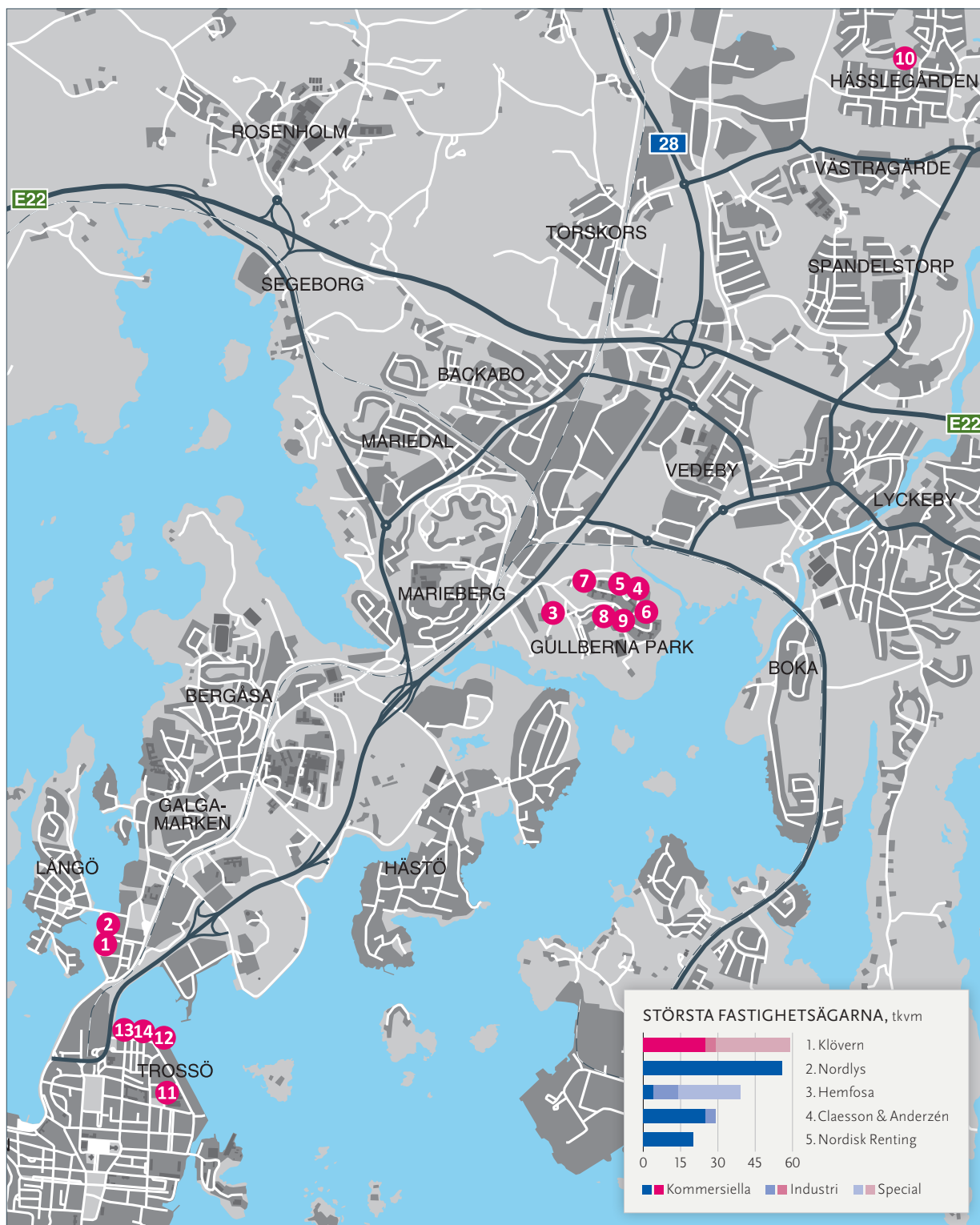
NYKÖPING

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	Gästbudsv. 2 m fl, Spelhagsv. 3 mfl, Nyköping		1940/1978	Kontor	13 554	12 814	0	5 014	31 382	23,6	76	90,0
4	Ana 12	Spelhagsvägen 1, Nyköping		1984/1984	Industri/lager		2 720	520	0	3 240	2,5	86	9,1
5	Ana 13	Nyckelv. 14, Nyköping		Tomt	Övrigt*				0	0	0,0	0	0,7
6	Bagaren 20	Ö Storg. 5, S:t Anneg. 6, Nyköping		1962/1962	Butik	400		802	681	1 883	2,2	100	14,0
7	Biografen 19	V Storg. 18, 20, Brunnsgr. 29, Nyköping		1929/1987	Butik	175	19	1 531	856	2 581	3,7	100	27,9
8	Brandholmen 1:9	Pontong. 11, Nyköping		1962/1970	Industri/lager	251	7 453		97	7 801	3,8	85	23,2
9	Brädgården 3	Folkkungav. 1, Nyköping		Tomt	Övrigt*				0	0	0,2	90	0,0
10–11	Fors 11	Repslagareg. 43, Nyköping		1929/1987	Kontor	8 596	2 114	506	0	11 216	12,9	87	52,9
12	Furan 2	Domänv. 11, Nyköping		2001/2001	Övrigt*		17		3 807	3 824	4,7	100	0,0
13	Glödlampan 16	Bagareg. 2, 4, Hamnv. 6, Nyköping		1929/1929	Butik	228		570	0	798	1,0	99	2,7
14	Glödlampan 17	Bagareg. 2, 4, Hamnv. 6, Nyköping		1929/1929	Kontor	535			0	535	0,8	100	2,0
15	Gripen 1	V Storg. 25, Nyköping		1929/1986	Butik	475		691	0	1 166	1,7	100	12,7
16	Hotellet 18	Brunnsg. 35, Nyköping		1940/1940	Butik			487	335	822	0,7	100	4,1
17	Jarlen 1	Nyckelv. 14, Nyköping		1899/2003	Kontor	680				680	1,0	100	5,5
18	Kungshagen 1:6	Ö Skeppsbron 1, Ö Längdg 4, 6, Nyköping		1929/1989	Kontor	1 036		325	37	1 398	1,4	60	8,5
19	Lansen 13	Gasverksv. 2, Ö Längdg. 5, 7, Nyköping		1977/1991	Kontor	4 007	0	2 270		6 277	6,7	94	35,2
20–21	Mjölklaskan 8	Bagareg. 3 A–C, Fruängsg. 4, Kungsg. 16, Nyköping		1929/1940	Övrigt*	3 120	59	157	4 119	7 455	9,5	83	0,0
22	Nyköpings Bruk 1	V Kvarng. 64, Nyköping		1929/1983	Kontor	1 926	10	270	0	2 206	3,1	98	13,7
23	Nyköpings Bruk 7	V Kvarng. 62, Nyköping		1910/1991	Kontor	1 602	205		0	1 807	1,9	93	13,8
24	Skölden 2	Gasverksv. 15, Nyköping		1989/1989	Kontor	1 927	73			2 000	1,8	100	9,3
25	Spelhamnen 1:7	V Skeppsbron 6, Nyköping		1929/1929	Industri/lager		5 747			5 747	1,6	48	7,8
26	Spånten 7	Spelhagsv. 4, 6, 8, Nyköping		2009/2009	Butik			1 280		1 280	1,3	100	10,9
27–28	Standard 17	V Storg. 2–6, 8, 10, Bagareg. 29, Fruängsg. 28, 30, Nyköping		1969/1993	Kontor	3 057	44	2 972	550	6 623	10,4	100	73,1
29	Stensötan 5	Idbäcksv. 8 B, Nyköping		1971/1985	Butik	338	2 160	2 420		4 918	3,5	100	13,4
30	Säven 4	Norrköpingsv. 9, Nyköping		1987/1987	Övrigt*				1 853	1 853	2,4	100	0,0
–	Fabrikatet 1	Materialv. 3, Nyköping		1980/1980	Industri/lager	647	1 826	761	1 423	4 657	3,8	71	13,7
–	Fabrikatet 4	Materialv. 3, Nyköping		Tomt	Industri/lager					0	0,0	0	0,5
–	Fabrikatet 5	Materialv. 3, Nyköping		Tomt	Industri/lager					0	0,0	0	0,3
SUMMA NYKÖPING						42 554	35 261	15 562	18 772	112 149	106,2	88	445,0

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

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

Karlskrona



KARLSKRONA

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	0,0
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	0	0,0	100	0,0
4	Gullbernahult 12	Adonisv. Gullberna Park, Karlskrona		Tomt	Övrigt*					0	0,0	0	1,5
5	Gullbernahult 13	Adonisv. Gullberna Park, Karlskrona		Tomt	Övrigt*					0	0,0	0	1,5
6	Gullbernahult 21	Storören, Måsskär, Gullberna Park, Karlskrona		1961/1961	Övrigt*	650	176		5 322	6 148	5,8	100	6,4
7	Gullbernahult 26	Ljungskär, Tvegölja, Gullberna Park, Karlskrona		1956/1956	Övrigt*	1 597	1 785	650	8 736	12 769	11,5	100	19,3
8	Gullbernahult 31	Koloniv. 58, 60, 62, Karlskrona		1993/1993	Övrigt*		107		4 198	4 305	4,5	99	27,8
9	Gullbernahult 82	Flaggskär, Söderskär, Gullberna Park, Karlskrona		1958/1958	Kontor	2 995	1 595	657	2 087	7 334	4,6	74	18,7
10	Pimpinellan 1	Väderg. 9, Karlskrona		2009/2009	Övrigt*				960	960	2,4	100	0,0
11	Psilander 60	Ölandsg. 1, Karlskrona		1939/1995	Kontor	14 470			0	14 470	13,5	100	94,5
12	Skeppsbron 1	Skeppsbrokajen 4a, 4b, 6, Karlskrona		2012/2012	Kontor	2 727		280		3 007	8,3	100	44,7
13	Skeppsbron 2	Skeppsbrokajen 10, Karlskrona		2013/2013	Kontor	200			200	400	0,6	100	8,1
14	Skeppsbron 3	Skeppsbrokajen 8, Karlskrona		Tomt	Övrigt*					0	0,0	0	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	3,4	100	19,5
SUMMA KARLSKRONA						30 839	12 588	1 587	27 438	72 452	71,0	98	292,5

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

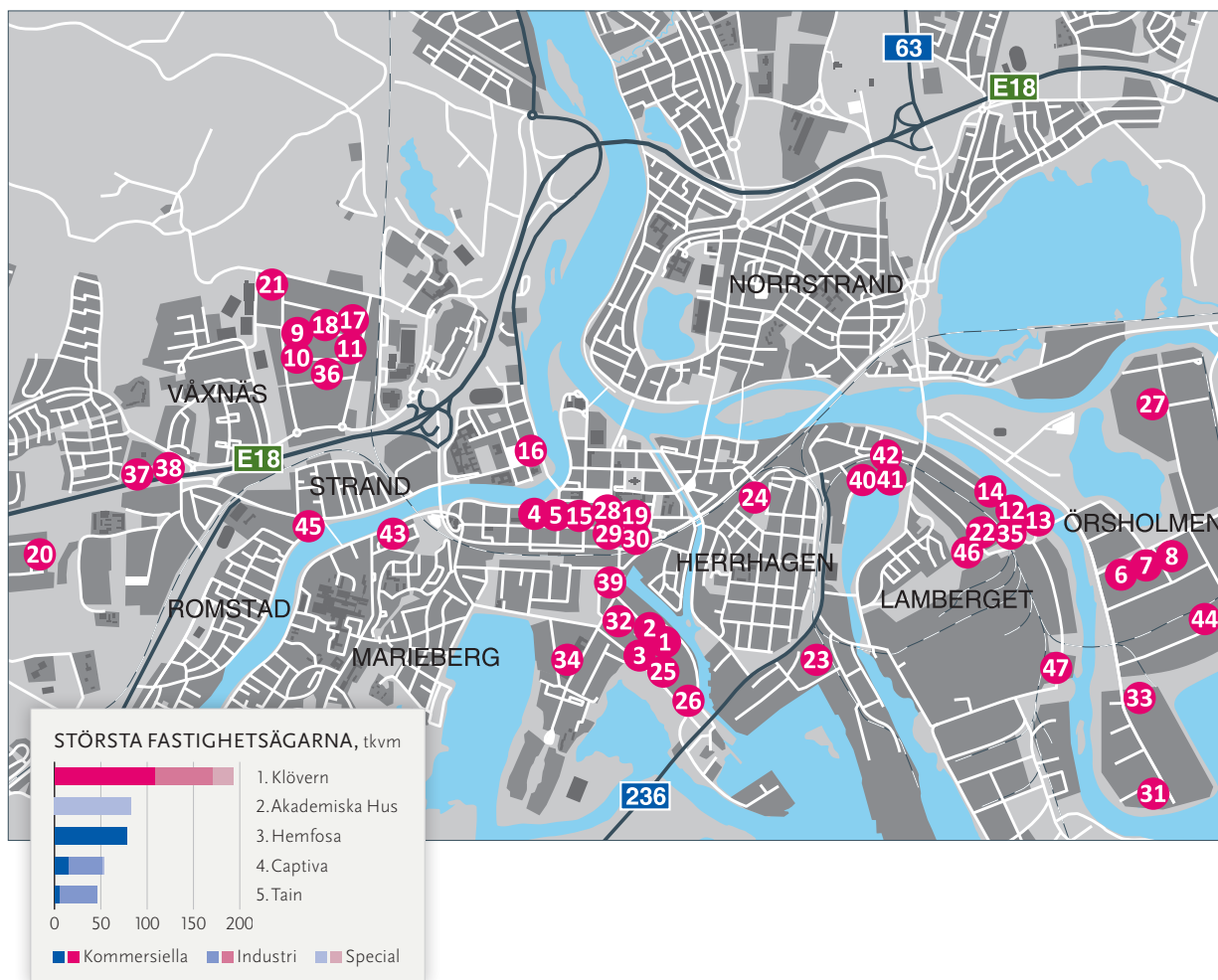
■ Förvärv under 2014

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

	Yta, kvm					Hyres- värde mkr	Ek. uthyrning- grad, %	Taxerings- värde, mkr
	Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*	Yta, kvm			
SUMMA REGION ÖST	350 636	234 768	67 453	104 823	757 680	710,5	91	3 208,5
SUMMA KLÖVERN TOTALT	1 256 109	954 642	252 330	328 554	2 791 635	2 983,0	90	14 594,5

REGION MELLAN/NORR

Karlstad



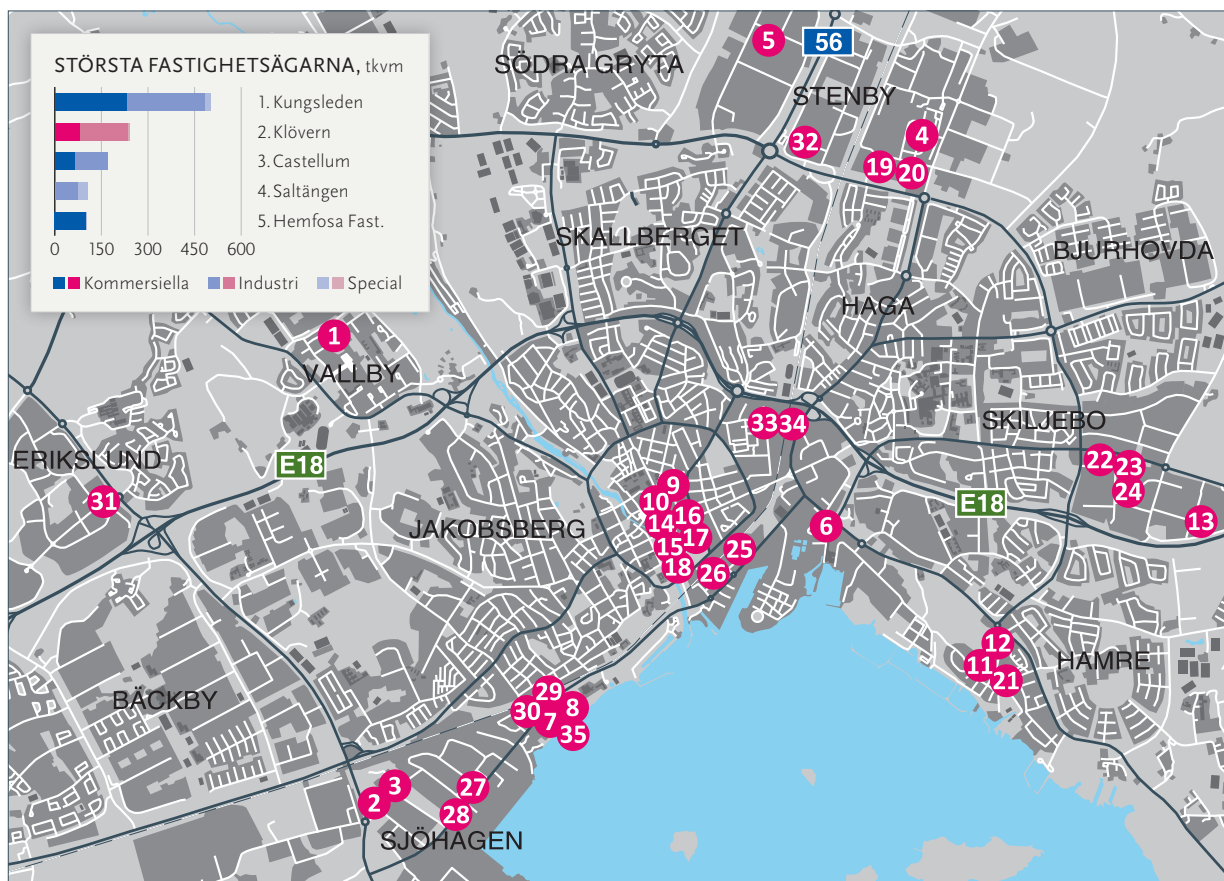
KARLSTAD

Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ vårdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, kvm	Hyres- värde mkr	Ek. uthyrning- grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
1-2	Barkassen 7	Lagergrens g. 2, 4, Karlstad		1990/1990	Kontor	11 715	53	569	0	12 337	17,6	91	109,8
3	Barkassen 9	Lagergrens g. 8, Karlstad		1991/1991	Kontor	6 867	289		0	7 156	9,0	83	54,4
4	Björnen 13	Fredsg. 10, Karlstad		1906/1962	Kontor	3 800	3 613		40	7 453	7,8	98	34,1
5	Björnen 7	Järnvägsg. 7, Karlstad		1965/1965	Kontor	1 380	216	398	1 330	3 324	5,2	99	38,0
6	Blåsten 3	Stormg. 6, Karlstad		1975/1975	Industri/lager	473	1 615		0	2 088	1,4	89	3,8
7	Blåsten 4	Stormg. 8, Karlstad		1975/1979	Kontor	2 341			0	2 341	1,9	100	5,4
8	Brisen 4	Sunnanvindsg. 8, Karlstad		1973/1978	Kontor	1 045				1 045	1,1	100	5,3
9	Bromsen 1	Blockg. 6, Karlstad		1967/1967	Butik	729		861		1 590	1,2	100	5,3
10	Bromsen 13	Spärrg. 12, Karlstad		1967/1967	Butik					0	0,0	0	2,0
11	Bromsen 6	Ramg. 7, Karlstad		1967/1977	Industri/lager	1 660	1 742	204	0	3 606	3,2	100	8,1
12	Bälgen 10	Sågverksg. 35, Karlstad		1959/1988	Kontor				0	0	2,3	100	0,0
13	Bälgen 11	Elverumsg. 7, Karlstad		1959/1991	Kontor					0	0,0	0	12,5
14	Bälgen 9	Sågverksg. 33, Karlstad		1959/1988	Kontor	2 822				2 822	0,0	0	3,2
15	Druvan 13	Tingvallg. 17, Karlstad		1947/1947	Butik	1 875	43	1 985	348	4 251	6,5	100	46,6
16	Ekorren 11	Malmtorsg. 6, Karlstad		1929/1992	Kontor	3 986	501		2 068	6 555	8,0	90	33,6
17	Fjäders 14	Kolvig. 1, Karlstad		1966/1971	Butik	1 323	29	2 686	0	4 038	2,4	57	9,1
18	Fjäders 16	Bromsg. 4, Karlstad		1991/1991	Kontor	2 709		1 653	0	4 362	3,8	86	22,8
19	Freja 13	Drottningg. 6, Karlstad		1965/1976	Kontor	3 317	492	2 059	958	6 826	8,9	95	51,5
20	Grästege 2	Stråg. 3, Karlstad		1990/1990	Kontor	2 664	24		0	2 688	2,5	79	17,8
21	Gångjärnet 2	Blockg. 29, Karlstad	T	1964/1974	Industri/lager	222	2 814		0	3 036	2,0	100	7,6
22	Hammaren 21	Gjuterig. 27, 29, Karlstad		1990/1990	Industri/lager	774	1 172			1 946	1,3	79	6,3
23	Herrhagen 1:10	Hampirsg. 4, Karlstad	T	1986/1987	Övrigt*		475		1 040	1 515	1,3	100	1,6
24	Hybelejen 17	Verkstadsq. 20, Karlstad		1929/1985	Kontor	2 792	88		0	2 880	2,7	96	0,0
25	Kanoten 10	Lagergrens g. 7, Karlstad		1989/1989	Kontor	8 857	738	477	0	10 072	16,4	98	99,4
26	Kanoten 9	Kanikenäsbanken 12, Karlstad		1990/1990	Kontor	8 894			0	8 894	9,3	100	65,8
27	Kulingen 4	Östanvindsg. 17, Karlstad		1976/1976	Industri/lager		7 640	450	0	8 090	4,7	99	15,5
28-29	Mercurius 3	V Torgg. 10-12, Karlstad		1929/1939	Butik	711	74	1 820	0	2 605	4,3	94	29,7
30	Monitorn 9	Ö Torgg. 2A, Karlstad		1993/1993	Kontor	2 933	89	344	0	3 366	5,8	98	31,0
31	Passadvinden 3	Regnvindsg. 17, Karlstad		1990/1990	Industri/lager	303	3 375			3 678	2,7	100	8,6
32	Pinassen 2	Tullhusg. , Karlstad		Tomt	Övrigt*				0	0	0,3	100	34,0
33	Regnvinden 1	Dagvindsg. 7, Karlstad		1981/2005	Industri/lager	4 706	5 286		0	9 992	7,2	95	38,7
34	Skepparen 15	Orrholmssg. 4, 6, Tullhusg. 6, Sjömansg. 1, Karlstad		1954/1954	Övrigt*	2 644	270		19 135	22 049	22,7	69	11,2
35	Släggan 13	Sågverksg. 20, Karlstad		1981/1981	Industri/lager	338	846	566	0	1 750	1,0	90	5,0
36	Spärren 7	Rattg. 6, Karlstad		1968/1968	Kontor	834	598	476	0	1 908	1,5	100	5,6
37	Stolpen 1	Ventilg. 5, Karlstad		1964/1964	Kontor	3 971	73		285	4 329	2,9	53	18,7
38	Stolpen 6	Ventilg. 1, Karlstad		1991/1991	Kontor	410	50	175	0	635	0,4	36	2,0
39	Styrmannen 5	Hamntorget 1-3, Karlstad		1991/1991	Kontor	6 931	267		0	7 198	8,8	100	60,4
40	Sågen 1	Faktorig. 13, Industrig. 1, Karlstad		1986/1986	Kontor	3 213			0	3 213	3,0	100	14,5
41	Sågen 2	Faktorig. 15, Karlstad		1988/1988	Kontor	1 611			0	1 611	1,6	100	8,3
42	Sågen 9	Lantvårnsg. 8, Karlstad		1972/1972	Kontor	1 164	1 120	0	0	2 284	1,6	58	3,9
43	Sälgen 6	Älv. 39, Karlstad		1929/1949	Kontor	1 574				1 574	2,1	100	10,5
44	Tornadon 2	Blekeg. 9, Karlstad		1975/1975	Industri/lager	303	12 854			13 157	7,9	94	20,1
45	Tvätten 3	Romstadsq. 2, Karlstad		1929/1986	Kontor	2 041	504		0	2 545	2,0	86	11,9
46	Tången 15	Gjuterig. 28, Karlstad		1991/1991	Butik	984		990	0	1 974	1,2	67	5,8
47	Ugnen 1	Sågverksg. 32, Karlstad		1989/1989	Kontor	880	807			1 687	1,3	100	3,9
	Uroxen 14	Kungsg. 28, Kristinehamn		1954/1954	Kontor	1 675	231		1 100	3 006	2,7	96	0,0
SUMMA KARLSTAD						107 471	47 988	15 713	26 304	197 476	201,5	91	983,3

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

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

Västerås



VÄSTERÅS

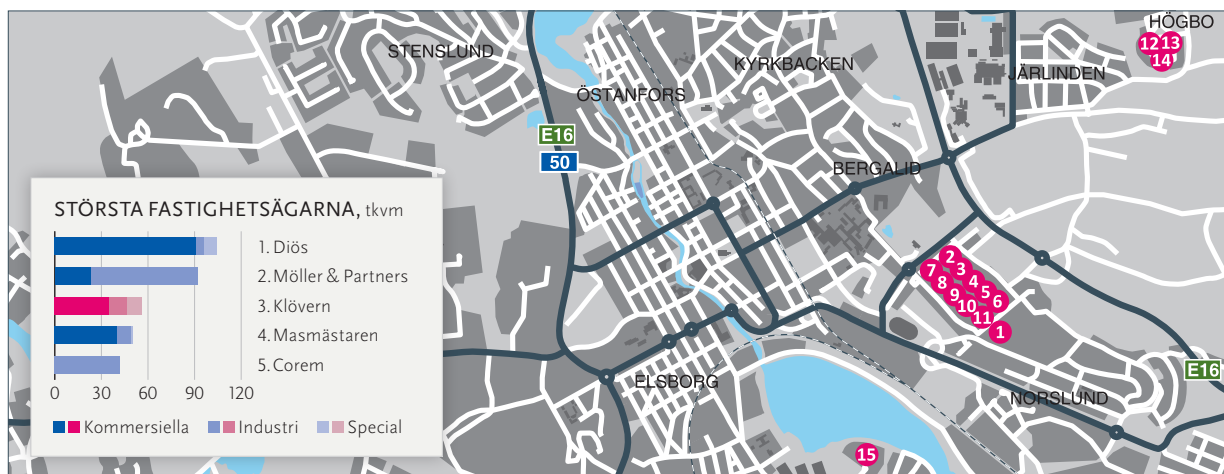
Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, kvm	Hyres- värde mkr	Ek. uthyrning, grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Industri/ lager	Butik	Övrigt*				
1	Allmogekulturen 5	Svalgången, Västerås		1966/1991	Butik	5 359	450	5 501	3 622	14 932	10,0	80	44,6
2	Bogserbåten 1	Saltängsv. 22, Västerås		Tomt	Övrigt*					0	0,0	0	1,0
3	Briggen 3	Saltängsv. 14, 16, Västerås		1963/1973	Industri/lager	115	5 047			5 162	5,8	94	16,4
4	Finnsletten 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	Elledningssg. 5B, Västerås		1988/1988	Industri/lager		940			940	0,4	100	4,2
6	Gastuben 5	Björnv. 8, Västerås		1943/1943	Butik			2 442	0	2 442	2,0	92	12,5
7	Gustavsvik 13	Sjöhagsv. 3, 5, 7, Stensborgsg. 2, Västerås		1957/1962	Kontor	12 877	11 529	450	5 000	29 856	17,9	73	72,8
8	Icander 1	Stensborgsg. 1, Västerås		1987/1987	Butik			2 992	8	3 000	0,8	100	8,1
9	Inge 10	Smedjeg. 8, Västerås		1939/1960	Butik	528	265	3 532	1 550	5 875	6,6	98	36,1
10	Klas 8	Smedjeg. 13, Västerås		1956/1956	Butik	1 319	146	2 196	1 811	5 472	8,6	98	36,5
11–12	Kryssen 3	Regattag. 7–31, 33–53, Västerås		1940/1980	Industri/lager	3 431	11 877	220	3 936	19 464	13,1	85	44,3
13	Köpmannen 5	Hällag. 10, Stockholmsv. 136, Västerås		1984/1984	Butik			16 909	0	16 909	16,8	0	89,0
14–17	Leif 19	Hantverkarg. 2, Västerås		1929/1964	Butik	4 939	720	12 468	2 797	20 924	34,2	93	196,4
18	Manfred 6	Erik Hahrs gata 2, Västerås		1929/1987	Övrigt*	1 783	183		2 311	4 277	5,1	91	36,9
19–20	Omformaren 6	Betongg. 1, Wijkmansg. 7, Västerås		1962/1985	Industri/lager	2 267	7 594		0	9 861	5,7	52	33,6
21	Regattan 46	Regattag. 8–28 etc, Västerås		1940/1970	Industri/lager	2 302	9 203	111	0	11 616	7,2	82	40,7
22	Ringborren 13	Tallmätarg. 7, Västerås	T	1930/1962	Kontor	1 627			0	1 627	1,2	100	5,5
23–24	Ringborren 15	Tallmätarg. 8, Ringborreg. 1, Västerås		1960/1990	Industri/lager	3 511	14 717	494	378	19 100	14,6	87	58,6
25	Sigurd 3	Sigurdsg. 27, 29, 31, 33, 35, 37, Västerås		1932/1989	Industri/lager	2 276	4 877	2 547	317	10 017	10,8	91	33,6
26	Sigurd 7	Sigurdsg. 23, Västerås		1929/1929	Industri/lager		3 213		0	3 213	0,5	0	2,5
27	Sjöhagen 12	Sjöhagsv. 14, Västerås		1952/1980	Industri/lager	329	6 729			7 058	5,0	96	17,3
28	Skonerten 2	Saltängsv. 18, Västerås	T	1966/1986	Industri/lager	265	4 455			4 720	1,8	0	17,6
29	Stensborg 2	Sjöhagsv. 2, Västerås		1957/1977	Kontor	755	134			889	0,8	56	3,9
30	Stensborg 4	Sjöhagsv. 4, Västerås		1989/1989	Övrigt*		18		1 526	1 544	1,6	82	0,0
31	Traversföaren 3	Traversg. 4, Västerås		1990/1990	Butik			2 572		2 572	3,5	100	10,9
32	Turbinen 1	Stenbyg. 2–4, Västerås		1968/1986	Industri/lager		17 757			17 757	7,9	100	54,0
33–34	Verkstaden 11	Metallverksg. 19, 21, Pressverksg. 4, Västerås		1929/1956	Industri/lager	3 728	13 270	2 660	778	20 436	14,3	98	37,5
35	Västerås 2:5	Stensborgsg. 4, Västerås		1982/1989	Kontor	1 450			0	1 450	1,5	90	6,6
–	Drotten 2	V Långg. 6, Köping		1988/1988	Kontor	2 130			1 343	3 473	3,9	98	17,6
–	Valpen 3	Björkg. 5, 7, Eskilstuna		1992/1992	Övrigt*				4 308	4 308	4,2	100	0,0
–	Vampyren 9	Kriebsensg. 8, Kungsg. 25, Eskilstuna		1969/1969	Butik	3 937	982	6 679	4 824	16 422	23,3	95	182,1
SUMMA VÄSTERÅS						60 873	114 106	61 773	34 509	271 261	233,5	86	1 143,4

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

■ Förvärv under 2014

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

Falun



Säter



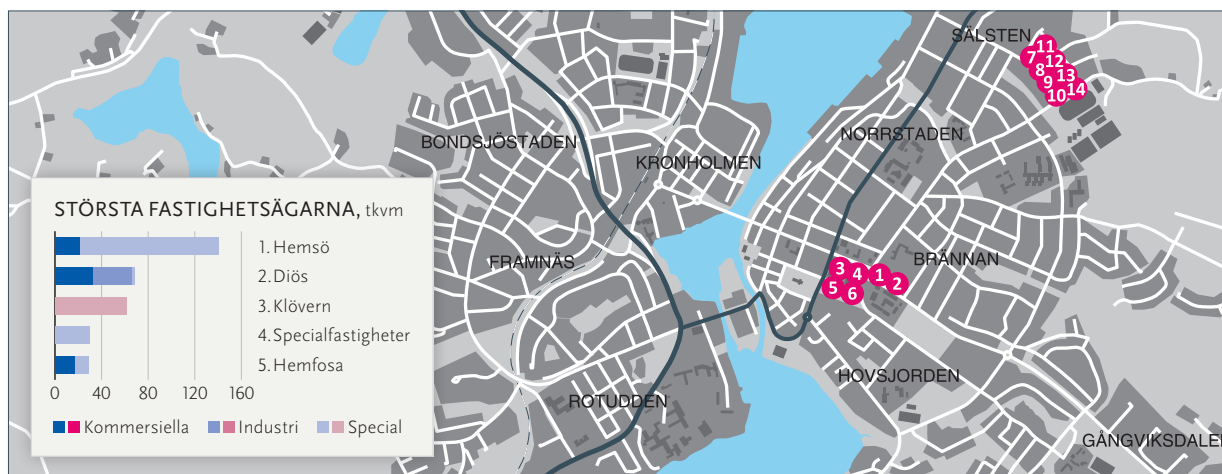
FALUN/SÄTER

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	Bataljonsv., Soldatv. m.fl, Falun		1908 m.fl	Kontor	17 461	10 333	1 209	8 798	37 801	29,9	93	99,7
12-14	Högbo 1:22	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	7 811	3 745	556	245	12 357	8,3	65	28,4
16	Skönvik 1:15	N. Uppfartsv., Jönshyttev. m.fl, Säter		1930/1930	Övrigt*	4 645	5 168	4 188	28 705	42 706	36,0	91	0,7
17-20	Skönvik 1:17	N. Uppfartsv., Jönshyttev. m.fl, Säter		1985/1985	Övrigt*					0	0,0	0	0,0
21	Skönvik 1:21	N. Uppfartsv., Jönshyttev. m.fl, Säter		2010/2010	Övrigt*					0	0,0	0	0,4
22-27	Skönvik 1:6	N. Uppfartsv., Jönshyttev. m.fl, Säter		1929/1929	Övrigt*					0	0,0	0	5,8
SUMMA FALUN/SÄTER						29 917	19 840	5 953	43 304	99 014	81,0	90	144,1

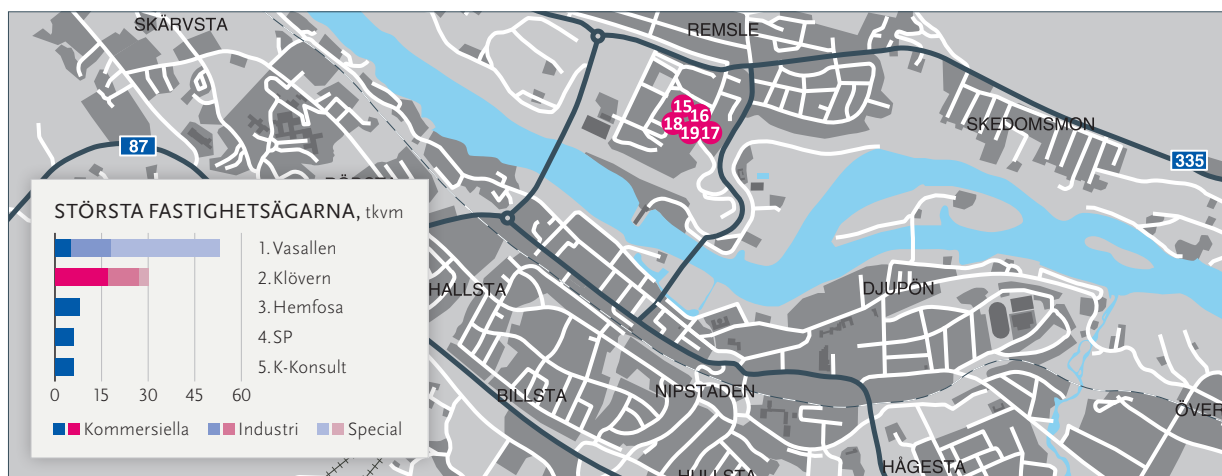
* Består av utbildning, vård, bostäder, laboratorium och motion.

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

Härnösand



Sollefteå



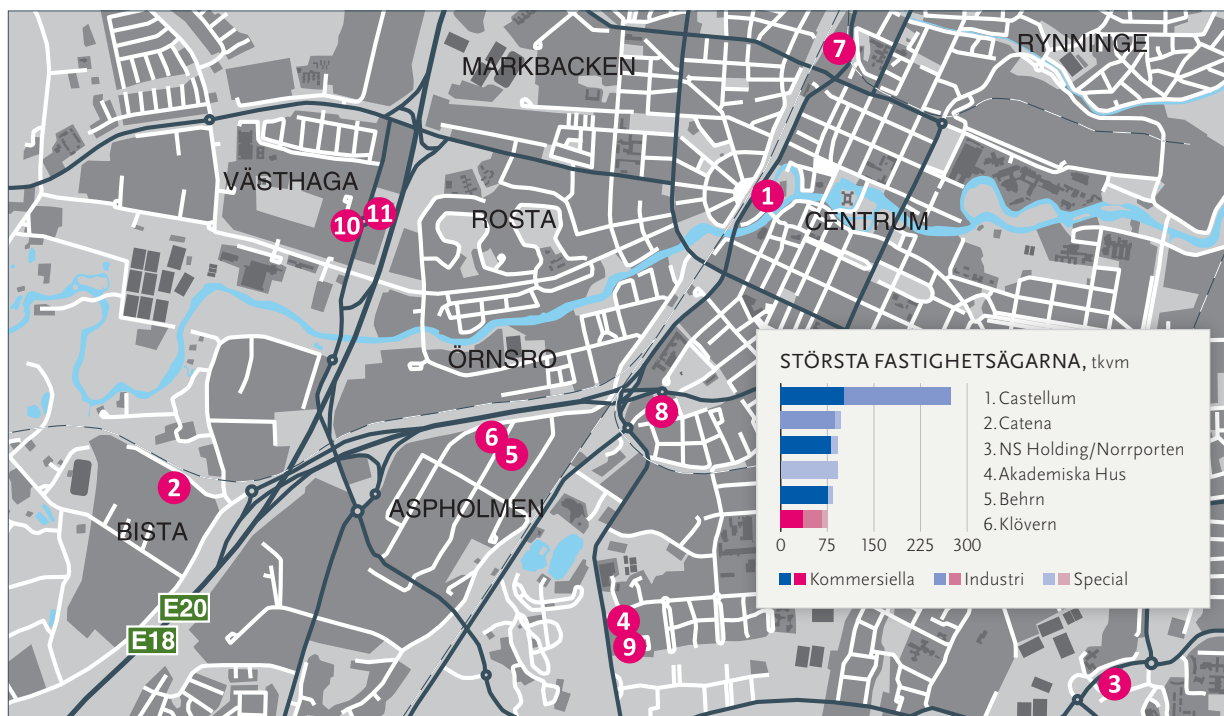
HÄRNÖSAND/SOLLEFTEÅ

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*				
1-2	Seminarier 16	Kastellg., Gångsviksv., Härnösand		1912/1960	Kontor	2 369	53		1 930	4 352	3,3	30	0,0
3-6	Ädelstenen 6	Brunnshusg, Nybrog, Träd- gårdsg, Gångsviksv, Härnösand		1912/1947	Övrigt*	11 145	1 082		14 518	26 745	23,1	75	0,0
7-14	Ön 2:41	Kusthöjden, Sälstensgränd, Officersgränd, Härnösand		1944/1975	Kontor	19 701	7 095	315	2 378	29 489	25,1	86	31,3
15-19	Remsle 13:64	Nipan, Sollefteå		1929/1929	Kontor	12 947	10 179	2 360	4 129	29 615	20,4	97	50,5
SUMMA HÄRNÖSAND/SOLLEFTEÅ						46 162	18 409	2 675	22 955	90 201	71,9	83	81,8

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

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		0	2 819	4,2	99	22,6
2	Bleckslagaren 2	Handelsg. 5, Örebro		1969/2007	Industri/lager		18 842			18 842	10,8	100	54,0
3	Forskarbyn 2	Forskarv. 1, 3, Örebro		1998/1998	Kontor	5 154	16	136	0	5 306	8,0	99	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	0,7	0	7,4
6	Lantmannen 2	Radiatorv. 7, Skvadronv. 2, Örebro		1972/1974	Industri/lager	1 374	4 691	3 091	1 324	10 480	6,8	95	27,1
7	Olaus Petri 3:234	Ö Bang. 7, Örebro		1979/1979	Övrigt*	1 964	2 462	9	4 683	9 118	8,3	92	0,0
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			0	931	1,0	100	0,0
10	Vindhjulet 3	Tunnlandsg. 1, 3, 5, Örebro		1970/1970	Kontor	17 120	883		962	18 965	18,0	99	79,0
11	Vindrutan 1	Västnäs, Örebro		1975/1992	Butik		85	1 230	0	1 315	2,2	100	8,7
SUMMA ÖREBRO						34 822	28 796	4 466	7 721	75 805	67,5	97	261,2

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

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 MELLAN/NORR	279 245	229 139	90 580	134 793	733 757	655,4	89	2 613,8
SUMMA KLÖVERN TOTALT	1 256 109	954 642	252 330	328 554	2 791 635	2 983,0	90	14 594,5

REGION SYD

Göteborg



GÖTEBORG

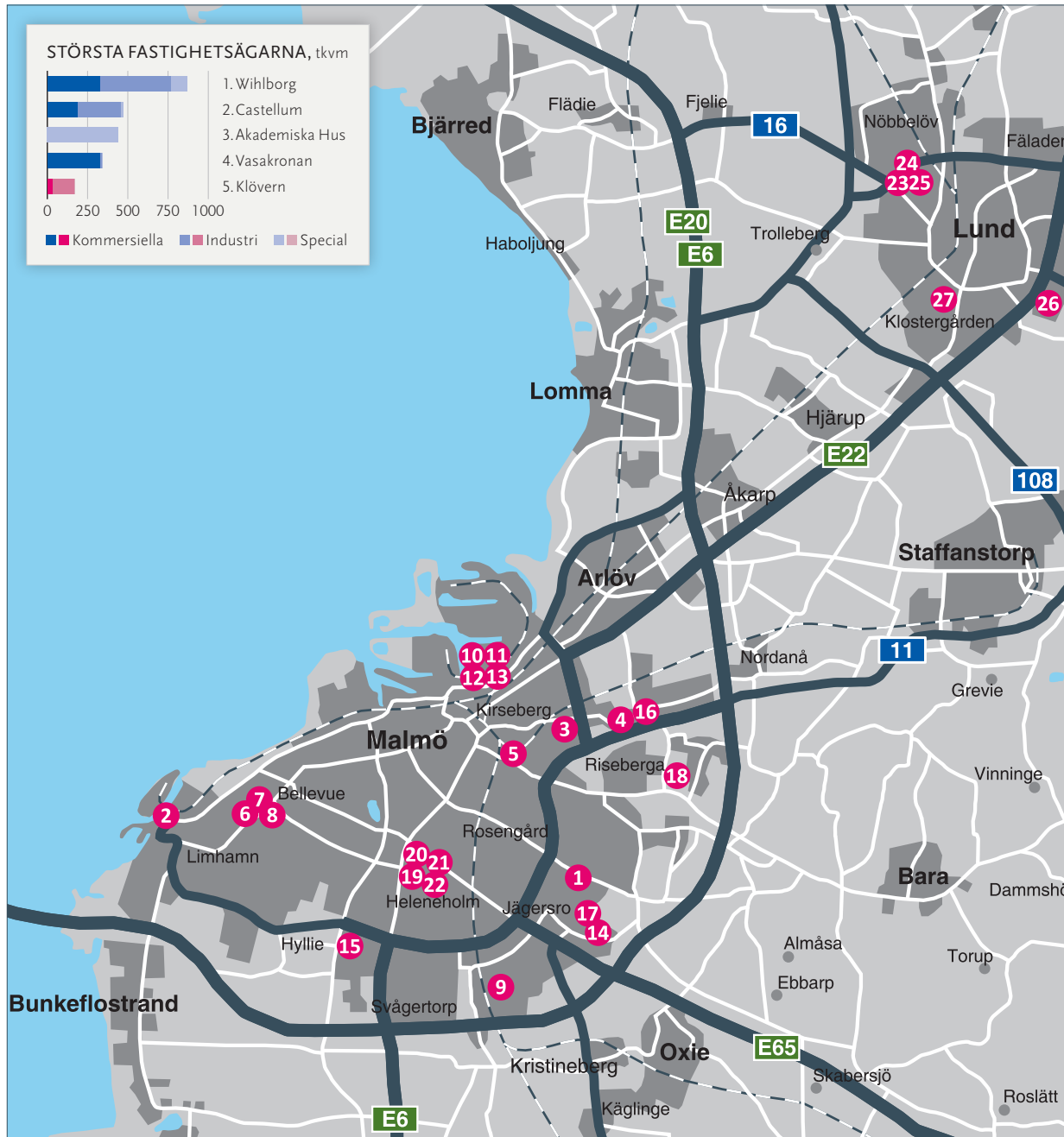
Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/vårdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Yta, kvm	Hyresvärde mkr	Ek. uthyrning, grad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Industri/lager	Butik	Övrigt*				
1-2	Gamlestaden 39:13	Slakthusg. 8, Göteborg		1963/1963	Industri/lager	4 055	6 807	328	0	11 190	11,5	93	39,0
3	Gamlestaden 39:14	Slakthusg. 6, Göteborg		1905/1952	Industri/lager		1 000			1 000	0,4	0	2,7
4-5	Hästågaren 3	Idrottsg. 14-16, Mölndal		2002/2002	Industri/lager	9 022	39 042			48 064	38,4	100	173,4
6	Kallebäck 17:1	Solhusg. 11, Göteborg		1992/2000	Kontor	22 097				22 097	22,2	100	93,8
7	Kortedala 36:23	Dagjämningssg. 2, Göteborg	T	1961/1969	Industri/lager		8 620			8 620	3,2	100	16,8
8	Lexby 11:236	Laxfiskev. 4B, Partille		2007/2007	Industri/lager		14 756			14 756	10,0	100	70,2
9	Mellby 5:120	Ögärdesv. 19, Partille		1990/1990	Kontor	3 612	1 480			5 092	5,3	91	26,8
10	Stockrosen 2	Norra Äg. 40, Mölndal		1988/1988	Butik	1 102		1 937		3 039	3,7	0	10,3
11	Stockrosen 7	Norra Äg. 32, Mölndal		1947/1997	Kontor	3 689	1 033		0	4 722	5,2	91	31,6
12	Sävenäs 169:1	von Utfallsg. 21, Göteborg		1975/1975	Industri/lager	318	7 264	0	0	7 582	5,0	97	18,4
13	Sävenäs 170:13	von Utfallsg. 16, 16A, Göteborg		1979/1979	Kontor	1 611	465			2 076	1,7	95	8,4
14	Sävenäs 170:14	von utfallsg. 16B-C, Göteborg		1991/1991	Kontor	5 459				5 459	5,1	99	25,2
15	Tingstadsvassen 27:2	Tackjärnsg. 1, Göteborg	T	1962/1962	Kontor	2 758			1 110	3 868	2,9	100	10,6
16	Tuve 86:2	Hiljedalsg. 1, Göteborg	T	2007/2007	Industri/lager		5 301			5 301	4,6	100	24,7
17	Tynnered 1:15	Femvägsskålet 4, Göteborg	T	1979/1979	Industri/lager		2 600			2 600	2,5	100	16,6
18	Törnrosen 4	Flöjelbergsg. 14C, Mölndal		1989/1989	Kontor	2 178	1 282		0	3 460	4,4	100	13,1
19	Ugglum 1:76	Göteborgsv. 88, Tillfällav. 27-29, Partille		1988/1988	Butik	1 002		2 840	421	4 263	4,6	91	27,2
20	Ugglum 9:242	Industriv. 2, 4, 6, 51, 53, 55, 57, Partille		1989/1989	Kontor	9 656	4 686	365	1 270	15 977	13,8	95	60,6
	Berg 1:82	Täljstensv. 1, Lerum		1999/1999	Övrigt*	501	60		895	1 456	0,9	100	0,0
	Berg 1:91	Täljstensv., Lerum	Tomt		Övrigt*					0	0,0	0	0,7
	Tollestorp 7:6	Tollestorp sv. 2A-F, Lerum		1990/1990	Industri/lager		3 191			3 191	1,8	100	9,0
	Ugglum 9:243	Industriv., Partille	Tomt		Övrigt*					0	0,0	0	3,3
	Ölslanda 1:255	Gråbov. 13, Lerum		1974/2011	Övrigt*			121	3 358	3 479	3,1	100	0,0
	Ölslanda 10:81	Hantverk sv. 21, Lerum		1990/1990	Kontor	1 716			0	1 716	0,8	100	4,1
SUMMA GÖTEBORG						68 776	97 587	5 591	7 054	179 008	151,1	98	686,5

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

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

■ Förfärd under 2014

Malmö



Rankingen avser Stormalmö.

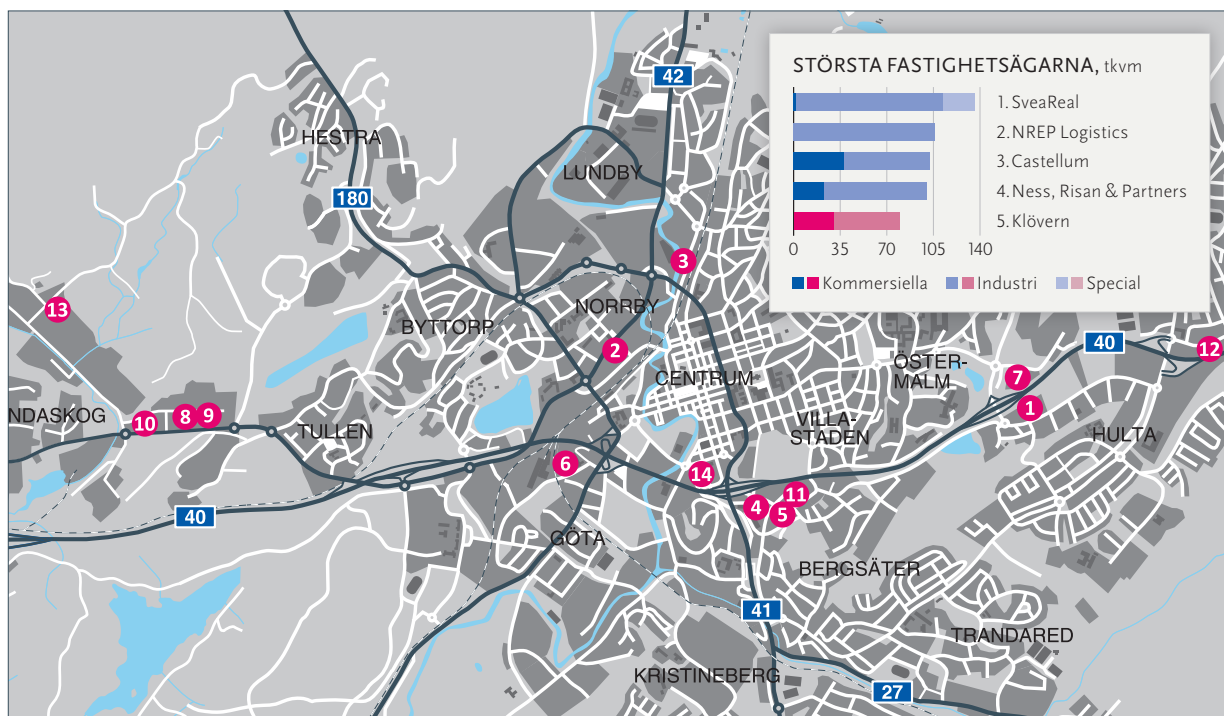
MALMÖ

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	94	6,6
2	Dragör 1	Öv. 6, Malmö		2014/2014	Kontor	1 630	48	618	0	2 296	4,6	85	3,6
3	Flygfyrn 3	Höjdroderg. 25, Malmö		1990/1990	Kontor	4 567	62	595	0	5 224	5,6	97	26,6
4	Fältsippan 8	Regnvatteng. 2, Rimfrostdg. 1, Malmö		1990/1990	Industri/lager		3 975			3 975	3,2	100	20,0
5	Getingen 5	Sallerupsv. 90, Singelg. 1, 3, 5, Malmö	T	1962/1962	Industri/lager		5 455	2 890		8 345	4,6	97	18,1
6	Gjuteriet 21	Limhamnsv. 113, Malmö		Tomt	Övrigt*				0	0	0,1	100	4,8
7	Gjutformen 1	Limhamnsv. 113, Malmö		Tomt	Övrigt*					0	0,0	0	0,0
8	Kajan 33	Limhamnsv. 104, Malmö		Tomt	Övrigt*					0	0,0	0	1,1
9	Krukskärvan 9	Stenyxeg. 32, Malmö	T	1981/1981	Industri/lager		2 130		0	2 130	1,7	100	11,2
10-13	Kullen 1	Hanög. 9, 11, Kosterög. 11, 13, 15, Malmö		1961/1961	Industri/lager	4 198	80 017	1 285	0	85 500	28,8	60	162,8
14	Stigglädet 10	Sadelg. 16, Betselg. 6A-B, Malmö	T	1978/1978	Industri/lager	387	2 598			2 985	2,6	100	16,2
15	Sufflören 4	Axel Danielssonsv. 261, Malmö		1988/1988	Kontor	4 270		843		5 113	6,7	100	22,5
16	Sunnanå 12:26	G:a Staffanstopsv., Burlöv		Tomt	Övrigt*					0	0,0	0	1,2
17	Tränsbättet 2	Travbaneg. 4, Malmö		1989/1989	Industri/lager	982	2 730			3 712	1,7	84	14,4
18	Ventilen 4	Kamaxelg. 7, 9, 11, Ventilg. 8, Malmö	T	2003/2003	Industri/lager	610	1 795		0	2 405	2,2	100	12,4
19-20	Västerbotten 11	Estlandsg. 2, 4, 6, Fosiev. 4, 6, 8, Malmö		1971/1971	Övrigt*	2 159	5 337	728	6 511	14 735	13,6	82	10,5
21-22	Västerbotten 9	Ystadv. 15, 17, 19, Fosiev. 2, Malmö		1929/1929	Butik	3 903	2 208	10 249	4 137	20 497	20,9	95	53,3
23-24	Gustavshem 2	Gustavshemsv. 9, Lund		1972/1972	Industri/lager		2 164		0	2 164	1,7	100	10,7
25	Gustavshem 6	Gustavshemsv. 1, Lund		1990/1990	Övrigt*	296		1 371	2 936	4 603	6,3	100	0,0
26	Kvartsen 6	Skifferv. 25, Lund		1992/1992	Industri/lager		4 650			4 650	4,5	100	20,1
27	Nordanvinden 3	Nordav. 5,7,9, Östadv. 2, Lund		1966/1966	Butik	595		1 996	0	2 591	3,0	100	16,0
-	Ekstaven 2	Industrig. 4, Spång. 1, Hässleholm		1979/1979	Butik	444	2 767	4 493		7 704	4,4	93	23,8
-	Kidet 1	Föreningsstorget 4-6, Eslöv		Tomt	Övrigt*					0	0,0	0	0,4
-	Köpmannen 4	Andra Avenyn 3 mfl, Hässleholm		1950/1973	Övrigt*	190	67	160	1 296	1 713	2,1	99	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	0	0,0	100	8,0
-	Rådjuret 1	Föreningsstorget 4, 6, Eslöv		1966/1966	Kontor	3 047	159			3 206	2,2	85	10,6
-	Triangeln 3	Industrig. 61 mfl, Helsingborg		1950/1950	Industri/lager	1 478	3 922	70		5 470	2,3	100	0,0
-	Urmakaren 10	Herrestadsg. 8, Ystad		1893/1929	Övrigt*				0	0	0,0	0	1,9
-	Urmakaren 13	Fridhemsg. 43, Ystad		1909/1929	Övrigt*				90	90	0,0	0	1,4
-	Urmakaren 16	Industrig. 1A, Ystad		1959/1959	Övrigt*					0	0,0	0	1,3
-	Urmakaren 17	Industrig. 1B, Ystad		1970/1970	Industri/lager		841			841	0,2	100	2,0
-	Urmakaren 18	Herrestadsg. 10, 12, Ystad		1974/1974	Butik			1 672		1 672	0,7	0	3,0
-	Urmakaren 2	Disponentg. 1, Industig. 3, Ystad		1949/1949	Övrigt*				140	140	0,0	100	2,0
-	Urmakaren 21	Disponentg. 11, Ystad		1973/1973	Industri/lager		936			936	0,0	100	2,6
-	Urmakaren 22	Disponentg. 13, Fridhemsg. 41, Ystad		1956/1956	Industri/lager		420			420	0,0	100	0,0
-	Urmakaren 23	Herrestadsg. 6, Disponentg. 3, 5, Ystad		1965/1965	Industri/lager		3 527		480	4 007	0,0	0	1,7
-	Urmakaren 6	Disponentg. 7, Ystad		1952/1952	Industri/lager		100		100	200	0,0	100	1,8
-	Urmakaren 7	Herrestadsg. 2, Ystad		1957/1957	Industri/lager		686			686	0,0	0	0,7
SUMMA MALMÖ						32 611	126 594	26 970	15 690	201 865	127,5	86	512,4

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

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

Borås



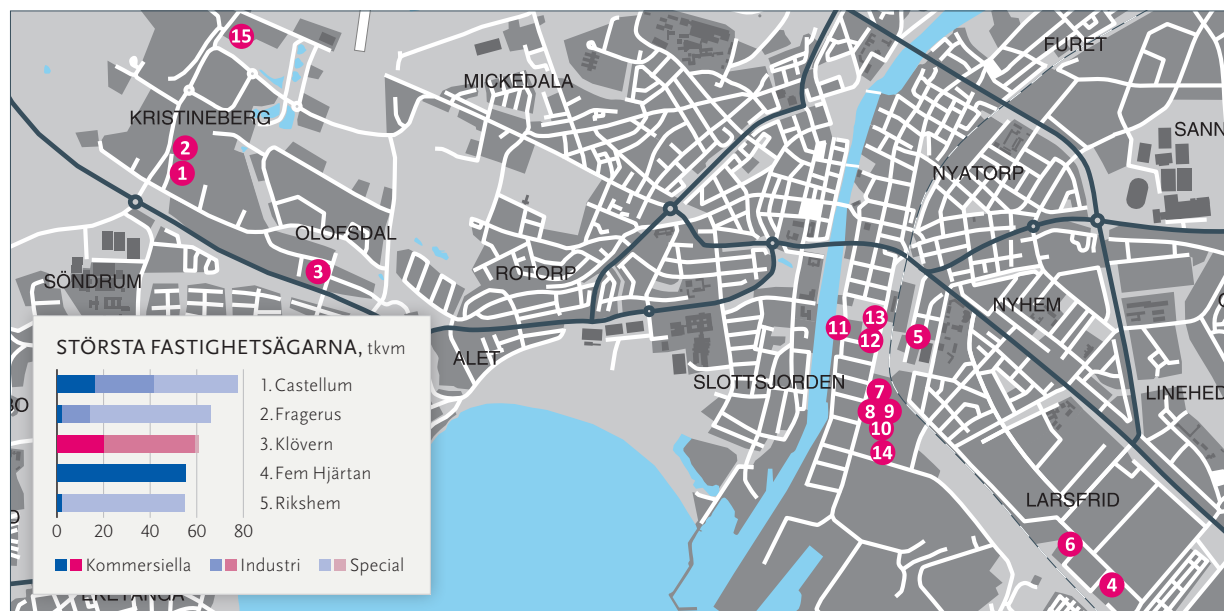
BORÅS

Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggar/ 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	1 352	3 798			5 150	3,2	80	20,9
2	Gjutaren 10	Norrby Tvärg. 7, Norrby Långg. 18, Borås		1966/1966	Industri/lager	1 705	7 235		0	8 940	4,4	90	14,7
3	Grävlingen 5	Skaraborgsv. 21, 21 A, Borås		1887/1990	Kontor	6 755	0	625	0	7 380	6,9	84	48,1
4	Katrinedal 2	Katrinedalsg. 14, 16, 18, 20, Åsboholmsg. 12, Borås		1955/1988	Övrigt*	1 895	2 657	280	3 806	8 638	7,0	92	34,6
5	Katrinehill 8	Åsboholmsg. 16, Borås		1959/1959	Kontor	5 159	1 255		0	6 414	5,1	94	23,6
6	Laxöringen 1	Tullkammareg. 1,3,5,7, Borås		1943/1960	Kontor	1 442	1 335			2 777	1,5	80	8,7
7	Milen 7	Solvarvsg. 4, 6, Borås		1969/1989	Industri/lager	2 405	7 543		0	9 948	5,2	60	24,7
8	Muttern 2	Verkstadsg. 12, Borås		1963/1989	Industri/lager	442	1 809			2 251	1,3	78	7,2
9	Muttern 3	Verkstadsg. 14, Borås		1992/1996	Industri/lager		2 322			2 322	1,4	100	7,6
10	Niten 6	Verkstadsg. 2–4, Borås		1974/1974	Industri/lager		2 401	1 657		4 058	2,2	37	7,3
11	Näckrosen 3	Katrinedalsg. 1, 3, Åsboholmsg. 25, Borås		1990/1990	Kontor	3 908	1 360		0	5 268	5,4	93	26,3
12	Raklinjen 2	Källbäcksvägg. 6, 8, Borås		1968/1970	Industri/lager		7 876			7 876	4,0	98	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	94	11,2
SUMMA BORÅS						25 063	47 324	2 562	6 300	81 249	52,2	85	257,9

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

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

Halmstad



HALMSTAD

Nr	Fastighet	Adress	Tomt-rätt	Byggår/vårdeår	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	71	6,3
2	Eketånga 24:49	Kristinebergsv. 22, Halmstad		1989/1989	Industri/lager	1 875	3 449			5 324	2,9	57	17,0
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		12 200			12 200	5,8	83	17,0
5	Fotbollen 17	Bolmeng 11, Halmstad		1929/1929	Kontor	480				480	0,4	100	0,0
6	Fregatten 7	Svetsareg. 8, Halmstad		1978/1978	Kontor	1 517				1 517	1,0	100	5,4
7	Halmstad 2:25	Stationsg. 37, Halmstad		Tomt	Övrigt*					0	0,0	0	0,0
8–10	Halmstad 2:28	Stationsg. 37, Halmstad		1920/1929	Industri/lager	2 436	9 447	2 351	200	14 434	14,3	99	58,8
11	Halmstad 2:49	Strandg 1, 3, Halmstad		1911/1953	Kontor	3 128			0	3 128	5,0	69	13,7
12	Orkanen 1	Stationsg. 52, Halmstad		1930/1930	Industri/lager	183	1 223			1 406	0,4	18	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		0	12 640	5,4	93	28,2
15	Slättern 2	Kundv. 15, Halmstad		2008/2008	Butik				3 616	3 616	4,5	48	19,8
SUMMA HALMSTAD						17 782	37 366	5 967	210	61 325	42,4	82	179,1

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

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	144 232	308 871	41 090	29 254	523 447	373,2	90	1 635,9
SUMMA KLÖVERN TOTALT	1256 109	954 642	252 330	328 554	2 791 635	2 983,0	90	14 594,5

FEMÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Resultaträkning, mkr	2014	2013	2012	2011	2010
Intäkter	2 521	2 220	1 948	1 364	1 243
Fastighetskostnader	-878	-828	-733	-507	-498
Driftöverskott	1 643	1 392	1 215	857	745
Central administration	-84	-78	-86	-71	-64
Finansnetto	-770	-678	-605	-358	-242
Förvaltningsresultat	789	636	524	428	439
Resultatandelar i intresseföretag	-126	5	-	-	-
Värdeförändringar fastigheter	1207	-28	-33	435	298
Värdeförändring derivat	-565	337	-175	-225	23
Värdeförändring finansiella tillgångar	-	71	10	-	-
Nedskrivning goodwill	-10	-34	-95	-	-
Resultat före skatt	1 295	987	231	638	760
Aktuell skatt	-2	-1	-2	0	-4
Uppskjuten skatt	-129	-178	110	-173	-151
Årets resultat	1 164	808	339	465	605
Övrigt totalresultat	4	-2	-	-	-
Totalresultat	1 168	806	339	465	605

Balansräkning, mkr	2014	2013	2012	2011	2010
Goodwill	245	255	289	-	-
Förvaltningsfastigheter	30 208	24 059	22 624	14 880	13 493
Maskiner och inventarier	12	12	14	8	9
Andelar i intresseföretag	448	488	-	-	-
Uppskjuten skattefordran	-	-	-	397	405
Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	35	30	330	-	-
Övriga fordringar	424	302	163	94	129
Likvida medel	286	84	375	11	36
Summa tillgångar	31 658	25 230	23 795	15 390	14 072
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	9 988	7 198	6 696	4 740	4 516
Uppskjuten skatteskuld	978	861	681	276	103
Räntebärande skulder	18 870	16 163	15 229	9 345	8 517
Derivat	709	144	432	242	13
Leverantörsskulder	197	193	158	49	157
Övriga skulder	206	132	140	34	53
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	710	539	459	307	308
Summa eget kapital och skulder	31 658	25 230	23 795	14 993	13 667

Kassaflödesanalys, mkr	2014	2013	2012	2011	2010
Kassaflöde från den löpande verksamheten	843	657	712	341	507
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5041	-1625	-2 457	-953	-1 165
Kassaflöde från finansverksamheten	4400	677	2 109	587	670
Årets kassaflöde	202	-291	364	-25	12
Ingående likvida medel	84	375	11	36	24
Utgående likvida medel	286	84	375	11	36

Nyckeltal, aktie	2014	2013	2012	2011	2010
Börsvärde, utestående aktier, mkr	12 232	7 527	6 670	4 165	5 467
Utestående stamaktier vid årets utgång, miljoner	916,0	916,0	888,5	884,4	884,4
Utestående preferensaktier vid årets utgång, miljoner	16,4	9,3	9,3	–	–
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, miljoner	916,0	914,9	874,0	884,4	884,4
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, miljoner	10,5	9,3	5,9	–	–
Totalt antal registrerade stamaktier vid årets utgång, miljoner	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0
Totalt antal registrerade preferensaktier vid årets utgång, miljoner	16,4	9,3	9,3	–	–
Antal aktieägare	42 725	35 818	31 651	27 213	27 754
Utländsk ägarandel, %	21	17	18	16	17
Börskurs stamaktie A vid årets slut, kr	8,20	5,18	4,65	4,71	6,18
Börskurs stamaktie B vid årets slut, kr	7,60	–	–	–	–
Börskurs preferensaktie vid årets slut, kr	317,50	300,00	273,50	–	–
Utdelning stamaktie, kr	0,30 ¹	0,27	0,27	0,23	0,27
Utdelning preferensaktie, kr	20,00 ¹	20,00	20,00	20,00	–
Direktavkastning stamaktie A, %	3,7 ¹	5,3	5,9	4,8	4,4
Direktavkastning stamaktie B, %	3,9 ¹	–	–	–	–
Direktavkastning preferensaktie, %	6,3 ¹	6,7	7,3	–	–
Totalavkastning stamaktie, %	53,0 ²	17,2	3,7	–19,4	54,0
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat ¹ , %	77	68	83	79	55
Kursförändring stamaktie, %	47,7 ²	11,3	–1,2	–23,8	48,5
Resultat per stamaktie, kr	1,02	0,68	0,23	0,53	0,68
Kurs/resultat per stamaktie (P/E-tal)	7	8	21	9	9
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,61	0,49	0,43	0,48	0,50
Eget kapital per aktie, kr	10,71	7,78	7,46	5,36	5,11
Kassaflöde per aktie, kr	0,22	–0,31	0,41	–0,03	0,01
Fastigheternas värde per aktie, kr	32,40	26,00	25,20	16,82	15,26

1)Baserat på föreslagen utdelning. 2) Justerat för fondemission 2014.

Historiska siffror är justerade för den fondemission och sammanläggning (omvänd split) som genomfördes under 2014.

Nyckeltal, fastighet	2014	2013	2012	2011	2010
Antal fastigheter	408	402	387	255	250
Uthyrningsbar area, tkvm	2 792	2 624	2 529	1 561	1 528
Hyresvärde, mkr	2 983	2 570	2 468	1 554	1 486
Verkligt värde fastigheter, mkr	30 208	24 059	22 624	14 880	13 493
Direktavkastningskrav värdering, %	6,9	7,2	7,2	7,1	7,2
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	90	90	88	89	89
Uthyrningsgrad yta, %	81	82	81	80	79
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,3	3,5	3,4	2,8	2,8
Överskottsgrad, %	65	63	62	63	60

Nyckeltal, finans	2014	2013	2012	2011	2010
Avkastning på eget kapital, %	14,5	11,6	5,8	10,1	14,0
Soliditet, %	31,5	28,5	28,1	31,6	33,0
Soliditet, justerad, %	35,9	31,4	31,9	35,8	35,1
Belåningsgrad, %	60	65	64	63	63
Belåningsgrad fastigheter, %	51	57	59	63	63
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,9	1,9	2,2	2,8
Genomsnittlig ränta, %	3,5	4,3	4,3	4,2	3,6
Genomsnittlig räntebindning, år	2,1	2,7	3,0	2,7	2,4
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,1	2,0	2,2	1,9	2,0
Räntebärande skulder, mkr	18 870	16 163	15 229	9 345	8 517

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, hyresgästanpassningar, 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 Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, OREALISERADE 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 och verkligt värde på fastigheterna i relation till redovisade totala tillgångar justerat för goodwill vid periodens slut.

BERÄKNING NYCKELTAL 2014

Uthyrningsgrad, ekonomisk, % = 100 x		Kontraktsvärde	2 679	= 90
		Hyresvärde	2 983	
Överskottsgrad, % = 100 x		Driftöverskott	1 643	= 65
		Totalt intäkter	2 521	
Avkastning på eget kapital, % = 100 x		Resultat efter skatt	1 164	= 14,5
		Genomsnittligt eget kapital	8 029	
Belåningsgrad, % = 100 x		Rb skulder - MV not. aktier - likvida medel	18 024	= 60
		Fastigheternas verkliga värde	30 208	
Belåningsgrad fastigheter, % = 100 x		Räntebärande skulder fastigheter	15 350	= 51
		Fastigheternas verkliga värde	30 208	
Soliditet, % = 100 x		Eget kapital	9 988	= 31,5
		Totalt tillgångar	31 658	

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.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE Förvaltningsresultat, efter avdrag för resultat till preferensaktier, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

P/E-TAL Börskurs vid årets slut i relation till resultat per aktie.

RESULTAT PER PREFERENSAKTIE Periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 20 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.

ÅRSSTÄMMA 2015

Aktieägarna i Klövern AB hälsas varmt välkomna till årsstämma torsdag 23 april 2015 klockan 16.00 på Kistamässan i Kista, Stockholm. Kallelse, föreslagen utdelning samt upplysning om anmälan finns på www.klovern.se.

RAPPORTDATUM

Delårsrapport januari–mars Torsdag 23 april 2015
Delårsrapport januari–juni Fredag 10 juli 2015
Delårsrapport januari–sept Torsdag 22 oktober 2015
Bokslutskommuniké 2015 Torsdag 11 februari 2016

KLÖVERN AB

Nyckelvägen 14, Box 1024, 611 29 Nyköping
Tel: 0155-44 33 00
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: Globen City
Baksida: Globen City

Klöverns årsredovisning har producerats av Klövern i samarbete med Intellecta Corporate. Bilderna har i huvudsak tagits av Måns Berg och Per-Erik Adamsson. Interiörbild från fastigheten Brevduvan 17 på sid 39 är tagen av Håkan Ahldén. Forum Fastighetsekonomi AB har bidragit till Marknadsavsnittet. Byggstatistik AB har bidragit med diagram till största fastighetsägare i respektive affärsenhet.



2014 Klövern förvärvade 19 fastigheter under året för totalt 4 452 mkr. Klövern förvärvade och tillträdde bland annat Globen City, omfattande nästan 115 000 kvm. Klövern har under året lanserat verksamheten inom kontorshotell under varumärket First Office. Även verksamheten inom self storage har lanserats under ett eget varumärke: Big Pink. Under året såldes 13 fastigheter för totalt 531 mkr. Fastighetsvärde 30 208 mkr.

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. Köpskillingen uppgick till 1 055 mkr. Klövern sålde 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 togs 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 såldes för 557 mkr. Klövern förvärvade fastigheter, huvudsakligen i Linköping och Norrköping, för 1 700 mkr. Fastighetsvärde 5 968 mkr.

2004 I januari etablerade sig Klövern i Borås genom förvärv av fastigheter för 210 mkr. Under året etablerade sig Klövern även 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 noterades på börsens O-lista. I augusti förvärvades fastigheter i Kalmar, Karlstad, Linköping, Norrköping, Örebro och Kumla för 1 107 mkr. Under året såldes 15 fastigheter på oprioriterade orter till ett värde om 185 mkr. Fastighetsvärde 2 890 mkr.

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

KLÖVERN

ÅRSREDOVISNING 14

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