

Noteringsprospekt för
Klövern AB (publ)

KLÖVERN

Åternotering av Klöverns aktier på Stockholmsbörsens O-lista

Styrelsen i Klöver AB har beslutat att ansöka om åternotering av Klöverns aktier på Stockholmsbörsens O-lista. Klöver har sin grund i IT-konsultföretaget Adcore AB (publ) som var noterat på Stockholmsbörsens O-lista. Då marknadsläget för IT-konsulttjänster väsentligt försämrats beslöt Adcore under våren 2002 att byta verksamhetsinriktning från IT-konsulttjänster till fastigheter. Med anledning därav placerades Adcore-aktien på Stockholmsbörsens observationslista för O-listan. Som en följd av beslutet om ändrad verksamhetsinriktning genomfördes under 2002 bland annat följande aktiviteter:

- Den kvarvarande IT-konsultverksamheten inom dotterbolaget Adcore Consulting, skiftades ut till aktieägarna och bytte namn till Connecta AB.
- Adcore bytte namn till Klöver AB.
- En omvänd split av bolagets aktie, 1:250, genomfördes.
- Bolaget tillfördes 253 miljoner kronor genom nyemission.
- Företaget förvärvade 60 fastigheter från Wihlborgs.
- Ny styrelse tillträdde 2 september med Stefan Dahlbo som ordförande.
- Under hösten förvärvades StrandFastigheter i Nyköping AB och StrömFastigheter i Norrköping AB, där likviden utgjordes av 16 miljoner nyemitterade aktier i Klöver AB av serie B.
- 29 november tillträdde en ny ledning med Gustaf Hermelin som VD.

Utdelning av Wihlborgs innehav i Klöver

Wihlborgs styrelse har till Wihlborgs ordinarie bolagsstämma 2 april 2003 föreslagit att Wihlborgs totala innehav i Klöver AB delas ut till Wihlborgs aktieägare.

Förslag till ordinarie bolagsstämma i Klöver 2003

I kallelse till Klöverns ordinarie bolagsstämma 23 april 2003 har följande föreslagits i nedanstående ärenden:

- Styrelsen föreslår att bolagsstämman bemyndigar styrelsen att, fram till nästa ordinarie bolags-

stämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av högst 20 000 000 aktier av serie B, varje aktie om nominellt 5 kronor.

- Styrelsen föreslår införande av villkor i bolagsordningen att automatisk konvertering skall ske den 2 januari 2004, av samtliga utestående A-aktier till motsvarande antal B-aktier. Förslaget innebär att bolaget efter konverteringen den 2 januari 2004 endast kommer att ha ett slags utestående aktier.
- Val av styrelse; aktieägare, som representerar mer än 50 procent av bolagets totala antal röster och kapital föreslår omval av Stefan Dahlbo och Erik Paulsson, samt nyval av:
Gustaf Hermelin, född 1956, VD i Klöver AB, aktieinnehav i Klöver, 2 845 235 aktier av serie B.
Anna-Greta Lundh, född 1955, VD för Länsförsäkringar Södermanland samt styrelseledamot i Länsförsäkringar AB, aktieinnehav i Klöver, 1 200 aktier av serie A.
Bo Pettersson, född 1958, VD i Catella Capital AB, aktieinnehav i Klöver, 20 000 aktier av serie B.
Johan Piehl, född 1955, VD i förvaltnings AB ChArrow samt styrelseledamot i HQ Fonder AB, aktieinnehav i Klöver, 75 000 aktier av serie B.
Anders Swensson, född 1955, VD i Nect Management AB, aktieinnehav i Klöver 0.

Föreliggande prospekt

Föreliggande noteringsprospekt syftar till att åternotera Klöverns aktier på Stockholmsbörsens O-lista. Del 1 av detta prospekt utgörs av erbjudandet daterat 26 juni 2002 avseende teckning av aktier i Adcore AB, då under namnändring till Klöver AB. Här beskrivs ändringen av bolagets verksamhetsinriktning från IT-området till fastigheter. Del 2 av detta prospekt utgörs av Klöver AB's årsredovisning för verksamhetsåret 2002.

Stockholm den 27 mars 2003

Klöver AB (publ)
Styrelsen

Innehåll del 1

Emissionsprospekt 2002

Villkoren i sammandrag	5	Fastighetsbeståndet	30
Klövern i sammandrag	6	Klöverns orter	34
Inbjudan till teckning av aktier i Klöver AB (publ) ..	8	Fastighetsförteckning	39
Översikt av genomförandet	9	Aktiekapital och ägarförhållanden	40
Så går erbjudandet till	10	Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer	42
Bakgrund och motiv	11	Fakta ur Klöver AB:s bolagsordning,	
Villkor och anvisningar	12	m m antagen den 18 juni 2002	44
Skattefrågor i Sverige	14	Kompletterande information	45
Ordförande har ordet	16	Ekonomisk utveckling i sammandrag	47
Klöverns marknader	17	Kommentarer till den ekonomiska	
Affärsidé, mål och strategier	21	utvecklingen 1999–2001	49
Verksamheten	22	Utdrag ur Adcores delårsrapport för perioden	
Finansiell översikt	23	januari – mars 2002	50
Kommentarer till den finansiella översikten	25	Räkenskaper för Adcore 1999–2001	55
Risker	28	Revisorernas granskningsberättelse	70

Innehåll del 2

Årsredovisning 2002

Året i korthet	75	Räkenskaper	97
VD har ordet	76	Resultaträkningar	97
Affärsidé, mål och strategier	78	Balansräkningar	98
Organisation och personal	80	Kassaflödesanalyser	100
Miljö	81	Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	101
Från Adcore till Klöver	82	Noter	102
Klövern i marknaden	84	Revisionsberättelse	107
Fastigheter	86	Styrelse, ledning och revisorer	108
Aktien och ägarna	88	Definitioner	110
Skattesituation	91	Nyckeltal och proformaredovisning	111
Finansiering och känslighetsanalys	92	Fastighetsförteckning	112
Förvaltningsberättelse	94	Adresser	114

Klövern

Inbjudan till teckning av aktier i Adcore AB
under namnändring till Klöver AB (publ)

Definitioner

Adcore AB (publ)
(under namnändring till Klöver AB (publ))

Adcore Consulting AB
(under namnändring till Connecta AB (publ))

Hagströmer & Qviberg Fondkommission AB

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Förkortning/benämning i detta dokument

"Adcore"

"Klöver" eller "Bolaget"

"Adcore Consulting"

"Connecta"

"Hagströmer & Qviberg" eller "H&Q"

"Wihlborgs"

Före namnbytet

Adcore AB (publ)

**Efter namnbytet**

Klöver AB (publ)

Adcore Consulting AB



Connecta AB (publ)

FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIEINNEHAV

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare, erhåller ingen emissionsredovisning från VPC. Anmälan om teckning och betalning skall i stället ske i enlighet med anvisningar från förvaltaren.

VILLKOREN I SAMMANDRAG

Sammanläggning av aktier ("omvänd split"):	250 aktier i Klöver har sammanlagts till en (1) aktie
Företrädesrätt:	En befintlig aktie i Klöver efter omvänd split berättigar till teckning av tio nyemitterade B-aktier
Emissionskurs:	11 kronor per aktie
Sista dagen för handel i Klöver-aktien med rätt till deltagande i nyemissionen:	24 juni 2002
Avstämningsdag:	27 juni 2002
Teckningstid:	2 juli – 22 juli 2002
Handel med teckningsrätter:	2 juli – 17 juli 2002
Teckning och betalning:	Teckning sker genom samtidig kontant betalning under teckningstiden
Teckning utan företrädesrätt:	Teckning utan företrädesrätt kan endast göras av garanterna ¹⁾ senast den 24 juli 2002

TIDPUNKTER FÖR EKONOMISK INFORMATION

Delårsrapport för andra kvartalet 2002 publiceras den 30 augusti 2002.

Delårsrapport för tredje kvartalet 2002 publiceras den 6 november 2002.

Erbjudandet vänder sig inte till personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet får inte distribueras i något land där distribution eller erbjudandet kräver andra åtgärder enligt föregående mening eller strider mot regler i sådant land. Varken teckningsrätterna, interimsaktierna eller de nya aktierna har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 eller någon provinslag i Kanada och erbjudandet omfattar inte aktieägare med hemvist i USA eller Kanada.

I detta prospekt lämnad information angående framåtriktade antaganden utgör subjektiva uppskattningar och prognoser inför framtiden. Uttryck som orden "förväntas", "antas", "bör", "bedöms" och liknande uttryck används för att indikera att informationen är att betrakta som uppskattningar och prognoser. Uppskattningarna och prognoserna är gjorda på grundval av uppgifter som innehåller såväl kända som okända risker och osäkerheter. Någon försäkras att lämnade uppskattningar och prognoser avseende framtiden kommer att realiseras lämnas inte, vare sig uttryckligen eller underförstått. Omständigheter som kan medföra att i prospektet lämnade bedömningar inte kan realiseras är bland andra efterfråge- och konjunkturutveckling, operationella kostnader samt utvecklingen av Bolagets verksamhet etc. Mot bakgrund härav rekommenderas köpare att självständigt göra en utvärdering av framtiden inför sin investering med detta prospekt som grund.

Detta prospekt har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 4 § lagen (1991:1980) om handel med finansiella instrument. Det erinras om att sådant godkännande och registrering inte innebär någon garanti från Finansinspektionen för att sakuppgifterna i prospektet är riktiga eller fullständiga.

Tvist rörande erbjudandet enligt detta prospekt skall avgöras enligt svensk lag och av svensk domstol exklusivt.

1) Se "Garanti" under "Villkor och anvisningar".

Klövern i sammandrag

AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGIER

Klövern skall, med fokus på hög avkastning på eget kapital, verka på den svenska fastighetsmarknaden genom att förvärva, utveckla, förvalta och avyttra fastigheter och fastighetsbolag.

Givet det aktuella ränteläget är Klöverns mål att uppnå minst 15 procent avkastning på eget kapital. Räntetäckningsgraden skall vara lägst 130 procent.

Detta skall ske genom:

- att göra förvärv där Klöver genom att kombinera finansiell kompetens med fastighetskompetens kan uppnå en avkastning på eget kapital som överstiger avkastningsmålet.
- att kontinuerligt arbeta med den befintliga fastighetsportföljen, utveckla en kompetent organisation och ha nöjda kunder i syfte att minska risken i och förbättra driftnettot över tiden.
- att successivt avyttra de delar av fastighetsportföljen som ej bedöms tillföra en avkastning motsvarande avkastningsmålet. Realisering av förädlingsvinster skall vara en central del av verksamheten.
- att arbeta aktivt med kapitalstrukturen, i syfte att optimera den totala balansräkningsrisken och den långsiktiga avkastningen på eget kapital.

UTDELNINGSPOLICY

Styrelsens avsikt är att långsiktigt överföra minst 50 procent av resultatet efter skatt, inklusive reavinster, till aktieägarna genom utdelning alternativt återköp av egna aktier. Vid bedömningen av överföringens storlek skall beaktas Bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur.

VERKSAMHETEN

Verksamheten har två huvudinriktningar, dels förvaltning av fastigheter vilket innefattar den dagliga driften, utvecklingen av fastighetsportföljen och kundrelationerna, dels förvärv och avyttringar av fastigheter.

Klövern skall verka inom delmarknader och göra investeringar där en hög synlig avkastning på eget kapital kan uppnås.

Klövern skall aktivt söka affärsmöjligheter samtidigt som Bolaget skall kunna erbjuda en god service och högkvalitativa tjänster till sina kunder.

FASTIGHETSBESTÄNDET

Klöverns första förvärv omfattar 60 objekt på 40 orter i Sverige. Tyngdpunkten finns i fem större mellansvenska städer (46 procent av ytan). Innehavet i de 15 största orterna utgör drygt 80 procent av de totala hyresintäkterna. I dessa städer utgörs fastigheterna huvudsakligen av centralt belägna kommersiella fastigheter med i huvudsak kontor och butiker.

MARKNADSUTSIKTER

Klövern kommer fokusera på högavkastande fastigheter. I dagens marknadsläge innebär det i första hand förvärv av kommersiella fastigheter i stora och medelstora städer, utanför storstadsregionerna. Hyresmarknaden i dessa städer är relativt stabil över tiden med begränsade hyresförändringar och vakansrisker, beroende på att nyproduktionen av lokaler är mycket låg. Detta medför att svängningarna i driftnettot över tiden ej är så stora som på vissa andra delar av den svenska fastighetsmarknaden. Genom att vara en kompetent förvaltare och hyresvärd kan Klöver till stor del kontrollera risken i driftnettot.

Den svenska fastighetsmarknaden genomgår stora strukturella ägarförändringar. Detta medför att det finns goda möjligheter för Klöver att genomföra förvärv av större fastighetsbestånd på attraktiva villkor vilket skapar förutsättningar för en god avkastning på aktieägarnas kapital.

AKTUELL INTJÄNING, BALANSRÄKNING PROFORMA OCH NYCKELTAL

På omstående sida redovisas dels Klöverns intjäningsförmåga på årsbasis, dels Klöverns bedömda balansräkning proforma efter omstruktureringen och förvärvet av fastigheter.

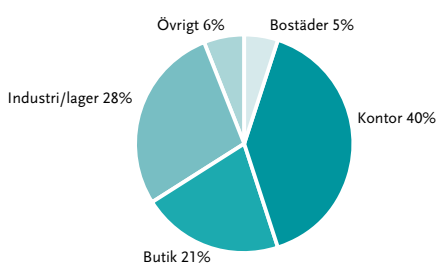
Intäkterna baseras på den aktuella uthyrningssituationen per den 31 mars 2002 på årsbasis. Fastighetskostnaderna baseras på de budgetar som upprättats för fastigheterna av dess tidigare ägare, Wihlborgs, avseende 2002. Finansnettot baseras på bedömda upplåningskostnader och ränteutgifter på likvida medel utifrån det aktuella ränteläget och med en antagen genomsnittlig räntebindningstid om 2–3 år. Skattekostnaden har i proformaredovisningen antagits uppgå till netto 0 kr. Detta antagande baseras på att ianspråktaga uppskjutna skattefordringar möts av motsvarande ökning av uppskjutna skattefordringar på grund av omvärdering av sagda balanspost. Se vidare "Uppskjutna skattefordringar" under avsnitt "Kommentarer till den finansiella översikten".

Klövern i sammandrag

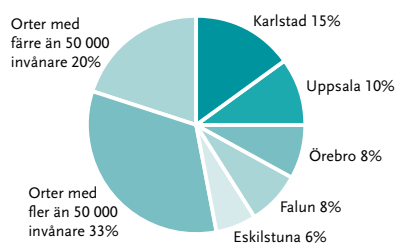
Balansräkningen proforma visar de bedömda förändringarna av balansräkningen som uppstår som en följd av utskiftningen av Connecta, nyemissionen och fastighetsförvärvet.

Slutligen anges nyckeltal baserat på den aktuella intjäningsförmågan respektive den bedömda proforma balansräkningen. I förekommande fall redovisas nyckeltalen före såväl som efter konvertering av det konvertibla förlagslånet.

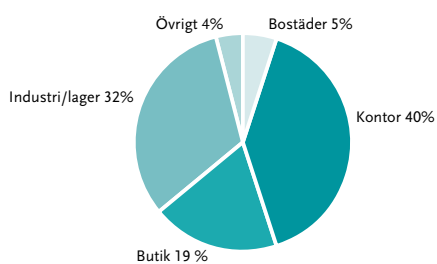
Hyresintäkter fördelat per användning



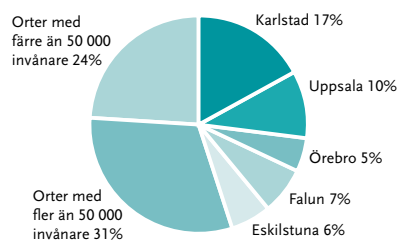
Hyresintäkter fördelat per ort/ortskategori



Uthyrbar area fördelat per användning



Uthyrbar area fördelat per ort/ortskategori



Resultaträkning, mkr	Aktuell intjäningsförmåga, ¹⁾ helår
Hyresvärde	201
Vakanser	-22
Hyresintäkter	179
Drift- och underhållskostnader	-63
Driftnetto	116
Central administration	-9
Rörelseresultat	107
Finansnetto	-71
Resultat före skatt	36
Skatt	0
Resultat efter skatt	36

Balansräkning, mkr	Proforma 2002-03-31
Tillgångar	
Inventarier	1
Uppskjutna skattefordringar	198
Omsättningsfastigheter	1 277
Övriga fordringar	5
Likvida medel	57
Summa tillgångar	1 538
Eget kapital och skulder	
Eget kapital	306
Konvertibelt förlagslån	50
Avsättningar	33
Räntebärande skulder	1 091
Övriga skulder	58
Summa eget kapital och skulder	1 538

Nyckeltal	Aktuell intjäningsförmåga, ¹⁾ helår	Före konvertering	Efter konvertering
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %		11,8	11,0
Avkastning på totalt kapital, %		7,0	7,0
Soliditet, %		20	23
Räntetäckningsgrad, %		151	163
Belåningsgrad fastigheter, %		85	85
Skuldsättningsgrad, ggr		3,7	3,1
Per aktie			
Antal aktier, miljoner		25,3	29,9
Eget kapital, kr		12,1	11,9
Resultat, kr		1,4	1,3
Kassaflöde, kr		1,4	1,3
Fastighetsrelaterade			
Direktavkastning, %			9,0
Direktavkastning efter central administration, %			8,3
Uthyrbar area, kvm		241	246
Hyresvärde, kr per kvm			831
Driftnetto, kr per kvm			479
Vakansgrad, ekonomisk, %			10,9

¹⁾ För principer för proformaredovisning samt definitioner se avsnitt "Finansiell översikt".

Inbjudan till teckning av aktier i Klöver AB (publ)

Aktieägarna i Klöver inbjuds härmed att med företrädesrätt teckna aktier i Klöver enligt villkoren i föreliggande prospekt.

Vid extra bolagsstämma i Adcore den 18 juni 2002 beslutades att genom nedsättning av aktiekapitalet skifta ut samtliga aktier i dotterbolaget Connecta till befintliga aktieägare. Vidare beslöt bolagsstämman bland annat att godkänna styrelsens beslut av den 15 maj 2002 om nyemission ("Nyemissionen"). På bolagsstämman fattades också beslut om utgivande av konvertibelt skuldebrev, ändring av bolagets verksamhetsinriktning från konsultbolag till fastighetsbolag, införande av B-aktier med 1/10 röstvärde samt genomförande av sammanläggning varvid 250 aktier sammanläggs till en (1) aktie.

Konsultverksamheten bedrivs i det utskiftade dotterbolaget som återtar namnet Connecta. Vid utskiftningen berättigar en aktie i Klöver till en aktie i Connecta. Connecta beräknas noteras på Nya Marknaden omkring den 15 augusti.

Beslutet om Nyemission innebär att Bolagets aktiekapital kan ökas med högst 115 134 450 kronor till högst 126 647 895 kronor genom nyemission av högst 23 026 890 B-aktier, envar aktie på nominellt 5 kronor. Klövers aktieägare har företrädesrätt att för varje aktie efter omvänd split teckna tio nya B-aktier. Emissionskursen har fastställts till 11 kronor och Klöver tillförs genom Nyemissionen cirka 253 mkr före emissionskostnader.

Teckning av aktierna med utövande av företrädesrätt skall ske genom kontant betalning under perioden 2 juli 2002 – 22 juli 2002.

Emissionslikviden kommer att användas för att förvärva ett högavkastande fastighetsbestånd från Wihlborgs och därmed utgöra basen för ett nytt fastighetsbolag med en intressant affärsidé. Vidare kommer emissionslikviden användas för att tillföra konsultrörelsen i Connecta ytterligare rörelsekapital, möjliggöra återbetalning av lån samt reglera uppgjorda och förlikade tvister i Klöver.

Nyemissionen garanteras av en grupp investerare sammansatt av Hagströmer & Qviberg. I gruppen ingår Catella Capital AB, Investment AB Öresund, Wihlborgs och Active Holding B.V. ovv B.V.B.A.

Stockholm den 26 juni 2002

Klöver AB (publ)

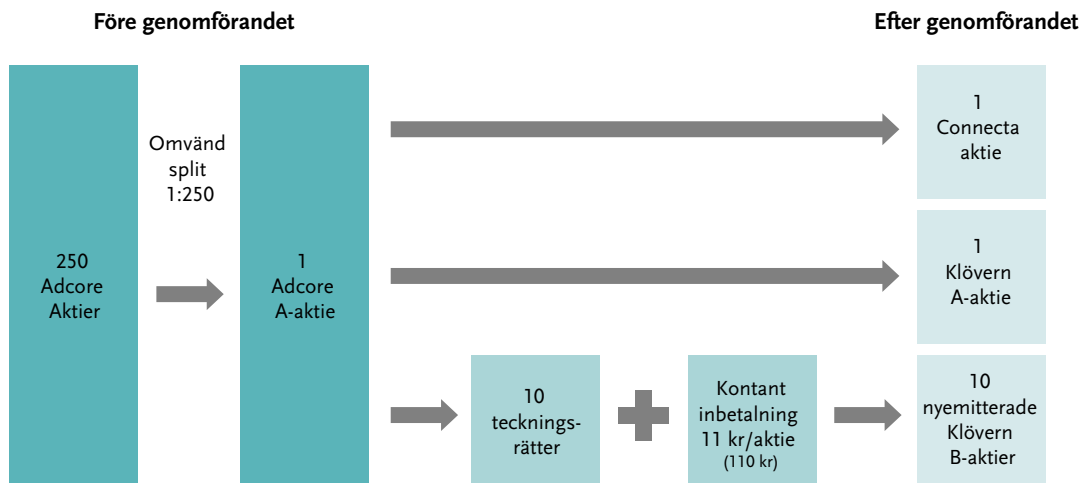
Styrelsen

Översikt av genomförandet

Genom bolagsstämmans beslut ändras verksamhetsinriktningen och aktieägare i Klöver AB blir aktieägare i två noterade bolag; dels Klöver AB, ett fastighetsbolag med fokus på att förvärva, utveckla, förvalta och avyttra högvärdigastående fastigheter, dels Connecta ett konsultbolag med kompetens inom både management och IT. Genomförandet beskrivs kortfattat nedan:

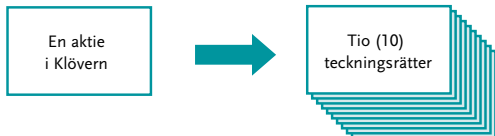
- Vid den extra bolagsstämman i Adcore den 18 juni beslutades att namnändra Adcore till Klöver AB.
- Klöver AB har genomfört en omvänd split varvid 250 aktier sammanlagts till en aktie genom en förändring av aktiernas nominella belopp. Huvudägare har, utan vederlag, ställt aktier till förfogande så att samtliga aktieägare erhållit innehav jämnt delbart med 250. Förfarandet har skett per automatik och aktieägarna har inte behövt vidta några åtgärder i samband härmed.
- Klöver AB beslutade genomföra en företrädesemission där en A-aktie berättigar till teckning av tio nya röstsvaga B-aktier till en teckningskurs om 11 kronor per aktie. Totalt beräknas cirka 253 mkr tillföras Klöver AB före emissionskostnader. Nyemissionen garanteras av en grupp investerare sammansatt av Hagströmer & Qviberg. Gruppen består av Catella Capital AB, Investment AB Öresund, Wihlborgs samt Active Holding B.V. o.v.v. B.V.B.A.
- Klöver AB har träffat avtal med Wihlborgs om förvärf av ett fastighetsbestånd för 1 240 mkr. Inklusive stämpelskatt blir Klöver ABs investering 1 277 mkr. Priset har baserats på värdering utförd av auktoriserad oberoende part.
- Total uthyrningsbar yta uppgår till cirka 241 000 kvadratmeter, med årshyror om cirka 179 mkr.
- Det aktuella fastighetsbeståndet avses belånas till 85 procent av investeringen. Belåningen inkluderar både banklån och säljarrevers.
- Klöver AB har emitterat ett konvertibelt skuldebrev till Connecta om 50 mkr. Likvid för skuldebrevet utgjordes av Connectas fordringar på Klöver AB. Skuldebrevet löper med 6,25 procents ränta och förfaller till betalning den 30 juni 2004. Konverteringskursen uppgår till 11 kronor per aktie.
- Genom nedsättning av aktiekapitalet i Klöver AB kommer Bolagets aktier i Connecta skiftas ut till befintliga aktieägare i Klöver AB. En aktie i Klöver AB berättigar till en aktie i Connecta. Ytterligare information framgår av separat noteringsprospekt vilket tillställts aktieägarna.
- Connecta-aktien beräknas noteras på Nya Marknaden omkring den 15 augusti 2002. Fram till dess kommer handel med interimisbevis kunna ske med start omkring den 2 juli 2002.

Genomförandet av den omvända spliten, utskiftningen och emissionen illustreras nedan och innebär att för varje aktie i Klöver AB erhåller aktieägaren en aktie i Connecta samt tio teckningsrätter berättigande till teckning av tio nya B-aktier i Klöver AB.



Så går erbjudandet till

1. Du tilldelas teckningsrätter ("TR")



För varje Klövern-aktie efter omvänd split... ...erhåller Du tio TR

2. Du kan utnyttja Dina TR för teckning av nya B-aktier



En (1) TR ger Dig rätt... ...att teckna en (1) ny B-aktie

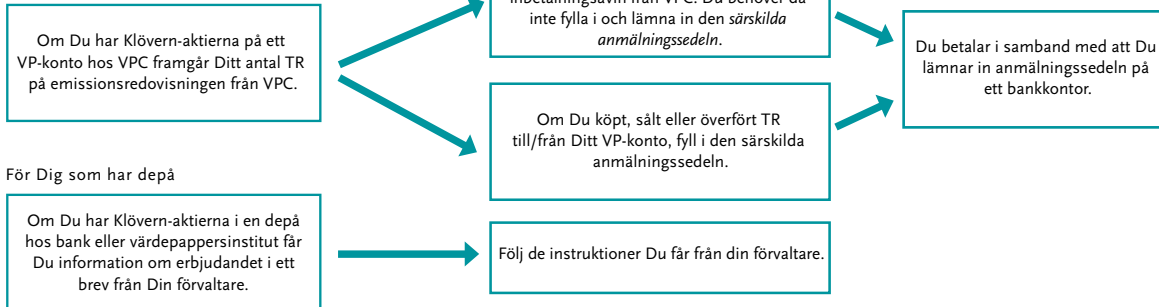
Har Du en A-aktie efter omvänd split har Du alltså rätt att teckna ytterligare 10 B-aktier



En (1) A-aktie ger Dig rätt... ...att teckna tio (10) nya B-aktier

3. Du har VP-konto eller depå

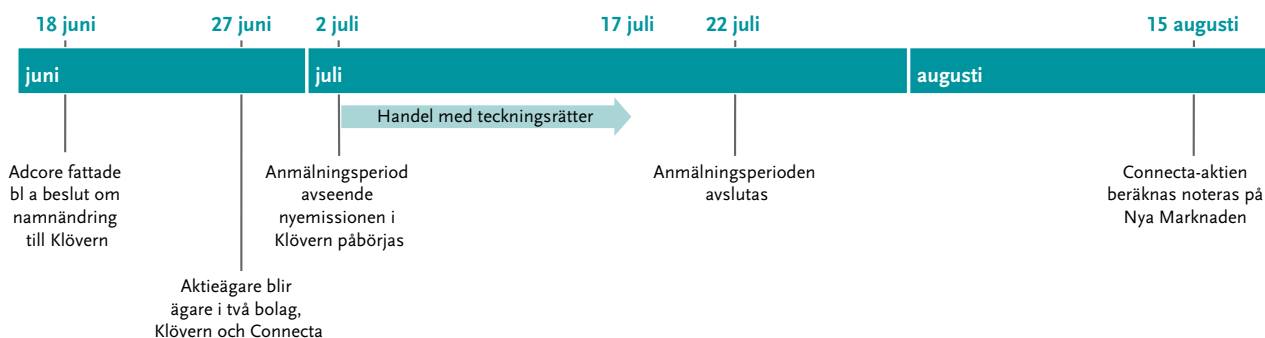
För Dig som har VP-konto



Observera!

Om Du inte utnyttjar några TR eller endast del av Dina TR för teckning av nya aktier kan Du uppdra åt Din bank eller Ditt värdepappersinstitut att sälja de TR som Du inte utnyttjar. Sådan försäljning måste ske senast den 17 juli 2002. Observera att teckningsrätter som inte utnyttjas för teckning av nya Klövern-aktier måste säljas senast den 17 juli 2002. Efter den 22 juli 2002 kommer teckningsrätterna att vara ogiltiga och sakna värde.

VIKTIGA DATUM



Bakgrund och motiv

För att svara mot en stark tillväxt i efterfrågan på konsulttjänster påbörjade Adcore en kraftfull expansionsstrategi under sommaren 2000. Utöver organisk tillväxt förvärvades ett stort antal bolag i Sverige och utomlands. En hastig och betydande förändring av marknadsläget innebar emellertid att strategin ej kunde genomföras fullt ut. I syfte att anpassa verksamheten till rådande marknadsläge och uppnå lönsamhet har Adcore tvingats genomföra flera åtgärdsprogram. Vid extra bolagsstämma den 9 juli 2001 beslutade aktieägarna att avveckla respektive avyttra samtliga utländska enheter och samla resurserna till den svenska marknaden. För att möjliggöra det omfattande omstruktureringsprogrammet genomförde Adcore hösten 2001 en riktad nyemission om 170 mkr. Per juni 2002 är kvarvarande konsultverksamhet koncentrerad till Stockholmskontoret och bedrivs i dotterbolaget Adcore Consulting.

Omstruktureringen av Adcore har genomförts under tidspress och i en svår marknadssituation. Stora ned- och avskrivningar samt avvecklingen av ett stort antal tvister har påverkat Adcores likviditetssituation negativt varför ett ytterligare kapitaltillskott har bedömts vara nödvändigt. Konsultverksamheten visar i nuläget ett resultat runt noll och likviditeten är förbättrad. De negativa rörelseresultaten och de stora ned- och avskrivningarna har skapat betydande¹⁾ skattemässiga underskottsavdrag. De ackumulerade förlusterna bedöms kunna nyttjas i det nya fastighetsbolaget.

Under juni har ytterligare ett åtgärdsprogram initierats där 60 tjänster avvecklas och en ny enhetlig lönommodell införs. Åtgärdsprogrammen skapar ett mer fokuserat konsultföretag med höjd kompetensnivå och med förutsättningar till lönsamhet även i dagens svaga konsultmarknad.

Vid extra bolagsstämma den 18 juni 2002 beslutade aktieägarna att skifta ut samtliga innehavda aktier i det rörelsedrivande dotterbolaget med konsultverksamheten till aktieägarna. Beslut har också fattats att namnändra konsultverksamheten och återta namnet Connecta.

I samband med den extra bolagsstämman fattades även beslut om namnändring av moderbolaget till Klövern samt att ändra verksamhetsinriktning. Klövern blir ett fastighetsbolag med fokus på att förvärva, förvalta och avyttra högavkastande fastigheter i syfte att maximera avkastningen på eget kapital.

Det nya fastighetsbolaget avser att utnyttja den situation man bedömer uppstått i den svenska fastighetsmarknaden då ett flertal av de större professionella fastighetsägarna valt att koncentrera sina fastighetsbestånd till storstadsområdena. Koncentrationen har medfört en "obalans"

avseende utbud och efterfrågan beträffande objekt utanför storstäder och universitetsorter så väl som för objekt som inte faller inom ramen för de flesta aktörernas inriktning mot kontors- och/eller bostadsfastigheter. Läget innebär att fastigheter belägna utanför storstadsområdena kan förvärvas på direktavkastningsnivåer som ger förutsättningar för en i ett historiskt perspektiv hög avkastning på eget kapital.

Vidare omstruktureringsbehov av fastighetsmarknaden bedöms finnas hos bland annat företag vars huvudsakliga inriktning inte är att äga eller förvalta fastigheter. Dessa fastighetsägare bedöms vara säljare av objekt och bestånd som man av strategiska skäl vill lämna för att frigöra kapital. I denna grupp återfinns bland annat producerande företag, logistikföretag och byggbolag men även stat, landsting och kommuner.

Även fastighetsägare vilka har objekt och bestånd på geografiska marknader man av strategiska skäl vill lämna bedöms vara säljare.

Nyemissionen kommer att tillföra Klövern cirka 253 mkr före avdrag för emissionskostnader. Emissionslikviden kommer att användas för att förvärva ett högavkastande fastighetsbestånd från Wihlborgs och därmed lägga basen för ett nytt fastighetsbolag med en intressant affärsidé. Vidare kommer emissionslikviden användas för att tillföra konsultrörelsen i Connecta ytterligare rörelsekapital, möjliggöra återbetalning av lån samt reglera uppgjorda och förlikade tvister i Klövern.

Klöverns första förvärv är ett fastighetsbestånd förvärvat från Wihlborgs bestående av 60 objekt om cirka 241 000 kvadratmeter fördelat på totalt 40 orter i Sverige.

Styrelsen för Klövern är ansvarig för innehållet i detta prospekt. Härmed försäkras att, såvitt styrelsen känner till, uppgifterna i prospektet stämmer överens med faktiska förhållanden samt att ingenting av väsentlig betydelse är utelämnat som skulle kunna påverka den bild av Klövern som ges i prospektet.

Med verkan från den 2 september 2002 kommer en delvis ny styrelse att tillträda i Klövern i enlighet med beslut på extra bolagsstämma den 18 juni 2002. Styrelsen kommer därvid att bestå av följande ledamöter; Stefan Dahlbo, Lars Evander, Ole Oftedal och Erik Paulsson. De angivna styrelseledamöterna har förklarat att de ställer sig bakom den beskrivning av Bolagets framtida verksamhet som gjorts i prospektet och att de i sin egenskap av styrelseledamöter skall verka för denna.

Stockholm den 26 juni 2002

Klövern AB (publ)
Styrelsen

1) Se vidare "Kommentarer till den finansiella översikten" under "Uppskjuten skattefordran".

Villkor och anvisningar

FÖRETRÄDESRÄTT TILL TECKNING

Den som på avstämningsdagen den 27 juni 2002 är registrerad som aktieägare i Klöver AB (publ) äger företrädesrätt att teckna 10 nyemitterade B-aktier för varje befintlig aktie.

EMISSIONSKURS

De nyemitterade aktierna emitteras till en kurs om 11 kronor per aktie. Courtage utgår ej vid teckning med stöd av teckningsrätter.

AVSTÄMNINGS DAG

Avstämningsdag hos VPC AB ("VPC") för fastställande av vilka aktieägare som är berättigade att erhålla teckningsrätter är den 27 juni 2002. Sista dag för handel i aktier i Klöver AB med rätt att erhålla teckningsrätter var den 24 juni 2002. Aktier i Klöver AB noterades exklusive teckningsrätt från och med den 25 juni 2002.

EMISSIONSREDOVISNING

Prospekt, anmälningssedel och förtryckt emissionsredovisning med vidhängande inbetalningsavi skickas till direktregistrerade aktieägare eller företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen är registrerade i den av VPC förda aktieboken. Av den förtryckta emissionsredovisningen framgår bland annat antalet erhållna teckningsrätter.

Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckningen över panthavare med flera, erhåller inte någon emissionsredovisning utan underrättas separat. VP-avi avseende inbokning av teckningsrätter utsänds ej.

FÖRVALTARREGISTERADE AKTIEINNEHAV

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare, erhåller ingen emissionsredovisning från VPC. Anmälan om teckning och betalning skall i stället ske i enlighet med anvisningar från förvaltaren.

TECKNINGSRÄTTER

Varje aktie i Klöver AB som innehas på avstämningsdagen berättigar till erhållande av tio teckningsrätter. Varje teckningsrätt berättigar till teckning av en (1) nyemitterad B-aktie i Klöver AB.

HANDEL MED TECKNINGSRÄTTER

Handel med teckningsrätter äger rum under perioden från och med den 2 juli 2002 till och med den 17 juli 2002 på Stockholmsbörsen. H&Q samt andra värdepappersinstitut står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av sådana teckningsrätter. Den som önskar köpa eller sälja teckningsrätter skall därför vända sig till sin bank eller fondkommissionärsfirma.

TECKNINGSTID OCH OUTNYTTJADE TECKNINGSRÄTTER

Teckning av nya aktier skall ske under tiden från och med den 2 juli 2002 till och med den 22 juli 2002. Efter anmälningstidens utgång kommer outnyttjade teckningsrätter att bokas bort från aktieägarnas VP-konton utan avisering från VPC.

Observera att efter anmälningstidens slut blir outnyttjade teckningsrätter ogiltiga och förfaller därmed utan värde.

TECKNING OCH BETALNING

Teckning skall ske genom samtidig kontant betalning vid valfri svensk bank. Som framgår ovan skall aktieägare från VPC erhålla en förtryckt inbetalningsavi. Teckning genom betalning skall göras antingen med sådan avi eller med anmälningssedel i enlighet med nedanstående alternativ:

1. Inbetalningsavi

I det fall samtliga erhållna teckningsrätter utnyttjas för teckning skall endast den förtryckta inbetalningsavin användas. Anmälningssedel skall ej användas.

2. Anmälningssedel

I det fall teckningsrätter förvärfvas eller avyttras, eller av annan anledning ett annat antal teckningsrätter än det som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen utnyttjas för teckning, skall teckning genom betalning ske med *den särskilda anmälningssedeln* som underlag. Den förtryckta inbetalningsavin skall i så fall inte användas.

Anmälningssedel skickas tillsammans med emissionsredovisning till de på avstämningsdagen direktregistrerade aktieägarna och kan även erhållas från H&Q.

Anmälningssedel inlämnas eller insändes till:

Hagströmer & Qviberg Fondkommission AB
Emissionsavdelningen/Klöver AB
Norrländsgatan 15 D
103 71 Stockholm

Villkor och anvisningar

**TECKNING AV AKTIER UTAN STÖD
AV TECKNINGSRÄTTER**

De aktier som inte tecknas med stöd av teckningsrätter tecknas av en grupp investerare sammansatt av Hagströmer & Qviberg (se nedan under rubriken "Garanti"). I övrigt sker ingen teckning utan företrädesrätt.

INTERIMSAKTIER

Teckning registreras hos VPC i samband med betalning av de tecknade aktierna. Därefter erhåller tecknaren från VPC en VP-avi med bekräftelse att inbokning skett på tecknarens VP-konto.

De tecknade aktierna kan dock inte registreras hos VPC som nyemitterade aktier förrän nyemissionen registrerats av Patent- och registreringsverket ("PRV"), vilket beräknas ske i vecka 32, 2002. Fram till denna tidpunkt är de tecknade och betalda aktierna så kallade interimssaktier, av VPC benämnda betalda tecknade aktier "BTA". Någon handel med BTA i Klövern kommer inte att förekomma.

Sedan Nyemissionen registrerats av PRV kommer interimssaktierna, utan avisering från VPC, att omvandlas till vanliga aktier.

RÄTT TILL UTDELNING

Tecknade aktier i Klövern medför rätt till utdelning från och med för räkenskapsåret 2002. Utbetalning av eventuell beslutad utdelning ombesörjs av VPC.

NOTERING

Mot bakgrund av förändringen i verksamhetsinriktning har Stockholmsbörsen i enlighet med sina regler tillsvidare placerat samtliga aktier i Klövern på Stockholmsbörsens observationslista. Stockholmsbörsen kommer att genomföra en ny prövning av Klövern varefter ett beslut om flytt till O-listan förväntas under det fjärde kvartalet 2002. En noteringspost uppgår till 1 000 aktier.

GARANTI

Nyemissionen garanteras av en grupp investerare sammansatt av Hagströmer & Qviberg. Gruppen består av Catella Capital AB, Investment AB Öresund, Wihlborgs samt Active Holding B.V ovv B.V.B.A.

Skattefrågor i Sverige

Nedan sammanfattas vissa svenska skatteregler baserat på nu gällande lagstiftning och som aktualiseras av erbjudandet. Sammanfattningen är endast avsedd som generell information och avser inte värdepapper som innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet eller innehas av handelsbolag. Nedan behandlas inte heller de särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på bolag som är eller har varit fåmansföretag.

Den skattemässiga behandlingen av varje enskild person/företag beror delvis på dennes speciella situation, varför särskilda skattekonsekvenser som ej finns beskrivna nedan kan komma att bli aktuella för vissa kategorier av skattskyldiga, såsom personer som ej är svenska medborgare eller som inte är bosatta i Sverige. Varje person som avser delta i erbjudandet bör därför rådfråga skatterådgivare om de skattekonsekvenser som erbjudandet kan medföra.

KAPITALVINST/-FÖRLUST

Kapitalvinst eller kapitalförlust vid avyttring av aktier utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset (minus försäljningskostnader) och omkostnadsbeloppet. Med omkostnadsbelopp avses utgifter för anskaffningen (anskaffningsutgifter).

Omkostnadsbeloppet beräknas enligt den så kallade genomsnittsmetoden. Metoden innebär att omkostnadsbeloppet per aktie anses vara det genomsnittliga omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort som den avyttrade, beräknat på grundval av faktiska anskaffningsutgifter och med hänsyn till inträffade förändringar i innehavet. Notera att A- respektive B-aktier i samma bolag inte anses vara samma slag och sort.

Omkostnadsbeloppet för marknadsnoterade aktier kan alternativt bestämmas till 20 procent av försäljningspriset efter avdrag för försäljningskostnader (schablonmetoden).

FYSISKA PERSONER

För fysiska personer hemmahörande i Sverige (och svenska dödsbon) beskattas kapitalvinster och utdelningar i inkomstslaget kapital med en statlig inkomstskatt om 30 procent. Preliminärskatteavdrag (30 procent) görs vid utbetalning av utdelning. Skatteavdrag görs normalt av VPC eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Kapitalförluster är avdragsgilla i inkomstslaget kapital. Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier och andra marknadsnoterade aktiebeskattade värdepapper (så kallade delägarätter) får kvittas fullt ut mot såväl vinster på sådana delägarätter som vinster på onoterade aktier i svenska

bolag och andelar i onoterade utländska bolag. Med delägarätter avses bland annat aktie, teckningsrätt, fondandel eller annan tillgång med liknande konstruktion eller verkningssätt och som beskattas som en aktie. Kapitalförlust på onoterade aktier i svenska bolag och onoterade andelar i utländska juridiska personer får kvittas fullt ut mot kapitalvinst på såväl sådana aktier och andelar som på marknadsnoterade delägarätter, med undantag för räntefonder. För kapitalförluster som inte dragits av genom nu nämnda kvittningsmöjligheter, medges avdrag i inkomstslaget kapital med 70 procent av förlusten.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion, d v s avdrag från inkomstskatt på tjänst och näringsverksamhet samt från fastighetsskatt. Skattereduktion medges med 30 procent av underskott som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av underskott som överstiger 100 000 kronor. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

JURIDISKA PERSONER

Aktiebolag och andra juridiska personer (utom svenska dödsbon) beskattas för kapitalvinster och utdelning i inkomstslaget näringsverksamhet. Skattesatsen är 28 procent. Avdrag för kapitalförlust vid avyttring av delägarätter, vilka innehas som kapitalplacering, medges endast mot kapitalvinst på andra delägarätter (den så kallade fällan). Om en kapitalförlust på grund av denna begränsning inte kunnat dras av ett år, får avdrag göras mot kapitalvinster på delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

Under våren 2001 har det lämnats ett förslag som innebär att beskattningen av näringsbetingade aktier avskaffas. Förslaget innebär i huvudsak att både utdelningar och kapitalvinster på näringsbetingade aktier – under vissa förutsättningar – blir skattefria. Förslaget, som väntas träda i kraft under år 2003, innebär också att rätten till förlustavdrag upphör.

För att förhindra skatteplanering har regeringen lämnat en proposition med förslag om begränsning av rätten till avdrag för kapitalförluster på aktier som betingas av rörelse (prop. 2001/02:140). Förslaget, som är tillämpligt på avyttringar efter den 6 december 2001, innebär att även förluster på näringsbetingade aktier endast är avdragsgilla mot andra delägarätter inom fällan.

Skattefrågor i Sverige

Utdelningar beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet med 28 procent. Om aktieinnehavet anses vara näringsbetingat, är utdelningen normalt skattebefriad.

Särskilda skatteregler gäller för vissa speciella företagskategorier, till exempel investmentföretag och förvaltningsföretag.

UTNYTTJANDE AV ERHÅLLEN TECKNINGSRÄTT

Om aktieägare i Klövern utnyttjar de erhållna teckningsrätterna för teckning av nya aktier i Klövern utlöses ingen beskattning. Omkostnadsbeloppet för aktierna utgörs av emissionskursen. Vid avyttring av aktier i Klövern kommer aktieägarens omkostnadsbelopp för samtliga aktier av samma slag och sort att sammanläggas och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden, se ovan. Så kallade betalda tecknade aktier "BTA" och vanliga aktier anses inte vara av samma slag och sort intill dess att beslutet om nyemission har registrerats. Schablonmetoden får användas vid avyttring av marknadsnoterad BTA.

AVYTTRING AV ERHÅLLEN TECKNINGSRÄTT

Aktieägare som inte önskar utnyttja sin företrädesrätt att delta i nyemissionen har möjlighet att avyttra sina teckningsrätter. Skattepliktig kapitalvinst skall då beräknas. Varje teckningsrätt anses i detta fall anskaffad för noll kronor. Schablonmetoden får inte användas i detta fall. Hela försäljningspriset (minus försäljningskostnader) skall således tas upp till beskattning. Omkostnadsbeloppet för den ursprungliga aktien påverkas inte.

FÖRVÄRV AV TECKNINGSRÄTTER

För den som köper eller på liknande sätt förvärvar teckningsrätter i Klövern utgörs omkostnadsbeloppet av vederlaget för dessa. Vid avyttring av teckningsrätterna utlöses kapitalvinstbeskattning. Omkostnadsbeloppet för teckningsrätterna beräknas enligt genomsnittsmetoden.

Vid utnyttjande av inköpta teckningsrätter för teckning av aktier sker ingen beskattning. Vederlaget för teckningsrätterna skall läggas till omkostnadsbeloppet för aktierna.

FÖRMÖGENHETSBEKATTNING

Aktierna i Klövern är noterade på O-listan. Sådana aktier är befriade från förmögenhetsskatt.

ARVS- OCH GÅVOBEKATTNING

Vid arvs- och gåvobeskattning värderas aktier på O-listan till 30 procent av noterat värde.

UTLÄNDSKA AKTIEÄGARE

Aktieägare som inte är skatterättsligt bosatta eller hemmahörande i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av aktier och andra delägarätter. Fysiska personer som inte är skatterättsligt bosatta eller hemmahörande i Sverige kan dock kapitalvinstbeskattas vid avyttring av aktier i svenska bolag om de vid något tillfälle under de tio år som närmast föregått det år då avyttringen skedde haft skatterättslig hemvist i Sverige eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna regel kan dock vara begränsad genom skatteavtal som Sverige har med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. För aktieägare som inte är skatterättsligt bosatta eller hemmahörande i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige uttas normalt kupongskatt på utdelning på aktier. Skattesatsen är 30 procent men den kan reduceras genom föreskrift i tillämpligt avtal om undvikande av dubbelbeskattning. Avdrag för kupongskatt verkställs normalt av VPC eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Ordförande har ordet

Sedan tio år pågår en allt snabbare omstrukturering av den svenska fastighetsmarknaden. Upprinnelsen var kraschen på fastighetsmarknaden i början av 1990-talet, vilken utlöstes av en rad samverkande faktorer. Mot slutet av 1980-talet ökade nyproduktionen av såväl kontor som bostäder och andra byggnader markant. Många projekt igångsattes utan att en enda kvadratmeter var uthyrd. Benägenheten att uppföra nya byggnader berodde på att värdet efter färdigställandet med marginal översteg byggkostnaden.

Vad som sedan hände under de inledande åren av 1990-talet är allmänt bekant. En stor del av de fastigheter som ägdes av investerare och fastighetsbolag som hade varit aktiva och investerat under slutet av 1980-talet, ofta med alltför hög beläning, togs över av bankerna i samband med konkurser.

I mitten av 90-talet valde sedan bankerna att sätta sina stora fastighetsbestånd på börsen. Detta blev startpunkten för en konsolidering i sektorn. Under de senaste sex åren har ett 20-tal noterade fastighetsbolag blivit föremål för uppköp eller fusionerats med andra bolag. Flertalet bolag har också koncentrerat sin verksamhet till storstäder eller mot en viss typ av fastighet.

Koncentrationen mot storstäderna har bland annat drivits av att hyrestillväxten för kontor varit stark under slutet av 90-talet samtidigt som bostadsefterfrågan drivit upp bostadsrättspriserna på grund av tilltagande bostadsbrist, med medföljande prisstegring även för centralt belägna bostadsfastigheter som följd. Bostadsbristen i sin tur beror på att storstädernas befolkning växt relativt kraftigt.

Effekten av konsolideringen och koncentrationen till storstäderna har medfört att det har blivit väsentligt färre börsnoterade placeringsalternativ i fastighetssektorn. Samtidigt har det senaste 1,5 året av lågkonjunktur slagit relativt sett hårdast mot kontorshyresmarknaden i Stockholm med fallande fastighetsvärden som följd. Resultatgenereringen i fastighetsbolagen har dock överlag visat sig stabil och på börsen har flertalet fastighetsbolag utvecklats väl. Aktiemarknaden uppskattar allt mer den avkastning som fastighetsbolagen genererar och uthålligheten i vinsterna.

När vi nu kan konstatera att antalet större aktörer i Sveriges större och medelstora städer utanför de tre storstadsregionerna minskat, samtidigt som befolkningsutvecklingen på dessa orter alltmer förbättras, gör vi bedömningen att ett fastighetsbolag med fokus på dessa marknader bör kunna uppnå en hög avkastning på eget kapital i

förhållande till den rörelserisk som dessa investeringar bedöms vara förknippade med. Investeringskalkylen och timingen är närmast den rakt motsatta mot situationen i slutet av 1980-talet. Direktavkastningen är nu runt 9 procent jämfört med cirka 6 procent 1989 och låneräntan drygt 6 procent jämfört med cirka 10 procent 1989. Det betyder att istället för att behöva låna pengar för att betala räntorna, får investeraren en avkastning på det egna kapitalet som överstiger vad som kan erhållas från flertalet andra investeringar. Så länge som fastighetspriserna är på dessa nivåer riskerar inte balansen på hyresmarknaden att rubbas av någon påtaglig mängd nyproducerade ytor. Därmed kan hyresmarknaden förväntas vara stabil på orter som har en ökande befolkning.

Klövern kommer fokusera på att uppnå starka marknadspositioner inom kommersiella lokaler i ett antal utvalda städer som bedöms få en gynnsam framtida befolkningsutveckling. Flera av de städer som Klövern nu förvärvat fastigheter i kan utvecklas till sådana prioriterade marknader. På dessa marknader ska Klövern bli en av de mest attraktiva leverantörerna och i kraft därav uppnå hög uthyrningsgrad och hög avkastning på det investerade egna kapitalet i fastigheterna.

Utöver ett visst geografiskt fokus kommer Klövern även fokusera på att uppnå specialistkompetens inom förvaltning av vissa typer av lokaler. Som exempel kan nämnas lokaler för logistik och utbildning.

Flera av de stora fastighetsföretagen äger fastigheter i städer där de inte avser vara verksamma långsiktigt. Städer som vi bedömer kan få en gynnsam befolkningsstillväxt och därför kan vara intressanta att investera i. Många företag, som inte har som kärnverksamhet att förvalta fastigheter, kommer vara säljare. Detta gäller även för kommuner, stat och landsting. Det kommer därför sannolikt inte saknas förvärvsobjekt för Klövern.

Aktiviteten i Klövern kommer bli förhållandevis hög som en följd av en kontinuerlig anpassning av fastighetsinnehavet till de strategiska riktlinjerna.

Nu prioriteras att etablera den legala strukturen samt att rekrytera en målinriktad ledning med fastighetskompetens, affärsmannaskap och entreprenörsanda som kan leda och utveckla Klövern till ett attraktivt placeringsalternativ, såväl som en kompetent och attraktiv hyresvärd.

Tillträdande styrelseordförande

Stefan Dahlbo

Klöverns marknader

DET SVENSKA BESTÅNDET AV HYRESFASTIGHETER

Klövern kommer att vara verksamt på den svenska fastighetsmarknaden. Det befintliga beståndet i Sverige av hyresfastigheter, d v s fastigheter som utgörs av flerbostadshus, byggnader för kontors- och butiksanvändning, hotell, industri och lager, utbildning, vård och omsorg och dylikt, uppgår till 430 miljoner kvadratmeter. Av ytan utgörs 37 procent av bostäder, 18 procent av kontor och butiker, 27 procent av industrifastigheter samt 18 procent av specialfastigheter (utbildning, vård och omsorg och dylikt, men även i vissa fall av sedvanliga kontorsbyggnader som ägs eller disponeras av kommunala, landstings- eller statliga verksamheter).

Av det samlade beståndet av hyresfastigheter äger privata aktörer och institutioner 52 procent, bostadsrättsföreningar 14 procent och 34 procent ägs av den offentliga sektorn, antingen direkt eller indirekt via bolag. De börsnoterade bolagen svarar med sina 19 miljoner kvadratmeter för drygt 4 procent av det totala fastighetsbeståndet.

Bostadsfastighetsbeståndet ägs till 34 procent av kommunala bolag. Bostadsrättsföreningar äger 32 procent, de börsnoterade bolagen 3 procent och den övriga privata sektorn 31 procent.

Beståndet av lokalfastigheter ägs till 59 procent av den privata sektorn, 33 procent av den offentliga sektorn, 5 procent av de börsnoterade fastighetsbolagen och 3 procent av bostadsrättsföreningar.

STRUKTURELLA FÖRÄNDRINGAR AV FASTIGHETSMARKNADEN

Omsättningshastigheten i den svenska fastighetsmarknaden har ökat väsentligt de senaste 10 åren. Kollapsen i den svenska fastighetsmarknaden under inledningen av 1990-talet innebar att bankerna tog över en stor mängd fastigheter för att vårda de panter de innehade som följd av kreditgivning till de aktuella fastigheternas ägare. Bankerna bolagiserade sina fastighetsinnehav och valde, med början 1996, att börsnotera dessa bolag genom utdelning av aktierna till bankernas aktieägare. På detta sätt kom Näckebro (SHB), Diligentia (SEB), Tornet (Sparbanken), Castellum (Securum/Nordbanken), Mandamus (Föreningssparbanken) samt Balder (Stadshypotek) till Stockholmsbörsen.

De stora byggbolagen, som under en rad år hade en svag marknad för avsättning för färdigutvecklade fastig-

hetsprojekt använde Stockholmsbörsen för försäljning av fastigheter. Skanska bildade, tillsammans med Securum, det första på enbart hotellfastigheter fokuserade fastighetsbolaget, Pandox, som noterades 1997. Skanska var även initiativtagare till att Piren blev ett renodlat köpcentrumbolag 1996 genom att ett antal köpcentrumfastigheter förvärvades från Skanska, delvis mot betalning i Pirenaktier. Hösten 1998 delade slutligen Skanska ut dotterbolaget Drott som innehöll de resterande färdiga förvaltningsfastigheterna i stort sett obelånade till sina aktieägare. Även NCC förde ett nytt bolag till aktiemarknaden 1998 genom försäljningen av ett antal centralt belägna butiksgallerior paketerade i NK Cityfastigheter.

De från bankerna avknoppade fastighetsbolagen var vid noteringen relativt ofokuserade beträffande såväl typ av fastighet som geografisk koncentration. Med tiden etablerade bolagen koncentrationsstrategier med syfte att koncentrera verksamheten i huvudsak till de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen. Expansion i storstäderna skedde på bekostnad av försäljning av landsortsfastigheter varmed strukturomvandlingen i den svenska fastighetsmarknaden tog fart. Utöver koncentrationen som drivkraft påverkade även aktiemarknadens krav på ökad likviditet i aktierna strävan efter bolagsförvärv och samgåenden. De börsnoterade bolagen med stor andel fastigheter i Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen blev föremål för uppköp (Stockholm: Lodet, Fabege, Näckebro, Klövern, Storheden, NK Cityfastigheter, Prifast, Humlegården, Piren, Balder och Diligentia; Göteborg: Platzer, Öresund: HILAB, M2 och Gotic) antingen av andra noterade bolag eller av andra aktörer.

Under 1990-talet bolagiserades statens kontorsfastigheter i Vasakronan som antog en koncentrationsstrategi till 15 större städer. Den geografiska strategin koncentrerades ytterligare 2001 då fastigheterna utanför de tre storstäderna apportionerades in i Norrporten som därmed blev ett bolag med kontorsfastigheter i ett antal större regionstäder.

I Vasakronan fanns också de sista resterna av panterna övertagna av Securum (Gotabanken och Nordbankens dåliga krediter). Dessa fastigheter kom senare att utgöra grunden för Kungsleden som noterades på Stockholmsbörsen 1999. Kungsleden hade då en från de övriga bolagen avvikande strategi genom sitt fokus på högvakastande fastigheter samt köp och försäljningar.

Klöverns marknader

Med start 1997 gjorde utländska investerare entré på den svenska fastighetsmarknaden då Morgan Stanley och GE Capital förvärvade ett större bestånd från NCC för drygt 3 mdr. Samma år förvärvades Vasakronans oprioriterade fastigheter för cirka 4,9 mdr av investmentbanken Credit Suisse First Boston genom bolaget Stenvalvet. 1998 bildade Deutsche Bank tillsammans med SPP och ytterligare några investerare holdingbolaget Amplion och förvärvade Telias kontors- och verkstadsfastigheter om cirka 1,2 miljoner kvadratmeter för cirka 5,1 mdr. I januari 2000 förvärvade det holländska specialiserade köpcentrumbolaget Rodamco Europe det svenska köpcentrumbolaget Piren.

Telias försäljning av fastighetsbolaget Telaris var den första större affären där ett företag sålde alla eller större delen av sina verksamhetsfastigheter. Under 2000–2002 sålde Ericsson samtliga svenska fastigheter.

Ytterligare affärer är:

- NCC har sålt ett fastighetsbestånd om 240 000 kvadratmeter till White Hall Fund/Goldman Sachs för 3,95 mdr.
- SAS har sålt byggnader i Sverige, Danmark och Norge omfattande knappt 300 000 kvadratmeter för 3 mdr bestående av hangarer, verkstäder, lager och kontor.
- Föreningssparbanken och SEB har sålt huvuddelen av sina rörelsefastigheter.
- Posten har sålt 15 större terminalbyggnader till Deutsche Bank och SPP 1999 för cirka 2,4 mdr.
- Hösten 2001 förvärvade Wihlborgs ett fastighetsbestånd om 324 000 kvadratmeter för 2,7 mdr från Posten.
- Vattenfalls huvudkontor i Stockholm såldes till det tyska fastighetsbolaget IVG för 0,6 mdr.

Ovan nämnda affärer har i huvudsak drivits av säljarnas behov av att frigöra kapital för kärnverksamheten.

Inom den kommunala sektorn har ett flertal försäljningar av bostadsfastigheter genomförts främst av ideologiska skäl. Även några landsting har sålt fastigheter, bland annat Stockholms landsting till Stena fastigheter för 0,8 mdr år 2000. Tidigare har också Stockholms landsting sålt fastigheter till JM och landstinget i Dalarna har sålt vårdbostäder om 103 000 kvadratmeter för 650 mkr år 2001.

Bland de största svenska professionella fastighetsinvesterarna finns livbolagen, vilka har varit förhållandevis aktiva under de senaste åren. I början och mitten av 1990-talet påbörjades en koncentration av innehaven till storstäderna. Såväl Trygg som Skandia ökade sina fastighetsinnehav genom förvärv av bolag. 1998 köpte Trygg det kommunägda Hiby innehållande kommersiella fastigheter i Stockholm för omkring 2,5 mdr och Skandia förvärvade Diligentia med ett fastighetsvärde om cirka 13 mdr år 2000. AMF pension har gjort ett flertal större förvärv under de senaste åren, bl a av Galleriakvarteret i Stockholm för 4,2 mdr. Som en följd av den allmänna nedgången på världens börser har Skandia Liv och Alecia (f d SPP) blivit överviktade i fastigheter med följden att de blivit nettosäljare under 2001 och 2002.

Under de senaste tre åren har få större aktörer valt att fokusera på marknaderna utanför storstäderna. Fastighetsförvärven på dessa marknader har i flertalet fall gjorts av mindre lokala aktörer. I många fall får säljarna ligga kvar med viss finansiering under ett antal år. Ett ökat intresse från investerare av finansiell karaktär kan dock iakttas för fastighetsinvesteringar som genererar en hög direktavkastning på eget kapital på dessa marknader.

En sammanfattning av trenderna som kan iakttas är:

- att placeringshorisonten för flertalet investerare har blivit kortare. Detta medför en större omsättning av fastigheter.
- De stora svenska aktörerna har valt att koncentrera sina investeringar till storstadsregionerna.
- Aktörer med annan kärnverksamhet säljer ut fastigheter för att frigöra kapital. Detta gäller även statliga företag som verkar på konkurrensutsatta marknader.
- Den första vågen av utländska investeringar gjordes av investmentbankernas fastighetsfonder. Dessa har nu i vissa fall gjort sin s k "exit" genom att sälja de bestånd som förvärvades 1997–1998.
- I den andra vågen kommer nu de mer långsiktiga utländska investerarna i form av tyska fastighetsfonder samt internationella fastighetsbolag.

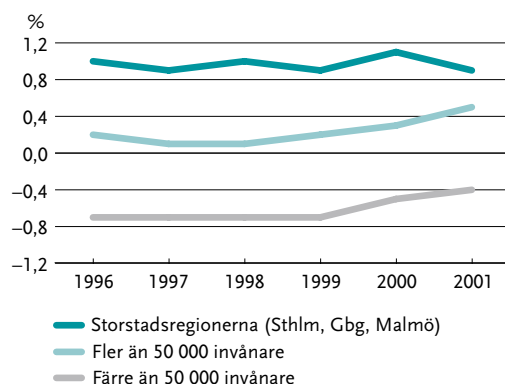
BEFOLKNINGSUTVECKLING

Sedan i början av 1990-talet har Sveriges befolkning växt med 3,7 procent. Inledningen av 1990-talet präglades av höga födelsetal och omfattande invandring. En stor del av

Klöverns marknader

invandringen fördelades ut i region- och landsortsstäderna. När ekonomin för hushållen kraftigt försämrades samtidigt som relativt stora volymer nyproducerade bostadshus färdigställdes i storstäderna uppstod vakanser i storstäders bostadsområden. I kombination med en gynnsam näringslivsutveckling i storstadsområdena under mitten av 90-talet påbörjades en flyttrörelse från landsortsstäderna till storstäderna. Samtidigt minskade födelsetalen i snabb takt. Detta medförde en stark befolkningsökning i storstäderna och en relativt svag utveckling i många region- och landsortsstäder. I takt med att den goda tillgången på bostäder i storstäderna förbytts i bostadsbrist samtidigt som födelsetalen återigen börjat stiga något har befolkningsutvecklingen i region- och landsortsstäderna utvecklats alltmer positivt de senaste åren. I diagrammet nedan visas befolkningsförändringen för respektive kommunkategori samt de tre storstadsregionerna sedan 1995.

Befolkningsutveckling olika kommunkategorier 1995–2001



Källa: SCB

SCB har studerat befolkningsförändringar och dess orsaker på ortsnivå (till skillnad från kommunnivå) och kommit fram till att det sker en flyttning från mindre tätorter till större samtidigt som det från de största städerna sker en

viss utflyttning till landsbygd och mindre tätorter i närheten av den större orten. Effekterna av dessa flyttningsmönster är att centralorternas befolkning ofta ökar även i kommuner som totalt sett minskar i befolkning. De orter som har störst attraktionskraft är de som har högskola eller universitet. Nedan visas en tabell över de aggregerade förändringarna för olika ortskategorier 2000. I sammanhanget är det också intressant att notera att inflyttningen till Stockholmsregionen minskat de senaste åren samtidigt som utflyttningen ökat.

DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Mot bakgrund av den fortsatta bristen på bostäder i storstadsregionerna bedömer Klöver att det är sannolikt att yngre människor i ökande utsträckning väljer att studera på andra högskole- och universitetsorter där det är lättare/billigare att skaffa bostad.

De höga bostadspriserna i Stockholmsregionen kan också komma att medföra en ökad utflyttning från regionen. Denna utflyttning kan bestå av familjer som väljer att bosätta sig i eller strax utanför orter med mycket goda tåg-kommunikationer med närmaste storstad (pendlingsavstånd), pensionärer som bosätter sig i sina fritidshus i Sverige eller i sydligare länder, men kanske också människor som av andra skäl väljer att flytta till andra orter med lägre levnadsomkostnader.

En sådan utveckling bedöms gynna dels orter som ligger inom pendlingsavstånd från storstadsregionerna, dels städer med högskolor och universitet men också städer som ligger i delar av landet som är attraktiva ur fritids- och rekreationssynpunkt och som kan vara attraktiva att bosätta sig i efter pensioneringen.

Klöver gör bedömningen att utbudet av fastigheter som ägs av företag och offentliga huvudmän som har annan kärnverksamhet än fastighetsförvaltning kommer att öka. Bland de börsnoterade bolagen finns fortfarande vissa

Befolkningsutveckling olika tätortskategorier, 2000

Ortskategori	Befolkning 31/12-2000	Födelse- överskott	Flyttnetto		Befolkningsförändring		Antal tätorter
			Utrikes	Inrikes	Antal	%	
Ej tätort	1 417 931	147	1 786	-3 817	-1 884	-0,1	
200–4 999	1 662 984	-3 543	2 894	-4 243	-4 892	-0,3	1 717
5 000–19 999	1 513 989	-2 736	3 601	-2 152	-1 287	-0,1	163
20 000–49 999	1 051 727	-733	2 631	1 334	3 232	0,3	36
50 000–99 999	1 053 012	-277	3 622	3 285	6 630	0,6	15
100 000–	2 183 149	4 122	10 034	5 593	19 749	0,9	5
Summa	8 882 792	-3 020	24 568	-	21 548	0,2	1 936

Källa: SCB

Klöverns marknader

innehav som inte utgör prioriterade innehav och av strategiska skäl därför ska säljas. Flera livbolag är fortsatt överviktade och bedöms vara säljare av fastigheter.

De större städerna i Sverige, utanför storstadsregionerna, uppvisar en stabil och positiv befolkningsutveckling. Nyproduktionen är ytterst begränsad varför marknaden inte riskerar att drabbas av större obalanser i utbud och efterfråga. Hyresmarknadens fluktuationer är över tiden relativt sett mindre än i exempelvis Stockholm.

Konkurrensen om objekten utanför storstäderna är i dagsläget förhållandevis liten, speciellt beträffande större objekt eller bestånd. Sammantaget är därför Klöverns bedömning att det kommer att finnas många attraktiva investeringsmöjligheter för ett fastighetsbolag med Klöverns inriktning.

Affärsidé, mål och strategier

AFFÄRSIDÉ

Klöverns affärsidé är att:

med fokus på hög avkastning på eget kapital, på den svenska fastighetsmarknaden förvärva, utveckla, förvalta och avyttra fastigheter och fastighetsbolag.

MÅL

- ▶ Givet det aktuella ränteläget är Klöverns mål att uppnå minst 15 procent avkastning på eget kapital.
- ▶ Räntetäckningsgraden skall vara lägst 130 procent.

STRATEGIER

- ▶ att göra förvärv där Klövern genom att kombinera finansiell kompetens med fastighetskompetens kan uppnå en avkastning på eget kapital som överstiger avkastningsmålet.
- ▶ att kontinuerligt arbeta med den befintliga fastighetsportföljen, utveckla en kompetent organisation och ha nöjda kunder i syfte att minska risken i samt förbättra driftnettot över tiden.
- ▶ att successivt avyttra de delar av fastighetsportföljen som ej bedöms tillföra en avkastning motsvarande avkastningsmålet. Realisering av förädlingsvinster ska vara en central del av verksamheten.
- ▶ att arbeta aktivt med kapitalstrukturen, i syfte att optimera den totala balansräkningsrisken och den långsiktiga avkastningen på eget kapital.

Att arbeta aktivt med kapitalstrukturen innebär att vid bedömningen av eftersträvad belåningsgrad, ränte- och kapitalbindningsstruktur skall Klövern beakta:

- ▶ den aktuella hyreskontraktsportföljens duration
- ▶ hyresmarknadens bedömda utveckling
- ▶ bedömda framtida investeringsmöjligheter, värdeutveckling och avyttringar
- ▶ marginalkostnaden för lånat kapital och bedömd framtida ränteutveckling

Detta görs i syfte att optimera kapitalkostnaden och långsiktigt maximera avkastningen på eget kapital med ett kontrollerat risktagande.

UTDELNINGSPOLICY

Styrelsens avsikt är att långsiktigt överföra minst 50 procent av resultatet efter skatt, inklusive reavinster, till aktieägarna genom utdelning alternativt återköp av egna aktier. Vid bedömningen av överföringens storlek skall beaktas Bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur.

Verksamheten

Verksamheten har två huvudinriktningar, dels förvaltning av fastigheter vilket innefattar den dagliga driften och utvecklingen av fastighetsportföljen och kundrelationerna dels förvärv och avyttringar av fastigheter.

Klövern skall verka inom delmarknader och göra investeringar där en hög synlig avkastning på eget kapital kan uppnås.

Klövern skall aktivt söka affärsmöjligheter samtidigt som Bolaget skall kunna erbjuda en god service och högkvalitativa tjänster till sina kunder.

FÖRVÄRVS- OCH AVYTTRINGSSTRATEGI

Omstruktureringen av den svenska fastighetsmarknaden har pågått under ett antal år, där de större fastighetsägarna koncentrerat verksamheten till storstadsområdena. Denna omstrukturering bedöms fortsätta och Klövern's första förvärv är ett exempel på detta. Omstruktureringen går nu in i en ny fas innebärande att företag som ej har fastighetsförvaltning och företagande som sin huvudsakliga kärnverksamhet säljer ut sina fastighetstillgångar. Detta medför att stora portföljer bedöms komma att bjudas ut till försäljning. Vid förvärv av sådana portföljer kan i många fall en hög direktavkastning erhållas vilket kombinerat med extern lånefinansiering skapar förutsättningar för en hög direktavkastning på eget kapital.

Klövern kommer att avyttra fastigheter som ej bedöms generera en avkastning motsvarande avkastningskravet. I samband med större portföljaffärer kan delar av sådana portföljer vara en del av vad som kan komma att avyttras. Den primära köparen av sådana objekt är framförallt lokala aktörer, vilka i regel även har den bästa betalningsviljan.

FÖRVALTNINGSSTRATEGI

Klövern avser att bedriva sin förvaltningsverksamhet i en småskalig lokal organisation, ofta i samarbete med lokala partners, i syfte att uppnå kunskap om och närhet till de lokala fastighets- och hyresmarknaderna. Genom den småskaliga organisationsstrukturen uppnås bland annat följande fördelar:

- God inblick i de lokala hyres- och fastighetsmarknaderna.
- God kännedom om kundernas verksamhet och framtida behov.
- God kännedom om den egna marknadspositionen och de komparativa fördelarna Klövern kan erbjuda lokalt.
- Deltagande i och uppbyggnad av lokala nätverk.

Varje marknadsområde skall ha en väl definierad strategi och tydligt uppsatta mål för hur verksamheten skall bedrivas. Den lokala organisationen skall uppnå goda kunskaper om marknaden och dess utveckling samt en god kunskap om de egna fastigheterna och kunderna. Genom organisationsstrukturen kan konkurrensfördelar skapas gentemot övriga aktörer och Klövern kan snabbt anpassa verksamheten efter marknadsutvecklingen.

Som ett verktyg för att uppnå uppsatta mål kommer Klövern utveckla koncerngemensamma principer och rutiner. Dessa avses formuleras i ett antal policies.

Under en övergångsperiod kommer förvaltningen att ske i Wihlborgs regi.

LEDNING

Initialt kommer verksamheten att ledas av Ole Oftedal som tillförordnad verkställande direktör. Övriga ledningsfunktioner kommer att upprätthållas av kontrakterad personal på deltid.

Arbetet med rekrytering av ny ledning för Klövern pågår. Ambitionen är att detta arbete skall vara slutfört vid Klövern's tillträde av fastigheterna som beräknas ske den 2 september 2002. Ekonomiskt sker dock tillträdet per den 1 juli 2002.

Klövern's organisation skall både kunna hantera förvaltning av det befintliga fastighetsbeståndet, integration av nya bestånd samt omstrukturering av portföljen. Organisationen ska besitta en hög kompetens inom dessa olika verksamheter.

Finansiell översikt

Följande avsnitt är en sammanställning av hur Klövers balansräkning påverkas av de olika transaktioner som är förknippade med omstruktureringen av koncernen, nyemissionen samt förvärvet av fastigheter. Vidare visas Klövers intjäningsförmåga på årsbasis efter förvärvet. Redovisningen har upprättats enligt de principer som beskrivs nedan.

PRINCIPER FÖR PROFORMAREDOVISNING

I syfte att återspegla intjäningskapaciteten för Klöver på helårsbasis efter förvärvet av fastigheterna från Wihlborgs har en proformaredovisning upprättats. För 2000 och 2001 avser redovisningen det aktuella fastighetsbeståndets fak-

tiska utveckling på driftnettonivå. Vidare anges vilken resultatnivå som bedöms uppnås på helårsbasis vid aktuell uthyrningssituation per den 31 mars 2002 samt med den finansiella struktur som Klöver kommer att erhålla.

Redovisningen av aktuell intjäningsförmåga skall *int* ses som en prognos avseende det verkliga utfallet för innevarande år utan den aktuella intjäningsförmågan på helårsbasis efter förvärvet av fastighetsbeståndet.

I nedanstående uppställning visas vilka väsentliga justeringar som görs av balansräkningen i samband med omstruktureringen av koncernen, nyemissionen och förvärvet av fastigheter.

Förändringar i balansräkningen

Balansräkning, mkr	Adcore 2002-03-31	Dekon- solidering av Connecta	Klövern efter dekonsolidering av Connecta	Konvertibelt förlagslån	Nyemission	Fastighets- förvärv	Klövern Proforma 2002-03-31
	a	b	c	d	e	f	g
Immateriella tillgångar	31	-31	0				1
Inventarier	24	-23	1				198
Uppskjutna skattefordringar	198		198				1 277
Omsättningsfastigheter						1 277	5
Övriga fordringar	113	-108	5				57
Likvida medel	42	-24	18		233	-194	
Summa tillgångar	408	-186	222	0	233	1 083	1 538
Eget kapital	159	-86	73		233		306
Konvertibelt förlagslån				50			50
Avsättningar	41	-8	33				33
Räntebärande skulder	78	-70	8			1 083	1 091
Skulder till Connecta		65	65	-50			15
Övriga skulder	130	-87	43				43
Summa eget kapital och skulder	408	-186	222	0	233	1 083	1 538

- a) Utgångspunkten är Adcore-koncernens balansräkning enligt delårsrapporten 2002-03-31.
- b) Före utskiftningen av Connecta erhåller Connecta ett aktieägartillskott om 25 mkr samt förvärvar samtliga aktier i ITman Consulting AB för 10 mkr. Utskiftningen av Connecta minskar immateriella tillgångar med 31 mkr, inventarier med 23 mkr, rörelsefordringar med 108 mkr samt likvida medel med 24 mkr. Eget kapital minskar med 86 mkr, avsättningar med 8 mkr, räntebärande skulder med 70 mkr samt rörelseskulder med 87 mkr. Efter dekonsolidering redovisas 65 mkr som extern skuld vilken tidigare var koncernintern.
- c) Denna kolumn visar Klövers balansräkning per 2002-03-31 efter dekonsolidering av Connecta.

- d) Klöver emitterar ett konvertibelt skuldebrev om 50 mkr som tecknas av Connecta. Likvid sker genom kvittning vilket minskar skulder till Connecta med 50 mkr.
- e) Nyemissionen i Klöver beräknas öka eget kapital med 233 mkr efter emissionskostnader.
- f) Förvärv av fastigheter från Wihlborgs för 1 277 mkr, inklusive transaktionskostnader, bokförs som omsättnings-tillgångar. Finansieringen av förvärvet minskar likvida medel med 194 mkr och ökar räntebärande skulder med 1 083 mkr. Tillträde till fastigheterna sker den 2 september, 2002. Ekonomisk tillträdesdag är dock 1 juli, 2002.
- g) Denna kolumn visar Klövers balansräkning efter de förändringar som är direkt hänförliga till utskiftningen av Connecta, Nyemissionen och förvärvet av fastigheterna som om dessa transaktioner hade genomförts per 2002-03-31.

Finansiell översikt

Redovisningen avseende proforma 2000 respektive 2001 baseras på det verkliga utfallet för det förvärvade fastighetsbeståndet beträffande hyresintäkter samt drift- och underhållskostnader. För de fastigheter som Wihlborgs förvärvade 1 december 2001 från Posten (motsvarar ungefär hälften av ytan) baseras intäkter och kostnader för 2001 på 11 månaders utfall uppräknat till helår. Vid uppräknningen av värmekostnader har verkligt utfall ökat med 20 procent.

Den aktuella intjäningsförmågan baseras på den aktuella uthyrningssituationen per den 31 mars 2002.

Drift- och underhållskostnader utgörs av den budget som Wihlborgs upprättat för de aktuella fastigheterna avseende 2002.

Centrala administrationskostnader baseras på en bedömning av erforderliga centrala kostnader på årsbasis för Klövern efter förvärvet av det aktuella fastighetsbeståndet.

Beräkningen av finansnettot baseras på antagen genomsnittlig låneränta om 6,25 procent, vilket motsvarar en genomsnittlig räntebindningstid om 2–3 år vid aktuell marknadsränta. Skattekostnaden har i proformaredovisningen antagits uppgå till netto 0 kr. Detta antagande baseras på att ianspråktaga uppskjutna skattefordringar möts av motsvarande ökning av uppskjutna skattefordringar på grund av omvärdering av sagda balanspost. Se vidare sid 21, Uppskjutna skattefordringar samt sid 23 Skattekostnad.

Definitioner

Före konvertering:	Det konvertibla förlagslånet är ej konverterat till aktier. Det innebär att konvertibeln ses som en räntebärande skuld och belastar finansnettot med en räntekostnad.
Efter konvertering:	Det konvertibla förlagslånet betraktas som i sin helhet konverterat till aktier, vilket innebär att det ses som eget kapital och antalet aktier ökar till följd av konverteringen. Räntekostnaden för förlagslånet är återlagd, vilket innebär att finansnettot förbättras och resultatet ökar.
Avkastning på eget kapital:	Resultat efter skatt i förhållande till eget kapital
Avkastning på totalt kapital:	Rörelseresultat plus finansiella intäkter i förhållande till balansomslutningen
Soliditet:	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen
Räntetäckningsgrad:	Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader
Belåningsgrad fastigheter:	Räntebärande skulder avseende fastigheter i förhållande till bokfört värde omsättningsfastigheter
Skuldsättningsgrad:	Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital
Eget kapital per aktie:	Eget kapital dividerat med antalet aktier
Resultat per aktie:	Resultat efter skatt dividerat med antalet aktier
Kassaflöde per aktie:	Resultat efter skatt plus avskrivningar dividerat med antalet aktier
Direktavkastning:	Driftnettot i förhållande till bokfört värde fastigheter
Direktavkastning efter central administration:	Driftnettot minus kostnader för central administration i förhållande till bokfört värde fastigheter
Uthyrbar area, kvm:	Den totala uthyrbara arean i fastighetsbeståndet
Hyresvärde, kr per kvm:	Hyresvärdet dividerat med den uthyrbara arean
Driftnetto, kr per kvm:	Driftnetto dividerat med den uthyrbara arean
Vakansgrad, ekonomisk:	Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor (vakans) på helårsbasis dividerat med hyresvärdet (hyresintäkter plus vakans)

Resultaträkning, mkr	Proforma		Aktuell
	2000	2001	intjäningsförmåga, helår
Hyresvärde	196	201	201
Vakanser	-14	-17	-22
Hyresintäkter	181	184	179
Drift- och underhållskostnader	-61	-61	-63
Driftnetto	121	123	116
Central administration			-9
Rörelseresultat			107
Finansnetto			-71
Resultat före skatt			36
Skatt			0
Resultat efter skatt			36

Balansräkning, mkr	Proforma 2002-03-31
Tillgångar	
Inventarier	1
Uppskjutna skattefordringar	198
Omsättningsfastigheter	1 277
Övriga fordringar	5
Likvida medel	57
Summa tillgångar	1 538
Eget kapital och skulder	
Eget kapital	306
Konvertibelt förlagslån	50
Avsättningar	33
Räntebärande skulder	1 091
Övriga skulder	58
Summa eget kapital och skulder	1 538

Nyckeltal	Proforma		Aktuell
	2000	2001	intjäningsförmåga, helår
Finansiella			Före Efter konvertering
Avkastning på eget kapital, %			11,8 11,0
Avkastning på totalt kapital, %			7,0 7,0
Soliditet, %			20 23
Räntetäckningsgrad, %			151 163
Belåningsgrad fastigheter, %			85 85
Skuldsättningsgrad, ggr			3,7 3,1
Per aktie			
Antal aktier, miljoner			25,3 29,9
Eget kapital, kr			12,1 11,9
Resultat, kr			1,4 1,3
Kassaflöde, kr			1,4 1,3
Fastighetsrelaterade			
Direktavkastning, %			9,0
Direktavkastning efter central administration, %			8,3
Uthyrbar area, kvm	241 246	241 246	241 246
Hyresvärde, kr per kvm	811	832	831
Driftnetto, kr per kvm	500	510	479
Vakansgrad, ekonomisk, %	7,4	8,3	10,9

Kommentarer till den finansiella översikten

I och med att Bolaget ändrar verksamhetsinriktning kommer nya redovisnings- och värderingsprinciper att tillämpas. Följande utgör en sammanfattning av väsentliga redovisnings- och värderingsprinciper.

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Redovisningsrådet och Bokföringsnämnden.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga bolag i vilka moderbolaget, direkt eller indirekt, innehar mer än 50 procent av rösterna. Förvärvade bolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Dessa ingår i koncernredovisningen från och med förvärvsdagen. Avyttrade verksamheter ingår i koncernredovisningen intill dagen för avyttringen.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror skuldförs och redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Fastigheter

Koncernens fastighetsinnehav redovisas som omsättnings-tillgångar. Fastigheterna värderas enligt lägsta värdets princip (lägsta av anskaffningsvärdet och verkligt värde). Då avvikelser konstateras mellan redovisat värde och bedömt verkligt värde görs erforderliga nedskrivningar respektive återförs tidigare gjorda nedskrivningar. Fastigheternas redovisade värde kan därmed högst uppgå till anskaffningsvärde. Till grund för bedömningen av marknadsvärdet ligger externa och interna värderingar som utförs enligt vedertagna värderingsprinciper.

Inkomstskatt

Koncernens inkomstskatter innefattar skatten på koncernbolagens redovisade resultat under redovisningsperioden samt förändringar av uppskjutna skattefordringar och skattekulder. Uppskjuten skatt motsvarar nettoeffekten på skatten av samtliga föreliggande skillnader mellan skatte- och redovisningsmässiga värden på tillgångar och skulder med tillämpning av gällande skattesatser. Underskottsavdrag påverkar uppskjuten skatt endast i den omfattning det är sannolikt att de kommer att kunna utnyttjas genom avdrag mot framtida beskattningsbara vinster. Obeskattade reserver delas mellan eget kapital och uppskjuten skatteskuld i koncernbalansräkningen.

Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av över bedömd ekonomisk livslängd innebärande:

Inventarier 5 år

Kundfordringar

Kundfordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när ett åtagande, (legalt eller informellt) som följd av en inträffad händelse, innebär att ett troligt utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

BALANSRÄKNINGEN

Omsättningsfastigheter

Fastigheternas anskaffningsvärden i koncernens balansräkning beräknas uppgå till 1 277 mkr inklusive förvärvs-omkostnader.

Uppskjutna skattefordringar

Klövern genererade betydande skattemässiga underskott i sin konsultrörelse under beskattningsåren 2000 och 2001. Orsaken var främst förluster i samband med avyttring av aktier i dotterbolag men också till viss del andra rörelseförluster. Den skattemässiga förlusten hänförlig till beskattningsåret 2000 bedöms inte vara möjlig att utnyttja för att minska bolagets skattebelastning gentemot framtida skattemässiga överskott, eftersom bolaget gjort ett frivilligt avstående av denna förlust till följd av vidtagna omstrukturingsåtgärder under beskattningsår 2001. Den skattemässiga förlusten hänförlig till beskattningsåret 2001 bedöms uppgå till cirka 2 000 mkr. Deklaration för detta beskattningsår har nyligen lämnats till skattemyndigheten. Klövers försäljning av dotterbolaget Adcore Stockholm AB förväntas ge en skattemässig förlust i storleksordningen 5 000 mkr. Denna förlust kommer att deklarerats för beskattningsåret 2002 och kommer således att bedömas av skattemyndigheten först nästa år. Därutöver kan andra skattemässiga vinster/förluster uppkomma i den löpande verksamheten under beskattningsåret 2002.

Kommentarer till den finansiella översikten

Klöverns skattemässiga underskott för beskattningsåret 2001 bedöms, som beskrivits ovan, uppgå till cirka 2 000 mkr. Uppskjuten skattefordran per 31 mars 2002 hänförlig till detta underskott redovisas till 198 mkr. Värdet av uppskjuten skattefordran kommer att prövas vid varje boksluts-tillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske.

Klöverns styrelse har mot bakgrund av verksamhetsförändringen omprövat värdet av uppskjuten skattefordran. Styrelsen har gjort bedömningen att värdet även efter omstruktureringen och förvärvet uppgår till 198 mkr.

Om Klövern fullföljer sin förvärvsstrategi på ett framgångsrikt sätt, om ägarbilden inte ändras på ett sådant sätt att underskottsavdragen begränsas och under förutsättning av att taxeringen fastställs i enlighet med deklarationen, finns betydande övervärden i balansposten uppskjuten skatt. Teoretiskt skulle uppskjuten skattefordran per 2002-03-31 kunnat uppgå till 560 mkr (ca 2 000 x 28%). Förlusten i samband med försäljningen av Adcore Stockholm AB kan, maximalt, innebära en uppskjuten skattefordran på cirka 1 400 mkr (cirka 5 000 x 28%) ytterligare.

Ett framgångsrikt genomförande av förvärvsstrategin inom överskådlig framtid förutsätter att förvärven finansieras delvis genom nyemission av aktier.

Rörelsekapital

I fastighetsverksamhet erhåller fastighetsägare hyresinbetalningar i förskott och betalar huvuddelen av rörelsekostnaderna samt räntekostnaderna i efterskott. Därmed finns normalt inget rörelsekapital att finansiera. Klövern förvärvar i huvudsak kommersiella fastigheter där huvuddelen av hyresintäkterna betalas kvartalsvis i förskott. Klövern kommer därför normalt att ha en situation där icke räntebärande skulder överstiger omsättningstillgångar exklusive fastigheter och likvida medel.

Kassa och bank

Kassatillgodohavanden efter förvärvet, men före i nuläget kända likviditetspåverkande poster, beräknas uppgå till 57 mkr.

Eget kapital

Eget kapital beräknas efter den genomförda omstruktureringen och Nyemissionen, men före i nuläget kända resultatpåverkande poster, uppgå till 306 mkr. Aktiekapitalet uppgår till 127 mkr.

Konvertibelt förlagslån

Klövern har emitterat ett konvertibelt förlagslån om 50 mkr som tecknats av Connecta. Likvid har erlagts av Connecta genom kvittning av skulder som Klövern haft till Connecta. Förlagslånet löper till och med den 30 juni 2004 med 6,25 procents ränta. Konvertering till aktier kan ske under perioden 15 augusti 2002 till 18 juni 2004 till en konverteringskurs om 11 kronor per aktie. Vid full konvertering på grund av skuldebrevet kan 4 545 455 B-aktier tillkomma.

Avsättningar och övriga skulder

I Klövern finns avsättningar uppgående till 33 mkr. Dessa avser reservering för utgifter som kan komma att uppstå i huvudsak i samband med avvecklingen av tidigare bedrivna verksamheter.

Förvärvet av fastighetsbeståndet från Wihlborgs sker till marknadsvärden varför någon skillnad mellan skattemässigt anskaffningsvärde och bokföringsmässigt anskaffningsvärde ej förligger. Någon uppskjuten skatteskuld relaterad till fastighetsbeståndet föreligger således ej. Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader i övrigt uppgår till ett i sammanhanget oväsentligt belopp.

RESULTATRÄKNINGEN

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresvärdet för det aktuella beståndet har ökat med 2 procent mellan 2000 och 2002 till 201 mkr. Samtidigt har vakansgraden ökat från 7,4 till 10,9 procent vilket har medfört ett ökat intäktsbortfall med 7 mkr. Hyresintäkterna har därför minskat med 2 mkr. Hela vakansökningen är hänförlig till den del av det förvärvade beståndet som Wihlborgs förvärvade från Posten i december 2001. Bolagets ambition och mål är att vända den negativa utvecklingen av hyresintäkterna.

Kommentarer till den finansiella översikten

Drift- och underhållskostnader

Kostnaderna för drift och underhåll har ökat från 61 mkr 2000 till 63 mkr 2002. Fastighetsskatt, som ingår i drift- och underhållskostnader, bedöms för 2002 uppgå till 6,6 mkr.

I beståndet finns endast 3 objekt som innehås med tomträtt. Den totala tomträttsavgälden för dessa objekt uppgår till 0,3 mkr.

Avskrivningar

Klövern avser att redovisa fastigheterna som omsättnings-tillgångar. Därmed kommer inga bokföringsmässiga avskrivningar på fastigheterna att göras.

Central administration

Kostnaderna för Klöverns centrala administration bedöms på årsbasis uppgå till i storleksordningen 9 mkr baserat på den omfattning av verksamheten som förvärvet från Wahlborgs medför.

Finansnetto

Fastighetsförvärvet avses att finansieras med extern lånefinansiering och säljarrevers uppgående till totalt cirka 1 083 mkr. Räntevillkor och räntebindningstider kommer att fastställas i samband med tillträdet av fastigheterna. Villkoren för säljarreversen, som utgör en mindre del av den totala lånevolymen, kommer i huvudsak överensstämma med villkoren för den övriga lånefinansieringen. Räntekost-

naden har baserats på en genomsnittlig upplåningskostnad om 6,25 procent, vilket speglar en genomsnittlig räntebindningstid om 2–3 år vid aktuellt marknadsränteläge.

Utöver ovanstående lån för fastighetsförvärvet finns ytterligare 33 mkr i räntebärande skulder. Connecta har tecknat ett konvertibelt skuldebrev om 50 mkr, med en ränta om 6,25 procent.

Ränteintäkter har beräknats utifrån en antagen intäktsränta om cirka 3 procent på bedömd genomsnittlig likviditet i bolaget.

Finansnettot bedöms på årsbasis, med ovan angivna förutsättningar, uppgå till –71 mkr.

Skattekostnad

Skattekostnaden i Klövern kommer att bestå av uppskjuten skattekostnad vilken uppkommer då underskottsavdrag, vilka redovisats som uppskjuten skattefordran, tas i anspråk. Vidare påverkas företagets skattekostnad av eventuell framtida omvärdering av uppskjuten skattefordran (se sid 25, Uppskjutna skattefordringar). Någon kassaflödesmässig belastning i form av skattebetalningar bedöms inte uppstå inom överskådlig tid eftersom skattemässiga överskott kvittas mot utnyttjande av underskottsavdrag. Skattekostnaden har i proformaredovisningen antagits uppgå till netto 0 kr. Detta antagande baseras på att ianspråktaga uppskjutna skattefordringar möts av motsvarande ökning av uppskjutna skattefordringar på grund av omvärdering av sagda balanspost.

Risker

Allt företagande och ägande av aktier är förenat med risktagande och i detta avseende utgör Klövern inget undantag. Klöverns verksamhet och intjäningsförmåga är beroende av ett antal faktorer som inte kan påverkas av Bolaget. Nedan redogörs för hur de olika resultatposterna i verksamheten kan komma att påverkas av förändringar i dessa faktorer.

HYRESINTÄKTER OCH HYRESUTVECKLING

Över tiden är det utbud och efterfrågan som styr hyresutvecklingen för kommersiella lokaler. Efterfrågan på Klöverns kommersiella lokaler påverkas av allmänna konjunkturförändringar samt de aktuella orternas utveckling avseende befolkning och sysselsättning. Utbudet av lokaler på en lokal marknad utgörs av den befintliga stocken samt eventuellt tillkommande nyproducerade ytor. I huvuddelen av de orter Klöverns fastigheter ligger i är hyresnivåerna lägre än vad som krävs för att förränta nybyggnadskostnader. Risken för överutbud av konkurrerande ytor som följd av nyproduktion är därmed begränsad.

I orter som har en minskande befolkning avtar på sikt efterfrågan på lokaler. Detta kan komma att medföra en ökande generell vakansgrad med risk för att hyresnivåerna utvecklas svagt eller sjunker. Styrelsen bedömer att det i Klöverns bestånd endast finns ett begränsat antal objekt som är belägna i orter av denna karaktär.

Hyresnivån för uthyrda lokaler med längre avtalstider än tre år är normalt bundna till konsumentprisindex. I Klöverns bestånd är 90 procent av hyresvolymen föremål för justering vid varje årsskifte med hänsyn till förändringen i konsumentprisindex. I huvudsak förändras hyran i indexreglerade avtal med 100 eller 75 procent av inflationen men även indexreglering med andra andelar förekommer. Sammantaget innebär indexföljningen i Klöverns hyresavtal att hyrorna till följd av indexklausulen ökar med 73 procent av inflationstakten.

UTHYRNINGSGRAD

Uthyrningsgraden i Klöverns bestånd är till stor del beroende på företagets egna insatser. Konjunkturrella faktorer samt strukturella förändringar hos större kunder kan också få en inverkan på Klöverns uthyrningsgrad.

Postenkoncernen ("Posten"), genom moderbolaget och dotterföretag, är den största enskilda kunden i Klöverns bestånd med 33 procent av hyresvärdet (37 procent av hyresintäkterna). Den genomsnittliga kvarvarande kontraktstiden för Postens avtal uppgår till 2,4 år per den 30 juni 2002.

Posten genomför för närvarande förändringar av verksamheten. Antalet serviceställen för brev och paket utökas kraftigt genom samarbete med livsmedelsbutiker, bensinstationer och servicebutiker, från de tidigare 800 i egna postkontor och 550 post-i-butik till totalt över 3000.

Posten har av staten ålagts att erbjuda en rikstäckande kassaservice med ett definierat tjänsteutbud som ger alla möjligheten att verkställa och ta emot betalningar. Inom Kassaservice samarbetar Posten med flera banker vars tjänster förmedlas som komplement till Postens egna. Kassaservice kommer att finnas i lika stor omfattning som tidigare.

Utöver Serviceställen för brev och paket och Kassaservice kommer Postens hela sortiment av tjänster finnas i cirka 400 Postcenter runt om i landet. Dessa serviceställen kommer att drivas i egen regi.

De förändringar som Posten gör i sin verksamhet kan få effekter på Postens framtida utnyttjande av lokaler i det aktuella fastighetsbeståndet.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Flera av de större kostnadsposterna inom fastighetsdriften utgörs av taxebundna kostnader. Dessa avser värme, el, vatten och sophantering. I flertalet fall är Klövern beroende av en lokal leverantör, oftast kommunägd, för vatten, fjärrvärme och sophantering. Avgifterna för dessa tjänster är beroende av flera olika faktorer som kostnader för leverantörens investeringar i anläggningar och distributionsnät, kostnader för råvaror och skatter. Beträffande el är kostnaden i regel beroende på utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden.

FASTIGHETSSKATT

Hyresfastigheter belastas i Sverige för närvarande av en statlig fastighetsskatt. Skatten uppgår till 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokalhyresfastigheter samt 0,5 procent för bostads- och industrifastigheter. En del fastigheter i Klöverns bestånd är taxerade som specialfastigheter (kommunikationsbyggnad) p g a användningen i Postens verksamhet. För dessa objekt utgår ingen fastighetsskatt. Om fastigheternas huvudsakliga användning förändras kan de bli föremål för ändring av klassificeringen och fastighetsskatt kan komma att utgå i framtiden.

Fastighetsskattens storlek beror också på förändringar i det underliggande taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet avses utgöra 75 procent av marknadsvärdet. Vid allmän fastighetstaxering vart sjätte år fastställs ett basvärde för varje

Risker

fastighet. Basvärdet räknas därefter årligen om med ett omräkningstal som beror på den allmänna prisutvecklingen för den aktuella fastighetstypen och orten. Det omräknade basvärdet benämns taxeringsvärde.

Det föreligger normalt betydande skillnader i de olika politiska partiernas syn på fastighetsskattens storlek och förekomst. Förändringar i skattesatsen för bostadsfastigheter har genomförts de senaste åren och det kan inte uteslutas att fastighetskattesatsen förändras för de olika fastighetskategorier i framtiden. I många hyresavtal finns inskrivet rätt för Klövern att överföra ökad fastighetsskatt på kunden.

RÄNTEKOSTNADER

Räntekostnaderna är Klövers största enskilda kostnadspost. Räntenivåerna på penningmarknaden baseras främst på den förväntade inflationstakten. Prissättningen baseras på utbud och efterfrågan på obligationer. De korta räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta. Den utgör ett penningpolitiskt styrinstrument och är Riksbankens styrmedel för att uppnå inflationsmålet. Riksbankens inflationsmål är 2 procent plus/minus 1 procent.

Penningmarknadens och Riksbankens agerande medför normalt att den nominella räntan stiger och sjunker i takt med att inflationsförväntningarna stiger och sjunker. Det innebär att den så kallade realräntan, som utgör räntekostnaden justerad för inflationen, över tiden är relativt konstant.

Indexregleringen av hyresavtalen medför att Klövern i viss utsträckning genom ökade hyresintäkter kan kompensera sig för stigande räntekostnader beroende på stigande inflation. Ju längre genomsnittlig räntebindning på Klövers lån desto längre tid tar det innan en förändring av marknadsräntorna slår igenom på Klövers resultat.

SKATT

Beskattning av företag är ett område där det ständigt pågår arbete med förändringar i lagstiftningen. En förändring av möjligheterna att utnyttja underskottsavdrag kan medföra högre framtida skattekostnader för Klövern.

Om en ägarförändring skulle inträffa i Klövern, innebärande att ett företag eller en grupp av så kallade fysiker, som vardera äger mer än 5 procent av rösterna, skulle erhålla det bestämmande inflytandet över Klövern, kan underskottsavdragets storlek komma att bli föremål för en beloppsbegränsning.

AVYTTRINGSRESULTAT

Möjligheten att realisera framtida avyttringsvinster är dels beroende på Klövers egen förmåga att genom förändring och förädling av fastigheter, avtalsstruktur, kundstruktur etcetera höja fastigheters marknadsvärde, dels på yttre faktorer som påverkar efterfrågan och utbudet på Klövers fastighetsmarknader.

Det nominella ränteläget har normalt en viss påverkan på fastighetspriserna på de marknader som Klövern avser att vara verksamt. Stigande nominella räntor innebär att avkastningen på eget kapital minskar vid oförändrad belåningsgrad. Det betyder att betalningsviljan sjunker. Dessutom minskar räntetäckningsgraden vilket kan medföra att möjligheten att erhålla en oförändrad belåningsgrad minskar. Därmed erfordras en större kontantinsats vilket minskar antalet potentiella intressenter till ett objekt. Sammantaget medför därmed normalt ett stigande nominellt ränteläge en minskad efterfrågan och fallande pris för en fastighet. Omvänt kan ett sjunkande nominellt ränteläge medföra stigande fastighetspris.

Andra faktorer som har betydelse för fastighetsprisernas utveckling är fastighetsmarknadens bedömning av framtida risker och möjligheter inkluderande förväntningar på framtida hyrestillväxt, värdestegring, belåningsmöjligheter etc. Ett stigande ränteläge, som enligt ovan bedöms ha en negativ effekt på fastighetspriserna, kan, om det beror på förbättrade tillväxtutsikter och stigande inflation, medföra förväntningar om ökad hyrestillväxt. Förväntningar om ökad hyrestillväxt kan därför helt eller delvis neutralisera andra negativa effekter av stigande nominellt ränteläge.

KÄNSLIGHETSANALYS

I tabellen nedan framgår den årliga teoretiska effekten på Klövers intjäningsförmåga efter finansiella poster vid fullt genomslag av en isolerad förändring av respektive variabel.

	Förändring	Resultateffekt, mkr
Hyresintäkter	+/-1 procent	+/-2
Vakanser	+/-1 procentenhet	+/-2
Drift- och underhållskostnader	+/-1 procent	+/-1
Genomsnittlig upplåningskostnad	+/-1 procentenhet	+/-11

Fastighetsbeståndet

UTHYRBAR AREA OCH BOKFÖRT VÄRDE

Uthyrbar area

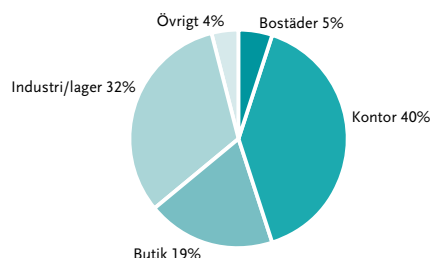
Klövern kommer efter förvärvet inneha 60 objekt om totalt 241 246 kvadratmeter. Kontors- och butiksytor utgör 59 procent av den totala uthyrbara arean. Industri- och lagerlokaler utgör totalt 32 procent av arean.

46 procent av ytan, 110 629 kvadratmeter, utgörs av objekt belägna i fem större städer.

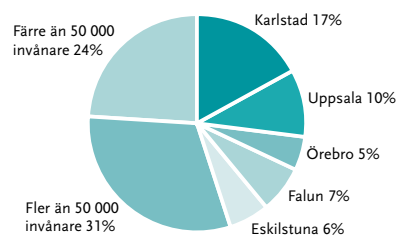
Uthyrbar area, kvm

	Totalt	Bostäder	Kontor	Butik	Industri/lager	Övrigt
Karlstad	42 120	–	22 476	154	15 170	4 320
Uppsala	24 681	1 056	11 127	8 155	4 343	–
Örebro	12 733	596	4 120	6 160	–	1 857
Falun	15 748	5 122	6 313	2 688	1 625	–
Eskilstuna	15 347	1 050	270	5 516	6 201	2 310
Summa	110 629	7 824	44 306	22 673	27 339	8 487
Fler än 50 000 invånare	72 945	613	33 810	8 509	28 770	1 243
Summa	183 574	8 437	78 116	31 182	56 109	9 730
Färre än 50 000 invånare	57 672	3 740	17 417	13 792	22 167	556
Summa	241 246	12 177	95 533	44 974	78 276	10 286

Fördelning av uthyrbar yta per användning



Fördelning av uthyrbar yta per ort/ortskategori



Bokfört värde

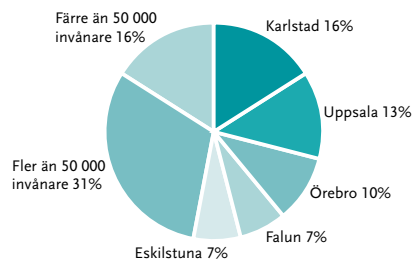
Objektens bokförda värde uppgår till totalt 1 277 mkr. Förvärvspriset baseras på värdebedömningar utförda av oberoende auktoriserad värderingsman. Det genomsnittliga

bokförda värdet per kvadratmeter uppgår till 5 293 kronor. 84 procent av det bokförda värdet utgörs av objekt belägna i orter med mer än 50 000 invånare.

Bokfört värde

	Antal objekt	Värde per objekt, mkr	Bokfört värde, mkr	Bokfört värde, kr/kvm
Klöverns fem största orter	18	38	680	6 146
Fler än 50 000 invånare	16	25	398	5 454
Färre än 50 000 invånare	26	8	199	3 454
Summa	60	1 625	1 277	5 293

Fördelning av bokfört värde



Fastighetsbeståndet

HYRESINTÄKTER OCH UTHYRNINGSGRAD

Kontrakterade hyresintäkter 31 mars 2002

De totala kontrakterade hyresintäkterna per den 31 mars 2002 uppgår till 179 mkr på årsbasis. Hyresintäkterna från kontorsytor svarar för 40 procent av de totala intäkterna.

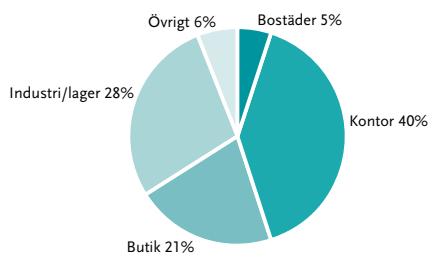
Butikshyror utgör 21 procent och hyror från industri/lagerlokaler utgör 28 procent.

Hyresintäkter

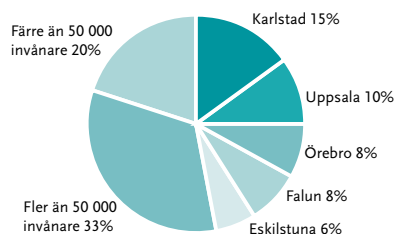
	Totalt		Bostäder		Kontor		Butik		Industri/lager		Övrigt ¹⁾	
	mkr	per kvm	mkr	per kvm	mkr	per kvm	mkr	per kvm	mkr	per kvm	mkr	per kvm
Karlstad	26,2	622	–	–	17,8	792	0,2	1 092	4,6	306	3,6	833
Uppsala	18,5	751	0,9	867	7,3	659	7,3	892	2,7	624	0,3	–
Örebro	14,8	1 166	0,4	751	3,4	832	8,5	1 374	–	–	2,5	1 350
Falun	13,5	859	3,9	766	5,6	890	2,2	818	1,3	809	0,5	–
Eskilstuna	11,4	744	1,0	928	0,1	291	1,8	318	5,8	940	2,8	1 206
Summa	84,5	764	6,3	800	34,3	773	19,9	876	14,5	530	9,7	1 138
Fler än 50 000 invånare	57,7	791	0,3	482	27,8	823	7,9	934	20,8	723	0,8	664
Summa	142,2	775	6,6	777	62,1	795	27,8	892	35,3	629	10,5	1 078
Färre än 50 000 invånare	36,4	631	1,9	502	9,2	529	9,9	720	15,1	682	0,3	482
Summa	178,6	740	8,4	692	71,3	746	37,7	839	50,4	644	10,8	1 045

1) Inkluderar intäkter från parkering

Hyresintäkter fördelat per användning



Hyresintäkter fördelat per ort/ortskategori



Hyresintäkternas utveckling

80 procent av hyresintäkterna härrör från objekt belägna i orter med mer än 50 000 invånare.

Hyresintäkterna på årsbasis i det aktuella beståndet har minskat med 1,4 procent mellan år 2000 och 2002 beroende på att vakansgraden ökat under perioden.

Hyresintäkter

	2000		2001		2002	
	mkr	per kvm	mkr	per kvm	mkr	per kvm
Karlstad	27,8	661	26,5	629	26,2	622
Uppsala	18,0	727	18,4	747	18,5	751
Örebro	12,4	976	13,4	1 053	14,8	1 166
Falun	13,4	853	13,3	846	13,5	859
Eskilstuna	13,0	847	12,7	827	11,4	744
Summa	84,6	765	84,4	763	84,5	764
Fler än 50 000 invånare	58,1	796	60,2	825	57,7	791
Summa	142,7	778	144,5	787	142,2	775
Färre än 50 000 invånare	38,4	666	39,5	684	36,4	631
Summa	181,1	751	184,0	763	178,6	740

Fastighetsbeståndet

Den genomsnittliga kontraktsdurationen för hyresavtalen för de kommersiella ytorna uppgår till cirka 2,8 år per den 30 juni 2002.

Postenkoncernen utgör den största enskilda hyresgästen med ett totalt kontraktsvärde om 66 mkr vilket

motsvarar 37 procent av hyresintäkterna. Näst största hyresgäst är Komvux med 4 procent av hyresintäkterna. De tio största hyresgästerna svarar för totalt 57 procent av hyresintäkterna.

Hyreskontraktens löptid

	Hyra, mkr	Andel, %	Genomsnitt, år
2002	30,3	17,0	
2003	42,6	23,9	
2004	33,0	18,5	
2005	24,0	13,4	
2006	15,2	8,5	
2007 och senare	25,0	14,0	
Bostäder	8,4	4,7	
Summa	178,6	100	2,8

Stora hyresgäster

	Hyresintäkt, mkr	Andel, %
Posten	65,8	36,8
Komvux	7,6	4,3
Karlstad Kommun	5,0	2,8
Telia	4,8	2,7
Lernia	3,5	1,9
IDA Infront	3,4	1,9
El-Giganten	3,3	1,8
Hemköpskjedjan	2,8	1,6
Länsarbetsnämnden	2,8	1,6
Kommunfastigheter Falun	2,6	1,5
Summa 10 största	101,7	56,9
Övriga	76,9	43,1
Summa	178,6	100,0

Uthyrningsgrad

Utöver hyresintäkter på årsbasis om 179 mkr finns outhyrda lokaler och bostäder med ett totalt bedömt hyresvärde om 21,9 mkr. Hyresbortfallet från de outhyrda ytorna motsvarar 11 procent av det totala hyresvärdet (utgående

hyra plus hyresvärde för outhyrda lokaler). Vakansgraden för bostäder uppgår till 10 procent, kontor 15 procent, butiker 8 procent och industri/lager 7 procent och för övrigt 7 procent.

Uthyrningsgraden i beståndet

	Totalt			Bostäder			Kontor			Butik			Industri/lager			Övrigt ¹⁾		
	Hyresvärde mkr	Uthyrn.-grad %	Vakans mkr	Hyresvärde mkr	Uthyrn.-grad %	Vakans mkr	Hyresvärde mkr	Uthyrn.-grad %	Vakans mkr	Hyresvärde mkr	Uthyrn.-grad %	Vakans mkr	Hyresvärde mkr	Uthyrn.-grad %	Vakans mkr	Hyresvärde mkr	Uthyrn.-grad %	Vakans mkr
Karlstad	29,1	90	2,9	–	–	–	19,2	93	1,4	0,2	100	–	6,1	76	1,5	3,6	100	0,0
Uppsala	21,6	86	3,1	0,9	100	–	9,8	75	2,4	7,4	99	0,1	3,2	84	0,5	0,3	91	0,0
Örebro	16,0	93	1,1	0,4	100	–	3,4	100	–	9,6	88	1,1	–	–	–	2,5	100	–
Falun	14,9	91	1,4	4,1	96	0,2	6,8	83	1,2	2,2	100	–	1,3	100	–	0,5	86	0,1
Eskilstuna	12,0	96	0,5	1,3	75	0,3	0,2	44	0,1	1,8	100	–	5,9	98	0,1	2,8	100	–
Summa	93,6	90	9,0	6,8	93	0,5	39,3	87	5,1	21,1	94	1,2	16,6	87	2,1	9,8	99	0,1
Fler än 50 000 invånare	63,1	91	5,4	0,4	76	0,1	32,0	87	4,2	7,9	100	–	21,6	97	0,7	1,2	68	0,4
Summa	156,7	91	14,4	7,2	92	0,6	71,4	87	9,3	29,0	96	1,2	38,2	93	2,8	11,0	96	0,5
Färre än 50 000 invånare	43,9	83	7,5	2,2	85	0,3	12,9	71	3,7	12,0	83	2,1	16,2	93	1,1	0,6	47	0,3
Summa	200,6	89	21,9	9,4	90	0,9	84,3	85	13,0	41,0	92	3,3	54,3	93	3,9	11,5	93	0,8

1) Inkluderar intäkter från parkering

Fastighetsbeståndet

KOSTNADER FÖR DRIFT OCH UNDERHÅLL

De totala kostnaderna för förvaltningen av beståndet har uppgått till 61 mkr år 2000, 61 mkr för 2001 och har av Wihlborgs budgeterats till 63 mkr för 2002.

Ungefär hälften av det förvärvade beståndet förvärvade Wihlborgs i december 2001 från Posten. Posten redovisade reparationskostnader inom kostnadsposten fastighets-

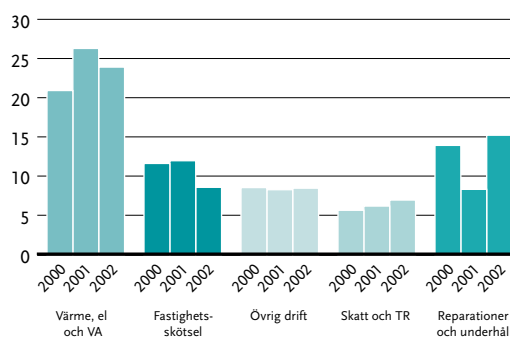
skötsel. Därför minskar kostnaderna för fastighetsskötsel mellan 2001 och 2002. Å andra sidan ökar kostnaderna för reparationer ingående i posten reparationer och underhåll i ungefär motsvarande utsträckning.

Kostnaderna för värme, el och VA har ökat med 12 procent mellan 2000 och 2002.

Drift- och underhållskostnader

	2000		2001		2002	
	mkr	per kvm	mkr	per kvm	mkr	per kvm
Värme, el och VA	21	87	26	109	24	99
Fastighetsskötsel	12	48	12	50	9	36
Övrig drift	9	35	8	34	8	35
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	6	23	6	26	7	29
Reparationer och underhåll	14	58	8	34	15	63
Summa	61	251	61	253	63	261

Drift och underhåll, mkr



DRIFTNETTO, DIREKTAVKASTNING OCH ÖVERSKOTTSGRAD

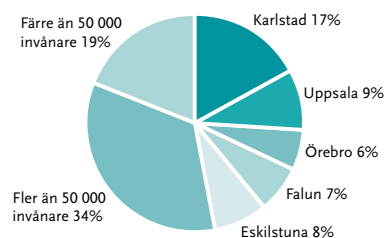
Den genomsnittliga direktavkastningen baserat på fastigheternas bokförda värde, inklusive förvärvskostnader, bedöms uppgå till 9,0 procent. Direktavkastningen är högst i beståndet som är beläget i de mindre städerna, 11 procent,

medan den genomsnittliga direktavkastningen i städerna med mer än 50 000 invånare i genomsnitt uppgår till 8,7 procent.

Driftnetto, direktavkastning, överskottsgrad

	Driftnetto		Dir. avkastning	Överskottsgrad
	mkr	%		
Karlstad	19,9	9,8	76	
Uppsala	10,9	6,6	59	
Örebro	6,5	5,2	44	
Falun	8,3	8,8	62	
Eskilstuna	9,0	9,9	79	
Summa	54,7	8,0	65	
Fler än 50 000 invånare	39,0	9,8	68	
Summa	93,7	8,7	66	
Färre än 50 000 invånare	21,9	11,0	60	
Summa	115,6	9,0	65	

Driftnetto fördelat per ort/ortskategori



Klöverns orter

KARLSTAD¹⁾

ALLMÄNT

Karlstad ligger vid Vänerens norra strand cirka 31 mil väster om Stockholm och 25 mil norr om Göteborg. Karlstad kommun hade per den 31 december 2001 80 748 invånare. Befolkningen ökade med i genomsnitt 0,2 procent per år under 1995–2000. Under de senaste två åren har ökningstakten stigit och uppgick 2001 till 0,5 procent.

Karlstads högskola blev universitet 1 januari 1999. Idag finns 10 000 studenter och 900 anställda vid universitetet.

Kommunikationerna är mycket goda. Från Karlstad flygplats finns 6 dagliga avgångar till Stockholm och 3 till Köpenhamn. Restiden med snabbtåget X 2000 till Stockholm är 2 timmar och 14 minuter.

NÄRINGSLIVET

Karlstads näringsliv kännetecknas av stor mångfald och dynamik. Ingen bransch är allt för dominerande, även om Karlstad av tradition är en handelsstad. Däremot finner man idag två tydliga kompetenskluster – skog och IT/tjänster. Här finns också en lång tradition inom risk och säkerhetsområdet, vilket märks genom att Karlstads universitet har Sveriges enda professur inom IT-säkerhet. Karlstadsregionen har ett unikt kompetenskluster inom skogsnäringen med ett stort antal företag (ca 200 st med ca 12 000 anställda) som omfattar verksamheter inom allt från sågverk till företag inom pappersteknik, massa och förpackningsindustri. Under de senaste tio åren har det investerats 8 miljarder kronor inom skogsindustrin i regionen. Det finns dessutom en stark FoU-verksamhet kopplad till Skogsindustriellt Centrum vid Karlstads universitet, Stora Enso Research och Valmet Technology Center.

Tjänstesektorn i Karlstad karaktäriseras främst av den positiva utvecklingen inom IT-området. Spetskompetensen finns framför allt inom trådlös kommunikation, intelligenta nättjänster, affärs- och handelssystem samt olika IT-baserade lösningar för skogsindustrin. Bland de större företagen på orten kan nämnas Benefit, Ericsson, Cell Network, Nordic Circle, WM-data, Telia m fl.

Kring universitetet finns också en mängd olika verksamheter som verkar positivt för det lokala näringslivet. Inova Science Park är specialiserade på att stötta och stimulera företag som har sitt ursprung i universitetsvärlden. Här finns universitetets "företagskuvöser".

KLÖVERNS FASTIGHETSBESTÅND

Ytor och hyresintäkter

Klövern äger 4 objekt i Karlstad omfattande totalt 42 000 kvm. Den uthyrningsbara ytan fördelar sig på 22 000 kvm kontorsyta, 15 000 kvm industri- och lageryta samt 150 kvm butiksyta. Hyresintäkterna uppgår till 26,2 mkr vilket utgör 15 procent av Klöverns totala intäkter. 17,8 mkr av hyresintäkterna kommer från kontorslokaler vilket utgör 67 procent av de totala intäkterna från orten.

Stora hyresgäster

De enskilt största hyresgästerna i Karlstad är Komvux, Karlstad Kommun och Lernia. Dessa tre hyresgäster svarar för 62 procent av hyresintäkterna i Karlstad.

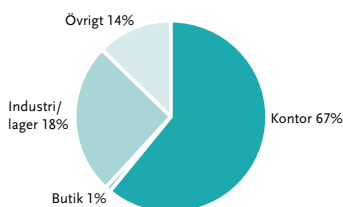
Vakanssituation

Den genomsnittliga ekonomiska vakansgraden i Karlstad är 10 procent. Detta är något lägre än vakansgraden i den totala portföljen som uppgår till 11 procent. Den, relativt sett, största vakansen finns i de industri- och lagerytor Klövern förvaltar i Karlstad. Vakanserna på dessa ytor uppgår till 14 procent (1,5 mkr). Kontorsytorna har en ekonomisk vakansgrad på 7 procent (1,4 mkr).

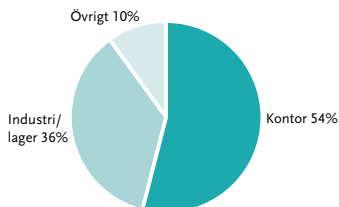
Driftnetto, bokfört värde och direktavkastning

Det bokförda värdet av Klöverns objekt i Karlstad uppgår till 204 mkr, driftnettot på orten uppgår till 19,9 mkr, vilket ger en direktavkastning på 9,8 procent. Det genomsnittliga värdet per objekt uppgår till 49 mkr och per kvm till 4 836 kr.

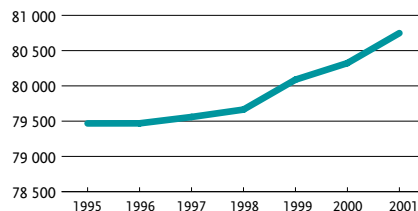
Fördelning av hyresintäkter



Fördelning av uthyrbar yta



Befolkningsutveckling



¹⁾ Källor: SCB, Karlstad kommun, Karlstads universitet, SJ, SAS, Vägverket

Klöverns orter

UPPSALA¹⁾

ALLMÄNT

Uppsala är beläget 7 mil norr om centrala Stockholm. Uppsala kommun hade per den 31 december 2001 191 110 invånare. Uppsala har varit en av de snabbast växande kommunerna i Sverige under många år. Ökningstakten har avtagit något under det senaste decenniet men den genomsnittliga tillväxttakten sedan 1995 uppgår ändå till 0,7 procent per år. Ökningstakten ökade något 2001 till 0,8 procent.

Uppsala har ett av Sveriges största universitet med cirka 37 000 studerande och 5 500 anställda. De huvudsakliga vetenskapsområdena är Medicin & Farmaci, Teknik & Naturvetenskap samt Humaniora & Samhällsvetenskap. I anslutning till Universitetsområdet finns Uppsala Universitetssjukhus (Akademiska sjukhuset) som är en av Uppsalas största arbetsgivare.

Kommunikationerna är mycket goda. Restiden till centrala Stockholm är cirka 35–40 minuter och till Arlanda flygplats cirka 20 minuter.

NÄRINGSLIVET

Uppsala är i dagsläget kanske den mest utpräglade tjänstestaden i Sverige. Den offentliga sektorn är den största arbetsgivaren. Universiteten, kommunen och landstinget sysselsätter tillsammans omkring 30 000 personer. Ett flertal statliga verk finns också lokaliserade i Uppsala. De största privata arbetsgivarna är Pharmacia och Amersham Pharmacia Biotech med tillsammans cirka 2 000 anställda. Med basen i Pharmacias verksamhet och universitetet har många nya företag inom biotech och medicinsk teknik initierats i Uppsala. Uppsala är sannolikt Nordens ledande medicinska centrum. Här finns landets enda farmaceutiska och veterinärmedicinska fakulteter. Här finns flera internationellt verksamma läkemedelsföretag. Här finns Läkemedelsverket och Statens veterinärmedicinska anstalt. Och inte minst: Här finns en bred medicinsk kompetens samlad i bland annat Akademiska sjukhuset och Uppsala biomedicinska centrum, BMC. I de privata företagen inom sektorn arbetar idag cirka 4 300 personer.

Även IT-sektorn har expanderat kraftigt på senare år. Inom Uppsalaområdet finns tillgång till det mesta inom tele- och datakommunikation. Närheten till Sveriges största regionala marknad innebär att de bästa tjänsterna finns tillgängliga. I Uppsala bedrivs omfattande forskning inom informations- och teknologiområdet och i området finns ett mycket stort utbud av leverantörer av datorer, program, system och elektronik.

KLÖVERN FASTIGHETSBESTÅND

Ytor och hyresintäkter

Klövern äger 4 objekt i Uppsala om totalt 25 000 kvm. Den uthyrningsbara ytan fördelar sig på 11 000 kvm kontorsyta, 8 000 kvm butiksytta, 4 000 kvm industri- och lageryta samt 1 000 kvm bostadsyta. Hyresintäkterna uppgår till 18,5 mkr vilket utgör 10 procent av Klöverns totala intäkter. Intäkterna fördelar sig jämnt mellan kontor och butiker vilka tillsammans utgör 14,6 mkr (79 procent). Industri- och lagerytor svarar för 2,7 mkr av intäkterna och bostäder för 0,9 mkr.

Stora hyresgäster

De enskilt största hyresgästerna i Uppsala är El-Giganten, Hemköpskedjan och Bravida. Dessa tre hyresgäster svarar för 43 procent av hyresintäkterna i Uppsala.

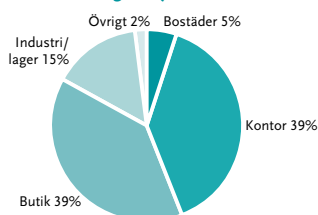
Vakanssituation

Den genomsnittliga ekonomiska vakansgraden i Uppsala är 14 procent, vilket överstiger den totala vakansgraden i Klöverns bestånd med 3 procentenheter. Den, relativt sett, största vakansen finns i de kontorsytor Klöverns förvaltar i Uppsala. Vakanserna på dessa ytor uppgår till 25 procent (2,4 mkr). Industri- och lagerytorna har 16 procents vakansgrad (0,5 mkr), butiksytorna 1 procent (0,1 mkr) och bostäderna är fullt uthyrda.

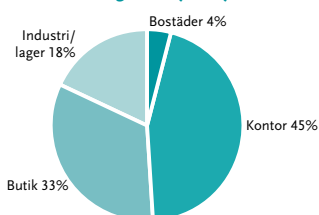
Driftnetto, bokfört värde och direktavkastning

Det bokförda värdet i Uppsala uppgår till 165 mkr, driftnettot på orten uppgår till 10,9 mkr, vilket ger en direktavkastning i Uppsala på 6,6 procent. Det genomsnittliga värdet per objekt uppgår till 40 mkr och per kvm till 6 699 kr.

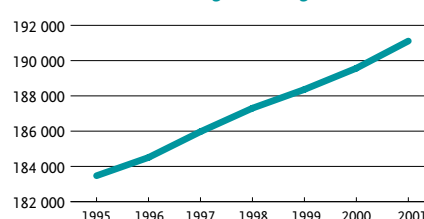
Fördelning av hyresintäkter



Fördelning av uthyrbar yta



Befolkningsutveckling



1) Källor: SCB, Uppsala kommun, Uppsala universitet, SJ, Vägverket

Klöverns orter

ÖREBRO¹⁾

ALLMÄNT

Örebro är beläget 19 mil väster om Stockholm. Örebro kommun hade per den 31 december 2001 124 873 invånare. Örebro uppvisar en stabil befolkningsökning över tiden. Den genomsnittliga tillväxten har varit 0,7 procent per år 1995–2001. Örebro kommun ligger befolkningsmässigt i Sveriges mittpunkt. Inom en radie av 20 mil finns halva Sveriges befolkning, utökas radien till 30 mil nås 6,5 miljoner människor.

Örebro universitet har 11 500 studenter och cirka 1 000 anställda.

Kommunikationsmässigt ligger Örebro centralt med goda vägförbindelser såväl österut till övriga Mälardalen som västerut till Karlstad och Norge, men även söderut till de norra delarna av Götaland och norrut till de större Dalastäderna. Örebros tågförbindelser med Stockholm är förhållandevis goda. Restiden uppgår till omkring 2 timmar. Från Hallsberg, cirka 25 km söder om Örebro, är restiden till Stockholm med X2000 endast 1 timme och 20 minuter.

Örebro-Bofors flygplats är en av Sveriges mest expansiva flygplatser för både fraktflyg och charterflyg. Flygplatsen är ett attraktivt alternativ för ett stort område, inte bara Örebro län. I dag kommer charterresenärer från hela Mälardalen, Värmland, Västergötland och södra Dalarna. Örebro-Bofors flygplats är landets tredje största fraktflygplats.

NÄRINGSLEVET

Örebro är ett administrativt centrum och en tjänstemanastad. Örebros näringsliv domineras därför av offentlig service och tjänsteföretag. I Örebro finns ett regionsjukhus och statliga verk, främst i form av Statistiska Centralbyrån, SCB. De största offentliga arbetsgivarna är Örebro kommun, 11 700 anställda, Landstinget, 8 260 anställda, Universitetet, 1000 anställda och SCB, 800 anställda.

Örebros centrala läge i förhållande till befolkningstäta områden ger klara logistikfördelar vilket lett till att omkring 130 större och mindre företag som arbetar med transporter,

lagerhantering, och spedition har valt att etablera sig i Örebro. I branschen finns cirka 3 000 anställda. De största företagen är Närkefrakt, Danzas ASG Eurocargo AB, Onninen, Wurth Svenska AB, Schenker och Solar AB. Det centrala läget har också medfört att Örebro har gamla handelstraditioner och är en mötesplats för handel. Småföretagen i Örebro är huvudsakligen tjänsteföretag medan andelen små- och medelstora företag inom tillverkningsindustri är lägre än genomsnitt för landet.

Bland de största privata arbetsgivarna finns bland annat Atlas Copco Rock Drills, 700 anställda, SITEL Nordic, 470 anställda, Busslink, 420 anställda och Onninen, 400 anställda.

KLÖVERNS FASTIGHETSBESTÅND

Ytor och hyresintäkter

Klövern äger ett centralt beläget objekt i Örebro om totalt 13 000 kvm. Den uthyrningsbara ytan utgörs av 10 000 kvm kontors- och butiksyta, 600 kvm bostäder samt övriga ytor om 1 900 kvm. Övriga ytor utgörs till stor del av ytor avsedda för gymverksamhet. Hyresintäkterna uppgår till 14,8 mkr vilket utgör 8 procent av Klöverns totala intäkter. Av intäkterna kommer 8,5 mkr från butiksytor (48 procent), 3,4 mkr kommer från kontorsytor och 2,9 mkr från övriga ytor.

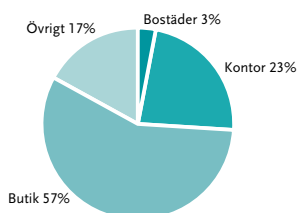
Stora hyresgäster

De enskilt största hyresgästerna i Örebro är nJoy Träning och Hälsa, Stadium och Örebro Kommun. Dessa tre hyresgäster svarar för 33 procent av hyresintäkterna i Örebro.

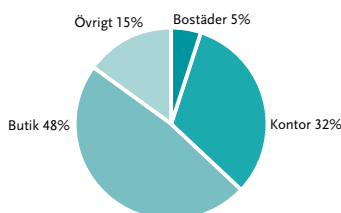
Vakanssituation

Den genomsnittliga ekonomiska vakansgraden i Örebro är 7 procent, vilket är 4 procentenheter lägre än Klöverns genomsnittliga vakansgrad. Vakanserna som motsvarar 1,1 mkr, är i sin helhet hänförliga till butiksytor. Övriga ytor är fullt uthyrda.

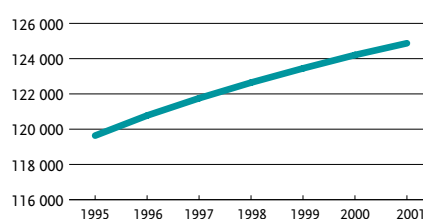
Fördelning av hyresintäkter



Fördelning av uthyrbar yta



Befolkningsutveckling



¹⁾ Källor: SCB, Örebro kommun, Örebro universitet, SJ, Vägverket

Klöverns orter

FALUN¹⁾

ALLMÄNT

Falun ligger vid sjön Runn i Dalarna, cirka 22 mil norr om Stockholm. Borlänge är närmaste stad och ligger 20 km sydväst om Falun. Falun hade per den 31 december 2001 54 601 invånare. I Falun-Borlängeområdet bor det totalt cirka 100 000 invånare. Efter en ökning i början av 1990-talet har befolkningen minskat något under senare delen av 90-talet. Den genomsnittliga förändringen under 1995–2000 var en nedgång med 0,2 procent. 2001 ökade dock befolkningen ånyo med 0,3 procent.

I Falun och Borlänge finns Högskolan Dalarna med totalt cirka 9 000 studenter.

Kommunikationerna är relativt goda. Från Dala Airport utanför Borlänge finns fem dagliga avgångar till Stockholm och tre till Göteborg. Restiden med X2000 till Stockholm är 2 timmar och 22 minuter.

NÄRINGSLEVET

Faluns näringslivshistoria baseras på råvarutillgångar. Kopparfyndigheterna i Falun upptäcktes enligt sägnen redan på 1000-talet. År 1288 köpte Biskop Peter en åttondel av Kopparberget varefter kopparutvinning startade. Gruvans storhetstid var under 1600-talet då 2/3 av världens kopparproduktion fanns i Falun. Vid gruvan växte ett samhälle upp som fick sitt namn efter ån Falan. Utvinningen av koppar gav också upphov till biprodukter som Falu rödfärg.

Falun utvecklades till en centralort i Dalarna och säte för administrativa funktioner. Detta återspeglas i dagens näringslivsstruktur med en betydande andel av sysselsättningen inom offentliga tjänster. Den enskilt största offentliga arbetsplatsen är Falu lasarett med 2 900 anställda. Bland de största privata arbetsgivarna finns StoraEnso med cirka 900 anställda, Scania, 675 anställda, Ericsson Network 325 och Cederroth International med 225.

KLÖVERNS FASTIGHETSBESTÅND

Ytor och hyresintäkter

Klöverna äger 4 objekt i Falun om totalt 16 000 kvm. Den uthyrningsbara ytan fördelar sig på 5 000 kvm bostadsyta, 6 300 kvm kontorsyta, 2 700 kvm butiksyta samt 1 600 kvm industri- och lageryta. Hyresintäkterna uppgår till 13,5 mkr vilket utgör 8 procent av Klöverns totala intäkter. Av intäkterna kommer 3,9 mkr från bostäder, 7,8 mkr kommer från kontors- och butiksytor, 1,3 mkr från lager- och industriytor samt 0,5 mkr från övrigt.

Stora hyresgäster

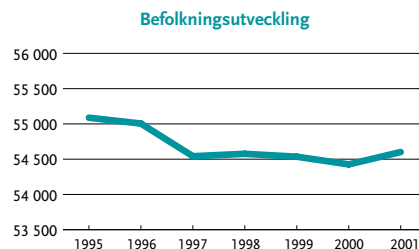
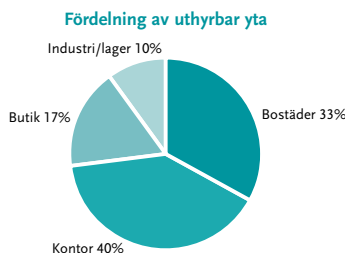
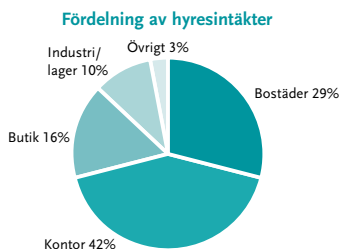
De enskilt största hyresgästerna i Falun är Kommunfastigheter, Posten och ALMI Företagspartner. Dessa tre hyresgäster svarar för 40 procent av hyresintäkterna i Falun.

Vakanssituation

Den genomsnittliga ekonomiska vakansgraden i Falun är 9 procent, vilket understiger den totala vakansgraden i Klöverns bestånd med 2 procentenheter. De största vakanserna finns i kontorsytorna. Vakanserna på dessa ytor uppgår till 17 procent och hyresbortfallet motsvarar 1,2 mkr. Bostadsytorna har en vakansgrad på 4 procent och övriga ytor 14 procent vilket tillsammans medför ett hyresbortfall om 0,3 mkr. Butiksytor och lager- och industriytorna är fullt uthyrda.

Driftnetto, bokfört värde och direktavkastning

Det bokförda värdet i Falun uppgår till 95 mkr, driftnettot på orten uppgår till 8,3 mkr, vilket ger en direktavkastning i Falun på 8,8 procent. Det genomsnittliga värdet per objekt uppgår till 23 mkr och 6 019 kr per kvm.



¹⁾ Källor: SCB, Faluns kommun, Högskolan Dalarna, SJ, SAS, Vägverket

Klöverns orter

ESKILSTUNA¹⁾

ALLMÄNT

Eskilstuna är beläget vid Eskilstunaån cirka 5 km söder om Mälaren 11 mil väster om Stockholm. Avståndet till Västerås är 5 mil. Inom en radie av tolv mil från Eskilstuna bor nästan en fjärdedel av landets befolkning.

Eskilstuna kommun hade per den 31 december 2001 89 135 invånare. Eskilstuna hade redan på 1970-talet över 94 000 invånare. Efter en lång period med negativ befolkningsutveckling 1970–85 har befolkningen legat relativt stabilt runt 88–89 000 invånare. Befolkningen minskade i genomsnitt med 0,2 procent per år under 1995–2000. Under de senaste två åren har befolkningen dock börjat öka och ökningstakten uppgick 2001 till hela 0,8 procent. Befolkningsökningen är sannolikt beroende på de väsentligt förbättrade tågförbindelserna till Stockholmsområdet.

Mälardalens högskola som bedriver huvuddelen av sin verksamhet i Eskilstuna och Västerås har totalt 13 000 studerande varav drygt 40 procent studerar i Eskilstuna. Cirka hälften studerar på tekniska och naturvetenskapliga linjer.

Kommunikationerna är mycket goda. Restiden med tåg till Stockholm uppgår till ungefär 1 timme. I morgontrafiken finns upp till tre avgångar per timme.

NÄRINGSLEVET

Eskilstuna är en gammal industristad. Redan på 1600-talet började vattenkraften användas vid metallbearbetning. Fortfarande finns flera av de stora anrika industriföretagen med Volvo, ABB, Avestapolarit, Assa och Alfa Laval bland de största privata arbetsgivarna. På senare tid har de nya arbetstillfällena i allt större utsträckning skapats inom sektorer som exempelvis lagerhantering och logistik. Den största nyetableringen inom detta område svarar Hennes & Mauritz för genom etablering av ett nytt Sverigelager som invigs i år. Nyetableringar har även skett av företag inom callcenterverksamhet genom Postgirot Direkt (150 anställda) och SITEL Nordic (50 anställda).

Att Eskilstuna är en attraktiv etableringsort visas tydligt av det faktum att av de tio största nyetableringarna i Sörmland som resulterat i flest antal nyanställda återfinns åtta i Eskilstuna.

KLÖVERNNS FASTIGHETSBESTÅND

Ytor och hyresintäkter

Klövern äger 5 objekt i Eskilstuna om totalt 15 300 kvm. Den uthyrningsbara ytan fördelar sig på 1 000 kvm bostadsyta, 300 kvm kontorsyta, 5 500 kvm butiksyta, 6 200 kvm industri- och lageryta och 2 300 kvm övrigt. Hyresintäkterna uppgår till 11,4 mkr vilket utgör 6 procent av Klöverns totala intäkter. Av intäkterna kommer 1 mkr från bostäder, 1,9 mkr kommer från kontors- och butiksytor, 5,8 mkr kommer från lager- och industriytor, samt 2,8 mkr från övrigt.

Stora hyresgäster

De enskilt största hyresgästerna i Eskilstuna är Posten, Studentkåren och Eskilstuna Kommunfastigheter. Dessa tre hyresgäster svarar för 68 procent av hyresintäkterna i Eskilstuna.

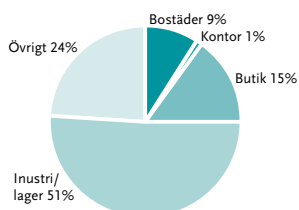
Vakanssituation

Den genomsnittliga ekonomiska vakansgraden i Eskilstuna är 4 procent, vilket är väsentligt lägre än Klöverns genomsnittliga vakansgrad. De största vakanserna utgörs av bostäder 0,3 mkr samt kontor 0,1 mkr. Bostadssytor har en vakansgrad på 25 procent, kontorsytorna 56 procent och lager- och industriytorna 2 procent. Butiksytor och övriga ytor är fullt uthyrda.

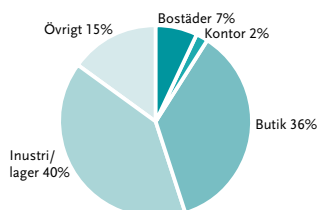
Driftnetto, bokfört värde och direktavkastning

Det bokförda värdet i Eskilstuna uppgår till 91 mkr. Driftnettot på orten uppgår till 9,0 mkr, vilket ger en direktavkastning i Eskilstuna på 9,9 procent. Det genomsnittliga värdet per objekt uppgår till 18 mkr och per kvm till 5 950 kr.

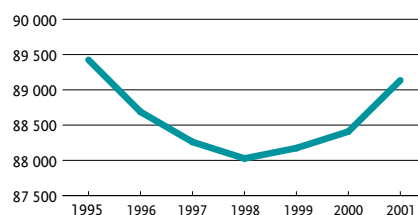
Fördelning av hyresintäkter



Fördelning av uthyrbar yta



Befolkningsutveckling



¹⁾ Källor: SCB, Eskilstunas kommun, Mälardalens högskola, SJ, Vägverket

Fastighetsförteckning

Kommun	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår	Uthyrbar area, kvm					Totalt
					Bostäder	Kontor	Butiker	Industri /lager	Övrigt	
Karlstad	Monitorn 9	Hamngatan 8, Östra Torggatan 2		1993	–	3 255	154	–	–	3 409
Karlstad	Skepparen 15	Orrholmsgatan 4–8, Tullhusgatan 6		1954	–	17 374	–	677	4 320	22 371
Karlstad	Gångjärnet 2	Blockgatan 29	Ja	1964	–	157	–	3 379	–	3 536
Karlstad	Tornadon 2	Lovartsgatan 8, Blekegatan 9	Ja	1975	–	1 690	–	11 114	–	12 804
Uppsala	Boländerna 21:4	Verkstadsgatan 10–14		1968	–	6 292	388	1 861	–	8 541
Uppsala	Boländerna 21:5	Verkstadsgatan 16		1998	–	–	3 384	–	–	3 384
Uppsala	Kvarngärdet 30:2	Kvarntorget 3		1964	–	505	3 602	–	–	4 107
Uppsala	Kungsängen 10:1-2	Kungsgatan 48		1920/66	1 056	4 330	781	2 482	–	8 649
Örebro	Kitteln 11	Engelbrektsgatan 8, Kungsgatan 4–6, Köpmangatan 3, Stortorget 7–9		1964	596	4 120	6 160	–	1 857	12 733
Falun	Hattmakaren 15	Slaggatan 13, Stadshusgränd 6, Östra Hamngatan 32		1979	–	2 037	667	–	–	2 704
Falun	Sparbanken 7	Mäster Pers Gränd 1, Stadshusgränd 2, Åsgatan 39–43		1929	–	1 571	1 130	25	–	2 726
Falun	Hattmakaren 16	Nyrogatan 21, Slaggatan 19, Östra Hamngatan 36		1980	–	1 595	891	1 553	–	4 039
Falun	Kardmakaren 21	Ölandsgatan 9–11, Engelbrektsgatan 50–56, Nyrogatan 25–31		1990	5 122	1 110	–	47	–	6 279
Eskilstuna	Eskilshem 1:8	Nystrandsgatan 3	Ja	1972	–	–	3 540	–	–	3 540
Eskilstuna	Nötknäpparen 24	Gustafsvägen 5		1956	–	–	1 899	365	–	2 264
Eskilstuna	Valhalla 2:19	Fraktgatan 11		1974	–	170	–	1 702	–	1 872
Eskilstuna	Vägsålen 24	Kriebsensgatan 5, Rademachergatan 23		1936	1 050	100	77	–	2 310	3 537
Eskilstuna	Valpen 3	Björkgatan 5–7		1993	–	–	–	4 134	–	4 134
Summa Klöverns fem största orter					7 824	44 306	22 673	27 339	8 487	110 629
Gävle	Brynäs 12:1	Waldenströmsgatan 2, Fältskärsleden 10		1972	–	1 921	133	4 273	–	6 327
Halmstad	Kilot 1	Bolmensgatan 1, Laholmsvägen 10		1986	–	1 347	–	5 612	–	6 959
Kalmar	Fredriksdal 1	Smedjegatan 2		1982	–	–	–	3 498	–	3 498
Kalmar	Guldfisken 2	Esplanaden 30, Postgatan 2–4, Sveaplan 1		1947	–	2 953	–	76	–	3 029
Karlskrona	Ingenjören 7	Blåportsgatan 7		1984	–	–	–	1 818	–	1 818
Kristianstad	Kristianstad 5:56	Vattentornsvägen 9		1972	–	371	–	1 783	–	2 154
Linköping	Brevduvan 17	Kungsgatan 20, St Larsgatan 18		1918	257	7 396	–	100	–	7 753
Luleå	Djuret 3	Blomgatan 17–19		1983	–	2 210	610	4 465	–	7 285
Luleå	Rättan 18	Kungsgatan 19–23, Skeppsbrogatan 42, Storgatan 53		1953	–	2 617	1 276	455	–	4 348
Norrälje	Pelikanen 8	Lilla Brogatan 1		1969	100	4 699	1 085	35	–	5 919
Norrälje	Järnlotet 15	Kyrkogatan 11		1951/73/92	161	1 790	–	1 601	–	3 552
Sundsvall	Borgmästaren 10	Köpmangatan 19, Norra Järnvägsgränd 24, Thulegatan 14–16		1956	–	4 778	–	43	–	4 821
Umeå	Stigbygel 2	Signalvägen 12		1973	–	–	599	2 528	–	3 127
Umeå	Vale 6	Skolgatan 68, Västra Kyrkogatan 11		1974	–	–	3 183	245	968	4 396
Västerås	Kol 13	Kopparbergsvägen 25, Snickargatan 2, Sturegatan 18		1955	95	2 291	1 623	150	275	4 434
Östersund	Snäckan 25	Rådhusgatan 100		1985	–	1 437	–	2 088	–	3 525
Summa övriga orter med fler än 50 000 invånare					613	33 810	8 509	28 770	1 243	72 945
Alingsås	Tygväven 4	Lilla Torget 4		1929	–	1 170	–	–	–	1 170
Bollnäs	Gärdet 6:4	Postgränd 5		1983	–	842	310	1 272	–	2 424
Enköping	St: Ilian 23:4	Drottninggatan 42–44		1945	162	–	–	1 530	–	1 692
Heby	Kapellet 23	Kapellgatan 1		1973	–	–	571	–	–	571
Härnösand	Tullen 10	Köpmangatan 13, Skeppsbron 11		1983	–	2 382	–	2 223	–	4 605
Karlsborg	Postiljonen 1 & 2	Storgatan 13		1985	–	253	630	333	–	1 216
Katrineholm	Nejljan 13	Fredsgatan 30–32		1951	588	288	1 849	–	–	2 725
Kristinehamn	Uroxen 14	Kungsgatan 28		1954	–	416	–	2 846	–	3 262
Köping	Drotten 2	Västra Långgatan 6		1988	–	2 022	1 579	–	–	3 601
Lycksele	Stadshuset 7	Fabriksgränd 12		1985	–	347	1 411	267	50	2 075
Mark	Kyrkängen 9	Kyrkogatan 2		1929	–	653	–	–	–	653
Nyköping	Bagaren 20	St: Annegatan 6, Östra Storgatan 5		1962	–	1 155	775	2	–	1 932
Nyköping	Skölden 2	Gasverksvägen 15		1989	–	2 027	–	60	–	2 087
Nyköping	Säven 4	Norrköpingsvägen 9		1987	–	–	–	1 853	–	1 853
Nässjö	Posten 1	Cindersgatan 9, Postgatan 1, Västra Sandgatan 7		1955	87	1 920	1 134	12	–	3 153
Nässjö	Brevet 1	Storgatan 47		1980	–	550	1 155	2 857	–	4 562
Oxelösund	Björken 11	Södra Malmgatan 16		1959	2 009	640	630	115	116	3 510
Sandviken	Säterjätten 3	Västerled 30		1987	–	–	–	933	–	933
Simrishamn	Samskolan 2	Storgatan 36		1985	–	–	258	267	–	525
Torsby	Vasserud 3:13	Vitsandsvägen 82		1975	–	–	–	3 334	–	3 334
Uddevalla	Ran 6	Edingsvägen 2		1980	–	749	–	1 855	–	2 604
Vetlanda	Lejonet 14	Stationsgatan 7, Storgatan 16		1959	663	586	511	120	–	1 880
Västervik	Bryggaren 18	Bredgatan 22–24, Båtsmansgatan 28		1911	231	152	1 601	130	390	2 504
Värnamo	Tre Liljor 16	Storgatan 24		1978	–	910	348	–	–	1 258
Ystad	Mejeriet 7	Lagmansgatan 2		1972	–	–	–	1 097	–	1 097
Ängelholm	Samskolan 5	Lärkgatan 2		1953	–	355	1 030	1 061	–	2 446
Summa övriga orter med färre än 50 000 invånare					–	3 740	17 417	13 792	556	57 672
Totalt					12 177	95 533	44 974	78 276	10 286	241 246

Aktiekapital och ägarförhållanden

Aktiekapitalet i Klövern uppgår före Nyemissionen men efter nedsättning av aktiekapitalet till 11 513 445 kronor, fördelat på 2 302 689 A-aktier, varje aktie på nominellt 5 kronor. Genom Nyemission kommer aktiekapitalet att ökas med högst 115 134 450 kronor. Efter Nyemissionen i Bolaget uppgår aktiekapitalet till högst 126 647 895 kronor fördelat på högst 2 302 689 A-aktier och högst 23 026 890 B-aktier. Aktier av serie A berättigar till en röst per aktie och serie B berättigar till en tiondels röst per aktie. Aktier av serie B kan konverteras till serie A. Aktierna har lika rätt till Klöverns tillgångar och resultat.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Aktiekapitalets utveckling sedan 1994 till och med den 18 juni 2002 framgår på sid 57. Sedan 2001 har aktiekapitalet förändrats enligt nedan. I kursiv stil redogörs för förestående nyemission samt nedsättningen av aktiekapital vilka kommer registreras i augusti 2002.

Dag	Månad	År	Transaktion	Aktiekapital i SEK		Antal aktier		Antal röster	Nominellt SEK/aktie
				Förändring	Totalt	Förändring	Totalt antal		
28	februari	2001	Apportemission	250 046,60	14 837 630,30	2 500 466	148 376 303	148 376 303	0,10
2	mars	2001	Apportemission	329 124,20	15 166 754,50	3 291 242	151 667 545	151 667 545	0,10
6	mars	2001	Nyemission	557,50	15 167 312,00	5 575	151 673 120	151 673 120	0,10
19	april	2001	Apportemission	6 265,40	15 173 577,40	62 654	151 735 774	151 735 774	0,10
28	juni	2001	Apportemission	18 645,20	15 192 222,60	186 452	151 922 226	151 922 226	0,10
18	oktober	2001	Riktad nyemission	42 375 000,00	57 567 222,60	423 750 000	575 672 226	575 672 226	0,10
18	juni	2002	Riktad nyemission	2,40	57 567 225,00	24	575 672 250	575 672 250	0,10
27	juni	2002	Omvänd split 1:250	–	57 567 225,00	–573 369 561	2 302 689	2 302 699	25,00
	augusti	2002	Nedsättning av aktiekapital	–46 053 780,00	11 513 445,00	–	–		5,00
	augusti	2002	Företrädesemission	115 134 450,00	126 647 895,00	23 026 890	25 329 579	4 605 378	5,00

Klövern har i enlighet med bolagsstämmans beslut den 18 juni 2002 emitterat ett konvertibelt skuldebrev om nominellt 50 miljoner kronor vilket tecknats av Connecta. Emissionskursen är skuldebrevets nominella belopp. Betalning för skuldebrevet har skett genom kvittning. Skuldebrevet berättigar till konvertering till nya B-aktier i Klövern under perioden från och med den 15 augusti 2002 till och med den 18 juni 2004 till en konverteringskurs om 11 kronor per aktie. Skuldebrevet löper med 6,25 procent ränta och förfaller till betalning den 30 juni 2004. Vid full konvertering på grund av skuldebrevet kan aktiekapitalet komma att ökas med högst 22 727 270 kronor motsvarande 15,2 procent. Connecta har en option att sälja skuldebrevet till 80 procent av nominellt belopp.

TECKNINGSOPTIONSPROGRAM I FÖRE DETTA ADCORE

I före detta Adcore finns sammanlagt fyra olika teckningsoptionsprogram som berättigar till nyteckning av 45 414 600 aktier före omvänd split. Villkor och löptider framgår av tabell nedan.

Program	År	Återstående	Konv/Teckningsperiod	Konv/Teckningspris (kr) ¹⁾
Teckningsoption To3	2000	1 946 400	030502-030530	125,00
Teckningsoption To4	2000	9 468 200	030502-030530	53,00
Teckningsoption	2001	4 000 000	020201-030829	1,44
Teckningsoption To5	2002	30 000 000	041001-041130	0,97
Summa		45 414 600		

¹⁾ Teckningsoptionsprogrammen kommer att räknas om såväl vad gäller teckningskurs som antal aktier som optionerna berättigar till teckning av. Omräkningen sker till följd av sammanläggning, nyemission och nedsättning av aktiekapital med utskiftnings till aktieägarna. Det exakta antalet optionsrätter efter omräkningar och de exakta teckningskurserna kan beräknas först efter nyemissions slutförande. Omräkningsvillkoren är i överensstämmelse med praxis.

Utspädning vid fullt utnyttjande, före företrädesemissionen uppgår till 7,4 procent.

Aktiekapital och ägarförhållanden

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

I nedanstående tabell framgår ägarförhållanden i Klöver per 27 maj 2002 omräknat till antalet aktier efter omvänd split samt därefter kända förändringar. Antalet aktier i tabellen nedan är antalet A-aktier.

Ägarförhållanden den 27 maj 2002 inkl kända förändringar

Ägare	Antal aktier	Procentuell andel av röster och kapital
Utl ägare och förvaltare	481 977	20,9
Active Holding B V	339 146	14,7
Ole Oftedal inkl bolag	275 079	12,0
Christer Jacobsson via bolag	122 556	5,3
Tredje AP-fonden	107 884	4,7
Nordic IT Inv Provider BV	86 036	3,7
Berens Partner AG	65 391	2,8
Johan Ek inkl bolag	56 342	2,4
Catella fonder	17 600	0,8
Sten Wranne inkl bolag	11 948	0,5
Skandia	9 000	0,4
Övriga	729 733	31,8
Totalt	2 302 689	100,0

Källa: Offentlig aktiebok och förvaltarförteckning.

Fördelning röster och kapital efter Nyemissionen

Aktier	Nyemitterade		Röster, %	Kapital, %
	A-aktier	B-aktier		
Befintliga	2 302 689		50	9
Nya		23 026 890	50	91
Totalt	2 302 689	23 026 890	100	100

AKTIEÄGARAVTAL

Såvitt styrelsen känner till finns inga aktieägaravtal mellan aktieägarna i Klöver.

ÖVRIGT

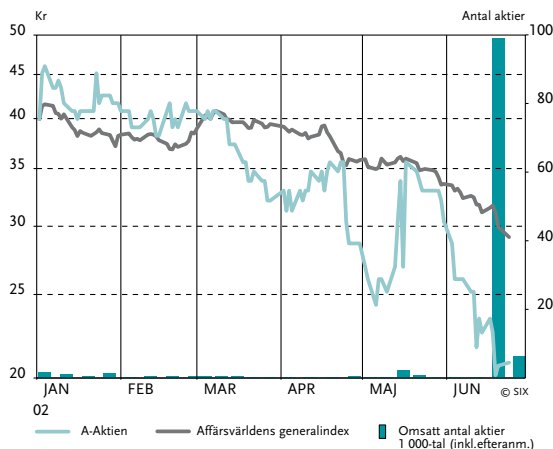
VD Ole Oftedal kan av privatekonomiska skäl komma att avyttra teckningsrätter i samband med föreliggande nyemission.

NOTERING

Mot bakgrund av förändringen i verksamhetsinriktning har Stockholmsbörsen i enlighet med sina regler tillsvidare placerat samtliga aktier i Klöver på Stockholmsbörsens observationslista. Stockholmsbörsen kommer att låta genomföra en ny prövning av Klöver varefter ett beslut om flytt till O-listan förväntas under fjärde kvartalet. En noteringspost uppgår till 1 000 aktier.

KURSUTVECKLING OCH OMSÄTTNING

Diagrammet nedan visar kursutvecklingen för Adcore under perioden januari 2002 – juni 2002.



Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

NUVARANDE STYRELSE

Lars Evander, född 1947

Styrelseordförande

Invald i styrelsen 2000 (Connecta 1998)

Övriga styrelseuppdrag: ABCAZ Limited, Connecta AB och Nuffield Nursing Homes Trust.

Aktieinnehav i Klövern efter omvänd split: 4 210

Teckningsoptioner i Klövern före omvänd split: 25 000

Ole Oftedal, född 1954

Verkställande direktör

Invald i styrelsen 2001

Övriga styrelseuppdrag: Connecta AB, Corus Technologies AB, CGEA Transport AB, izi Venture AB, Kungsleden AB, Salus Ansvar AB, Stockholms Handelskammare och Stream VPN (Ltd).

Aktieinnehav i Klövern efter omvänd split: 275 079

Teckningsoptioner i Klövern före omvänd split: 50 000

Lars Carlqvist, född 1946

Invald i styrelsen 2002

Övriga styrelseuppdrag: Applied AB, Benefit AB, Connecta AB, G2 Solutions AB och Intellibis AB.

Aktieinnehav i Klövern efter omvänd split: 1 021

Teckningsoptioner i Klövern före omvänd split: 0

Anders Liljeblad, född 1959

Invald i styrelsen 2002

Övriga styrelseuppdrag: Connecta AB, Lowe Nordic AB, Lowe Partners Worldwide AB, Projectplace Int AB och Sir Tiger AB.

Aktieinnehav i Klövern efter omvänd split: 0

Teckningsoptioner i Klövern före omvänd split: 0

TILLTRÄDANDE STYRELSE

Med verkan från den 2 september 2002 kommer en delvis ny styrelse att tillträda i Klövern i enlighet med beslut på extra bolagsstämma den 18 juni 2002. Styrelsen kommer därvid att bestå av följande ledamöter; Stefan Dahlbo, Ole Oftedal, Lars Evander och Erik Paulsson. Nedan följer uppgifter för den tillträdande styrelsen.

Stefan Dahlbo, född 1959

Föreslagen styrelseordförande

Vice verkställande direktör Investment AB Öresund.

Övriga styrelseuppdrag: Hagströmer & Qviberg AB, Johnson Pump AB. Styrelseordförande HQ Fonder AB.

Aktieinnehav i Klövern efter omvänd split: 0

Teckningsoptioner i Klövern före omvänd split: 0

Erik Paulsson, född 1942

Verkställande direktör Wihlborgs Fastigheter AB

Övriga styrelseuppdrag: Skistar AB, Wihlborgs Fastigheter AB.

Aktieinnehav i Klövern efter omvänd split: 0

Teckningsoptioner i Klövern före omvänd split: 0

Lars Evander, se ovan.

Ole Oftedal, se ovan.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ole Oftedal, se ovan.

Tillförordnad verkställande direktör

Sten Wranne, född 1961

Tillförordnad finansdirektör

Aktieinnehav i Klövern efter omvänd split: 11 948

Teckningsoptioner i Klövern före omvänd split: 2 450 000

Frans Benson, född 1959

Tillförordnad informationschef

Aktieinnehav i Klövern efter omvänd split: 0

Teckningsoptioner i Klövern före omvänd split: 50 000

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

ERSÄTTNINGAR OCH FÖRMÅNER

Ersättningar m m till styrelse, VD och ledande befattningshavare

Till styrelsens medlemmar som ej är anställda av bolaget har utgått ett sammanlagt arvode om 700 tkr i enlighet med bolagstämmans beslut, varav till nuvarande styrelseordförande Lars Evander med 420 tkr. Inget konsultarvode har utgått till styrelseledamöter. Pensionsförmåner utöver lagstadgade har ej utgått. Till tidigare styrelseordföranden Christer Jacobsson har under 2001 utgått ersättning med 723 tkr. Till verkställande direktören har under 2001 utgått lön och andra förmåner med 7 591 tkr, varav till Göran Wågström 5 595 tkr inklusive avgångsvederlag och till Ole Oftedal 1 997 tkr. Nuvarande verkställande direktör har rätt till pension från 60 års ålder. Ersättning till ledande befattningshavare under 2001 har utgått med 11 mkr.

REVISORER

Deloitte & Touche AB

Svante Forsberg, född 1952

Auktoriserad revisor

Revisor i Bolaget sedan 2000

Ernst & Young AB

Björn Fernström, född 1950

Auktoriserad revisor

Revisor i Bolaget sedan 2000

ERSÄTTNING TILL REVISORER 2001

(tkr)	2001
Deloitte & Touche	1 715
Ernst & Young	1 287
Summa revisionsarvoden	3 002
<i>Andra uppdrag än revisionsuppdrag</i>	
Deloitte & Touche	1 876
Ernst & Young	1 244
Summa annat än revisionsuppdrag	3 120
Summa arvoden	6 122

Fakta ur Klövern AB:s bolagsordning, m m antagen den 18 juni 2002

BOLAGETS FIRMA

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

STYRELSENS SÄTE

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

FÖREMÅL FÖR BOLAGETS VERKSAMHET

Bolaget skall bedriva förvärv, förvaltning och avyttring av fastigheter samt annan därmed förenlig verksamhet.

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 50 miljoner kronor och högst 200 miljoner kronor.

AKTIENS NOMINELLA BELOPP

Aktiens nominella belopp skall vara fem (5) kronor.

Aktierna skall utgöras av två serier. Serie A med en röst per aktie och serie B med en tiondels röst per aktie samt att aktierna av serie B kan konverteras till aktie av serie A. Beslutar bolaget att genom kontantemission ge ut nya aktier av serie A och serie B, skall ägare av aktier av serie A och serie B äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt).

Beslutar bolaget att genom kontantemission ge ut aktier endast av serie A eller serie B, skall samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är av serie A eller serie B, äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

STYRELSE

Styrelsen skall bestå av fyra till åtta ledamöter, med högst fyra suppleanter. Ledamöterna och eventuella suppleanter väljes årligen på ordinarie bolagsstämma för tiden intill slutet av nästa ordinarie bolagsstämma.

KALLELSE

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och i Svenska Dagbladet eller i annan rikstäckande dagstidning.

Kallelse till ordinarie bolagsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas skall utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

RÄTT ATT DELTAGA I BOLAGSSTÄMMA

För att delta i bolagsstämman skall aktieägare anmäla sig hos bolaget senast den dag som anges i kallelse till stämman, före kl. 16.00. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och får inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår omfattar kalenderår.

VPC-REGISTRERING

Bolaget är anslutet till VPC AB.

ÖVRIG INFORMATION

Klöverns organisationsnummer är 556482-5833. Bolaget registrerades vid Patent- och registreringsverket den 4 februari 1994 och har bedrivit verksamhet sedan samma år. Bolagets associationsform regleras av aktiebolagslagen (1975:1385).

Kompletterande information

VIKTIGA AVTAL

Bolaget bedömer att inget enskilt avtal eller liknande förhållande i anslutning till verksamheten är av avgörande betydelse för verksamheten.

I december 2001 avyttrades aktierna i Adcore Stockholm AB. Köpeskillingen som fastställdes i början av 2002 medförde en förlust i Bolaget. Transaktionen syftade till att Bolaget för egen del skall kunna tillgodogöra sig kapitalförlusten på aktierna i Adcore Stockholm AB. Merparten av Bolagets skattemässiga förluster för beskattningsåret 2002 beräknas härröra från försäljningen.

Klövern har i samband med förvärv av fastigheterna från Wihlborgs ingått ett förvärvsavtal innefattande bl a i huvudsak sedvanliga garantier.

Klövern och Wihlborgs har för avsikt att ingå ett förvaltningsavtal avseende det förvärvade fastighetsbeståndet. Avtalet avses omfatta perioden t o m den 31 mars 2003 och skall innefatta förvaltning av fastigheterna på marknadmässiga villkor.

TVISTER OCH ANSPRÅK

Vissa tvister/anspråk föreligger mot Bolaget. Utöver upp-tagna avsättningar i delårsrapporten 2002-03-31 kommer ytterligare avsättningar om cirka 7 mkr att göras. Styrelsens bedömning är att avsättningarna därmed är tillräckliga. Nedan redovisas de mer väsentliga tvisterna och anspråken.

Förlikade tvister och rådgivningskostnader

Fyra tidigare tvister har förlikats eller bedöms möjliga att förlikas inom kort. De gjorda förlikningarna bedöms ha en negativ likviditetspåverkande effekt om cirka 20 mkr.

Ytterligare kända likviditetspåverkande poster är bland annat rådgivararvoden om cirka 12 mkr, exklusive transaktionskostnader, för uppdrag utförda i samband med omstrukturering och avyttring av dotterbolag samt bedömning av ekonomiskt utfall av tvister och tvångsinlösen.

Utestående tvister

Twist föreligger rörande hyreskontrakt. Twistens storlek är inte preciserad av motparten i detalj. Bolaget bedömer att omtvistat belopp ej kan komma att överstiga MEUR 0,6.

Före detta dotterbolag har framställt krav mot Bolaget om MEUR 0,6. Kravet baserar sig på att konkursförvaltaren anser att Bolaget garanterat det före detta dotterbolagets olika åtaganden. Bolaget har avvisat kravet.

Krav har framställts mot Bolaget om cirka MEUR 0,1 till följd av borgen för datorutrustning leasad av ett tidigare dotterbolag. Bolaget har i sin tur ställt krav mot andra parter som förorsakat kravet mot Bolaget.

Tvångsinlösen

Sedan juni 2000 pågår en tvångsinlösenprocess mellan Bolaget och minoritetsaktieägarna i Adcore Stockholm AB, fd Connecta AB. Minoritetsägarnas representanter har begärt cirka 380 kronor per aktie.

Styrelsen beslutade i december 2001 att tvångsinlösenprocessen skulle återkallas. Bakgrunden till beslutet var att aktierna i Adcore Stockholm AB avyttrades den 6 december 2001. Samtliga aktier överläts till ett konsortium utanför koncernen.

Efter det att Bolaget hade begärt att tvångsinlösenprocessen skulle avbrytas lämnade Bolaget ett erbjudande till minoritetsägarna om att köpa deras aktier. Det erbjudande priset uppgick till 25 kronor per aktie. Aktieägare representerande cirka 100 000 av totalt cirka 200 000 aktier accepterade erbjudandet. Således finns i dagsläget cirka 100 000 utestående minoritetsaktier. Den gode man som företräder minoriteten i processen har yrkat att lösenbelopp skall utgå även till de minoritetsaktieägare som sålt sina aktier i det ovan nämnda erbjudandet.

Enligt avtal med Connecta skall Bolaget svara för högst 10 mkr av eventuellt tvångsinlösenbelopp. Resterande belopp skall bäras av Connecta.

KORTFRISTIG FINANSIERING

Under andra kvartalet har koncernen haft ett negativt kassaflöde. Vidare har Klövern upptagit ett lån om 25 mkr till marknadmässiga villkor. Lånet förfaller till betalning efter emissionslikvidens mottagande.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE MED FLERA

Inga aktuella avtal eller transaktioner med närstående föreligger.

Kompletterande information

VISSA KVARVARANDE ÅTAGANDEN

Enligt ett avtal med ett tidigare dotterbolag, Capanova Holdings AB, har Bolaget garanterat viss maximal hyresnivå för det tidigare dotterbolaget. Garantin kan, om den aktualiseras, innebära en förpliktelse för Bolaget om cirka 2 mkr.

Klövern har vidare borgensansvar för Connectas avtal om leasing avseende datorer, vissa leasingavtal avseende bilar samt för ett hyresavtal. Förhandlingar pågår med borgenärerna om att frigöra Bolaget från borgensansvar. De sammanlagda borgensansvar som Klövern har i denna del uppgår till cirka 5 mkr.

FÖRSÄKRING

Bolaget har försäkringar för sin verksamhet som av ledningen har bedömts vara i överensstämmelse med praxis i marknaden.

Garanti har lämnats av Wihlborgs med innebörd att samtliga berörda fastigheter är försäkrade intill fullvärdet till och med den dag de tillträds.

Ekonomisk utveckling i sammandrag

Bifogade räkenskaper för Adcore 1999–2001 har begränsad relevans till Klöver i och med utskiftningen av Connecta och verksamhetsändringen från konsultbolag till fastighetsbolag.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2001	2000	1999
Nettoomsättning	1 062	1 295	550
Rörelsekostnader	–1 257	–1 175	–498
Jämförelsestörande poster	–583	–154	16
Rörelseresultat före goodwillavskrivningar	–778	–34	68
Goodwillavskrivningar	–48	–96	–26
Nedskrivning, goodwill	–1 299	–1 329	–
Rörelseresultat	–2 126	–1 459	42
Finansnetto	4	12	0
Resultat efter finansnetto	–2 122	–1 447	42
Skatt	–76	243	–14
Periodens resultat	–2 198	–1 204	28

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2001-12-31	2000-12-31	1999-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	33	1 286	234
Övriga anläggningstillgångar	29	171	49
Uppskjuten skattefordran	198	274	–
Summa anläggningstillgångar	260	1 731	283
Kundfordringar	104	343	132
Övriga omsättningstillgångar	28	241	60
Likvida medel	78	202	158
Summa omsättningstillgångar	210	786	350
Summa tillgångar	470	2 517	633
Eget kapital	125	2 054	397
Uppskjuten skatteskuld	–	–	2
Avsättningar	81	–	–
Ej räntebärande långfristiga skulder	–	11	2
Räntebärande långfristiga skulder	22	37	53
Summa avsättningar och långfristiga skulder	103	48	57
Leverantörsskulder	36	75	32
Övriga skulder	206	340	147
Summa kortfristiga skulder	242	415	179
Summa eget kapital och skulder	470	2 518	633

NYCKELTAL

	2001	2000	1999
Lönsamhet			
Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster och goodwill avskrivningar, %	neg	9,2	9,3
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	neg	neg	14,0
Räntabilitet på eget kapital, %	neg	neg	7,0
Finansiell ställning			
Soliditet, %	27	82	63
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringen av rörelsekapital, mkr	–317	–63	228
Antal medarbetare			
Antal medarbetare vid årets slut	557	1 747	877
Medelantal medarbetare	1361	1 275	632
Förädlingsvärde per medarbetare, tkr	534	790	646

Ekonomisk utveckling i sammandrag

KVARTALSDATA

Mkr	2001				2000				1999			
	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Nettoomsättning	137,0	173,0	321,9	430,5	417,3	327,4	295,6	254,2	181,6	122,8	60,9	185,2
Rörelsens kostnader	-139,2	-227,1	-418,5	-472,9	-383,9	-304,3	-264,7	-222,3	-165,2	-114,9	-53,2	-165,7
Jämförelsestörande poster	7,8	-160,7	-1 342,2	-386,8	-0,8	-43,2	-109,7	-	-16,4	-	32,4	-
Rörelseresultat före goodwillavskrivningar	5,5	-214,8	-1 438,8	-429,2	32,6	-20,1	-78,8	31,9	0	7,9	40,1	19,5
Goodwillavskrivningar	-1,8	-1,8	-18,1	-26,7	-38,7	-36,1	-12,0	-9,0	-12,7	-4,9	-3,4	-4,9
Engångsnedskrivning, goodwill	-	-	-	-	-1 329,0	-	-	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	3,7	-216,6	-1 456,9	-455,9	-1 335,1	-56,2	-90,8	22,9	-12,7	3,0	36,7	14,6
Finansnetto	1,4	0,1	2,6	-0,9	2,2	2,4	7,5	-0,1	1,6	-0,2	-0,6	-0,4
Resultat efter finansnetto	5,1	-216,5	-1 454,3	-456,8	-1 332,9	-53,8	-83,3	22,8	-11,1	2,8	36,1	14,2
Skatt	-74,1	0	-1,7	-	256,1	-5,1	-5,3	-2,4	-1,5	-0,1	-8,1	-4,2
Nettoresultat	-69,0	-216,5	-1 456,0	-456,8	-1 076,8	-58,9	-88,6	20,4	-12,6	2,7	28,0	10,0

DEFINITIONER

Rörelsemarginal före jämförelsestörande poster och goodwillavskrivningar

Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och goodwillavskrivningar i procent av rörelsens nettoomsättning.

Räntabilitet på sysselsatt kapital

Rörelseresultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.

Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Rörelsekapital

Kortfristiga rörelsefordringar minskade med kortfristiga rörelseskulder.

Sysselsatt kapital

Balansomslutning minskad med icke räntebärande skulder och latent skatt.

Förädlingsvärde

Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och goodwillavskrivningar plus lönekostnader inklusive lönebikostnader.

Genomsnittligt antal anställda

Genomsnitt av antal årsanställda under året.

Vinst per aktie

Resultat efter full skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier. Antalet aktier har justerats för genomförda fondemissioner och split.

Vinst per aktie vid full utspädning

Vinst per aktie justerat för effekter av utestående konvertibler och optioner.

Eget kapital per aktie

Eget kapital dividerat med antal aktier vid periodens slut. Antal aktier har justerats för genomförda fondemissioner och split.

Eget kapital per aktie vid full utspädning

Eget kapital per aktie justerat för effekter av utestående konvertibler och optioner.

Börsvärde

Antalet utestående aktier multiplicerat med börskurs plus värde av konvertibler om konvertering bedöms ske.

Direktavkastning

Prognostiserad utdelning relativt aktuell börskurs.

Kommentarer till den ekonomiska utvecklingen 1999–2001

Följande kommentarer till koncernens resultat och finansiella ställning skall läsas jämte övrig finansiell information som återfinns på annan plats i detta prospekt (se särskilt "Ekonomisk utveckling i sammandrag" och "Räkenskaper för Adcore 1999–2001" inklusive noter samt "Delårsrapporten för perioden januari–mars 2002").

INLEDANDE KOMMENTAR

Den ekonomiska utvecklingen under perioden 1999–2001 präglas starkt av de stora strukturella förändringarna Adcore genomgått sedan 1999. Jämförbarheten mellan de olika åren är därmed begränsad. Adcore bildades den 6 juni 2000 efter en sammanslagning av Information Highway och Connecta. Periodens första år, 1999, kännetecknades av stark organisk tillväxt medan år 2000 innehöll ett mycket stort inslag av förvärvad tillväxt såväl i Sverige som utomlands. Under 2001 avyttrades eller avvecklades i stort sett alla de bolag som året innan hade förvärvats och Adcore koncentrerade verksamheten till Stockholm samtidigt som också verksamheten i Stockholm minskade.

NETTOOMSÄTTNING

År 1999 var koncernens nettoomsättning proforma 550 miljoner kronor. Den starka expansionen under 2000 ledde till en kraftig omsättningsökning, 135 procent, till 1 295 miljoner kronor. Under 2001, då stora delar av företaget avvecklades, sjönk den redovisade omsättningen till 1 062 miljoner kronor. I praktiken var omsättningsminskningen större då det i helårssiffran ingick omsättning från under året avvecklade enheter om 410 miljoner kronor. Nettoomsättningen för jämförbara enheter uppgick således till 652 miljoner kronor år 2001.

RESULTAT

Resultat efter finansnetto var 42 miljoner kronor 1999. Under 2000 belastades resultatet av samgåendekostnader (–154) och nedskrivning av goodwill (–1 329) varför resultat efter finansnetto försämrades kraftigt till en förlust på 1 459 miljoner kronor. Under 2001, ökade förlusten ytterligare till 2 126 miljoner kronor. Förutom negativ resultatpåverkan från de under 2001 genomförda omstrukturingsåtgärderna påverkades även resultatet negativt av den under året kraftigt försvagade marknaden för konsulttjänster. De i slutet av 2001 kvarvarande enheterna visade under samma år ett resultat före goodwill och omstrukturingskostnader på –93 miljoner kronor mot en vinst på 89 miljoner kronor år 2000. Resultatet förbättrades under det sista kvartalet 2001 som en följd av de åtgärder som hade vidtagits tidigare under året.

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet under treårsperioden gick från att vara starkt positivt 1999, 228 miljoner kronor till starkt negativt under 2001, –317 miljoner kronor. För att kunna slutföra det beslutade åtgärdsprogrammet under andra halvåret 2001 genomfördes i oktober en riktad nyemission som brutto tillförde bolaget 170 miljoner kronor.

Balansomslutningen har under 2001 minskat från början av året 2 517 till 470 miljoner kronor i slutet av 2001.

MEDARBETARE

Vid utgången av 2001 uppgick antalet medarbetare till 557 (1 747). Personalomsättningen uppgick under 2001 till 10,5 procent, exklusive av bolaget initierade avgångar. Den stora minskningen av medarbetare mellan åren sammanhänger i all väsentlighet med avvecklingen av koncernens bolag och enheter utanför Stockholm.

Utdrag ur Adcores delårsrapport för perioden januari – mars 2002

Bifogat utdrag har begränsad relevans till Klövern i och med utskiftningen av Connecta och verksamhetsändringen från konsultbolag till fastighetsbolag.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER FÖRSTA KVARTALET

Ett mindre konsultföretag förvärvades med ett antal mycket seniora konsulter som samtliga har erfarenhet av Adcores verksamhet. Köpeskillingen består av en mindre kontant del samt 5 procent av aktierna i Adcore Consulting. Affären genomfördes per den 1 april. Johan Wieslander, tidigare vice VD och en av grundarna av Connecta, har tillsatts som COO för Adcore.

Ytterligare erfarna konsulter, inom främst Enterprise Applications och Program Management, har under kvartalet rekryterats till Adcore.

Samtliga åtgärder i anledning av avyttringen av majoritetsposten i Adcore Stockholm AB (fd Connecta AB) den 6 december 2001 har slutförts under kvartalet vilket har givit en positiv effekt på moderbolagets resultaträkning med 148 miljoner kronor och i koncernen med netto 29 miljoner kronor.

Efter avyttringen har Adcore återkallat tvångsinlösenprocessen. Adcore har under mars–april 2002 genom ett erbjudande till minoritetsaktieägarna per den 12 april förvärvat cirka 50 procent av de kvarvarande utestående aktierna för 25 kronor per aktie.

Arbetet med att lösa utestående tvister har varit framgångsrikt. Åtaganden har därmed betalats av och avsättningar har kunnat minskas i snabbare takt än planerat. Skulder och avsättningar har totalt sett minskat med 96 miljoner kronor sedan årsskiftet, varav avsättningar har minskat från 81 till 41 miljoner kronor. Eget kapital har ökat med 34,4 miljoner kronor med förbättrad soliditet som följd.

Föregående års förluster och försäljning av bolag har lett till att skattemässiga förluster på flera miljarder kronor har uppkommit. Dessa bedöms till del kunna utnyttjas i Adcores rörelse.

FÖRSÄLJNING OCH RESULTAT

Försäljning

Nettoomsättningen för kvartalet uppgick till 112,2 miljoner kronor, en minskning med 18,1 procent jämfört med fjärde kvartalet 2001. Minskningen förklaras i allt väsentligt av att verksamheten är mindre med lägre antal konsulter samt minskad beläggning och i viss mån lägre priser.

Genomsnittlig debitering per konsult, rullande 12 månader, uppgick för kvartalet till 1,2 miljoner kronor, vilket främst förklaras med den lägre debiteringsgraden under kvartalet. Debiteringsgraden för första kvartalet var 58 procent mot 65 procent sista kvartalet 2001.

Adcore proforma	2002	Kv4	2001		
	Kv1		Kv3	Kv2	Kv1
Försäljning, MSEK	112,2	137,0	132,2	163,8	219,6
Omsättning per konsult, rullande 12 månader, TSEK	1 194	1 304	1 377	1 297	1 315
Omsättning per konsult, TSEK	267	326	302	298	370

Kunder/Orderingång

Orderstocken den 31 mars 2002 var 98 miljoner kronor vilket motsvarar drygt 2 månaders försäljning.

Förnyat förtroende från Ericsson då Adcore har utsetts till s k preferred supplier, vilket mot bakgrund av att Ericsson sedan några år är en av Adcores viktigaste kunder, var ett viktigt framsteg.

Adcores fem största kunder under kvartal 1 var Apoteket, Ericsson, ICA, Sony Ericsson och Svenskt Näringsliv. Dessa stod sammantaget för 46 procent av företagets försäljning under årets första tre månader. Adcore har erhållit nya uppdrag under årets första kvartal från bland annat Birka Energi, Compaq, Cramo, Folksam, Green Cargo, ICA, Nordea IT, Sony Ericsson och Tibnor.

Utdrag ur Adcores delårsrapport för perioden januari – mars 2002

Resultat

Koncernens resultat efter finansnetto har under kvartalet positivt påverkats av avyttringen av Adcore Stockholm AB med 29 miljoner kronor. Resultatet för perioden blev 34,2 miljoner kronor.

Resultatet före goodwill och jämförelsestörande poster för konsoltrörelsen kvartal 1 uppgick till 1,1 miljoner kronor (16,4). Jämfört med föregående kvartal var resultatet knappt två miljoner bättre vilket förklaras med lägre kostnader.

Koncernens finansnetto för första kvartalet var –1,3 miljoner kronor (–0,9). Resultat efter skatt uppgick till 34,2 miljoner kronor, (–456,8).

Adcore proforma	2002		2001			
	Kv1	Kv4	Kv3	Kv2	Kv1	
Resultat före goodwill och jämförelsestörande poster	–2,5	–2,2	–35,6	–40,3	–14,8	
Varav konsultverksamheten	1,1	–0,6	–16,1	–11,8	16,4	

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Periodens kassaflöde var –36,5 miljoner kronor, (–36,3). Inga investeringar gjordes under första kvartalet.

De genomförda åtgärderna gällande avveckling av pågående tvister och rensning av balansräkningen har resulterat i att skulderna har minskat med 96 miljoner kronor och eget kapital ökat med 34,4 miljoner kronor. Därmed har också soliditeten i Adcore förbättrats och uppgick vid rapportperiodens slut till 39 procent, en förbättring från årsskiftet med 12 procentenheter. Efter goodwill var soliditeten 35 procent.

Kundfordringarna uppgick vid kvartalsslutet till 97,9 miljoner kronor, en minskning sedan årsskiftet med 5,9 miljoner kronor. Inga kundförluster har uppstått under kvartalet.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 41,6 miljoner kronor. En minskning jämfört med årsskiftet om 36,5 miljoner kronor. Minskningen beror framförallt på genomförda omstrukturerings-åtgärder och reducering av bolagets skulder. Till befintlig likviditet skall läggas 7 miljoner kronor i ej utnyttjade kreditramar.

Likviditeten är inte tillfredsställande. Ledningen arbetar med olika alternativ för att stärka likviditeten, vilket anses nödvändigt inför sommarmånaderna.

MEDARBETARE

Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 518 (779), och medelantalet under perioden var 513 (788). Skillnaden mot föregående år sammanhänger helt med den planerade neddragningen av verksamheten. Av det totala antalet medarbetare i slutet av perioden var 81 procent debiterande konsulter. Personalomsättningen uppgick under kvartalet till 7 procent, exklusive av bolaget initierade avgångar.

Utdrag ur Adcores delårsrapport för perioden januari – mars 2002

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2002 3 mån Jan–mars	2001 3 mån Jan–mars	01/02 12 mån April–mars	2001 12 mån Jan–dec
Nettoomsättning	112,2	430,5	744,1	1 062,4
Rörelsens kostnader	–114,8	–472,9	–899,6	–1 257,7
Personalkostnader	–98,2	–340,8	–679,5	–922,1
Avskrivningar	–3,8	–16,8	–34,8	–47,8
Övriga externa kostnader	–12,8	–115,3	–185,3	–287,8
Jämförelsestörande poster	39,9	–386,8	–155,9	–582,6
Rörelseresultat före goodwillavskrivningar	37,4	–429,2	–311,4	–778,0
Goodwillavskrivningar	–1,9	–26,7	–23,6	–48,4
Goodwillnedskrivningar	–	–	–1 299,3	–1 299,3
Rörelseresultat	35,5	–455,9	–1 634,4	–2 125,7
Finansiella poster	–1,3	–0,9	2,9	3,3
Resultat efter finansiella poster	34,2	–456,8	–1 631,4	–2 122,4
Skatt	–	–	–	–
Latent skatt	–	–	–75,9	–75,9
Nettoresultat	34,2	–456,8	–1 707,3	–2 198,3
Vinst/förlust per aktie, SEK	0,06	–3,09	–	–9,33
Efter full utspädning, SEK	0,06	–2,83	–	–8,81
Antal aktier vid periodens slut, tusental	575 672	151 673	–	575 672
Antal aktier efter utspädning, tusental	621 387	164 401	–	592 400
Genomsnittligt antal aktier, tusental	575 672	147 790	–	235 590
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	616 894	161 142	–	249 641

NYCKELTAL

	2002 3 mån Jan–mars	2001 3 mån Jan–mars	01/02 12 mån April–mars	2001 12 mån Jan–dec
Rörelsemarginal före goodwillavskrivningar och jämförelsestörande poster, %	–2,3	–9,8	–20,9	–18,4
Rörelsemarginal, %	31,6	neg	Neg	neg
Avkastning på eget kapital, %	24,1	neg	Neg	neg
Medarbetare, periodens slut	518	1 948	518	557
Medarbetare, medelantal	513	1 922	968	1 361
Omsättning/medarbetare, 12 månader, KSEK	844	884	844	866
Omsättning/konsult, 12 månader, KSEK	1 117	1 110	1 117	1 104
Debiteringsgrad, %	58	58	–	62
Netto skuld –/finansiella tillgångar +, MSEK	–36,6	99,9	–	11,2
Soliditet, %	39	69	–	27
Soliditet exklusive goodwill, %	35	40	–	22

Utdrag ur Adcores delårsrapport för perioden januari – mars 2002

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2002-03-31	2001-03-31	2001-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Patent, licenser, rättigheter	5,9	–	6,6
Goodwill	24,8	1 176,3	26,7
Summa immateriella anläggningstillgångar	30,7	1 176,3	33,4
Materiella anläggningstillgångar	24,0	225,1	29,0
Finansiella anläggningstillgångar	198,4	274,0	197,8
Summa anläggningstillgångar	253,1	1 675,4	260,1
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	97,9	375,5	103,8
Övriga fordringar	4,9	113,3	18,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10,7	91,7	8,8
Summa kortfristiga fordringar	113,5	580,5	131,4
Likvida medel	41,6	165,2	78,1
Summa omsättningstillgångar	155,1	745,6	209,6
SUMMA TILLGÅNGAR	408,2	2 421,1	469,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	159,3	1 679,2	124,9
Avsättningar	40,9	–	81,4
Långfristiga skulder	20,0	66,2	21,5
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	34,6	89,2	35,6
Övriga kortfristiga skulder	108,4	378,7	141,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45,0	207,8	65,2
Summa kortfristiga skulder	188,0	675,7	241,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	408,2	2 421,1	469,7
Skulder	248,9	741,9	344,8
varav räntebärande	78,2	65,3	70,8
varav ej räntebärande	170,7	676,6	274,0

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa
Ingående balans 1 jan 2002	57,6	2 298,0	–2 230,7	124,9
Periodens resultat			34,2	34,2
Övrigt, netto		0,7	–0,4	0,3
Utgående balans 31 mars 2002	57,6	2 298,7	–2 196,9	159,3

Utdrag ur Adcores delårsrapport för perioden januari – mars 2002

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	2002 3 mån Jan–mars	2001 3 mån Jan–mars	2001 12 mån Jan–dec
Den löpande verksamheten			
Kassamässigt rörelseresultat	1,2		–298,9
Finansiella poster	–1,3		3,3
Betald inkomstskatt	5,7		–1,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	5,6	–122,3	–297,5
Förändringar i rörelsekapital			
Kundfordringar	4,8		69,0
Kortfristiga fordringar	–14,9		–216,6
Kortfristiga skulder	–40,9		127,8
Summa förändring av rörelsekapital	–51,0	61,9	–19,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–45,4	–60,4	–317,4
Investeringsverksamheten			
Investering i goodwill avseende tilläggsköpeskilling	–		–40,1
Förvärv av dotterbolag och rörelser	–		–115,8
Nyemission i samband med förvärv	–		67,6
Försäljning av dotterbolag	–1,6		–31,2
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	–		–10,2
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	3,0		18,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1,4	–15,4	–111,0
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	–		157,5
Förändring av långfristiga skulder	–0,4		29,3
Förändring av långfristiga fordringar	–0,6		18,4
Förändring av kortfristiga skulder	8,4		44,4
Förändring av kortfristiga fordringar	–		26,9
Erhållna optionspremier	–		28,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7,4	39,5	305,0
Periodens kassaflöde	–36,5	–36,3	–123,4
Likvida medel vid periodens början	78,1	201,5	201,5
Likvida medel vid periodens slut	41,6	165,2	78,1

KVARTALSDATA

Mkr	2002 Kv1	Kv4	Kv3	2001 Kv2	Kv1
Nettoomsättning	112,2	137,0	173,0	321,9	430,5
Rörelsens kostnader	–114,8	–139,2	–227,1	–418,5	–472,9
Jämförelsestörande poster	39,9	7,8	–160,7	–1 342,2	–386,8
Resultat före goodwillavskrivningar	37,4	5,5	–214,8	–1 438,8	–429,2
Goodwillavskrivningar	–1,9	–1,8	–1,8	–18,1	–26,7
Goodwillnedskrivningar					
Rörelseresultat	35,5	3,7	–216,6	–1 456,9	–455,9
Finansiella poster	–1,3	1,4	0,1	2,6	–0,9
Resultat efter finansiella poster	34,2	5,1	–216,5	–1 454,3	–456,8
Skatt		–74,1	–	–1,7	–
Nettoresultat	34,2	–69,0	–216,5	–1 456,0	–456,8
Rörelsemarginal, %	31,6	2,7	NEG	NEG	NEG
Kassaflöde från rörelsen	–45,4	–1,6	–132,2	–123,2	–60,4
Antal medarbetare, periodens slut	518	557	856	1 595	1 948

Räkenskaper för Adcore 1999 – 2001

Bifogat utdrag från Adcores årsredovisning 2001 har begränsad relevans till Klövern i och med utskiftningen av Connecta och verksamhetsändring från konsultbolag till fastighetsbolag. För utdrag ur årsredovisningen 2000 se sid 63.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2001	2000
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 062 360	1 294 514
Summa intäkter		1 062 360	1 294 514
Rörelsens kostnader			
Personalkostnader	5	–922 093	–890 504
Övriga externa kostnader	7	–287 792	–251 598
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11,12,13	–47 845	–33 103
Goodwillavskrivningar	10	–48 418	–95 839
Goodwillnedskrivningar	10	–1 299 318	–1 328 952
Övriga jämförelsestörande poster	6	–582 626	–153 712
Summa rörelsens kostnader		–3 188 092	–2 753 708
Rörelseresultat		–2 125 732	–1 459 194
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		9 828	16 881
Räntekostnader och liknande resultatposter		–6 484	–4 931
Summa finansnetto		3 344	11 950
Resultat efter finansiella poster		–2 122 388	–1 447 244
Skatt	9	–75 895	243 250
ÅRETS RESULTAT		–2 198 283	–1 203 994

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	Not	2001 Jan–dec	2000 Jan–dec
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		–2 125 732	–1 459 194
Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet m m		1 826 851	1 457 894
		–298 881	–1 300
Erhållen ränta		9 733	16 881
Erlagd ränta		–6 484	–4 931
Betald inkomstskatt		–1 895	–11 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		–297 527	–516
Förändringar i rörelsekapital			
Kundfordringar		68 996	–191 043
Kortfristiga fordringar		–216 627	–157 512
Kortfristiga skulder		127 791	285 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapitalet		–19 840	–62 868
		–317 367	–63 384
Investeringsverksamheten			
Nettoinvestering i goodwill		–40 102	–
Förvärv av dotterbolag och rörelser	19	–115 835	–2 561 260
Nyemission i samband med förvärv		67 651	2 169 829
Försäljning av dotterbolag	20	–31 206	–
Förvärv av immateriella tillgångar		–10 243	–36 245
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		18 715	–75 663
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–111 020	–503 339
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		157 512	691 200
Förändring av långfristiga skulder		29 323	–7 676
Förändring av långfristiga fordringar		18 429	–38 518
Förändring av kortfristiga skulder		44 392	–
Förändring av kortfristiga fordringar		26 892	–112 642
Optionspremier		28 451	77 687
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		304 999	610 051
Årets kassaflöde		–123 388	43 328
Likvida medel vid årets början		201 513	158 185
Likvida medel vid årets slut		78 125	201 513

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2001	2000
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Patent, licenser och liknande rättigheter	11	6 647	31 598
Goodwill	10	26 719	1 254 165
		33 366	1 285 763
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	–	3 159
Inventarier	13	28 956	129 431
		28 956	132 590
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar		–	38 818
Uppskjuten skattefordran	1,9	197 799	273 767
Summa anläggningstillgångar		260 121	1 730 938
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		103 812	343 450
Övriga fordringar		18 858	182 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	8 775	58 709
		131 445	584 682
Likvida medel		78 125	201 513
Summa omsättningstillgångar		209 570	786 195
SUMMA TILLGÅNGAR		469 691	2 517 133

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	15,18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		57 567	14 588
Bundna reserver		2 298 031	3 261 802
		2 355 598	3 276 390
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		–32 463	–17 903
Årets resultat		–2 198 283	–1 203 994
		–2 230 746	–1 221 897
Summa eget kapital		124 852	2 054 493
Avsättningar	22	81 421	–
Summa avsättningar		81 421	–
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	16	21 503	47 386
Summa långfristiga skulder		21 503	47 386
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		35 616	75 400
Skatteskulder		–	48 498
Övriga skulder	21	141 143	164 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	65 156	127 240
Summa kortfristiga skulder		241 915	415 254
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		469 691	2 517 133
Ställda säkerheter		105 812	300
varav belånade kundfordringar		103 812	–
Ansvarsförbindelser		8 066	13 612

Räkenskaper för Adcore 1999 – 2001

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2001	2000
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	42 825	8 159 ¹⁾
Summa intäkter		42 825	8 159
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-52 692	-46 590
Personalkostnader	5	-33 357	-26 186
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11, 12, 13	-6 220	-1 327
Goodwillavskrivningar	10	-11 783	-33 841
Nedskrivning av dotterbolagsaktier	8	-802 796	-7 437 419 ²⁾
Nedskrivning av inkrämssgoodwill	10	-475 106	-778 654
Övriga jämförelsestörande poster	6	-422 866	-81 172
Summa rörelsens kostnader		-1 804 820	-8 405 189
Rörelseresultat		-1 761 995	-8 397 030
Resultat från finansiella investeringar			
Realisationsresultat vid avyttring av dotterbolag		-536 762	-
Ränteeintäkter		9 870	18 942
Räntekostnader		-6 628	-1 577
Resultat efter finansiella poster		-2 295 515	-8 379 665
Skatt	9	-51 019	268 100
ÅRETS RESULTAT		-2 346 534	-8 111 565

1) Interna inköp och försäljningar är per 2001 bruttoredovisade. Justering har gjorts avseende år 2000.

2) Omklassificering av nedskrivningar av dotterbolagsaktier från finansiellt till opeartivt.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	2001	2000
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 761 995	-8 397 030
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	1 656 530	8 251 240
	-105 465	-145 790
Erhållen ränta	9 870	18 942
Erlagd ränta	-6 628	-1 577
Betald inkomstskatt	-952	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-103 175	-128 425
Förändringar i rörelsekapital		
Kundfordringar	59	1 529
Kortfristiga fordringar	43 636	23 226
Kortfristiga skulder	-69 360	87 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapitalet	-25 665	112 536
	-128 840	-15 889
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag och rörelser	-296 238	-2 489 224
Nyemission i samband med förvärv	67 651	9 181 049
Avgår ny emission vid poolning	-	-7 210 642
Försäljning av dotterbolag	-	6 118
Förvärv av immateriella tillgångar	-27 175	-6 065
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	2 971	-7 681
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-252 791	-526 445
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	157 512	691 200
Förändring av långfristiga skulder	6 327	-15 024
Förändring av långfristiga fordringar	36 301	-
Förändring av kortfristiga fordringar	-68 483	-118 760
Förändring av kortfristiga skulder	205 424	-
Optionspremier	28 451	77 687
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	365 532	635 103
Årets kassaflöde	-16 099	92 769
Likvida medel vid årets början	92 862	93
Likvida medel vid årets slut	76 763	92 862

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2001	2000
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Patent, licenser o likn rättigheter	11	3 783	5 926
Goodwill	10	-	486 889
Summa immateriella anläggningstillgångar		3 783	492 815
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	13	822	7 298
Summa materiella anläggningstillgångar		822	7 298
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	200	1 114 955
Aktier och andelar		-	36 301
Uppskjutet skattefordran	1,9	198 100	268 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		198 300	1 419 356
Summa anläggningstillgångar		202 905	1 919 469
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		63	122
Fordringar hos koncernföretag		107 822	-
Skattefordringar		1 086	134
Övriga fordringar		8 465	158 967
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 405	26 788
Summa kortfristiga fordringar		118 841	186 011
Likvida medel		76 763	92 862
Summa omsättningstillgångar		195 604	278 873
SUMMA TILLGÅNGAR		398 509	2 198 342

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	15,18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		57 567	14 588
Bundna reserver		2 298 754	10 140 877
Summa bundet eget kapital		2 356 321	10 155 465
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		48 809	-19 655
Årets resultat		-2 346 534	-8 111 565
Summa ansamlad förlust		-2 297 725	-8 131 220
Summa eget kapital		58 596	2 024 245
<i>Avsättningar</i>	22	65 601	-
Summa avsättningar		65 601	-
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	16	6 328	2 615
Summa långfristiga skulder		6 328	2 615
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 833	9 755
Skulder till koncernföretag		210 746	112 235
Övriga skulder	21	43 991	41 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 414	7 920
Summa kortfristiga skulder		267 984	171 482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		398 509	2 198 342
Ställda säkerheter		2 000	Inga
Ansvarsförbindelser		8 066	9 844

Räkenskaper för Adcore 1999 – 2001

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Redovisningsrådet och Bokföringsnämnden.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget samt alla bolag i vilka moderbolaget, direkt eller indirekt, innehar mer än 50% av rösterna. Förvärvade bolag redovisas enligt förvärvsmetoden. De ingår i koncernredovisningen från och med förvärvsdagen. Avyttrade verksamheter ingår i koncernredovisningen intill dagen för avyttringen. Om det koncernmässiga anskaffningsvärdet för förvärvade aktier överstiger det i förvärvsanalysen upptagna marknadsvärdet av bolagets nettotillgångar, upptas skillnaden som koncernmässig goodwill. Goodwill hänförlig till förvärvade bolag redovisas som immateriella anläggningstillgångar. Varje förvärv bedöms individuellt utifrån en förväntad ekonomisk livslängd om 5–20 år. Resultaträkningar i dotterbolag utanför Sverige omräknas till redovisningsvalutan baserat på den genomsnittliga växelkursen under året. Balansräkningar i dotterbolag utanför Sverige omvandlas till redovisningsvalutan enligt den växelkurs som gällde på balansdagen. Härmed sammanhängande valutakursdifferenser redovisas direkt mot eget kapital.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag som lämnats och tagits emot i syfte att minimera koncernens skatt redovisas, netto efter skatt, som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital.

Intäktsredovisning

Konsulttjänster på löpande räkning resultatavräknas i takt med upparbetningen. Projekt som omfattar konsultinsatser och som löper över en längre period, vinstavräknas successivt. Den successiva vinstavräkningen baseras på de per balansdagen nedlagda arbetsinsatserna och kostnaderna i förhållande till de beräknade intäkterna och kostnaderna.

Leasing

Finansiella leasingavtal redovisas i koncernen som egenfinansierade investeringar.

Inkomstskatt/uppskjuten skatt

Koncernens inkomstskatter innefattar skatten på koncernbolagens redovisade vinster under redovisningsperioden samt förändringar av uppskjutna skattefordringar. Uppskjuten skatt motsvarar nettoeffekten på skatten av samtliga föreliggande skillnader mellan skatte- och redovisningsmässiga värden på tillgångar och skulder med tillämpning av gällande skattesatser. Tillfälliga skillnader uppkommer främst genom ännu ej utnyttjade förlustavdrag. Dessa förlustavdrag påverkar uppskjuten skatt endast i den omfattning det är sannolikt att de kommer att motsvaras av framtida beskattningsbara vinster.

Obeskattade reserver delas mellan eget kapital och uppskjuten skatteskuld i koncernbalansräkningen.

Uppskjuten skatteskuld har nettats mot uppskjuten skattefordran.

Uppskjuten skattefordran har i jämförelseåret omklassificerats till anläggningstillgång.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Datorer och installationer	3 år
Inventarier	5 år
Byggnader	100 år
Inkråmgoodwill	5–20 år
Övriga immateriella tillgångar	5–20 år

Kundfordringar

Kundfordringar är redovisade till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder har omräknats till redovisningsvalutan efter balansdagens kurs. Skillnaden mellan anskaffningsvärde och balansdagens kurs har redovisats i resultaträkningen.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när, ett åtagande (legalt eller informellt) som följd av en inträffad händelse, innebär att ett troligt utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning på geografiska marknader

(TSEK)	Koncern		Moderbolaget	
	2001	2000	2001	2000
Norden	914 706	1 158 483	42 825	8 159
Europa	147 557	134 198	–	–
Övriga marknader	97	1 833	–	–
Summa	1 062 360	1 294 514	42 825	8 159

Adcore koncernens proforma nettoomsättning uppgick 2001 till 653 Mkr.

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Inköp och försäljning mellan koncernföretag	Moderbolaget	
	2001	2000
Inköp	43,4%	35,2%
Försäljning	98,6%	78,6%

Not 4 Medeltalet anställda

	2001		2000	
	Medeltal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Moderbolaget	26	41%	20	55%
Dotterföretag	1 335	73%	1 255	72%
Koncernen totalt	1 361	72%	1 275	72%

Not 5 Löner, ersättningar m m

(TSEK)	2001		2000	
	Löner och andra ersättningar	Soc.kostn (varav pens. kostnader)	Löner och andra ersättningar	Soc.kostn (varav pens. kostnader)
Moderbolaget	40 362	22 888 (9 641)	17 523	8 944 (2 682)
Dotterföretag i Norden	367 276	131 337 (33 463)	563 695	215 880 (46 104)
Dotterföretag i Europa	–	– (0)	67 649	12 109 (2 453)
Summa löner och ersättningar i sålda bolag	456 274	–	–	–
Koncernen totalt	863 912	154 225 (43 104)	648 867	236 933 (51 239)

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter och VD samt övriga anställda

(TSEK)	2001		2000	
	Styrelse och VD (varav tantiem o.d)	Övriga anställda	Styrelse och VD (varav tantiem o.d)	Övriga anställda
Moderbolaget	11 091 (–)	29 271	3 135 (–)	14 388
Totalt i moderbolaget	11 091 (–)	29 271	3 135	14 388
Dotterföretag utomlands				
Dotterbolag i Norden	13 272 (3 778)	354 004	36 749 (8 908)	526 946
Dotterbolag i Europa	–	–	6 880 (411)	60 769
Totalt i dotterföretag	13 272 (3 778)	354 004 (9 319)	43 629	587 715
Koncernen totalt	24 363 (3 778)	383 275	46 764 (9 319)	602 103

Av moderbolagets pensionskostnader avser 3 027 TSEK (622 TSEK) gruppen styrelse och VD.

Av koncernens pensionskostnader avser 5 606 TSEK (5 862 TSEK) gruppen styrelse och VD.

Ersättningar m m till styrelse, VD och ledande befattningshavare

Till styrelsens medlemmar som ej är anställda av bolaget har utgått ett sammanlagt arvode om 700 TSEK i enlighet med bolagstämmans beslut, varav till nuvarande styrelseordförande Lars Evander med 420 TSEK. Inget konsultarvode har utgått till styrelseledamöter. Pensionsförmåner utöver lagstadgade har ej utgått. Till tidigare styrelseordföranden Christer Jacobsson har utgått ersättning med 723 TSEK. Till verkställande direktören har utgått lön och andra förmåner med 7 591 TSEK, varav till Göran Wågström 5 595 TSEK inklusive avgångsvederlag och till Ole Oftedal 1 997 TSEK. Nuvarande verkställande direktör har rätt till pension från 60 års ålder. Adcore betalar årsvis en premie på 40% av ett belopp motsvarande månadslönen x 12,2. Utfästelsen har tryggats genom pensionsförsäkring.

Övriga ledande befattningshavare i koncernens ledningsgrupp har individuell pensionsplan vilka i stort följer ITP. Vid uppsägning från bolagets sida är verkställande direktören berättigad till, utöver lön under sex månaders uppsägningstid, avgångsvederlag motsvarande tolv månaderlöner samt pensionsförmåner under motsvarande tidsperiod.

För övriga ledande befattningshavare gäller en uppsägningstid om tre till sex månader från bolagets sida i vissa fall med föreskrift om avgångsvederlag.

Räkenskaper för Adcore 1999 – 2001

Not 6 Övriga jämförelsestörande poster

(TSEK)	Koncernen		Moderbolaget	
	2001	2000	2001	2000
Samgåendekostnader	–	–178 104	–	–76 650
Omstruktureringskostnader	–242 265	–	–64 579	–
Åtaganden i samband med avyttringen av bolag	–132 541	–	–132 541	–
Nedskrivning av immateriella tillgångar	–31 145	–	–31 145	–
Nedskrivning av lån till avyttrade dotterbolag	–	–	–28 122	–
Nedskrivning av koncerninterna fordringar i samband med avyttringar	–	–	–166 479	–
Vinst/förlust vid avyttringar av dotterbolag	–	24 392	–	–4 522
Jämförelsestörande poster i sålda bolag fram till avyttringstillfällena	–176 675	–	–	–
Summa	–582 626	–153 712	–422 866	–81 172

Not 7 Ersättning till revisorerna

(TSEK)	Koncernen		Moderbolaget	
	2001	2000	2001	2000
Deloitte & Touche	1 715	546	318	–
Ernst & Young	1 287	1 183	657	160
Andra revisionsbolag	–	621	–	–
Summa revisionsarvoden	3 002	2 350	975	160
<i>Andra uppdrag än revisionsuppdrag</i>				
Deloitte & Touche	1 876	375	1 876	–
Ernst & Young	1 244	1 460	1 244	800
Andra revisionsbolag	–	1 577	–	–
Summa annat än revisionsuppdrag	3 120	3 412	3 120	800
Summa arvoden	6 122	5 762	4 095	960

Not 8 Andelar i koncernföretag

(TSEK)	Moderbolaget	
	2001	2000
Ingående anskaffningsvärde	8 592 874	283 021
Inköp	183 342	8 315 971
Lämnade aktieägartillskott	112 896	–
Avyttringar	–8 888 912	–6 118
Utgående akumulerade anskaffningsvärden	200	8 592 874
Ingående nedskrivningar	–7 477 919	–40 500
Årets nedskrivningar	–802 796	–7 437 419
Akumulerade nedskrivningar på avyttrade bolag	8 280 715	–
Utgående akumulerade nedskrivningar	–	–7 477 919
Utgående bokfört värde	200	1 114 955

Forts. Not 8

Företagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel	Bokfört värde 2000-12-31
<i>Dotterbolag</i>					
Adcore Consulting AB	556540-3457	Stockholm	1 000	100%	100
Adcore Holding AB	556499-3979	Stockholm	1 000	100%	100
Summa					200

Övriga koncernföretag

Adcore Syd AB	556502-1903	Malmö	10 000	100%
Adcore Norrland AB	556533-9917	Umeå	200 000	100%
Adcore Management Consulting AB ¹⁾	556538-8773	Stockholm	355 800	100%
Adcore Net Management ¹⁾	556544-2307	Stockholm	100 000	100%
Adcore Security Management ¹⁾	556549-4720	Stockholm	500 000	100%
Adcore Solution Management ¹⁾	556552-5010	Stockholm	100 000	100%
Adcore Enterprise Solutions ¹⁾	556551-6589	Stockholm	5 000	100%
Information Highway Consulting AB ²⁾	556508-9637	Stockholm	1 000	100%
IH City AB ²⁾	556453-4674	Stockholm	2 000	100%
Adcore Blå AB ²⁾	556467-0908	Karlstad	1 000	100%
Adcore Grön AB ²⁾	556492-0501	Stockholm	1 000	100%
Adcore Vit AB ²⁾	556362-6158	Stockholm	10 000	100%
Adcore Gul AB ²⁾	556531-4340	Stockholm	4 500	100%
Jevinger Interactive AB ²⁾	556479-0318	Stockholm	1 000	100%
Adcore Corporate Advisors AB ¹⁾	556484-5138	Stockholm	1 000	100%
Adcore Design AB ¹⁾	556540-3614	Stockholm	1 000	100%
Adcore E-strat AB ¹⁾	556443-8140	Stockholm	100	100%
Adcore Finans AB ¹⁾	556556-3177	Stockholm	1 000	100%
Adcore Handel AB ¹⁾	556537-4609	Stockholm	1 000	100%
Adcore Industri AB ¹⁾	556545-6513	Stockholm	10 000	100%
Adcore Interaction AB ¹⁾	556540-3689	Stockholm	1 000	100%
Adcore IT Management AB ¹⁾	556556-3193	Stockholm	1 000	100%
Adcore Business Dynamics AB	556540-3663	Stockholm	1 000	100%
Adcore Navigate AB ¹⁾	556358-7863	Stockholm	10 000	100%
Adcore Market Solutions AB ¹⁾	556556-3201	Stockholm	1 000	100%
Adcore Strategy Global AB	556448-3120	Stockholm	1 000	100%
Adcore Webtech AB ¹⁾	556556-4746	Stockholm	1 000	100%
Adcore Tec (fd Capanova AB) ¹⁾	556337-0781	Stockholm	1 000	100%
Adcore Strategy Sverige AB	556575-7209	Stockholm	1 000	100%
Connecta Euro Management AB	556555-5736	Stockholm	1 000	100%
AB Connecta Credit & Finance	556479-8790	Stockholm	100 000	100%
Information Highway Data AB ³⁾	556335-5220	Stockholm	100 000	100%
Information Highway Strategi AB ³⁾	556473-9141	Stockholm	1 000	100%
Interaction Design AB ³⁾	556546-6140	Stockholm	2 000	100%

1) Verksamheten har under året överlåtits till Adcore Consulting AB. 2) Bolaget är vilande. 3) Under likvidation.

Räkenskaper för Adcore 1999 – 2001

Not 9 Skatter

(TSEK)	Koncernen		Moderbolaget	
	2001	2000	2001	2000
Aktuell skattekostnad	–	–32 117	18 981 ¹⁾	–
Uppskjuten skattekostnad	–75 895	275 367	–70 000	268 100
Summa skattekostnad	–75 895	243 250	–51 019	268 100
<i>Uppskjuten skattefordran:</i>				
Skattemässigt förlustavdrag	198 100	273 995	198 100	268 100
Summa uppskjuten skattefordran	198 100	273 995	198 100	268 100
<i>Uppskjuten skatteskuld:</i>				
Obeskattade reserver	–301	–228	–	–
Summa uppskjuten skatteskuld	–301	–228	–	–
Uppskjuten skattefordran, netto	197 799	273 767	198 100	268 100
<i>Avstämning förändring av uppskjuten skattefordran under 2001:</i>				
Ingående balans 2001	273 995		268 100	
Uppskjuten skattekostnad	–75 895		–70 000	
Utgående balans 2001	198 100		198 100	

1) Aktuell skattekostnad för moderbolaget avser skatteeffekt av erhållna koncernbidrag.

Uppskjuten skattefordran uppgår per årsskiftet till 198,1 mkr, en minskning sedan föregående årsskifte med 75,9 mkr. Värderingen av balansposten, som är hänförlig till Adcores skattemässiga förlustavdrag, utgår från styrelsens bedömning av bolagets intjäningsförmåga under de kommande åren baserat på Adcores mål för rörelsemarginal och en viss tillväxt.

Omvärderingen har inneburit en minskning av uppskjutna skattefordringar. Minskningen redovisas som uppskjuten skattekostnad. Skattemässigt underskott av näringsverksamhet avseende beskattningsår 2001 beräknas uppgå i vart fall till en miljard kronor.

Not 10 Goodwill

(TSEK)	Koncernen		Moderbolaget	
	2001	2000	2001	2000
Ingående anskaffningsvärden	2 727 758	285 423	1 300 584	3 000
Förvärv av dotterbolag	230 171	2 448 453	–	1 297 584
Tilläggsköpeskillingar	40 102	–	–	–
Försäljning av dotterbolag	–2 776 645	–6 118	–1 300 584	–
Utgående anskaffningsvärde	221 386	2 727 758	0	1 300 584
Ingående avskrivningar enligt plan	–1 473 593	–51 693	–35 041	–1 200
Försäljning av verksamheter	1 493 402	2 891	46 824	–
Årets avskrivning enligt plan	–48 418	–95 839	–11 783	–33 841
Utgående avskrivningar	–28 609	–1 444 641	0	–35 041
Ingående nedskrivningar	–1 328 952	–	–778 654	–
Försäljning av verksamheter	2 462 212	–	1 253 760	–
Årets nedskrivningar	–1 299 318	–1 328 952	–475 106	–778 654
Utgående nedskrivningar	–166 058	–1 328 952	0	–778 654
Bokfört värde vid årets slut	26 719	1 254 165	0	486 889

Not 11 Patent, licenser och liknande rättigheter

(TSEK)	Koncernen		Moderbolaget	
	2001	2000	2001	2000
Ingående anskaffningsvärden	36 245	–	6 065	–
Inköp	10 243	36 245	19 378	6 065
Försäljning/utrangeringar	–34 432	–	–18 806	–
Utgående anskaffningsvärden	12 056	36 245	6 637	6 065
Ingående avskrivningar enligt plan	–4 647	–	–139	–
Försäljningar/ Utrangeringar	4 404	–	–	–
Årets avskrivning enligt plan	–5 166	–4 647	–2 715	–139
Utgående avskrivningar	–5 409	–4 647	–2 854	–139
Bokfört värde vid årets slut	6 647	31 598	3 783	5 926

Not 12 Byggnader och mark

(TSEK)	Koncernen		Moderbolaget	
	2001	2000	2001	2000
Ingående anskaffningsvärden	3 247	3 247	–	–
Inköp	–	–	–	–
Försäljning	–3 247	–	–	–
Utgående anskaffningsvärden	–	3 247	–	–
Ingående avskrivningar enligt plan	–88	–72	–	–
Försäljningar	88	–	–	–
Årets avskrivning enligt plan	–	–16	–	–
Utgående avskrivningar	–	–88	–	–
Bokfört värde vid årets slut	–	3 159	–	–

Not 13 Inventarier

(TSEK)	Koncernen		Moderbolaget	
	2001	2000	2001	2000
Ingående anskaffningsvärden	118 219	44 468	9 362	26 726
Inköp	297	75 663	207	7 681
Försäljning/utrangeringar	–98 720	–1 912	–3 178	–25 045
Utgående anskaffningsvärden	19 796	118 219	6 391	9 362
Ingående avskrivningar enligt plan	–27 341	–8 679	–2 064	–4 557
Försäljningar/Utrangeringar	49 318	2 986	–	3 774
Årets avskrivning enligt plan	–32 153	–21 648	–3 505	–1 281
Utgående avskrivningar	–10 176	–27 341	–5 569	–2 064
Bokfört värde vid årets slut, exkl finansiell leasing	9 620	90 878	822	7 298

Inventarier som innhas under finansiell leasing

Ingående anskaffningsvärden	47 433	11 408	–	–
Inköp	–	36 025	–	–
Försäljning/utrangeringar	–9 217	–	–	–
Utgående anskaffningsvärden	38 216	47 433	–	–
Ingående avskrivningar enligt plan	–8 880	–2 088	–	–
Försäljningar/Utrangeringar	526	–	–	–
Årets avskrivning enligt plan	–10 526	–6 792	–	–
Utgående avskrivningar	–18 880	–8 880	–	–
Bokfört värde vid årets slut, finansiell leasing	19 336	38 553	–	–
Totalt utgående planenligt restvärde	28 956	129 431	822	7 298

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

(TSEK)	Koncernen		Moderbolaget	
	2001	2000	2001	2000
Förutbetalda hyror	16	11 780	–	810
Upplupna ränteutgifter	57	188	57	158
Förutbetalda försäkringar	2 698	1 062	468	563
Förutbetalda förvärvs- och emissionskostnader	–	23 596	–	23 596
Övriga poster	6 004	22 083	880	1 661
Summa	8 775	58 709	1 405	26 788

Räkenskaper för Adcore 1999 – 2001

Not 15 Eget kapital

(TSEK)	Aktie- kapital	Bundna reserver	Ansamlad förlust	Totalt
<i>Koncernen</i>				
Beloppet vid årets ingång	14 588	3 261 802	–1 221 897	2 054 493
Justering av förvärvsanalys avseende pågående förvärv			15 028	15 028
Nyemissioner	42 979	182 184		225 163
Inbetalning avseende teckningsoptioner		28 451		28 451
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital		–1 174 406	1 174 406	0
Årets resultat			–2 198 283	–2 198 283
Belopp vid årets utgång	57 567	2 298 031	–2 230 746	124 852
<i>Moderbolaget</i>				
Beloppet vid årets ingång	14 588	10 140 877 ¹⁾	–8 131 220	2 024 245
Nyemissioner	42 979	182 184		225 163
Vinstdisposition enl bolagsstämmobeslut		–8 131 220	8 131 220	0
Inbetalning avseende teckningsoptioner		106 913		106 913
Koncernbidrag			48 809	48 809
Årets resultat			–2 346 534	–2 346 534
Belopp vid årets utgång	57 567	2 298 754 ²⁾	–2 297 725	58 596

1) Varav överkursfond 10 115 907, reservfond 24970.

2) Varav överkursfond 2 273 784, reservfond 24970.

Aktiekapitalet i Adcore AB är fördelat på 575 672 226 aktier á nom. 10 öre.

Not 16 Övriga långfristiga skulder

(TSEK)	Koncernen		Moderbolaget	
	2001	2000	2001	2000
Konvertibelt förlagslån	–	2 615	–	2 615
Skulder för leasingavtal	15 175	33 905	–	–
Övriga långfristiga skulder	6 328	10 866	6328	–
Summa	21 503	47 386	6 328	2 615

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

(TSEK)	Koncernen		Moderbolaget	
	2001	2000	2001	2000
Upplupna räntor	168	448	82	125
Upplupna personalkostnader inkl soc.avg	59 406	119 805	2 787	3 862
Styrelsearvoden inkl soc.avg	279	279	279	279
Upplupna avtalskostnader	1 190	2 978	246	2 978
Övriga poster	4 113	3 730	20	676
Summa	65 156	127 240	3 414	7 920

Räkenskaper för Adcore 1999 – 2001

Not 18 Aktiekapitalens förändring

Dag	Månad	År	Transaktion	Aktiekapital i SEK		Antal av aktier		Nominellt SEK/aktie
				Förändring	Totalt	Förändring	Totalt antal	
4	februari	1994	Bolaget grundas	–	50 000,00	500	500	100,00
8	september	1994	Nyemission	52 000,00	102 000,00	520	1 020	100,00
22	september	1995	Nyemission	34 000,00	136 000,00	340	1 360	100,00
20	juni	1996	Fondemission	544 000,00	680 000,00	–	1 360	500,00
8	juli	1996	Nyemission ¹⁾	370 000,00	1 050 000,00	740	2 100	500,00
10	december	1996	Aktiesplit 1:500	–	1 050 000,00	1 047 900	1 050 000	1,00
10	december	1996	Fondemission	1 050 000,00	2 100 000,00	1 050 000	2 100 000	1,00
18	december	1996	Apportemission ²⁾	180 000,00	2 280 000,00	180 000	2 280 000	1,00
16	maj	1997	Apportemission ³⁾	55 000,00	2 335 000,00	55 000	2 335 000	1,00
26	juni	1997	Nyemission ⁴⁾	875 000,00	3 210 000,00	875 000	3 210 000	1,00
26	augusti	1997	Apportemission ⁵⁾	5 000,00	3 215 000,00	5 000	3 215 000	1,00
19	september	1997	Apportemission ⁶⁾	20 000,00	3 235 000,00	20 000	3 235 000	1,00
19	september	1997	Apportemission ⁷⁾	10 000,00	3 245 000,00	10 000	3 245 000	1,00
19	september	1997	Apportemission ⁸⁾	18 750,00	3 263 750,00	18 750	3 263 750	1,00
17	oktober	1997	Apportemission ⁹⁾	32 000,00	3 295 750,00	32 000	3 295 750	1,00
3	mars	1998	Apportemission ¹⁰⁾	24 000,00	3 319 750,00	24 000	3 319 750	1,00
16	april	1998	Apportemission ¹¹⁾	22 000,00	3 341 750,00	22 000	3 341 750	1,00
17	april	1998	Apportemission ¹²⁾	70 000,00	3 411 750,00	70 000	3 411 750	1,00
4	februari	1999	Apportemission ¹³⁾	200 000,00	3 611 750,00	200 000	3 611 750	1,00
12	januari	2000	Apportemission ¹⁴⁾	549 986,00	4 161 736,00	549 986	4 161 736	1,00
13	januari	2000	Apportemission ¹⁵⁾	91 803,00	4 253 539,00	91 803	4 253 539	1,00
14	februari	2000	Apportemission ¹⁶⁾	190 325,00	4 443 864,00	190 325	4 443 864	1,00
16	februari	2000	Apportemission ¹⁷⁾	11 478,00	4 455 342,00	11 478	4 455 342	1,00
16	februari	2000	Apportemission ¹⁸⁾	75 625,00	4 530 967,00	75 625	4 530 967	1,00
16	februari	2000	Aktiesplit 1:10	–	4 530 967,00	40 778 703	45 309 670	0,10
13	mars	2000	Nyemission ¹⁹⁾	1 063 384,70	5 594 351,70	10 633 847	55 943 517	0,10
16	juni	2000	Apportemission ²⁰⁾	6 347 396,30	11 941 748,00	63 473 963	119 417 480	0,10
28	juni	2000	Nyemission ²¹⁾	152 807,70	12 094 555,70	1 528 077	120 945 557	0,10
25	juli	2000	Apportemission ²²⁾	67 769,80	12 162 325,50	677 698	121 623 255	0,10
25	juli	2000	Apportemission ²³⁾	1 631 987,60	13 794 313,10	16 319 876	137 943 131	0,10
22	september	2000	Nyemission ²⁴⁾	99 725,00	13 894 038,10	997 250	138 940 381	0,10
22	september	2000	Nyemission ²⁵⁾	154 204,50	14 048 242,60	1 542 045	140 482 426	0,10
28	september	2000	Apportemission ²⁶⁾	251 556,70	14 299 799,30	2 515 567	142 997 993	0,10
5	oktober	2000	Apportemission ²⁷⁾	22 749,40	14 322 548,70	227 494	143 225 487	0,10
6	oktober	2000	Apportemission ²⁸⁾	83 880,80	14 406 429,50	838 808	144 064 295	0,10
18	oktober	2000	Nyemission ²⁹⁾	7 037,10	14 413 466,60	70 371	144 134 666	0,10
17	november	2000	Nyemission ³⁰⁾	1 000,00	14 414 466,60	10 000	144 144 666	0,10
17	november	2000	Nyemission ³¹⁾	2 787,50	14 417 254,10	27 875	144 172 541	0,10
23	november	2000	Apportemission ³²⁾	170 329,60	14 587 583,70	1 703 296	145 875 837	0,10
28	februari	2001	Apportemission ³³⁾	250 046,60	14 837 630,30	2 500 466	148 376 303	0,10
2	mars	2001	Apportemission ³⁴⁾	329 124,20	15 166 754,50	3 291 242	151 667 545	0,10
6	mars	2001	Nyemission ³⁵⁾	557,50	15 167 312,00	5 575	151 673 120	0,10
19	april	2001	Apportemission ³⁶⁾	6 265,40	15 173 577,40	62 654	151 735 774	0,10
28	juni	2001	Apportemission ³⁷⁾	18 645,20	15 192 222,60	186 452	151 922 226	0,10
18	oktober	2001	Riktad nyemission ³⁸⁾	42 375 000,00	57 567 222,60	423 750 000	575 672 226	0,10

1) Nyemission tecknad av institutioner, företrädesvis fondbolag och försäkringsbolag samt allmänhet till en emissionskurs om 27 000 kronor per aktie.

2) Apportemission riktad till säljare av PM Invest till en emissionskurs om 29 kronor per aktie.

3) Apportemission riktad till säljare av XMS till en emissionskurs om 80 kronor per aktie.

4) Nyemission tecknad av allmänhet och institutioner till en emissionskurs om 80 kronor per aktie.

5) Apportemission riktad till säljare av Planet Scandinavia till en emissionskurs om 80 kronor per aktie.

6) Apportemission riktad till säljare av CultCom till en emissionskurs om 79 kronor per aktie.

7) Apportemission riktad till säljare av Strateg Communication till en emissionskurs om 79 kronor per aktie.

8) Apportemission riktad till säljare av Next till en emissionskurs om 75 kronor per aktie.

9) Apportemission riktad till säljare av AbriCom till en emissionskurs om 80 kronor per aktie.

10) Apportemission riktad till säljare av IGIS till en emissionskurs om 125 kronor per aktie.

11) Apportemission riktad till säljare av DexpertGruppen till en emissionskurs om 150 kronor per aktie.

12) Apportemission riktad till säljare av LiGa till en emissionskurs om 150 kronor per aktie.

13) Apportemission riktad till säljare av Interaction Design till en emissionskurs om 126,10 kronor per aktie.

14) Apportemission riktad till säljare av Veritema till en emissionskurs om 241,55 kronor per aktie.

15) Apportemission riktad till säljare av ELK till en emissionskurs om 506,40 kronor per aktie.

16) Apportemission riktad till säljare av Netmill till en emissionskurs om 382,60 kronor per aktie.

17) Apportemission riktad till säljare av BMR till en emissionskurs om 766 kronor per aktie.

18) Apportemission riktad till säljare av Pyramid till en emissionskurs om 912,40 kronor per aktie.

19) Företrädesrättsemmission till aktieägare till en emissionskurs om 65 kronor per aktie.

20) Samgående mellan Connecta och Information Highway.

21) Nyemission efter konvertering av konvertibler, konverteringskurs 9,40 kronor per aktie.

22) Apportemission riktad till säljare av Implement till en emissionskurs om 139,85 kronor per aktie.

23) Apportemission riktad till säljare av berens/partner till en emissionskurs om 128,80 kronor per aktie.

24) Nyemission efter utnyttjande av teckningsoptioner till en emissionskurs om 22,40 kronor per aktie.

25) Nyemission efter utnyttjande av teckningsoptioner till en emissionskurs om 9,50 kronor per aktie.

26) Apportemission riktad till säljare av GroupeG till en emissionskurs om 73,55 kronor per aktie.

27) Apportemission riktad till säljare av FacingFacts till en emissionskurs om 83,70 kronor per aktie.

28) Apportemission riktad till säljare av Capito till en emissionskurs om 91,05 kronor per aktie.

29) Nyemission efter konvertering av konvertibler, konverteringskurs 9,40 kronor per aktie.

30) Nyemission efter utnyttjande av teckningsoptioner till en emissionskurs om 22,40 kronor per aktie.

31) Nyemission efter utnyttjande av teckningsoptioner till en emissionskurs om 9,50 kronor per aktie.

32) Apportemission riktad till säljare av Aseantic till en emissionskurs om 45,95 kronor per aktie.

33) Apportemission riktad till säljare av Cell Strategy till en emissionskurs om 11,70 kronor per aktie.

34) Apportemission riktad till säljare av Cell Strategy till en emissionskurs om 11,70 kronor per aktie.

35) Nyemission efter utnyttjande av teckningsoptioner till en emissionskurs om 9,50 kronor per aktie.

36) Apportemission riktad till säljare av E³Cube till en emissionskurs om 11,75 kronor per aktie.

37) Apportemission riktad till säljare av Cell Strategy i Tyskland till en emissionskurs om 1,50 kronor per aktie.

38) Riktad nyemission tecknad av institutioner och konsortium av privatpersoner till en aktiekurs om 0,40 kronor.

Räkenskaper för Adcore 1999 – 2001

Not 19 Förvärv av dotterbolag och rörelser

Värdet av under året förvärvade tillgångar och skulder uppgår till följande:

Immateriella tillgångar	230 171
Materiella anläggningstillgångar	17 538
Kundfordringar	22 131
Kortfristiga fordringar	6 585
Långfristiga fordringar	2 181
Långfristiga skulder	-73 415
Kortfristiga skulder	-89 356
Likvida medel	14 764
Förvärvspris	130 599
Förvärvade likvida medel	-14 764
	115 835

Not 20 Försäljning av dotterbolag

Försäljningspris	100
Likvida medel i avyttrade företag	-31 306
Sålda nettotillgångar	-31 206
Immateriella tillgångar	245 715
Materiella anläggningstillgångar	55 358
Kundfordringar	192 774
Kortfristiga fordringar	63 565
Långfristiga fordringar	3 953
Långfristiga skulder	-93 252
Uppskjuten skatteskuld	-8 277
Kortfristiga skulder	-457 972
Resultat vid försäljning	-33 070
	-31 206

Not 21 Övriga korta skulder

	Koncern 2001	Moderbolaget 2001
(TSEK)		
Personalens källskatt	13 880	521
Factoringskuld	42 484 ¹⁾	–
Leasingskulder	4 161	–
Kortfristig skuld sålda bolag	44 471	41 852
Moms	15 328	7
Övriga poster	20 819	1 611
Summa	141 143	43 991

¹⁾ För factoring skuld har samtliga kundfordringar lämnats som säkerhet (se ställda säkerheter).**Not 22 Avsättningar**

Avsättningar har gjorts med avseende på kända potentiella tvister eller åtaganden. Storleken på gjorda avsättningar motsvarar Bolagets bästa uppskattning av dels sannolikheten för att sådana tvister eller åtaganden kommer att resultera i att Bolagets (eller dess dotterbolags) resurser tas i anspråk dels den i nuläget bedömda (uppskattade) kostnaden för att reglera sådan tvist eller åtagande.

Räkenskaper för Adcore 1999 – 2001

Bifogat utdrag från Adcores årsredovisning 2000 har begränsad relevans till Klövern i och med utskifningen av Connecta och verksamhetsändring från konsultbolag till fastighetsbolag. För utdrag ur årsredovisningen 2001 se sid 55.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2000 Jan–dec	1999 Jan–dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 294 514	550 485
Summa intäkter		1 294 514	550 485
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	–251 598	–128 614
Personalkostnader	4,5	–890 504	–354 898
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11,12,13	–33 103	–15 504
Goodwillavskrivningar	10	–95 839	–25 929
Engångsnedskrivning av goodwill	10	–1 328 952	–
Jämförelsestörande poster	6	–153 712	16 028
Summa rörelsens kostnader		–2 753 708	–508 917
Rörelseresultat		–1 459 194	41 568
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		16 881	2 417
Räntekostnader och liknande resultatposter		–4 931	–2 021
Resultat efter finansiella poster		–1 447 244	41 964
Skatt på årets resultat	9	243 250	–13 949
ÅRETS RESULTAT		–1 203 994	28 015

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	2000 Jan–dec	1999 Jan–dec
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	–1 459 194	–41 568
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet med mera	1 457 894	–32 519
	–1 300	74 087
Erhållen ränta	16 881	2 417
Erlagd ränta	–4 931	–2 021
Betald inkomstskatt	–11 166	–7 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	–516	67 223
Förändringar i rörelsekapital		
Kundfordringar	–191 043	–2 146
Kortfristiga fordringar	–157 512	100 164
Kortfristiga skulder	285 687	58 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	–62 868	160 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–63 384	227 585
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag och rörelser	–2 561 260	–243 270
Nyemission i samband med förvärv	2 169 829	–
Försäljning av dotterbolag	–	49 306
Förvärv av immateriella tillgångar	–36 245	–
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–75 663	–55 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–503 339	–249 764
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	691 200	106 062
Förändring av långfristiga skulder	–7 676	8 014
Förändring av långfristiga fordringar	–38 518	–
Förändring av kortfristiga skulder	–	–4 211
Förändringar av kortfristiga fordringar	–112 642	–
Optionspremier	77 687	3 508
Utbetald utdelning	–	–7 350
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	610 051	106 023
Årets kassaflöde	43 328	83 844
Likvida medel vid årets början	158 185	74 341
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	201 513	158 185

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2000-12-31	1999-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hyresrätt och liknande rättigheter	11	31 598	–
Goodwill	10	1 254 165	233 730
		1 285 763	233 730
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	3 159	3 175
Inventarier	13	129 431	45 109
		132 590	48 284
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		38 818	300
		38 818	300
Summa anläggningstillgångar		1 457 171	282 314
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		343 450	132 209
Uppskjuten skatt		273 995	–
Övriga fordringar		182 523	11 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	58 709	47 955
		858 677	192 132
Likvida medel		201 513	158 185
Summa omsättningstillgångar		1 060 190	350 317
SUMMA TILLGÅNGAR		2 517 361	632 631
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15,18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		14 588	4 162
Bundna reserver/reservfond		3 261 802	411 199
		3 276 390	415 361
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		–17 903	–45 918
Årets resultat		–1 203 994	28 015
		–1 221 897	–17 903
Summa eget kapital		2 054 493	397 458
Avsättning för uppskjuten skatt		228	1599
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	16	47 386	55 062
Summa långfristiga skulder		47 386	55 062
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		75 400	31 461
Skatteskulder		48 498	16 381
Övriga skulder		164 116	61 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	127 240	69 452
Summa kortfristiga skulder		415 254	178 512
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 517 361	632 631
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter		300	10 500
Ansvarsförbindelser		13 621	6 150

Räkenskaper för Adcore 1999 – 2001

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2000	1999
Rörelsens intäkter med mera			
Nettoomsättning	2, 3	1 746	28 620
Summa intäkter med mera		1 746	28 620
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-40 177	-22 985
Personalkostnader	4	-26 186	-13 161
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11,12,13	-1 327	-4 385
Goodwillavskrivningar	10	-33 841	-600
Engångsnedskrivning av goodwill	10	-778 654	-
Jämförelsestörande poster	6	-81 172	20 983
Summa rörelsens kostnader		-961 357	-20 148
Rörelseresultat		-959 611	8 472
Resultat från finansiella investeringar			
Engångsnedskrivning av dotterbolagsaktier	8	-7 437 419	-
Ränteutgifter		18 942	618
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 577	-1 024
Resultat efter finansiella poster		-8 379 665	8 066
Skatt på årets resultat	9	268 100	2 141
ÅRETS RESULTAT		-8 111 565	10 207

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	2000	1999
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-959 611	-12 511
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet med mera	813 821	4 984
	-145 790	-7 527
Erhållen ränta	18 942	618
Erlagd ränta	-1 577	-606
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-128 425	-7 515
Förändringar i rörelsekapital		
Kundfordringar	1 529	-1 113
Kortfristiga fordringar	23 266	-35 471
Kortfristiga skulder	87 781	59 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	112 536	22 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-15 889	15 242
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag och rörelser	-2 489 224	-56 778
Nyemission i samband med förvärv	9 181 049	-
Avgår nyemission vid pooling	-7 210 642	-
Försäljning av dotterbolag	6 118	69 186
Förvärv av immateriella tillgångar	-6 065	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7 681	-22 407
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-532 563	-11 999
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	691 200	-
Förändring av långfristiga skulder	-15 024	-
Förändring av kortfristiga skulder	-112 642	-3 283
Optionspremier	77 687	-
Utbetald utdelning	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	641 221	-3 283
Årets kassaflöde	92 769	-40
Likvida medel vid årets början	93	133
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	92 862	93

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2000	1999
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för forsknings- och utvecklingsarbeten		-	330
Hyresrätt och liknande rättigheter	11	5 926	-
Goodwill	10	486 889	1 800
		492 815	2 130
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	13	7 298	22 169
		7 298	22 169
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	1 114 955	242 520
Andra långfristiga värdepappersinnehav		36 301	-
		1 151 256	242 520
Summa anläggningstillgångar		1 651 369	266 819
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		122	1 651
Fordringar hos koncernföretag		-	59 233
Latent skattefordran		268 100	-
Skattefordringar		134	-
Övriga fordringar		158 967	6 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	26 788	31 088
		454 111	97 900
Likvida medel		92 862	93
Summa omsättningstillgångar		546 973	98 083
SUMMA TILLGÅNGAR		2 198 342	364 902
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15,18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		14 588	4 162
Bundna reserver/reservfond		10 140 877	279 054
		10 155 465	283 216
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-19 655	-29 862
Årets resultat		-8 111 565	10 207
		-8 131 220	-19 655
Summa eget kapital		2 024 245	263 561
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	16	2 615	17 640
Summa långfristiga skulder		2 615	17 640
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 755	14 221
Skulder till koncernföretag		112 235	-
Övriga skulder		41 572	59 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	7 920	9 959
Summa kortfristiga skulder		171 482	83 701
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 198 342	364 902
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		9 844	6 150

Räkenskaper för Adcore 1999 – 2001

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Adcore ABs redovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen samt med bokföringsnämndens och redovisningsrådets rekommendationer.

Samgåendet mellan Information Highway och Connecta

Adcore-koncernen skapades den 6 juni, 2000 då Information Highway och Connecta gick samman. Samgåendet har redovisats enligt poolningsmetoden. Vid tillämpning av poolningsmetoden redovisas tillgångar och skulder till de värden de upptas i respektive företags koncernbalansräkningar utan annan korrigering än som avser samordningen av tillämpade redovisningsprinciper. Således uppkommer ingen goodwill eller negativ goodwill. Moderbolagets redovisade värde på dotterföretagsandelarna har eliminerats mot koncernens egna kapital, i första hand mot dotterföretagets egna kapital och i andra hand mot koncernens bundna och fria reserver. Koncernredovisningen har upprättats som om samgåendet skedde per 1999-01-01. Utgifter för samgåendet har redovisats som kostnad i den period de uppkommit.

Koncernredovisning

Koncernens bokslut är upprättat enligt RR 1, varvid förvärvsmetoden tillämpats, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, skillnad mellan tillgångar och skulder, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Resultatet från under året förvärvade bolag har eliminerats för tiden fram till förvärvet. Om det koncernmässiga anskaffningsvärdet för förvärvade aktier överstiger det i förvärvsanalysen upptagna marknadsvärdet av bolagets nettotillgångar, upptas skillnaden som koncernmässig goodwill. Goodwill hänförlig till förvärvade bolag redovisas som anläggningstillgångar. Varje förvärv bedöms individuellt utifrån en förväntad ekonomisk livslängd om 5–20 år.

Vid omräkning av utländska dotterbolags balansräkningar har den så kallade dagskursmetoden tillämpats. Metoden innebär att tillgångar och skulder omräknats till balansdagens kurs. Omräkningsdifferenser förs direkt till det egna kapitalet och påverkar således inte koncernens resultat. Resultaträkningarna omräknas efter genomsnittlig kurs. I koncernbalansräkningen redovisas inga obeskattade reserver i enlighet med Redovisningsrådets rekommendationer. Dessa redovisas istället till 72 procent som bundet eget kapital och till 28 procent som latent skatteskuld.

Redovisning av koncernbidrag

Adcore AB följer Redovisningsrådets akutgrupps uttalande om redovisning av koncernbidrag, vilket innebär att koncernbidrag redovisas efter sin ekonomiska innebörd. Koncernbidrag som lämnats och tagits emot i syfte att minimera koncernens skatt redovisas som en minskning resp. ökning av fritt eget kapital.

Principer för vinstavräkning

Konsulttjänster på löpande räkning resultatavräknas i takt med att fakturering sker. Projekt som omfattar konsultinsatser och som löper över en längre period, vinstavräknas successivt. Den successiva vinstavräkningen baseras på de per balansdagen nedlagda arbetsinsatserna och kostnaderna i förhållande till de beräknade intäkterna och kostnaderna.

Leasing

Finansiella leasingavtal redovisas enligt Redovisningsrådets rekommendation nr 6. Detta medför att de i redovisningen för koncernen, likställs med egenfinansierade investeringar.

Skatter

Avsättning sker för betald och uppskjuten skatt. Betald skatt baserar sig på respektive bolags deklaration. Uppskjuten skatt beaktar dels skatteeffekten av skillnaden mellan i redovisningen intagna värden och skattemässiga värden dels skatteeffekten av ej utnyttjade förlustavdrag. I detta sammanhang tillämpas en skattesats på 28 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planenliga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Datorer och installationer	3 år
Inventarier	5 år
Byggnader	100 år
Inkrämsgoodwill	5–20 år
Övriga immateriella tillgångar	5–20 år

Kundfordringar

Kundfordringar är redovisade till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats till svenska kronor efter balansdagens kurs. Skillnaden mellan anskaffningsvärde och balansdagens kurs har resultatförts.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning på geografiska marknader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2000	1999	2000	1999
Norden	1 158 483	547 630	1 746	28 620
Europa	134 198	2 329	–	–
Övriga marknader	1 833	527	–	–
Summa	1 294 514	550 486	1 746	28 620

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Moderbolaget	2000	1999
Inköp	35,2%	21,8%
Försäljning	78,6%	57,4%

Not 4 Medeltalet anställda

	2000		1999	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Moderbolaget	20	55%	16	28%
Dotterföretag	1 255	72%	616	71%
Koncernen totalt	1 275	72%	632	70%

Not 5 Löner, ersättningar med mera

	2000		1999	
	Löner och andra ers.	Soc.kostn (varav pens. kostnader)	Löner och andra ers.	Soc.kostn (varav pens. kostnader)
Moderbolaget	17 523	8 944 (2 682)	8 159	4 401 (1 118)
Dotterföretag i Norden	563 695	215 880 (46 104)	249 921	88 638 (16 643)
Dotterföretag i Europa	67 649	12 109 (2 453)	–	–
Koncernen totalt	648 867	236 933 (51 239)	258 080	93 039 (17 761)

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter och VD samt övriga anställda

	2000		1999	
	Styrelse och VD (varav tantiem o.d)	Övriga anställda	Styrelse och VD (varav tantiem o.d)	Övriga anställda
Moderbolaget	3 135 (–)	14 388	1 580 (–)	6 579
Totalt i moderbolaget	3 135 (–)	14 388	1 580 (–)	6 579
<i>Dotterföretag utomlands</i>				
Dotterbolag i Norden	36 749 (8 908)	526 946	28 085 (5 200)	221 836
Dotterbolag i Europa	6 880 (411)	60 769	–	–
Totalt i dotterföretag	43 629 (9 319)	587 715	28 085 (5 200)	221 836
Koncernen totalt	46 764 (9 319)	602 103	29 665 (5 200)	228 415

Av moderbolagets pensionskostnader avser 622 TSEK (210 TSEK) gruppens styrelse och VD.

Av koncernens pensionskostnader avser 5 862 TSEK (1 474 TSEK) gruppens styrelse och VD.

Räkenskaper för Adcore 1999 – 2001

Ersättningar m m till styrelse, VD och ledande befattningshavare

Till styrelsens medlemmar som ej är anställda av bolaget har utgått ett sammanlagt arvode om 200 TSEK i enlighet med bolagsstämmans beslut. Inget konsultarvode har utgått till styrelseledamöter. Till arbetande styrelseordföranden har utgått lön och övriga förmåner med 935 TSEK. Pensionsförmåner utöver lagstadgade har ej utgått.

Till verkställande direktören har utgått lön och andra förmåner med 2 200 TSEK. Verkställande direktören har rätt till pension mellan 60 och 65 års ålder med 80 procent av inkomsten upp till 7,5 basbelopp, 70 procent av inkomsten mellan 7,5 och 20 basbelopp och 40 procent av inkomsten mellan 20 och 30 basbelopp. Efter 65 år utgår pension med 20 procent av inkomsten upp till 7,5 basbelopp, 70 procent av inkomsten mellan 7,5 och 20 basbelopp och 40 procent av inkomsten mellan 20 och 30 basbelopp. Utfästelsen har tryggats genom pensionsförsäkring.

Övriga ledande befattningshavare i koncernens ledningsgrupp har individuell pensionsplan.

Vid uppsägning från bolagets sida är verkställande direktören berättigad till, utöver lön under sex månaders uppsägningstid, avgångsvederlag motsvarande tolv månaders löner samt pensionsförmåner under motsvarande tidsperiod.

För övriga ledande befattningshavare gäller en uppsägningstid om 3–12 månader från bolagets sida utan föreskrift om avgångsvederlag.

Not 6 Jämförelsestörande poster

(TSEK)	Koncernen		Moderbolaget	
	2000	1999	2000	1999
Transaktionskostnader	-68 555	–	-31 299	–
Namnändring och varumärke	-45 351	–	-45 351	–
IT-integration	-29 496	–	–	–
Avveckling kontorsfastighet	-15 652	–	–	–
Övriga integrationskostnader	-19 050	–	–	–
Totalt samgåendekostnader	-178 104	–	-76 650	–
Förlust/vinst vid försäljning av dotterbolag med mera	24 392	16 028	-4 522	20 983
Summa	-153 712	16 028	-81 172	20 983

Not 7 Ersättning till revisorerna

(TSEK)	Koncernen		Moderbolaget	
	2000	1999	2000	1999
<i>Revision</i>				
Deloitte & Touche	546	338	–	–
Ernst & Young	1 183	477	160	123
Andra revisionsbolag	621	380	–	209
Summa revisionsarvoden	2 350	1 195	160	332
<i>Andra uppdrag än revisionsuppdrag</i>				
Deloitte & Touche	375	2 041	–	–
Ernst & Young	1 460	294	800	250
Andra revisionsbolag	1 577	282	–	203
Summa annat än revisionsuppdrag	3 412	2 617	800	453
Summa arvoden	5 762	3 812	960	785

Not 8 Andelar i koncernföretag

(TSEK)	Moderbolaget	
	2000	1999
Ingående anskaffningsvärde	283 021	106 986
Inköp	8 315 971	197 018
Försäljning	-6 118	-20 983
Lämnade aktieägartillskott	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 592 874	283 021
Ingående nedskrivningar	-40 500	-40 500
Årets nedskrivningar	-7 437 419 ¹⁾	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 477 919	-40 500
Utgående bokfört värde	1 114 955	242 521

1) I beloppet ingår en engångsnedskrivning av aktier i Adcore Stockholm AB (f.d Connecta AB) med 6 966 523 TSEK. Eftersom samgåendet mellan Information Highway och Connecta redovisas enligt poolningsmetoden uppstår ingen goodwill i koncernen. Nedskrivningen i moderbolaget påverkar därför inte koncernredovisningen.

Räkenskaper för Adcore 1999 – 2001

Forts. Not 8

Företagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel	Bokfört värde 2000-12-31
<i>Dotterbolag</i>					
Adcore Göteborg AB	556506-9167	Göteborg	1 010	100%	2 680
Adcore Karlstad AB	556478-8551	Karlstad	10 000	100%	2 733
Adcore Malmö AB	556502-1903	Malmö	10 000	100%	7 560
Adcore Norrköping AB	556524-2418	Norrköping	10 000	100%	7 767
Adcore Norrland AB	556533-9917	Umeå	200 000	100%	675
Adcore Creative AB	556519-0591	Stockholm	1 000	100%	4 612
Adcore Sverige AB	556579-3501	Stockholm	100 000	100%	100
Adcore Västerås AB	556312-4923	Västerås	10 000	100%	6 815
Adcore Uptime AB	556521-9069	Stockholm	1 000	100%	2 184
Adcore Management Consulting AB	556538-8773	Stockholm	355 800	100%	133 709
Adcore Knowledge Networking AB	556544-2281	Stockholm	100 000	100%	387
Adcore Net Management AB	556544-2307	Stockholm	100 000	100%	387
Adcore Security Management AB	556549-4720	Stockholm	500 000	100%	1 692
Adcore Business Innovation AB	556552-5010	Stockholm	100 000	100%	711
Adcore Pyramid AB	556320-4006	Helsingborg	3 700	100%	33 633
Adcore Capito AB	556551-6589	Stockholm	5 000	100%	32 611
Adcore Stockholm AB, f.d. Connecta AB	556499-8259	Stockholm	16 500 000	100%	220 120
Adcore AS	877530582	Norge	2 000	100%	62 697
Adcore BMR AS	964783861	Norge	51	100%	11 266
Adcore A/S	AS241693	Danmark	1 250	100%	81 978
Adcore Oy	10743078	Finland	1 500 000	100%	72 461
Adcore Ltd.	3852600	UK	10 000	100%	168
Adcore BV	533935	Holland	150	100%	72 846
Groupe G	323708040	Frankrike	5 000	100%	102 770
Adcore Implement A/S	11737803	Danmark	6 410	100%	78 758
Adcore AG	0733006511-5	Schweiz	238	100%	111 249
Albatross A/S	20309687	Danmark	4 100 000	100%	39 520
Information Highway Consulting AB	556508-9637	Stockholm	1 000	100%	637
IH City AB	556453-4674	Stockholm	2 000	100%	3 906
N Hellberg konsult AB	556467-0908	Karlstad	1 000	100%	3 398
Netgain Konsult AB	556492-0501	Stockholm	100	100%	3 398
Netgain Solution AB	556362-6158	Stockholm	10 000	100%	3 398
Jevinger Interactive AB	556479-0318	Stockholm	1 000	100%	8 129
Summa					1 114 955
<i>Dotterdotterbolag</i>					
Adcore Corporate Advisors AB	556484-5138	Stockholm	1 000	100%	
Adcore Design AB	556540-3614	Stockholm	1 000	100%	
Adcore e-strat AB	556443-8140	Stockholm	100	100%	
Adcore Finans AB	556556-3177	Stockholm	1 000	100%	
Adcore Handel AB	556537-4609	Stockholm	1 000	100%	
Adcore Industri AB	556545-6513	Stockholm	10 000	100%	
Adcore Infracom AB	556540-3457	Stockholm	1 000	100%	
Adcore Interaction AB	556540-3689	Stockholm	1 000	100%	
Adcore IT Management AB	556556-3193	Stockholm	1 000	100%	
Adcore Itvision AB	556441-3879	Stockholm	3 050	100%	
Adcore Knowledge Management AB	556540-3663	Stockholm	1 000	100%	
Adcore Navigate AB	556358-7863	Stockholm	10 000	100%	
Adcore Solutions AB	556556-3201	Stockholm	1 000	100%	
Adcore Strategic Project Management AB	556556-3185	Stockholm	1 000	100%	
Adcore Strategy Global AB	556448-3120	Stockholm	1 000	100%	
Adcore Webtech AB	556556-4746	Stockholm	1 000	100%	
Capanova AB	556337-0781	Stockholm	1 000	100%	
Connecta Euro Management AB	556555-5736	Stockholm	1 000	100%	
AB Connecta Credit & Finance	556479-8790	Stockholm	100 000	100%	
Information Highway Data AB	556335-5220	Stockholm	100 000	100%	
Information Highway Strategi AB	556473-9141	Stockholm	1 000	100%	
Interaction Design AB	556546-6140	Stockholm	2 000	100%	
Netgain AB	556531-4340	Stockholm	4 500	100%	

Räkenskaper för Adcore 1999 – 2001

Not 9 Skatt på årets resultat

(TSEK)	Koncernen		Moderbolaget	
	2000	1999	2000	1999
Skatt på årets resultat	-32 117	-11 166	-	-
Uppskjuten skatt/Skatt avseende koncernbidrag	275 367	-2 783	268 100	2 141
Summa skatt	243 250	-13 949	268 100	2 141

Not 10 Goodwill

(TSEK)	Koncernen		Moderbolaget	
	2000	1999	2000	1999
Ingående anskaffningsvärde	285 423	55 199	3 000	3 000
Inköp	2 448 453	243 270	1 297 584	-
Försäljning av dotterbolag	-6 118	-13 046	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 727 758	285 423	1 300 584	3 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-51 693	-28 283	-1 200	-600
Försäljning av verksamheter	2 891	2 519	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-95 839	-25 929	-33 841	-600
Årets nedskrivningar	-1 328 952	-	-778 654	-
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 473 593	-51 693	-813 695	-1 200
Utgående planenligt restvärde	1 254 165	233 730	486 889	1 800

Not 11 Hyresrätter och liknande rättigheter

(TSEK)	Koncernen		Moderbolaget	
	2000	1999	2000	1999
Ingående anskaffningsvärde	-	-	-	-
Inköp	36 245	-	6 065	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 245	-	6 065	-
Ingående avskrivningar enligt plan	-	-	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-4 647	-	-139	-
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-4 647	-	-139	-
Utgående planenligt restvärde	31 598	-	5 926	-

Not 12 Byggnader och mark

(TSEK)	Koncernen		Moderbolaget	
	2000	1999	2000	1999
Ingående anskaffningsvärde	3 247	3 247	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 247	3 247	-	-
Ingående avskrivningar enligt plan	-72	-21	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-16	-51	-	-
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-88	-72	-	-
Utgående planenligt restvärde	3159	3 175	-	-
<i>Taxeringsvärden</i>				
Byggnader	1 335	1 335	-	-
Mark	380	380	-	-
Totalt	1 715	1 715	-	-

Not 13 Inventarier

(TSEK)	Koncernen		Moderbolaget	
	2000	1999	2000	1999
Ingående anskaffningsvärde	44 468	36 592	26 726	2 547
Inköp	75 663	48 640	7 681	24 401
Försäljningar/utrangeringar	-1 912	-40 764	-25 045	-222
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 219	44 468	9 362	26 726
Ingående avskrivningar enligt plan	-8 679	-12 242	-4 557	-281
Försäljningar/utrangeringar	2 986	16 314	3 774	102
Årets avskrivningar enligt plan	-21 648	-12 751	-1 281	-4 378
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-27 341	-8 679	-2 064	-4 557
Bokfört värde vid årets slut, exkl finansiell leasing	90 878	35 789	7 298	22 169
<i>Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal</i>				
Ingående anskaffningsvärde	11 408	4 248	-	-
Anskaffningar	36 025	7 160	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 433	11 408	-	-
Ingående avskrivningar	-2 088	-203	-	-
Årets avskrivningar	-6 792	-1 885	-	-
Ackumulerade avskrivningar	-8 880	-2 088	-	-
Bokfört värde vid årets slut, finansiell leasing	38 553	9 320	-	-
Totalt utgående planenligt restvärde	129 431	45 109	7 298	22 169

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

(TSEK)	Koncernen		Moderbolaget	
	2000	1999	2000	1999
Förutbetalda hyror	11 780	6 262	810	3 191
Upplupna ränteutgifter	188	993	158	-
Förutbetalda försäkringar	1 062	1 840	563	725
Fordran aktier nyförvärv	-	18 741	-	18 741
Förutbetalda förvärvs- och emissionskostnader	23 596	5 208	23 596	5 208
Övriga poster	22 083	14 911	1 661	3 223
Summa	58 709	47 955	26 788	31 088

Not 15 Eget kapital

(TSEK)	Aktie-kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Totalt
Belopp vid årets ingång				
Information Highway AB	4 162	289 844	-40 148	253 858
Samgående med Connecta AB enligt poolningsmetoden	8 250	113 105	22 245	143 600
Nyemissioner	2 176	2 858 853	-	2 861 029
Årets resultat	-	-	1 203 994	-1 203 994
Belopp vid årets utgång	14 588	3 261 802	-1 221 897	-2 054 493
<i>Moderbolaget</i>				
Belopp vid årets ingång	4 162	279 054	-19 655	263 561
Nyemission	10 426	9 861 823	-	9 872 249
Årets resultat	-	-	-8 111 565	-8 111 565
Belopp vid årets utgång	14 588	10 140 877	-8 131 220	2 024 245

Aktiekapitalet i Adcore AB är fördelat på 145 875 830 aktier á nom. 10 öre.

Räkenskaper för Adcore 1999 – 2001

Not 16 Övriga långfristiga skulder

(TSEK)	Koncernen		Moderbolaget	
	2000	1999	2000	1999
Konvertibelt förlagslån	2 615	41 640	2 615	17 640
Skulder för leasingavtal	33 905	6 036	–	–
Övriga långfristiga skulder	10 866	7 386	–	–
Summa	47 386	55 062	2 615	17 640

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

(TSEK)	Koncernen		Moderbolaget	
	2000	1999	2000	1999
Upplupna räntor	448	869	125	418
Upplupna personalkostnader				
inkl soc.avgifter	119 805	45 954	3 862	1 598
Styrelsearvode inkl. sociala avg	279	319	279	319
Förfakturerade hyresintäkter	1 087	1 059	–	1 059
Upplupna avtalskostnader	2 978	5 778	2 978	5 778
Övriga poster	2 643	15 473	676	787
Summa	127 240	69 452	7 920	9 959

Not 18 Aktiekapitalets förändring

Dag	Månad	År	Transaktion	Ökning av aktiekapital	Totalt aktiekapital SEK	Antal aktier	Nominellt belopp SEK
4	Februari	1994	Bolaget grundas	–	50 000,00	500	100,00
8	September	1994	Nyemission	52 000,00	102 000,00	1 020	100,00
22	September	1995	Nyemission	34 000,00	136 000,00	1 360	100,00
20	juni	1996	Fondemission	544 000,00	680 000,00	1 360	500,00
8	Juli	1996	Nyemission ¹⁾	370 000,00	1 050 000,00	2 100	500,00
10	December	1996	Aktiesplit 1:500	–	1 050 000,00	1 050 000	1,00
10	December	1996	Fondemission	1 050 000,00	2 100 000,00	2 100 000	1,00
18	December	1996	Apportemission ²⁾	180 000,00	2 280 000,00	2 280 000	1,00
16	Maj	1997	Apportemission ³⁾	55 000,00	2 335 000,00	2 335 000	1,00
26	Juni	1997	Nyemission ⁴⁾	875 000,00	3 210 000,00	3 210 000	1,00
26	Augusti	1997	Apportemission ⁵⁾	5 000,00	3 215 000,00	3 215 000	1,00
19	September	1997	Apportemission ⁶⁾	20 000,00	3 235 000,00	3 235 000	1,00
19	September	1997	Apportemission ⁷⁾	10 000,00	3 245 000,00	3 245 000	1,00
19	September	1997	Apportemission ⁸⁾	18 750,00	3 263 750,00	3 263 750	1,00
17	Oktober	1997	Apportemission ⁹⁾	32 000,00	3 295 750,00	3 295 750	1,00
3	Mars	1998	Apportemission ¹⁰⁾	24 000,00	3 319 750,00	3 319 750	1,00
16	April	1998	Apportemission ¹¹⁾	22 000,00	3 341 750,00	3 341 750	1,00
17	April	1998	Apportemission ¹²⁾	70 000,00	3 411 750,00	3 411 750	1,00
4	Februari	1999	Apportemission ¹³⁾	200 000,00	3 611 750,00	3 611 750	1,00
12	Januari	2000	Apportemission ¹⁴⁾	549 986,00	4 161 736,00	4 161 736	1,00
13	Januari	2000	Apportemission ¹⁵⁾	91 803,00	4 253 539,00	4 253 539	1,00
14	Februari	2000	Apportemission ¹⁶⁾	190 325,00	4 443 864,00	4 443 864	1,00
	Februari	2000	Apportemission ¹⁷⁾	11 478,00	4 455 342,00	4 455 342	1,00
16	Februari	2000	Apportemission ¹⁸⁾	75 625,00	4 530 967,00	4 530 967	1,00
16	Februari	2000	Aktiesplit 1:10	–	4530 967,00	45 309 670	0,10
13	Mars	2000	Nyemission ¹⁹⁾	1 063 384,70	5 594 351,70	55 943 517	0,10
16	Juni	2000	Apportemission ²⁰⁾	6 347 396,30	11 941 748,00	119 417 480	0,10
28	Juni	2000	Nyemission ²¹⁾	152 807,70	12 094 555,70	120 945 557	0,10
25	Juni	2000	Apportemission ²²⁾	67 769,80	12 162 325,50	121 623 255	0,10
25	Juni	2000	Apportemission ²³⁾	1 631 987,60	13 794 313,10	137 943 131	0,10
22	September	2000	Nyemission ²⁴⁾	99 725,00	13 894 038,10	138 940 381	0,10
22	September	2000	Nyemission ²⁵⁾	154 204,50	14 048 242,60	140 482 426	0,10
28	September	2000	Apportemission ²⁶⁾	251 556,70	14 299 799,30	142 997 993	0,10
5	Oktober	2000	Apportemission ²⁷⁾	22 749,40	14 322 548,70	143 225 487	0,10
6	Oktober	2000	Apportemission ²⁸⁾	83 880,80	14 406 429,50	144 064 295	0,10
18	Oktober	2000	Nyemission ²⁹⁾	7 037,10	14 413 466,60	144 134 666	0,10
17	November	2000	Nyemission ³⁰⁾	1 000,00	14 414 466,60	144 144 666	0,10
17	November	2000	Nyemission ³¹⁾	2 787,50	14 417 254,10	144 172 541	0,10
23	November	2000	Nyemission ³²⁾	170 329,60	14 587 583,70	145 875 837	0,10

1) Nyemission tecknad av institutioner, företrädesvis fondbolag och försäkringsbolag samt allmänhet till emissionskurs om 27,000 SEK per aktie.

2) Apportemission riktad till säljare av PM Invest till emissionskurs om 29 SEK per aktie.

3) Apportemission riktad till säljare av XMS till emissionskurs om 80 SEK per aktie.

4) Nyemission tecknad av allmänhet och institutioner till emissionskurs om 80 SEK per aktie.

5) Apportemission riktad till säljare av Planet Scandinavia till emissionskurs om 80 SEK per aktie.

6) Apportemission riktad till säljare av CultCom till emissionskurs om 79 SEK per aktie.

7) Apportemission riktad till säljare av Strateg Communication till emissionskurs om 75 SEK per aktie.

8) Apportemission riktad till säljare av Next till emissionskurs om 75 SEK per aktie.

9) Apportemission riktad till säljare av AbnCom till emissionskurs om 80 SEK per aktie.

10) Apportemission riktad till säljare av IGIS till emissionskurs om 125 SEK per aktie.

11) Apportemission riktad till säljare av DexpertGruppen till emissionskurs om 150 SEK per aktie.

12) Apportemission riktad till säljare av LiGa till emissionskurs om 150 SEK per aktie.

13) Apportemission riktad till säljare av Interaction Design till emissionskurs om 126,10 SEK per aktie.

14) Apportemission riktad till säljare av Veritema till emissionskurs om 241,55 SEK per aktie.

15) Apportemission riktad till säljare av ELK till emissionskurs om 506,40 SEK per aktie.

16) Apportemission riktad till säljare av Netmill till emissionskurs om 382,60 SEK per aktie.

17) Apportemission riktad till säljare av BMR till emissionskurs om 766 SEK per aktie.

18) Apportemission riktad till säljare av Pyramid till emissionskurs om 912,40 SEK per aktie.

19) Företrädesrättsemission till aktieägare till en emissionskurs om 65 SEK per aktie.

20) Samgående mellan Connecta och Information Highway.

21) Nyemission efter konvertering av konvertibler, konverteringskurs 9,40 SEK.

22) Apportemission riktad till säljare av Implement till en emissionskurs om 139,85 SEK per aktie.

23) Apportemission riktad till säljare av berens/partner till en emissionskurs om 128,80 SEK per aktie.

24) Nyemission efter utnyttjande av teckningsoptioner till en emissionskurs om 22,40 SEK per aktie.

25) Nyemission efter utnyttjande av teckningsoptioner till en emissionskurs om 9,50 SEK per aktie.

26) Apportemission riktad till säljare av GroupeG till en emissionskurs om 73,55 SEK per aktie.

27) Apportemission riktad till säljare av FacingFacts till en emissionskurs om 83,70 SEK per aktie.

28) Apportemission riktad till säljare av Capito till en emissionskurs om 91,05 SEK per aktie.

29) Nyemission efter konvertering av konvertibler, konverteringskurs 9,40 SEK.

30) Nyemission efter utnyttjande av teckningsoptioner till en emissionskurs om 22,40 SEK per aktie.

31) Nyemission efter utnyttjande av teckningsoptioner till en emissionskurs om 9,50 SEK per aktie.

32) Apportemission riktad till säljare av Aseantic till emissionskurs om 45,95 per aktie.

Revisorernas granskningsberättelse

Vi har i egenskap av revisorer i Klöver AB (publ), 556482-5833, granskat detta prospekt. Granskningen har utförts enligt den rekommendation som FAR har utfärdat.

I enlighet med rekommendationen har vi endast i begränsad omfattning granskat de prognoser som ingår i prospektet. De proformaräkenskaper som ingår i prospektet har upprättats enligt de förutsättningar som anges på sidorna 19–20. Information på sidorna 26–35 har granskats mycket översiktligt. De uppgifter som hämtats ur räkenskaperna har återgivits korrekt. Uppgifter som motsvarar en delårsrapport har ej varit föremål för översiktlig granskning.

Årsredovisningen för 1999 (Information Highway AB) har reviderats av Ernst & Young med Lars Träff som huvudansvarig revisor. Årsredovisningarna för 2000 och 2001 (Adcore AB) har reviderats av Deloitte & Touche AB och Ernst & Young med Svante Forsberg respektive Björn Fernström som huvudansvariga revisorer. För samtliga räkenskapsår har revisionsberättelser utan anmärkning avgivits. De uppgifter i prospektet som hämtats ur årsredovisningarna har återgivits korrekt.

Det har inte kommit fram något som tyder på att prospektet inte uppfyller kraven enligt aktiebolagslagen och lagen om handel med finansiella instrument.

Stockholm den 26 juni

Deloitte & Touche AB

Svante Forsberg
Auktoriserad revisor

Ernst & Young AB

Björn Fernström
Auktoriserad revisor

Klövern

Klövern AB

Box 3216, SE-103 64 Stockholm

Besöksadress: Kungsgatan 48

Tel 08-635 15 50 Fax 08-635 80 01



KLÖVERN

Årsredovisning 2002

Ordinarie bolagsstämma

Bolagsstämma 2003

Klövern AB:s ordinarie bolagsstämma äger rum onsdagen den 23 april 2003, klockan 14.00 i Salénhuset, Norrlandsgatan 15 D, Stockholm.

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman ska:

- dels vara införd i den av VPC AB förda aktieboken fredagen den 11 april 2003
- dels anmäla sig till bolaget senast tisdagen den 15 april 2003, kl. 16.00, under adress: Klövern AB, Box 1024, 611 29 Nyköping eller per telefon 0155-44 33 00 eller via Klövern AB:s hemsida www.klovern.se
- Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, personnummer/registreringsnummer, adress, telefonnummer och aktieinnehav.
- Aktieägare som valt att förvaltarregistrera sina aktier måste för att få delta i stämman tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn hos VPC AB. Begäran om sådan registrering måste göras i god tid före fredagen den 11 april.

Året i korthet

Klövern genomgick under 2002 mycket stora förändringar. Omvandlingen från IT-konsultbolag till fastighetsbolag inleddes under försommaren med nyemission och förvärv av fastigheter från Wihlborgs, och slutfördes under hösten i och med förvärven av StrandFastigheter i Nyköping AB och StrömFastigheter i Norrköping AB. I samband med köpet av Strand- och StrömFastigheter tillträdde en ny ledning i bolaget med Gustaf Hermelin som VD, och fastighetsbeståndet ökade till en uthyrningsbar yta om totalt 390 000 kvm. De årliga hyresintäkterna uppgår därefter till cirka 260 Mkr, varav cirka 69 procent kommer från de 8 största orterna.

- Byte av verksamhet – från IT-konsult till fastigheter.
- Resultat efter finansnetto – exklusive jämförelsestörande poster – uppgick för helåret till 22,7 Mkr.
- Resultat efter skatt – inklusive jämförelsestörande poster hänförliga till omvandlingen samt den tidigare IT-konsultverksamheten – uppgick för helåret till 209,6 Mkr.
- Nyemission om 253 Mkr fulltecknades i juli.
- Ny styrelse från 2 september med Stefan Dahlbo som ordförande.
- Förvärvet av Strand- och StrömFastigheter slutfördes 29 november.
- Ny ledning från och med 29 november med Gustaf Hermelin som VD.

VD har ordet



Bästa aktieägare,

År 2002 var ett minst sagt inspirerande och spännande år. I en av fastighetsbranschens mest uppmärksammade affärer omvandlades IT-konsultbolaget Adcore och antog det i fastighetssammanhang kända namnet Klövern. Bolaget ändrade därmed verksamhetsinriktning till att vara ett fastighetsbolag med fokus på högavkastande fastigheter utanför storstadsregionerna.

Under andra halvåret förvärvade Klövern fastigheter från Wihlborgs till ett värde av 1,3 miljarder. Som en avslutning på året köptes Strand- och StrömFastigheter, med ett fastighetsvärde motsvarande 600 miljoner kronor. Detta köp innebar också att en ny ledning tog plats i förarsätet.

Förvärvet av Strand- och StrömFastigheter

I november 2002 köpte Klövern de etablerade och väl fungerande bolagen Strand- och StrömFastigheter i Nyköping respektive Norrköping. Tillsammans med förvärvet från Wihlborgs utgör det grunden för Klöverns

fastighetsbestånd med en total årlig hyresintäktsvolym på cirka 260 miljoner kronor. Cirka 69 procent av intäkterna kommer från 8 orter i Mellansverige.

Inbyggt i denna struktur finns redan från början ett starkt fokus på kommersiella lokaler. Hela 97 procent av den uthyrbara ytan är kommersiella lokaler och resten, endast cirka 3 procent, är bostäder. Fastigheternas direktavkastning uppgår till cirka 9 procent.

I och med köpet av Strand- och StrömFastigheter fick Klövern tillgång till erfarna nyckelpersoner vilka nu utgör merparten av ledningsgruppen i det nya Klöver. Undertecknad tillträdde tjänsten som VD för Klövern den 29 november 2002.

Framgångsfaktorer

Under det senaste decenniet har StrandFastigheter utvecklat en framgångsrik affärsmodell där kunden står i fokus. Av tradition har ett fastighetsbolags uppgift tidigare varit att endast förvalta fastigheter med tekniken och fastigheten i fokus, men genom att vrida perspektivet i riktning mot kunden har vi också skapat ömsesidiga mervärden.

Helt i linje med Klöverns affärsidé har vi inom Strand- och StrömFastigheter till största delen koncentrerat oss på kommersiella lokaler. Framför allt för att vi där har möjlighet att ha intäkterna i fokus, till skillnad från bostäder där intäktsnivån redan är satt och möjligheterna begränsade till att i stort sett enbart kunna påverka kostnadssidan.

I arbetet med kommersiella lokaler har fokusering skett på kundgrupper med behov av kontor, logistikbyggnader och utbildningsmiljöer. De relationer vi byggt upp och den kunskap som vi fått om våra kunders ständigt förändrade behov har vidareutvecklat vårt sätt att tänka, och medfört att vi på ett medvetet sätt arbetat för att skapa exempelvis stimulerande utbildningsmiljöer.

Dessutom har erbjudandet av ett utökat antal produkter och tjänster inom bland annat säkerhet, energi och kommunikation visat sig vara lönsamt för båda parter. Det som kännetecknat verksamheten är att vi har varit en aktiv hyresvärd som skapat partnerskap genom ömsesidigt gynnsamma relationer med våra hyresgäster.

Ett annat framgångsrecept har varit Strand- och StrömFastigheters fördelning av hyresintäkterna, med ungefär 1/3 från de olika segmenten lokalt ägda företag, publika och/eller rikstäckande företag samt offentlig

verksamhet. Denna kundsammansättning minskar riskerna och ger möjlighet att aktivt nyttja förändringar i marknaden.

Så här ser det ut idag

Allt sedan slutet av 2002 har vi arbetat med att organisera och bygga upp de affärsenheter som ska uppfylla Klöverns affärsidé. Stora delar av organisationen är sedan en tid på plats och kan nu på allvar vidareutveckla befintlig kundstruktur och tillvarata möjligheterna på respektive marknad.

Posten

En stor del av förvärvet från Wihlborgs utgörs av fastigheter som har varit knutna till Posten, som idag är Klöverns enskilt största kund med cirka 25 procent av bolagets totala intäktsvolym.

Postkontoren ligger ofta centralt och har bra lägen för exempelvis butiker, och flertalet av distributionslokalerna är strategiskt placerade i anslutning till in- och utfartsleder. Vissa verksamheter inom Posten växer medan andra delar flyttar från nuvarande lokaler, men tack vare konkurrenskraftiga lägen är förutsättningarna goda att hitta nya hyresgäster till de lokaler som Posten lämnar.

Aktien

Vi kan konstatera att aktien under hösten gått från 9 kronor till drygt 11 vid årsskiftet 2002–2003. Handeln med Klöverns aktie har under det sista kvartalet 2002 pendlat och stundom varit stor. Under våren 2003 kommer processen med att ta bolaget från observationslistan till O-listan att prioriteras.

Framtiden

Under 2003 är avsikten att avyttra oprioriterade fastigheter i högt tempo. Framför allt gäller det enstaka bostadsfastigheter samt fastigheter på orter där vi bedömer det svårt att växa.

Målsättningen är att successivt strukturera beståndet så att det krymper från ursprungliga 40 orter till närmare hälften, men med ett större fastighetsbestånd per ort.

Förädling och uthyrning

Trots ett något dämpat konjunkturläge finns det goda utsikter att hyra ut ytor som idag är vakanta. Orter utanför storstadsregionerna har inte på samma sätt drabbats av den nedgång som varit, mycket tack vare att dessa orter inte har varit beroende av företag inom till exempel IT-sektorn. Dessutom har nyproduktionen varit begränsad, och de fastigheter som Klövern äger är i de allra flesta fall byggnader med bra lägen.

Nyuthyrning under det senaste året har till stor del skett till stat och kommun. Ett exempel på detta är det projekt i kv Svärdet i Norrköping som färdigställs i september 2003. Där iordningställs och förädlas en tidigare tom fastighet på 8 000 kvm. Arbetsförmedlingen har flyttat in under 2002 och snart finns även Integrationsverket på plats.

Organisation

För att hålla ett högt affärstempo anpassas Klöverns organisation kontinuerligt efter marknadssituationen såväl i affärsenheterna som på huvudkontoret. Den decentraliserade organisationens styrka ska kombineras med en kostnadseffektiv central organisation. Det är viktigt att medarbetarna ute i landet känner att de äger verksamheten och därigenom påverkar och tar ansvar för respektive enhets utveckling.

Nya affärsmöjligheter

Klöverns ambition under de närmaste åren är att växa och genom förvärv utöka fastighetsbeståndet i syfte att skapa fler starka huvudorter med StrandFastigheter i Nyköping som förebild.

Under rådande konjunkturläge finns det möjlighet att sälja och förvärva fastigheter och bestånd till attraktiva nivåer. Det är min övertygelse att pågående och framtida omstrukturering av fastighetsbeståndet kommer att ge en mängd affärsmöjligheter som ökar Klöverns lönsamhet.

Gustaf Hermelin

Verkställande direktör

Affärsidé, mål och strategier

- Klöverns *affärsidé* är ”att som partner med lokal förankring aktivt förvärva, utveckla och sälja fastigheter utanför storstadsregionerna i Sverige”.
- Klövern har en *vision* om att stärka det lokala näringslivet till gagn för utveckling av företag och individer.
- Klöverns *organisation* kännetecknas av service-tänkande, entreprenörsanda och gott affärs-mannaskap.
- Klöverns medarbetare verkar för *mottot* ”att var dag underlätta kundens vardag”.

Finansiella mål

Avkastningen på eget kapital ska långsiktigt uppgå till lägst 15 procent, soliditeten ska överstiga 20 procent och räntetäckningsgraden ska vara lägst 130 procent.

Utdelningspolicy

Klövern ska långsiktigt överföra minst 50 procent av resultatet efter skatt till aktieägarna genom utdelning alternativt återköp av egna aktier. Vid bedömningen av överföringens storlek ska beaktas bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur.

Marknad

Klövern ska bli en betydande aktör på fastighetsmarknaden för kommersiella lokaler utanför storstadsregionerna i Sverige.

Strategin är att skapa geografiska och funktionella enheter om minst 100 000 kvm uthyrningsbar yta, eller med hyresintäkter på minst 50 miljoner kronor.

Enheterna ska ha en stark lokal förankring och målsättningen är att skapa ledande marknadspositioner.

Kund

Klövern ska skapa ömsesidigt lönande kundrelationer. Förutom ytor kommer Klövern att leverera aktiviteter och tjänster som ger kunden mervärden.

Klövern strävar efter en jämn fördelning mellan lokalt ägda företag, publika och/eller rikstäckande företag samt offentlig verksamhet.

Fastighetsportföljen

Innehavet kommer i första hand att ökas genom förvärv av kommersiella fastighetsbestånd på prioriterade marknader. Finansiering av förvärv kommer företrädesvis att ske genom apportemissioner.

Investeringar i befintliga fastigheter ska förbättra direktavkastningen och avkastning på eget kapital för varje enskilt objekt. Stor vikt läggs vid att ekonomiskt och miljömässigt optimera fastighetsbeståndets drift och skötsel.

Fastighetsportföljens sammansättning kommer kontinuerligt att utvärderas.

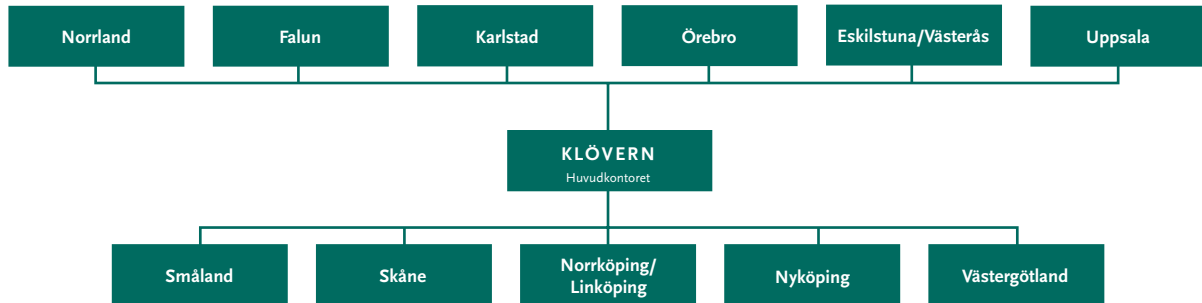
Bostadsfastigheter, geografiskt oprioriterade fastigheter eller fastigheter som ej bedöms generera en avkastning motsvarande kravet kommer att avyttras.

I syfte att generera förädlingsvinster kommer fastigheter och bestånd efter utveckling och optimering att säljas.

Utbildning är en intressant framtida nisch som Klövern satsar särskilt på, här Tullholmsgymnasiet i Karlstad.



Organisation och personal



En viktig del av Klöverns affärsidé är att vara lokalt förankrad på de orter där Klövern har fastigheter. Medarbetarna ska känna sin kundkrets, vara tillgängliga och snabbt kunna svara på kundens behov. De bestånd som bolaget förvärvade av Wihlborgs och Strand- och StrömFastigheter är därför nu organisatoriskt strukturerade. Huvudkontoret är sedan december beläget i Nyköping.

Elva enheter

För att ha närhet till kunden och marknaden har Klövern delat upp verksamheten i elva geografiska enheter. Varje enhet har en enhetsansvarig som i tätt samarbete med ledningen lägger upp riktlinjerna för verksamheten. Den ekonomiska administrationen sköts centralt men varje enhet har ansvaret för ekonomisk planering och uppföljning.

Målet är att ha en decentraliserad organisation med engagerade medarbetare som tar väl hand om sina kunder och som verkar för ömsesidigt lönande relationer. Full effektivitet nås genom att man även drar nytta av den centraliserade organisationens fördelar.

Gott affärsmannaskap

De grundvärderingar som präglar Klöverns verksamhet är hänsynstagande, ansvarskännande och tillit. Klöverns medarbetare eftersträvar hög kvalitet och förnyelse i tankesätt och utförande.

Organisationen är uppbyggd så att Klöverns medarbetare verkar för mottot ”att var dag underlätta kundens vardag”. I enlighet med detta motto arbetas efter ledord som servicetänkande, entreprenörsanda och gott affärsmannaskap. Varje medarbetare har ett definierat ansvarsområde med möjligheter att påverka den dagliga verksamheten.

Utbildning

Klövern vill löpande underhålla, utveckla och öka den samlade kompetensen, dels för att med största möjliga kunskap kunna möta kundens behov, men också för att Klöverns medarbetare ska känna tillfredsställelse i arbetet. Företaget har inlett ett utbildningsprogram där samtliga anställda ges möjlighet att förkovra sig. Dessutom finns ett personligt utvecklingsprogram.

Bolagets ledning

I och med köpet av Strand- och StrömFastigheter fick Klövern tillgång till erfarna nyckelpersoner. Dessa utgör nu merparten av ledningsgruppen i det nya Klöver.

Miljö

Omtanken om miljön integreras som en naturlig del i det dagliga arbetet på Klöver. Målet är att alla inom organisationen ska känna ansvar och genom sitt engagemang aktivt bidra till att den miljöpolicy som tagits fram också efterlevs. Genom samverkan i ett vidare perspektiv involverar Klöver såväl anställda som kunder, leverantörer, entreprenörer och lokala myndigheter i arbetet för en långsiktigt gynnsam miljöutveckling.

Konkreta åtgärder

Den miljöpolicy som Klöver tagit fram konkretiseras på flera olika sätt i Klövers verksamhet. Den finns med som en förutsättning vid entreprenadupphand-

ling för att uppnå selektiv rivning där delar av byggnadsmaterialet återvinns. Företaget väljer produkter och tjänster med minsta möjliga belastning på miljön samt strävar efter att reducera pappersförbrukningen och användandet av kemikalier.

Ett annat konkret resultat av Klövers miljöpolicy är att källsortering påbörjats och kommer att införas i samtliga fastigheter. Och precis som den energioptimering som på många håll redan genomförts har även arbetet med källsortering visat sig uppnå önskad effekt vad gäller ekonomisk lönsamhet.

Genom att på detta sätt göra insatser för miljön vill Klöver dels bidra till ett mer aktivt miljötänkande, men även möta kundernas krav på miljömedvetenhet.



S:t Annekvarn i Nyköping, en av Klövers fastigheter där källsortering införts.

Från Adcore till Klöver

Bakgrund

Under sommaren 2000 gick IT-konsultföretagen Connecta och Information Highway samman och bildade Adcore.

För att svara mot en stark tillväxt i efterfrågan på konsulttjänster inom IT-området påbörjade Adcore en kraftfull expansion. Utöver organisk tillväxt förvärvades ett stort antal bolag i Sverige och utomlands. En hastig och betydande förändring av marknadsläget innebar emellertid att strategin ej kunde fullföljas. I syfte att anpassa verksamheten till rådande marknadsläge och uppnå lönsamhet tvingades Adcore genomföra flera åtgärdsprogram.

Koncentration till den svenska marknaden

Vid extra bolagsstämma den 9 juli 2001 beslutade aktieägarna att avveckla respektive avyttra samtliga utländska enheter och samla resurserna till den svenska marknaden. Detta genomfördes till största del under samma år och från våren 2002 var den kvarvarande konsultverksamheten koncentrerad till Stockholmskontoret i dåvarande dotterbolaget Adcore Consulting AB.

Ändring av verksamhetsinriktning

För att i möjligaste mån utnyttja de stora underskott som uppkom i samband med Adcores koncentration till den svenska marknaden så beslutade dåvarande styrelse att bolaget skulle byta inriktning från konsultverksamhet inom IT-området till fastigheter.

I maj 2002 offentliggjordes dessa planer och vid samma tidpunkt valde bolaget att byta namn till Klöver AB samt att skifta ut det helägda dotterbolaget Adcore Consulting AB till aktieägarna. Därutöver skulle en omvänd split 1:250 samt en garanterad företrädesemission genomföras.

Nyemission och omvänd split

Vid extra bolagsstämma den 18 juni togs de beslut som behövdes för att genomföra förändringarna och prospektet offentliggjordes i månadsskiftet juni-juli. Företrädesemissionen innebar att varje A-aktie berättigade till teckning av tio nya röstsvaga B-aktier till en teckningskurs om 11 kronor per aktie. Totalt beräknades cirka 253 Mkr tillföras Klöver före emissionskostnader. Nyemissionen garanterades av Catella Capital AB, Investment AB Öresund, Wahlborgs samt Active Holding B.V. ovv B.V.B.A.

Den omvända spliten effektuerades i slutet av juni och därefter genomfördes nyemissionen – som fulltecknades – i juli och augusti.

Adcore Consulting AB bytte i samband med utskiftningen namn till Connecta AB.

Statyn "Postbonden" framför fastigheten Guld fisken 2 i Kalmar där Posten har flyttat och gett plats för Vägverket och studentkåren vid Högsolan i Kalmar.



Klövern i marknaden

Klöverns marknader är större svenska städer utanför storstadsregionerna. Företaget ska bygga upp starka enheter som är tillräckligt stora för att uppnå en ledande marknadsposition och kunna bära en egen, lokalt förankrad organisation.

Tongivande aktör

Klövern ska vara synligt i marknaden genom att ha en marknadsandel på 10–20 procent av utbudet av kommersiella lokaler på de orter som bolaget verkar.

Det är inte enbart fastigheterna i sig som ska ge god avkastning, utan även samspelet mellan den egna organisationen och kunderna. Bland annat därför ska Klövern finnas på marknader där förutsättningarna är goda att bli en dominerande aktör. En aktör som alltid är efterfrågad. En aktör som alltid är tillgänglig.

Attraktiva försäljningsobjekt

Klövern ska bygga upp enheter med minst 100 000 kvm uthyrningsbar yta, eller minst 50 miljoner kronor per år i hyresintäkter. Varje enhets fastighetsinnehav ska utvecklas, anpassas och optimeras. Detta för att bli väl fungerande och tillräckligt stora, och därigenom även vara attraktiva förvärvsobjekt för förvaltande fastighetsbolag.

Utveckling av tjänster för starkare relationer

För att komplettera den traditionella uthyrningsrollen avsätter Klövern resurser till utveckling av nya tjänster och produkter. Detta gör bolaget mer attraktivt som hyresvärd, underlättar kundens vardag och stärker affärsrelationen.

Exempel på dessa typer av tjänster och produkter kan vara kostnadseffektiva kommunikationslösningar, energisystem samt säkerhetssystem såsom larm, lås och övervakning. Inom de mindre marknadsenheter som Klövern verkar är dessutom nya idéer intressanta och ger medieintresse.

Större enheter och högre omsättning av fastigheter

Flertalet av de större orter där Klövern verkar är tillväxtmarknader, och genom sin lokala närvaro har varje enhet möjlighet att känna av förändringar och påverka utvecklingen i rätt riktning.

Direktavkastningen på den typ av orter där Klövern finns är väsentligt högre än i storstadsregionerna. Även centralt belägna fastigheter kan ge 9 procent i direktavkastning, eller högre.

Konjunkturkänsligheten och hyresvariationerna är normalt sett lägre än i de hetare storstadsregionerna. Ofta syns en uppåtgående trend i ett bestånds hyresnivå även under lågkonjunktur. Detta gäller särskilt för välbelägna och högkvalitativa lokaler. Eftersom den generella hyresnivån på marknaden är rimlig, väljer kunden ofta den bättre lokalen med något högre hyra.

Möjligheten till *omsättning i fastighetsbeståndet* är oftast god i Klöverns orter. Aktörerna återfinns i huvudsak bland de lokala fastighetsägarna där det finns både köpare och säljare. Genom att finnas på plats i den lokala marknaden ökar möjligheterna till affärer.

Outhyrda ytor

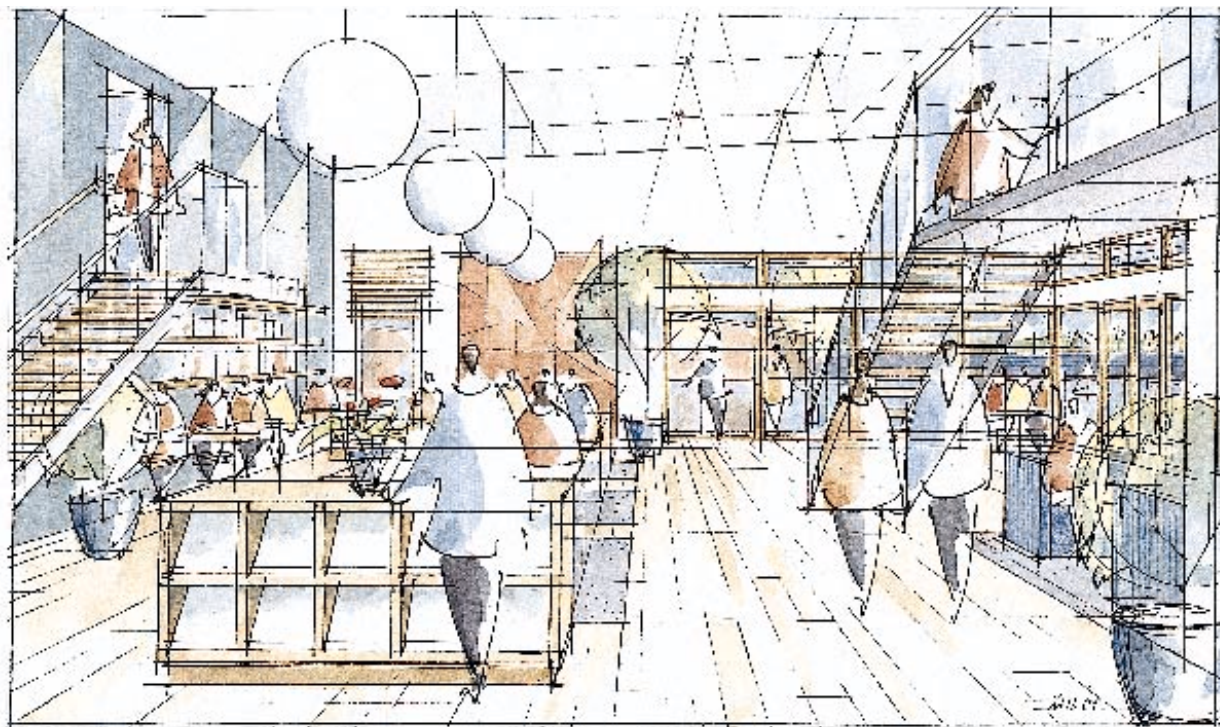
Klöverns vakansgrad var vid årsskiftet 11 procent av det totala hyresvärdet. Genom att aktivt agera på den lokala marknaden finns goda möjligheter att minska vakanserna och därefter sälja fastigheter som färdiga förvaltningsenheter. Hög vakansgrad i nyförvärvade fastigheter kan därför mycket väl vara en tillgång, snarare än en belastning.

Kundens behov

Organisationen i Klövern har stor erfarenhet av ny- och ombyggnadsprocesser. Bolaget involverar de nya kunderna tidigt i projekten för att tillsammans kartlägga behoven samt anpassa lokallösningen.

Att väl känna en kunds förutsättningar och behov ger också möjligheter till nya affärer och uthyrningar. Här ser Klövern en fördel i att ha till exempel Posten som stor kund. Lokalbehov och utformning av lokalerna är likartad oavsett i vilken ort nyuthyrningen sker.

Idé



Anpassningen av Skattekontorets lokaler i Nyköping är ett exempel på nära samarbete mellan kund och hyresvärd.

Under byggnation



Efter inflyttning

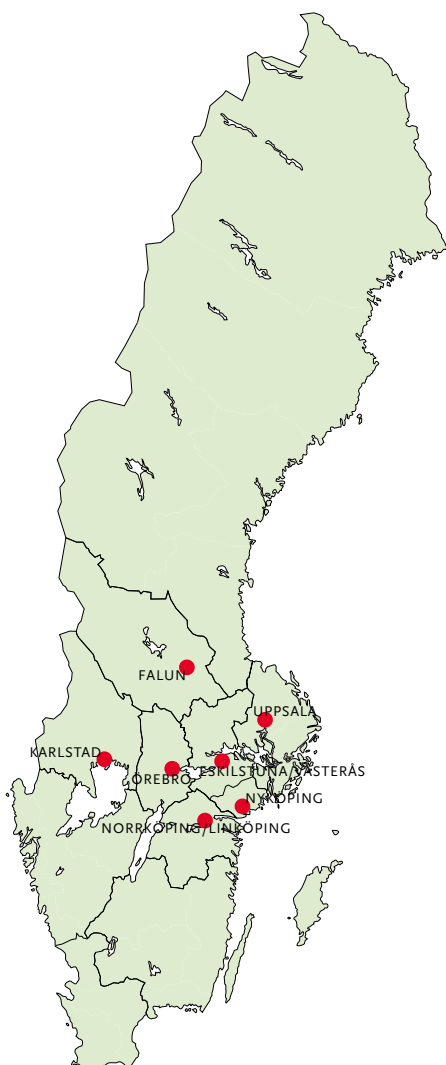


Fastigheter

Klövern hade vid årsskiftet totalt 80 fastigheter i 40 olika orter, från Luleå i norr till Ystad i söder.

Fastighetsbeståndet är indelat i elva geografiska enheter. I dessa enheter har Klöver en kombination av egen personal och extern kompetens, beroende på vilken lösning som bäst tillvaratar Klöverns intressen inom den lokala marknaden.

Drygt 86 procent av hyresvärdet finns i de 7 största enheterna.

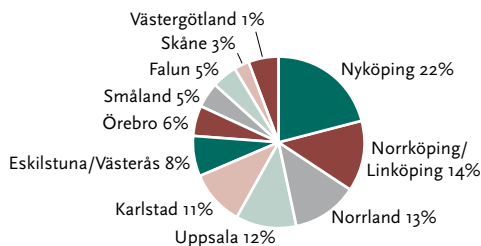


Stark kommersiell inriktning

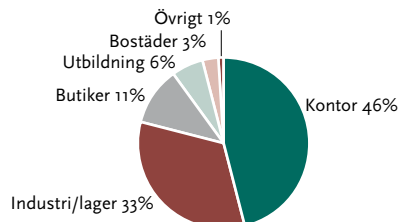
Bolagets fokusering på kommersiella lokaler syns redan nu i fastighetsinnehavet. Andelen bostäder är endast cirka 3 procent av hyresvärdet.

Klövern strävar efter en jämn fördelning mellan lokalt ägda företag, publika och/eller rikstäckande företag samt offentlig verksamhet. Därigenom ges möjligheter att aktivt nyttja förändringar i marknaden och minimera riskerna i hyresstocken.

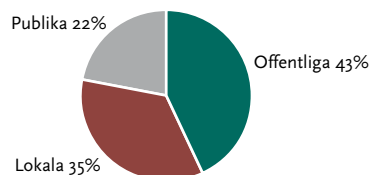
Fördelning av hyresvärde per enhet
"86% av hyresvärdet finns i de 7 största enheterna"



Fördelning av hyresvärde per lokaltyp
"79% av hyresvärdet finns i lokaltyperna kontor och industri/lager"



Fördelning av hyresintäkter per typ av hyresgäst



Fastigheter

FÖRDELNING AV UTHYRNINGSBAR YTA PER LOKALTYP

	Antal fastigheter	Yta kvm	Hyresvärde Mkr	Ekonomisk ut- hyrningsgrad %	Andel av hyresvärdet %
Kontor	30	148 641	132,3	88	46
Industri/lager	33	167 668	95,8	90	33
Butiker	11	35 648	33,0	95	11
Utbildning	3	22 411	16,9	75	6
Bostäder	3	12 221	9,3	91	3
Övrigt	0	3 012	3,2	94	1
Totalt	80	389 601	290,5	89	100

FÖRDELNING AV UTHYRNINGSBAR YTA PER ENHET

	Antal fastigheter	Yta kvm	Hyresvärde Mkr	Ekonomisk ut- hyrningsgrad %	Andel av hyresvärdet %
Nyköping	17	111 313	64,7	93	22
Norrköping/Linköping	8	54 105	40,7	88	14
Norrland	11	44 470	36,7	86	13
Uppsala	8	36 075	33,8	83	12
Karlstad	6	49 150	32,7	89	11
Eskilstuna/Västerås	8	25 933	21,9	96	8
Örebro	1	12 427	16,5	91	6
Småland	8	21 751	15,5	82	5
Falun	4	15 896	14,4	83	5
Skåne	5	13 116	9,4	95	3
Västergötland	4	5 365	4,2	93	1
Totalt	80	389 601	290,5	89	100

KONTRAKTSTRUKTUR

Hyreskontraktens löptid	Förfalloår	Antal kontrakt	Yta kvm	Kontraktsvärde Mkr	Andel av kontraktsvärdet %
	2003	269	89 134	67,7	26
	2004	129	62 181	46,9	18
	2005	141	76 960	55,5	22
	2006	47	48 780	36,6	14
	2007	28	30 472	21,5	8
	>2008	15	16 121	18,8	7
Summa		629	323 648	247	96
Bostäder		136	11 202	8,5	3
Summa exkl garage/p-platser		765	334 850	255,5	99
Garage/p-platser		274	0	2,5	1
Totalt		1 039	334 850	258	100

Aktien och ägarna

Aktiekapital och ägarförhållanden

Vid ingången av 2002 hade Klövern (dåvarande Adcore) endast ett aktieslag. I samband med omvandlingen av bolaget under våren och sommaren 2002 nyemitterades aktier av serie B och därefter har Klövern två aktieslag, de ursprungliga aktierna av serie A och de nya av serie B.

Per 31 december 2002 uppgick aktiekapitalet i Klövern till 206 619 900 kronor. Det totala antalet aktier uppgick till 41 323 980 fördelat på 2 583 239 A-aktier och 38 740 741 B-aktier. Aktier av serie A berättigar till en röst per aktie och serie B berättigar till en tiondels röst per aktie. Aktier av serie B kan konverteras till serie A. Aktierna har lika rätt till Klöverns tillgångar och resultat.

Antalet ägare per 31 januari uppgår till 30 724. Fördelningen, med angivande av de 10 största ägarnas innehav, visas nedan.

Ägare	Antal ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Innehav (%)	Röster (%)
Wihlborgs Fastigheter AB			12 011 016	12 011 016	29,1	18,6
Länsförsäkringar Sörmland			3 665 174	3 665 174	8,9	5,7
Nect Holding B.V.		177 046	2 770 909	2 947 955	7,2	7,0
Gustaf Hermelin			2 845 235	2 845 235	6,9	4,4
Catella Fonder			2 372 100	2 372 100	5,8	3,7
Banque Invik		293 981	1 694 546	1 988 527	4,8	7,2
Svenska Handelsbanken		8 720	1 221 366	1 230 086	3,0	2,0
Caesar Åfors		4	1 161 460	1 161 464	2,8	1,8
Tredje AP-fonden		107 284	872 840	980 124	2,4	3,0
Fonden Pecunia		0	952 400	952 400	2,3	1,5
Summa 10 största ägare		587 035	29 567 046	30 154 081	73,2	54,9
Övriga ägare	30 714	1 996 204	9 173 695	11 169 899	26,8	45,1
Totalt samtliga ägare	30 724	2 583 239	38 740 741	41 323 980	100,0	100,0

Aktiekapitalens förändring

Dag	Månad	År	Transaktion	Aktiekapital i SEK		Antal aktier		Nominellt SEK/aktie
				Förändring	Totalt	Förändring	Totalt antal	
4	februari	1994	Bolaget grundas	–	50 000,00	500	500	100,00
8	september	1994	Nyemission	52 000,00	102 000,00	520	1 020	100,00
22	september	1995	Nyemission	34 000,00	136 000,00	340	1 360	100,00
20	juni	1996	Fondemission	544 000,00	680 000,00	–	1 360	500,00
8	juli	1996	Nyemission ¹⁾	370 000,00	1 050 000,00	740	2 100	500,00
10	december	1996	Aktiesplit 1:500	–	1 050 000,00	1 047 900	1 050 000	1,00
10	december	1996	Fondemission	1 050 000,00	2 100 000,00	1 050 000	2 100 000	1,00
18	december	1996	Apportemission ²⁾	180 000,00	2 280 000,00	180 000	2 280 000	1,00
16	maj	1997	Apportemission ³⁾	55 000,00	2 335 000,00	55 000	2 335 000	1,00
26	juni	1997	Nyemission ⁴⁾	875 000,00	3 210 000,00	875 000	3 210 000	1,00
26	augusti	1997	Apportemission ⁵⁾	5 000,00	3 215 000,00	5 000	3 215 000	1,00
19	september	1997	Apportemission ⁶⁾	20 000,00	3 235 000,00	20 000	3 235 000	1,00
19	september	1997	Apportemission ⁷⁾	10 000,00	3 245 000,00	10 000	3 245 000	1,00
19	september	1997	Apportemission ⁸⁾	18 750,00	3 263 750,00	18 750	3 263 750	1,00
17	oktober	1997	Apportemission ⁹⁾	32 000,00	3 295 750,00	32 000	3 295 750	1,00
3	mars	1998	Apportemission ¹⁰⁾	24 000,00	3 319 750,00	24 000	3 319 750	1,00
16	april	1998	Apportemission ¹¹⁾	22 000,00	3 341 750,00	22 000	3 341 750	1,00
17	april	1998	Apportemission ¹²⁾	70 000,00	3 411 750,00	70 000	3 411 750	1,00
4	februari	1999	Apportemission ¹³⁾	200 000,00	3 611 750,00	200 000	3 611 750	1,00
12	januari	2000	Apportemission ¹⁴⁾	549 986,00	4 161 736,00	549 986	4 161 736	1,00
13	januari	2000	Apportemission ¹⁵⁾	91 803,00	4 253 539,00	91 803	4 253 539	1,00

Aktien och ägarna

Dag	Månad	År	Transaktion	Aktiekapital i SEK		Antal aktier		Nominellt SEK/aktie
				Förändring	Totalt	Förändring	Totalt antal	
14	februari	2000	Apportemission ¹⁶⁾	190 325,00	4 443 864,00	190 325	4 443 864	1,00
16	februari	2000	Apportemission ¹⁷⁾	11 478,00	4 455 342,00	11 478	4 455 342	1,00
16	februari	2000	Apportemission ¹⁸⁾	75 625,00	4 530 967,00	75 625	4 530 967	1,00
16	februari	2000	Aktiesplit 1:10	–	4 530 967,00	40 778 703	45 309 670	0,10
13	mars	2000	Nyemission ¹⁹⁾	1 063 384,70	5 594 351,70	10 633 847	55 943 517	0,10
16	juni	2000	Apportemission ²⁰⁾	6 347 396,30	11 941 748,00	63 473 963	119 417 480	0,10
28	juni	2000	Nyemission ²¹⁾	152 807,70	12 094 555,70	1 528 077	120 945 557	0,10
25	juli	2000	Apportemission ²²⁾	67 769,80	12 162 325,50	677 698	121 623 255	0,10
25	juli	2000	Apportemission ²³⁾	1 631 987,60	13 794 313,10	16 319 876	137 943 131	0,10
22	september	2000	Nyemission ²⁴⁾	99 725,00	13 894 038,10	997 250	138 940 381	0,10
22	september	2000	Nyemission ²⁵⁾	154 204,50	14 048 242,60	1 542 045	140 482 426	0,10
28	september	2000	Apportemission ²⁶⁾	251 556,70	14 299 799,30	2 515 567	142 997 993	0,10
5	oktober	2000	Apportemission ²⁷⁾	22 749,40	14 322 548,70	227 494	143 225 487	0,10
6	oktober	2000	Apportemission ²⁸⁾	83 880,80	14 406 429,50	838 808	144 064 295	0,10
18	oktober	2000	Nyemission ²⁹⁾	7 037,10	14 413 466,60	70 371	144 134 666	0,10
17	november	2000	Nyemission ³⁰⁾	1 000,00	14 414 466,60	10 000	144 144 666	0,10
17	november	2000	Nyemission ³¹⁾	2 787,50	14 417 254,10	27 875	144 172 541	0,10
23	november	2000	Apportemission ³²⁾	170 329,60	14 587 583,70	1 703 296	145 875 837	0,10
28	februari	2001	Apportemission ³³⁾	250 046,60	14 837 630,30	2 500 466	148 376 303	0,10
2	mars	2001	Apportemission ³⁴⁾	329 124,20	15 166 754,50	3 291 242	151 667 545	0,10
6	mars	2001	Nyemission ³⁵⁾	557,50	15 167 312,00	5 575	151 673 120	0,10
19	april	2001	Apportemission ³⁶⁾	6 265,40	15 173 577,40	62 654	151 735 774	0,10
28	juni	2001	Apportemission ³⁷⁾	18 645,20	15 192 222,60	186 452	151 922 226	0,10
18	oktober	2001	Riktad nyemission ³⁸⁾	42 375 000,00	57 567 222,60	423 750 000	575 672 226	0,10
18	juni	2002	Riktad nyemission ³⁹⁾	2,40	57 567 225,00	24	575 672 250	0,10
27	juni	2002	Omvänd split 1:250 ⁴⁰⁾	–	57 567 225,00	–573 369 561	2 302 689	25,00
27	juni	2002	Nedsättning av aktiekapital ⁴¹⁾	–46 053 780,00	11 513 445,00	–	–	5,00
7	augusti	2002	Företrädesemission ⁴²⁾	115 134 450,00	126 647 895,00	23 026 890	25 329 579	5,00
17	december	2002	Apportemission ⁴³⁾	79 972 005,00	206 619 900,00	15 994 401	41 323 980	5,00

- 1) Nyemission tecknad av institutioner, företrädesvis fondbolag och försäkringsbolag samt allmänhet till en emissionskurs om 27 000 kronor per aktie.
- 2) Apportemission riktad till säljare av PM Invest till en emissionskurs om 29 kronor per aktie.
- 3) Apportemission riktad till säljare av XMS till en emissionskurs om 80 kronor per aktie.
- 4) Nyemission tecknad av allmänhet och institutioner till en emissionskurs om 80 kronor per aktie.
- 5) Apportemission riktad till säljare av Planet Scandinavia till en emissionskurs om 80 kronor per aktie.
- 6) Apportemission riktad till säljare av CultCom till en emissionskurs om 79 kronor per aktie.
- 7) Apportemission riktad till säljare av Strateg Communication till en emissionskurs om 79 kronor per aktie.
- 8) Apportemission riktad till säljare av Next till en emissionskurs om 75 kronor per aktie.
- 9) Apportemission riktad till säljare av AbriCom till en emissionskurs om 80 kronor per aktie.
- 10) Apportemission riktad till säljare av IGS till en emissionskurs om 125 kronor per aktie.
- 11) Apportemission riktad till säljare av DexpertGruppen till en emissionskurs om 150 kronor per aktie.
- 12) Apportemission riktad till säljare av LiGa till en emissionskurs om 150 kronor per aktie.
- 13) Apportemission riktad till säljare av Interaction Design till en emissionskurs om 126,10 kronor per aktie.
- 14) Apportemission riktad till säljare av Veritema till en emissionskurs om 241,55 kronor per aktie.
- 15) Apportemission riktad till säljare av ELK till en emissionskurs om 506,40 kronor per aktie.
- 16) Apportemission riktad till säljare av Netmill till en emissionskurs om 382,60 kronor per aktie.
- 17) Apportemission riktad till säljare av BMR till en emissionskurs om 766 kronor per aktie.
- 18) Apportemission riktad till säljare av Pyramid till en emissionskurs om 912,40 kronor per aktie.
- 19) Företrädesrättsemission till aktieägare till en emissionskurs om 65 kronor per aktie.
- 20) Samgående mellan Connecta och Information Highway.
- 21) Nyemission efter konvertering av konvertibler, konverteringskurs 9,40 kronor per aktie.
- 22) Apportemission riktad till säljare av Implement till en emissionskurs om 139,85 kronor per aktie.
- 23) Apportemission riktad till säljare av berens/partner till en emissionskurs om 128,80 kronor per aktie.
- 24) Nyemission efter utnyttjande av teckningsoptioner till en emissionskurs om 22,40 kronor per aktie.

- 25) Nyemission efter utnyttjande av teckningsoptioner till en emissionskurs om 9,50 kronor per aktie.
- 26) Apportemission riktad till säljare av GroupeG till en emissionskurs om 73,55 kronor per aktie.
- 27) Apportemission riktad till säljare av FacingFacts till en emissionskurs om 83,70 kronor per aktie.
- 28) Apportemission riktad till säljare av Capito till en emissionskurs om 91,05 kronor per aktie.
- 29) Nyemission efter konvertering av konvertibler, konverteringskurs 9,40 kronor per aktie.
- 30) Nyemission efter utnyttjande av teckningsoptioner till en emissionskurs om 22,40 kronor per aktie.
- 31) Nyemission efter utnyttjande av teckningsoptioner till en emissionskurs om 9,50 kronor per aktie.
- 32) Apportemission riktad till säljare av Aseantic till en emissionskurs om 45,95 kronor per aktie.
- 33) Apportemission riktad till säljare av Cell Strategy till en emissionskurs om 11,70 kronor per aktie.
- 34) Apportemission riktad till säljare av Cell Strategy till en emissionskurs om 11,70 kronor per aktie.
- 35) Nyemission efter utnyttjande av teckningsoptioner till en emissionskurs om 9,50 kronor per aktie.
- 36) Apportemission riktad till säljare av E*Cube till en emissionskurs om 11,75 kronor per aktie.
- 37) Apportemission riktad till säljare av Cell Strategy i Tyskland till en emissionskurs om 1,50 kronor per aktie.
- 38) Riktad nyemission tecknad av institutioner och konsortium av privatpersoner till en aktiekurs om 0,40 kronor.
- 39) Riktad nyemission till en emissionskurs om 0,50 kronor, i syfte att införa förestående omvänd split göra antalet utestående aktier jämnt delbart med 250.
- 40) Omvänd split 1:250, varvid 250 aktier sammanlagts till en aktie genom förändring av aktiernas nominella belopp.
- 41) Nedsättning av aktiekapital i samband med utskiftning av aktierna i Connecta AB (Adcore Consulting AB).
- 42) Företrädesemission till aktieägare där en A-aktie berättigade till teckning av tio B-aktier till en teckningskurs om 11 kronor per aktie.
- 43) Apportemission riktad till säljare av StrandFastigheter i Nyköping AB och StrömFastigheter i Norrköping AB till en teckningskurs om 10,50 kronor per aktie.

Aktien och ägarna

Konvertibelt förlagslån

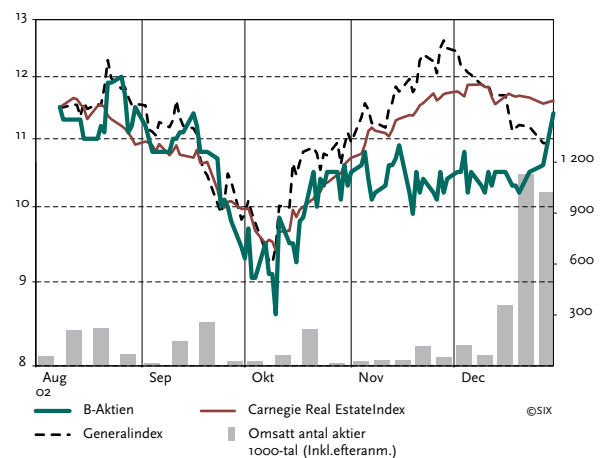
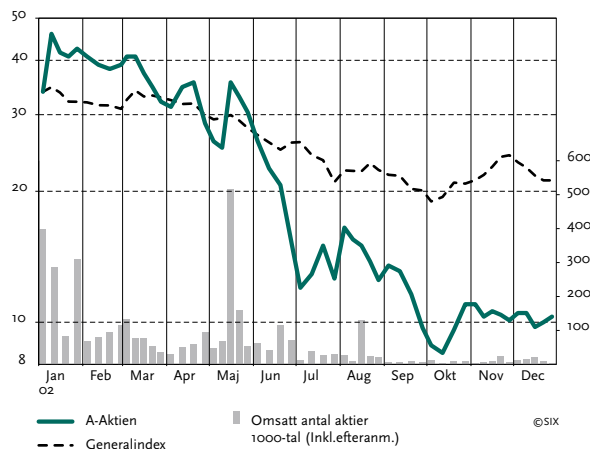
Klövern har emitterat ett konvertibelt förlagslån om 50 Mkr. Lånet – Klövern K2b – är noterat och löper till och med den 30 juni 2004 med 6,25 procents ränta. Konvertering till aktier av serie B kan ske 15 augusti 2002–18 juni 2004 till en konverteringskurs om 11 kronor per aktie. Vid full konvertering på grund av skuldebrevet kan 4 545 455 B-aktier tillkomma.

Teckningsoptioner

Under åren 2000–2002 utgavs i dåvarande Adcore sammanlagt fyra olika kvarvarande teckningsoptionsprogram. Såväl antalet aktier per option som teckningspris per aktie har omräknats till följd av sammanläggning, nyemission och nedsättning av aktiekapital med utskiftning till aktieägarna under 2002. Vid fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner kommer antalet aktier att öka med 535 892 stycken. Nivån på optionernas teckningskurser gör att optionerna ej ger effekter på utspädning och nyckeltal per 2002-12-31.

Program	År	Teckningsperiod	Återstående antal optioner	Omräknat antal aktier per option	Omräknad teckningskurs per aktie (kr)
Teckningsoption To3	2000	030502–030530	1 946 400	0,0118	10 630,70
Teckningsoption To4	2000	030502–030530	9 468 200	0,0118	4 507,50
Teckningsoption	2001	020201–030829	4 000 000	0,0118	122,47
Teckningsoption To5	2002	041001–041130	30 000 000	0,0118	82,49
Summa			45 414 600		

Kursutveckling



Av diagrammen ovan framgår kursutvecklingen och aktieomsättningen för Klövern/Adcore A för perioden 2 januari till och med 30 december 2002 och för Klövern B från noteringsdagen 12 augusti 2002 till och med 30 december 2002.

Skattesituation

Underskott vid 2002 års taxering

Klövern har för beskattningsåret 2001 ett skattemässigt deklarerat underskott om 1 248 Mkr vilket fastställts av skattemyndigheten vid 2002 års taxering. Underskottet är huvudsakligen hänförligt till avyttringar av svenska och utländska dotterbolag.

Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

En uppskjuten skattefordran som är hänförlig till det underskottsavdrag som fastställts av skattemyndigheten har redovisats i bokslutet per 2002-12-31. Med beaktande av Klöverns idag bedömda intjäningsförmåga avseende löpande resultat, har bolaget i bokslutet för räkenskapsåret 2002 redovisat en uppskjuten skattefordran om 200 Mkr. Uppskjuten skattefordran som i bokslutet redovisats med 200 Mkr har således ökat med netto 1,9 Mkr under året.

I samband med förvärv av andelar i dotterföretag har bedömts att en uppskjuten skattefordran om 41,8 Mkr som inte tidigare har redovisats kan komma att utnyttjas. Denna uppskjutna skattefordran har i sin helhet kvittats mot en uppskjuten skatteskuld om 41,8 Mkr hänförlig till de förvärvade dotterföretagen.

Skatteeffekt

Skatteeffekten av uppbokad uppskjuten skattefordran (200,0 Mkr) samt uppskjuten skattefordran kvittad mot uppskjuten skatteskuld (41,8 Mkr) i samband med förvärv under 2002, innebär sammantaget att Klövern redovisningsmässigt har beaktat cirka 863 Mkr av det fastställda underskottet på 1 248 Mkr.

2003 års taxering

Uppskjuten skattefordran kommer framledes att prövas vid varje bokslutstillfälle. Styrelsen bedömer att bolaget, utöver det fastställda underskottet, har ytterligare väsentliga skattemässiga underskottsavdrag. Avdragen kommer till övervägande del att deklarerats vid 2003 års taxering. Styrelsen bedömer att fastställt underskott och underskott som ännu inte deklarerats uppgår till sammanlagt cirka 7 000 Mkr.

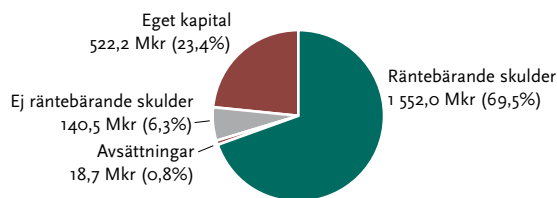
Finansiering och känslighetsanalys

Organisation

Ansvar för och hanteringen av koncernens finansiella frågor är centraliserad till moderbolaget. Klöverns styrelse har fastställt en finanspolicy som anger mål för denna verksamhet och hur de finansiella riskerna ska hanteras. Målet för finansverksamheten är att långsiktigt uppnå lägsta möjliga finansieringskostnad.

Finansiell struktur

Klöverns finansiering per den 31 december 2002 framgår av nedanstående cirkeldiagram. Räntebärande lån uppgick till totalt 1 552 Mkr.



Räntestruktur och risk

Klöverns enskilt största kostnadspost är räntor. För att begränsa risken vid en ränteförändring har bolaget, i enlighet med finanspolicy, fördelat ränteförfalltidpunkterna över åren. Den genomsnittliga räntebindningen var vid årsskiftet 2,5 år. De lån som förfaller under 2003 hade vid årsskiftet en genomsnittlig räntebindningstid om 66 dagar.

Enligt policy ska den totala ränterisken i skuldportföljen inte vara större än att en förändring av den rörliga räntan med 1 procentenhet medför mer än 0,3 procentenhets förändring av lånestockens totala genomsnittliga ränta. Om räntan per 2002-12-31 hade varit 1 procentenhet högre hade Klöverns räntekostnader för 2003 ökat med cirka 4,0 Mkr.

Lånestruktur och refinansieringsrisk

Låneportföljen är fördelad på flera långgivare. Den största långgivaren är Bayerische Hypovereinsbank som finansierat merparten av förvärvet från Wihlborgs. Klöverns målsättning är att särskilja räntebindnings- och refinansieringsrisk. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 3,9 år.

LÅNESTRUKTUR PER 2002-12-31

Ränteförfallår	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Procentuell andel
2003	482	5,3	31
2004	64	6,0	4
2005	419	5,8	27
2006	91	6,0	6
2007	404	6,2	26
2008	42	6,1	3
Förlagslån	50	6,3	3
Totalt	1 552	5,8	100

Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad

Klöverns fastigheter är belägna i städer utanför storstadsregionerna. Dessa marknader är mindre konjunkturkänsliga än storstadsregionerna vilket betyder mindre variationer vad gäller hyresnivåer. Vid årsskiftet hade Klöver en total ekonomisk vakans om cirka 11 procent. Den grundläggande efterfrågan på de typer av lokaler som Klöver erbjuder är stabil, och förutsättningarna att hyra ut befintliga vakanser är goda.

Riskspridning

För att begränsa risken för konjunkturberoende avflyttningar och hyresförluster så strävar Klöver efter en jämn fördelning mellan lokalt ägda företag, publika och/eller rikstäckande företag samt offentlig verksamhet. Dessutom satsar Klöver på utbildningsmiljöer som är en intressant framtida nisch.

Större hyresgäster

Postenkoncernen är Klöverns största kund med ett totalt hyresvärde om cirka 64 Mkr, vilket motsvarar 25 procent av företagets totala årliga intäktsvolym. Posten är inne i en förändringsprocess som för Klöverns del innebär större vakanser på vissa orter men samtidigt större uthyrning på andra. De fastigheter som Posten lämnar ligger oftast i mycket konkurrenskraftiga lägen och förutsättningarna att hitta nya hyresgäster till de lokaler som Posten lämnar bedöms som goda.

Övriga större hyresgäster är Komvux, Nyköpings kommun, Karlstad kommun, Saab Automobil, Telia, Swenox, Arbetsförmedlingen, Lernia och IDA infront. Tillsammans svarar dessa för cirka 19 procent av Klöverns totala hyresintäkter.

Fastighetskostnader

Generellt är Klöverns fastigheter väl underhållna och i gott skick vilket medför att de löpande kostnaderna ligger på en konkurrenskraftig nivå. Elprisets kraftiga uppgång har inte fått fullt genomslag då delar av energipriserna är bundna till en relativt låg nivå. Ständigt pågår praktiska insatser och investeringar för att förbättra kostnadseffektiviteten, till exempel genom datoriserade driftövervakningssystem.

Fastighetsförsäljningar

Ett väsentligt inslag i Klöverns affärsidé är att sälja fastigheter, dels för att bolaget ska kunna tillgodogöra sig förädlingsvinster, men också för att marknadsanpassa fastighetsportföljens sammansättning.

Det allmänna konjunkturläget, inflationsförväntningar och ränteläget är viktiga faktorer som påverkar fastighetspriserna och därmed resultatet från kommande fastighetsförsäljningar. Framför allt har marknadsräntan stor betydelse, och generellt kan sägas att sjunkande räntor skapar bättre förutsättningar för stigande fastighetspriser.

Utöver allmänna omvärldsfaktorer påverkas fastighetsmarknaden av det regionala och lokala näringslivets utveckling. Med lokal närvaro på respektive marknad har Klövern stora möjligheter att tillvarata framtida affärsmöjligheter.

Tvister

Fortfarande finns tvister och ekonomiska anspråk på Klövern som kommer från tiden innan företaget bytte verksamhetsinriktning. Styrelsen och ledningens bedömning är att gjorda avsättningar om 18,7 Mkr i årets bokslut är tillräckliga för att möta dessa krav.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjänandeförmåga och balansräkning per 31 december 2002. Känslighetsanalysen visar effekterna 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. Utöver dessa faktorer påverkas Klöverns lönsamhet av resultat från fastighetsförsäljningar.

	Förändring	Resultateffekt
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %	+/- 2,9 Mkr
Hyresintäkter	+/- 1 %	+/- 2,6 Mkr
Fastighetskostnader	+/- 1 %	+/- 1 Mkr
Marknadsränta, 2003	+/- 1 %	+/- 4,0 Mkr
Marknadsränta, längre perspektiv	+/- 1 %	+/- 15,5 Mkr

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Klövern är ett fastighetsföretag som fokuserar på högavkastande fastigheter i större och medelstora städer utanför storstadsregionerna. Klöverns affärsidé är ”att som partner med lokal förankring aktivt förvärva, utveckla och sälja fastigheter utanför storstadsregionerna i Sverige”. Klövern ska expandera genom att förvärva fastigheter i syfte att på ett antal orter nå en betydande storlek. Detta skapar grund för en effektiv drift och ledande position på den lokala marknaden. Klövern ska också uppnå en storlek på verksamheten och börsvärdet som skapar förutsättningar för att Klövernaktien blir ett attraktivt investeringsalternativ för aktiemarknadens aktörer.

Resultat

Den nya fastighetskoncernens resultat efter finansnetto – exklusive jämförelsestörande poster – uppgick för januari–december till 22,7 Mkr. Resultat efter skatt – inklusive jämförelsestörande poster hänförliga till omvandlingen och den tidigare IT-konsultverksamheten – uppgick under samma period till 209,6 Mkr. Fastighetsintäkterna uppgick till 96,5 Mkr och driftöverskottet från fastighetsrörelsen var 61,0 Mkr. Finansnettot för året var –33,6 Mkr.

Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens kassaflöde under året uppgick till –15,2 Mkr och soliditeten uppgick vid årets slut till 23,4 procent, motsvarande 25,6 procent efter full konvertering. Eget kapital uppgick vid årets slut till 522,2 Mkr, likvida medel till 62,9 Mkr. Räntebärande skulder uppgick vid samma tidpunkt till 1 552,0 Mkr. Den genomsnittliga låneräntan var vid utgången av året 5,8 procent med en genomsnittlig räntebindningstid om 2,5 år.

Moderbolaget

Resultat efter skatt i moderbolaget uppgick till 139,9 Mkr, varav 149,4 Mkr avser resultat från försäljningen av det tidigare dotterbolaget Adcore Stockholm AB. Dessutom har moderbolaget mottagit koncernbidrag om 21 Mkr från dotterbolag i koncernen. Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december till 6,2 Mkr.

Byte av namn, verksamhet och nyemission

I maj 2002 offentliggjordes planerna på att byta verksamhetsinriktning i dåvarande Adcore AB från IT-konsultverksamhet till fastigheter. Vid samma tidpunkt valde bolaget att byta namn till Klövern AB och att skifta ut det helägda dotterbolaget Adcore Consulting AB till aktieägarna. Därutöver skulle en omvänd split 1:250 samt en garanterad företrädesemission genomföras.

Företrädesemissionen innebar att varje A-aktie berättigade till teckning av tio nya röstsvaga B-aktier till en teckningskurs om 11 kronor per aktie. Totalt beräknades cirka 253 Mkr tillföras Klövern före emissionskostnader. Nyemissionen garanterades av Catella Capital AB, Investment AB Öresund, Wihlborgs samt Active Holding B.V. o.v.v B.V.B.A.

Vid extra bolagsstämma den 18 juni 2002 togs det beslut som behövdes för att kunna genomföra förändringarna. Prospekt offentliggjordes i månadsskiftet juni–juli. Den omvända spliten effektuerades i slutet av juni och därefter genomfördes nyemissionen om 253 Mkr i juli och augusti. Adcore Consulting AB bytte i samband med utskiftningen namn till Connecta AB.

Försäljning av Adcore Stockholm AB

Under 2001 såldes dotterbolaget Adcore Stockholm AB. Den slutgiltiga köpeskillingen fastställdes under våren 2002 vilket för räkenskapsåret 2002 gav ett positivt resultat om 149,4 Mkr.

Förvärv av Strand- och StrömFastigheter

I augusti offentliggjordes Klöverns bud på fastighetsbolagen StrandFastigheter i Nyköping AB och StrömFastigheter i Norrköping AB. Med stöd av bemyndigande från bolagsstämman den 24 september 2002 fullföljde Klöver den 29 november 2002 förvärvet av samtliga aktier i båda bolagen. Det slutliga anskaffningsvärdet för aktierna fastställdes till 168 Mkr som erlades i 16 miljoner nyemitterade aktier i Klöver av serie B.

Från och med den 29 november 2002 är StrandFastigheters tidigare verkställande direktör Gustaf Hermelin ny verkställande direktör i Klöver. Övriga i företagsledningen är Anders Lundquist, ekonomidirektör, Thomas Nilsson, fastighetschef samt Caesar Åfors, finanschef.

Fastighetsbeståndet

I samband med omstruktureringen förvärvade Klöver ett fastighetsbestånd från Wihlborgs bestående av 60 objekt med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 241 000 kvm. Resultatet från dessa fastigheter ingår i Klöverns räkenskaper från och med 1 juli 2002.

Förvärvet av Strand- och StrömFastigheter i Nyköping respektive Norrköping innebar att Klöverns fastighetsbestånd ökade till en uthyrningsbar yta om totalt 390 000 kvm och de totala årliga hyresintäkterna till cirka 260 Mkr. Resultatet från de förvärvade fastigheterna i Strand- och StrömFastigheter ingår i Klöverns räkenskaper från och med 29 november 2002.

Under juli–december 2002 uppgick hyresintäkterna till 96,5 Mkr och fastighetskostnaderna till 35,5 Mkr och därmed blev driftöverskottet 61,0 Mkr. Uthyrningsgraden i fastighetsbeståndet uppgick vid årsskiftet till 89 procent av hyresvärdet.

Närståendetransaktioner

Den 17 juni förvärvades ett fastighetsbestånd om 60 fastigheter från Wihlborgskoncernen till en total köpeskilling om 1 240 Mkr. Priset baserades på värdering utförd av auktoriserad oberoende part. Del av köpeskillingen, 180 Mkr, erlades mot revers som förfaller under 2009. I samband med nyemissionen under juli och augusti erhöll Wihlborgs Fastigheter en garantiersättning om 1,4 Mkr.

Active Holding B.V. har erhållit 2,5 Mkr i ersättning för kortfristig finansiering under sommaren 2002, samt som förstahandsgarant i samband med nyemission.

Styrelsen är av uppfattningen att nämnda transaktioner gjorts på marknadsmässiga villkor.

Tvångsinlösenprocess Adcore Stockholm AB

Under år 2000 inleddes tvångsinlösenprocessen av aktierna i Adcore Stockholm AB (dåvarande Connecta AB). Under våren 2002 lämnade dåvarande Adcore AB ett erbjudande till minoritetsaktieägarna i Adcore Stockholm AB, vilket medförde att cirka 50 procent av de kvarvarande utestående aktierna förvärvades av Adcore AB för 25 kronor per aktie.

Den 15 oktober 2002 meddelades skiljedom i ärendet innebärande ett sammanlagt inlösenpris om 25 Mkr för utestående aktier. Klöver överklagade i december 2002 skiljenämndens dom. Connecta har i samband med uppdelningen av Adcore-koncernen åtagit sig att täcka tvångsinlösenkostnader överstigande 10 Mkr. Klöverns styrelse bedömer att inga ytterligare avsättningar är erforderliga med anledning av domen i skiljenämnden.

Rapportering och redovisningsprinciper

Med anledning av Klöverns ändrade inriktning från konsultverksamhet inom IT-området till fastigheter har vissa förändringar och kompletteringar gjorts i den finansiella rapporteringen. I huvudsak syftar förändringarna till att Klöverns rapportering ska vara i

Förvaltningsberättelse

linje med övriga noterade fastighetsbolag på Stockholmsbörsen. Vid upprättande av bokslutskommunikén har samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder använts som i Klöverns prospekt daterat 26 juni 2002.

Det historiska materialet avseende 2001 till och med 30 juni 2002 kan dock i sin helhet hänföras till dåvarande Adcores konsultverksamhet. I anslutning till resultat- och balansräkningar samt nyckeltalsredovisning finns ytterligare förklarande kommentarer.

Utsikter för 2003

Under 2003 kommer Klövern fortsätta att förbättra verksamheten. Fastigheter kommer att avyttras och nya förvärv göras för att skapa starka marknadsenheter. Det kommande året blir Klöverns första hela år som fastighetsbolag och det finns goda möjligheter till en positiv utveckling.

Styrelsens arbete

Under 2002 genomfördes sammanlagt 20 styrelsesammanträden. Vid flertalet av sammanträdena behandlades ärenden avseende bolagets omstruktureringsprocess. Från 1 januari till och med 1 september bestod styrelsen av Lars Evander (ordförande) Ole Oftedal, Lars Carlqvist och Anders Liljeblad. På extra bolagsstämma den 18 juni 2002 valdes ny styrelse som tillträdde den 2 september. Den nya styrelsen utgörs av ledamöterna Stefan Dahlbo, Erik Paulsson, Ole Oftedal och Lars Evander. Stefan Dahlbo har utsetts till styrelsens ordförande.

Den 29 november 2002 tillsatte styrelsen Gustaf Hermelin som ny VD.

Utdelning

Då omfattande förändringar skett inom bolaget under året och fastighetsverksamheten endast pågått under sex månader föreslår styrelsen att utdelning ej lämnas för räkenskapsåret 2002. Klövern ska långsiktigt överföra minst 50 procent av resultatet efter skatt till aktieägarna genom utdelning alternativt återköp av egna aktier. Vid bedömningen av överföringens storlek ska beaktas bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur.

Förslag till vinstdisposition

Koncernens fria egna kapital uppgår enligt koncernbalansräkningen till 185 705 Tkr. 20 Tkr föreslås överföras till bundna resever.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	136 915 982 kr
Summa	136 915 982 kr

Räkenskaper

Resultaträkningar

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2002	2001	2002	2001
Hysesintäkter		96 461	–	–	–
Nettoomsättning		–	1 062 360	–	42 825
Fastighetskostnader	2	–35 492	–	–	–
Driftöverskott		60 969	1 062 360	–	42 825
Personalkostnader	1	–	–922 093	–	–33 357
Central administration/övriga externa kostnader	1	–4 126	–287 792	–3 136	–52 692
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	–515	–47 845	–8	–6 220
Goodwillavskrivningar		–	–48 418	–	–11 783
Nedskrivning av dotterföretagsaktier		–	–	–	–802 796
Goodwillnedskrivningar		–	–1 299 318	–	–475 106
Övriga jämförelsestörande poster	3	143 426	–582 626	143 426	–422 866
Rörelseresultat		199 754	–2 125 732	140 282	–1 761 995
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag		–	–	–	–536 762
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	2 684	9 828	2 415	9 870
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	–36 298	–6 484	–4 740	–6 628
Resultat före skatt		166 140	–2 122 388	137 957	–2 295 515
Skatt på årets resultat	7	43 506	–75 895	1 900	–51 019
Årets resultat		209 646	–2 198 283	139 857	–2 346 534
Resultat per aktie¹⁾					
Resultat per aktie före utspädning och konvertering, kronor		15,76	–9,33	10,52	–9,96
Resultat per aktie efter utspädning och konvertering, kronor		13,98	–9,33	9,37	–9,96
Antal aktier vid periodens utgång före utspädning och konvertering, tusental		41 324	575 672	41 324	575 672
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning och konvertering, tusental		45 869	592 400	45 869	592 400
Genomsnittligt antal aktier före utspädning och konvertering, tusental		13 311	235 590	13 311	235 590
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning och konvertering, tusental		15 090	249 641	15 090	249 641

1) Omräkning med hänsyn till omvänd split 1:250 har gjorts från årets början avseende räkenskapsåret 2002. Omräkning för räkenskapsåret 2001 har dock ej gjorts då den verksamhet som bedrevs inom dåvarande Adcore-koncernen under 2001 ej har något samband med nuvarande verksamhet inom Klöver-koncernen.

Räkenskaper

Balansräkningar

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2002-12-31	2001-12-31	2002-12-31	2001-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Patent, licenser samt liknande rättigheter	8	–	6 647	–	3 783
Goodwill		–	26 719	–	–
		–	33 366	–	3 783
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Inventarier	9	5 361	28 956	32	822
		5 361	28 956	32	822
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	10	–	–	181 226	200
Fordringar hos koncernföretag	11	–	–	165 000	–
Uppskjuten skattefordran	12	200 000	197 799	200 000	198 100
		200 000	197 799	546 226	198 300
Summa anläggningstillgångar		205 361	260 121	546 258	202 905
Omsättningstillgångar					
<i>Varulager</i>	13				
Fastigheter		1 875 930	–	–	–
		1 875 930	–	–	–
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		19 506	103 812	15 449	63
Fordringar hos koncernföretag		–	–	21 024	107 822
Skattefordringar		976	–	19	1 086
Övriga fordringar		63 711	18 858	27 362	8 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 028	8 775	438	1 405
		89 221	131 445	64 292	118 841
<i>Kassa och bank</i>		62 887	78 125	6 200	76 763
Summa omsättningstillgångar		2 028 038	209 570	70 492	195 604
SUMMA TILLGÅNGAR		2 233 399	469 691	616 750	398 509

Räkenskaper

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2002-12-31	2001-12-31	2002-12-31	2001-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	14				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		206 620	57 567	206 620	57 567
Överkursfond		–	–	104 880	2 273 784
Bundna reserver		129 850	2 298 031	24 970	24 970
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fria reserver		–23 941	–32 463	–2 941	48 809
Årets resultat		209 646	–2 198 283	139 857	–2 346 534
		185 705	–2 230 746	136 916	–2 297 725
Summa eget kapital		522 175	124 852	473 386	58 596
Avsättningar					
Övriga avsättningar	15	18 700	81 421	18 700	65 601
Summa avsättningar		18 700	81 421	18 700	65 601
Långfristiga skulder					
Konvertibla lån	16	50 000	–	50 000	–
Checkräkningskredit	17,19	–	–	–	–
Övriga skulder till kreditinstitut	18,19	1 401 707	–	4 093	–
Övriga skulder	20	24 347	21 503	–	6 328
Summa långfristiga skulder		1 476 054	21 503	54 093	6 328
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	19	60 972	–	–	–
Leverantörsskulder		36 165	35 616	13 134	9 833
Skulder till koncernföretag		–	–	23 496	210 746
Övriga skulder		34 456	141 143	30 868	43 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	84 877	65 156	3 073	3 414
Summa kortfristiga skulder		216 470	241 915	70 571	267 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 233 399	469 691	616 750	398 509

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2002-12-31	2001-12-31	2002-12-31	2001-12-31
Ställda säkerheter				
<i>För egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	1 888 349	–	–	–
Företagsinteckningar	5 000	–	–	–
Bankräkningar	20 062	–	–	–
Ställda säkerheter totalt	–	105 812	–	2 000
varav belånade kundfordringar	–	103 812	–	–
Summa ställda säkerheter	1 913 411	105 812	–	2 000
Ansvarsförbindelser	Inga	8 066	Inga	8 066

Räkenskaper

Kassaflödesanalyser

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2002	2001	2002	2001
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster		166 140	−2 122 388	137 957	−2 295 515
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		−169 786	1 826 756	−180 395	2 193 292
		−3 646	−295 632	−42 438	−102 223
Betald skatt		−19	−1 895	−	−952
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>					
		−3 665	−297 527	−42 438	−103 175
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>					
Ökning(−)/Minskning(+) av rörelsefordringar		42 224	−120 739	54 549	−24 788
Ökning(+)/Minskning(−) av rörelseskulder		−86 417	172 183	−197 413	136 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten		−47 858	−246 083	−185 302	8 101
Investeringsverksamheten					
Förvärv av dotterföretag	22	1 149	−115 835	−	−296 238
Nyemission i samband med förvärv		−	67 651	−	67 651
Avyttring av dotterföretag		−	−31 206	−	−
Förvärv av fastigheter		−1 145 056	−	−	−
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		−	−10 243	−	−27 175
Investering i goodwill avseende tilläggsköpeskilling		−	−40 102	−	−
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		−5 876	18 715	−40	2 971
Investeringar i finansiella tillgångar		−2 201	−	−165 000	−
Kassaflöde från investeringsverksamheten		−1 151 984	−111 020	−165 040	−252 791
Finansieringsverksamheten					
Nyemission		253 296	157 512	253 296	157 512
Upptagna lån		952 590	29 323	47 765	6 327
Kostnader för nyemissioner		−21 282	−	−21 282	−
Ökning av långfristiga fordringar		−	18 429	−	36 301
Erhållna optionspremier		−	28 451	−	28 451
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 184 604	233 715	279 779	228 591
Årets kassaflöde		−15 238	−123 388	−70 563	−16 099
Likvida medel vid årets början		78 125	201 513	76 763	92 862
Likvida medel vid årets slut		62 887	78 125	6 200	76 763

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalyser

Belopp i Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2002	2001	2002	2001
Betalda räntor				
Erhållen ränta	2 684	9 733	2 415	9 870
Erlagd ränta	-36 298	-6 484	-4 740	-6 628

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i Tkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer och Akutgruppsuttalanden. Under 2003 träder ett antal nya redovisningsrekommendationer i kraft. Den rekommendation som kommer att få effekt på Klöverns ekonomiska rapportering är främst rapportering av rörelsegrenar, RR25, vilken kommer att ingå i Klöverns rapportering från och med kvartal 1 2003.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Varulager

Fastigheterna värderas enligt lägsta värdets princip (lägsta av anskaffningsvärdet och verkligt värde). Då avvikelser konstateras mellan redovisat värde och bedömt verkligt värde görs erforderliga nedskrivningar respektive återförs tidigare gjorda nedskrivningar. Till grund för bedömningen av marknadsvärdet ligger externa och interna värderingar som utförs enligt vedertagna värderingsprinciper.

Skatt

Företaget och koncernen tillämpar Redovisningsrådets rekommendation RR9 Inkomstskatter.

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt (tidigare kallad Betald skatt) är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör 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. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser (28 procent) och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar i avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Lånekostnader

Lånekostnader redovisas i enlighet med huvudprincipen i Redovisningsrådets rekommendation RR21, dvs lånekostnader belastar resultatet i den period de uppkommer.

Redovisning av fastigheter (koncernen)

Koncernens fastigheter (byggnader, markanläggningar och mark) redovisas i koncernbalansräkningen som omsättningstillgångar (se Varulager ovan). Avdrag för avskrivningar har inte gjorts. Vid ombyggnationer kostnadsförs den del av investeringen som anses utgöra underhåll.

Till grund för bedömningen av marknadsvärdet ligger externa och interna värderingar som utförs löpande och enligt vedertagna värderingsprinciper. Dessa principer bygger i huvudsak på nuvärdesberäkning av respektive fastighets bedömda kassaflöde beräknad utifrån marknadsmässiga kalkylräntor och avkastningskrav.

Anledningen till att fastigheterna i koncernbalansräkningen klassificeras som omsättningstillgångar är att omsättning av fastigheter är en viktig del av Klöverns verksamhet.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:	Nyttjandeperiod	
	Koncernen	Moderbolaget
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Inventarier	5 år	5 år

Leasing – leasetagare

Koncernen innehar leasingavtal avseende kontorsmaskiner och tjänstebilar. Dessa avtal är operationella leasingavtal. Leasingavtalen är av ringa omfattning.

Likvida placeringar

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR1:00 med undantag för att resultatet från det utskiftade dotterbolaget Adcore Consulting AB – vars verksamhet skiljer sig avsevärt från den nuvarande koncernens verksamhet – inte ingår i koncernens resultat fram till utskiftningstidpunkten (juni 2002). Koncernredovisningen omfattar de företag i vilka moderföretaget direkt eller genom dotterföretag innehar mer än 50 procent av rösttalet, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande enligt ÅRL 1 kap 4 §.

Byte från kostnadsslagsindeldad till funktionsindeldad resultaträkning

Från och med 2002 använder företaget en funktionsindeldad uppställning av resultaträkningen. Skälet till byte av uppställningsform är att företaget under 2002 väsentligt har ändrat verksamhetsinriktning. Den funktionsindeldade uppställningsformen är bättre anpassad för den nya verksamhetsinriktningen. Jämförelsesiffrorna för 2001 följer den kostnadsslagsindeldade uppställningsformen. I räkenskaperna för 2002 har poster som ej avser fastighetsrörelsen hänförs till jämförelsestörande poster. Den nya uppställningsformen kommer att tillämpas fullt ut från och med räkenskapsåret 2003.

Koncernbidrag

Företaget redovisar koncernbidrag i enlighet med uttalandet från Redovisningsrådets Akutgrupp.

Koncernbidrag redovisas efter sin ekonomiska innebörd, nämligen att minimera koncernens totala skatt. Eftersom koncernbidraget därför inte utgör vederlag för utförda prestationer redovisas det direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess skatteeffekt.

Räkenskaper

Noter

Belopp i Tkr om inget annat anges

Not 1 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Medelantalet anställda	2002-01-01 –2002-12-31	varav män	2001-01-01 –2001-12-31	varav män
<i>Moderbolaget</i>				
Sverige	4	50%	26	41%
Totalt i moderbolaget	4	50%	26	41%
<i>Dotterföretag</i>				
Sverige	13	76%	–	0%
Norden	–	0%	1 335	73%
Totalt i dotterföretag	13	76%	1 335	73%
Koncernen totalt	17	70%	1 361	72%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2002-01-01–2002-12-31		2001-01-01–2001-12-31	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
<i>Moderbolaget</i>	5 743	4 941	40 362	22 888
• (varav pensionskostnad) ¹⁾		(3 054)		(9 641)
<i>Dotterföretag</i>	3 876	1 712	367 276	131 337
• (varav pensionskostnad)		(457)		(33 463)
Summa löner och ersättningar i sålda bolag	–	–	456 274	–
Koncernen totalt	9 619	6 653	863 912	154 225
• (varav pensionskostnad) ²⁾		(3 511)		(43 104)

1) Av moderbolagets pensionskostnader avser 1 843 (förra året 3 027) gruppen styrelse och före detta VD.

2) Av koncernens pensionskostnader avser 2 143 (förra året 5 606) gruppen styrelse, VD och före detta VD.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter, VD och vVD samt övriga anställda

	2002-01-01–2002-12-31		2001-01-01–2001-12-31	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
<i>Moderbolaget</i>				
Sverige	4 210	1 533	11 091	29 271
• (varav tantiem och dylikt)	(–)	(–)	(–)	(–)
Moderbolaget totalt	4 210	1 533	11 091	29 271
• (varav tantiem och dylikt)	(–)	(–)	(–)	(–)
<i>Dotterföretag</i>				
Sverige	1 204	2 672	13 272	354 004
• (varav tantiem och dylikt)	(–)	(–)	(3 778)	(–)
Dotterföretag totalt	1 204	2 672	13 272	354 004
• (varav tantiem och dylikt)	(–)	(–)	(3 778)	(–)
Koncernen totalt	5 414	4 205	24 363	383 275
• (varav tantiem och dylikt)	(–)	(–)	(3 778)	(–)

Medelantalet anställda, löner och ersättningar samt sociala kostnader för 2002 avser personal i Sverige.

Medelantalet anställda, löner och ersättningar samt sociala kostnader i dotterföretag föregående år avser personal i Norden.

Ersättning till ledande befattningshavare

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt bolagsstämmans beslut. Något särskilt arvode utgår ej för kommittéarbete. Styrelsen erhåller totalt 700 Tkr att själv fördela mellan styrelsens ledamöter. Arvode utgår inte till styrelseledamot under den tid anställningsförhållande föreligger i bolaget.

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. Med ledande befattningshavare avses de 3 personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen. För koncernledningens sammansättning, se sidan 109.

Den nuvarande verkställande direktören tillträdde sin befattning den 29 november 2002. Övriga ledande befattningshavare tillträdde sina befattningar i november och december 2002.

Ersättningar till verkställande direktören

Till verkställande direktören utgår en grundlön på 1 080 Tkr per år. Dessutom erhåller verkställande direktören en årlig bonus uppgående till en procent av bolagets resultat före skatt, till den del detta belopp överskrider fastställda driftsmål för fastighetsverksamheten. Maximalt kan bonus uppgå till 500 Tkr per år. Verkställande direktören har rätt till tjänstebil. Under anställningstiden hos bolaget ska pensionspremien uppgå till 25 procent av den pensionsgrundande lönen. Med pensionsgrundande lön avses grundlönen.

Mellan bolaget och verkställande direktören gäller följande uppsägningstider: från bolagets sida är uppsägningstiden 12 månader och från verkställande direktörens sida 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida utgår full lön och samtliga förmåner enligt ovan under uppsägningstiden. Ersättningen avräknas mot inkomster från annan arbetsgivare. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår full lön inklusive samtliga förmåner under uppsägningstiden så länge anställningsförhållandet består.

Ersättningar till andra ledande befattningshavare

Till andra ledande befattningshavare (3 personer) utgår en grundlön på sammanlagt 2 100 Tkr. Inga rörliga ersättningar utgår. En person har rätt till tjänstebil. Under anställningstiden hos bolaget ska pensionspremien uppgå till 15–25 procent av den pensionsgrundande lönen. Med pensionsgrundande lön avses grundlönen.

Vad beträffar uppsägningstider och ersättningar under uppsägningstiden gäller samma regler som för verkställande direktören enligt ovan.

Ersättningar till före detta verkställande direktör

Till före detta verkställande direktören har under året utgått lön och andra förmåner med sammanlagt 3 315 Tkr. Bolaget har årssvis betalat en premie på 40 procent av ett belopp motsvarande månadslönen x 12,2. Utfästelsen har tryggats genom pensionsförsäkring. Inga framtida förpliktelser kvarstår mot före detta verkställande direktören.

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen	Moderbolaget
<i>Ernst & Young AB</i>		
• Revisionsuppdrag	1 023	943
• Andra uppdrag	81	81
<i>Deloitte & Touche AB</i>		
• Revisionsuppdrag	300	200
• Andra uppdrag	577	577

Räkenskaper

Not 2 Fastighetskostnader

	2002-01-01 –2002-12-31	2001-01-01 –2001-12-31
<i>Koncernen</i>		
Drifts- och underhållskostnader	–31 501	–
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	–3 991	–
	–35 492	–

Not 3 Övriga jämförelsestörande poster

	2002-01-01 –2002-12-31	2001-01-01 –2001-12-31
<i>Koncernen</i>		
Omstruktureringskostnader	–5 968	–242 265
Åtaganden i samband med avyttringar av bolag	–	–132 541
Nedskrivning av immateriella anläggningstillgångar	–	–31 145
Vinst vid avyttring av dotterföretag	149 394	–
Jämförelsestörande poster i sålda bolag fram till avyttringstillfällena	–	–176 675
	143 426	–582 626
<i>Moderbolaget</i>		
Omstruktureringskostnader	–5 968	–64 579
Åtaganden i samband med avyttringar av bolag	–	–132 541
Vinst vid avyttring av dotterföretag	149 394	–
Nedskrivning av immateriella anläggningstillgångar	–	–31 145
Nedskrivning av lån till avyttrade dotterföretag	–	–28 122
Nedskrivning av koncerninterna fordringar i samband med avyttringar	–	–166 479
	143 426	–422 866

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2002-01-01 –2002-12-31	2001-01-01 –2001-12-31
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
• Patent, licenser och liknande rättigheter	–	–5 166
• Inventarier	–515	–42 679
	–515	–47 845
<i>Moderbolaget</i>		
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
• Inventarier	–8	–6 220
	–8	–6 220

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2002-01-01 –2002-12-31	2001-01-01 –2001-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–
Ränteintäkter, övriga	2 684	9 828
	2 684	9 828
<i>Moderbolaget</i>		
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–
Ränteintäkter, övriga	2 415	9 870
	2 415	9 870

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2002-01-01 –2002-12-31	2001-01-01 –2001-12-31
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader, koncernföretag	–	–
Räntekostnader, övriga	–36 298	–6 484
	–36 298	–6 484
<i>Moderbolaget</i>		
Räntekostnader, koncernföretag	–	–
Räntekostnader, övriga	–4 740	–6 628
	–4 740	–6 628

Not 7 Skatt på årets resultat

	2002-01-01 –2002-12-31	2001-01-01 –2001-12-31
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skatteintäkt		
• Periodens skatteintäkt	4 286	–
	4 286	–
Uppskjuten skattekostnad (–)/skatteintäkt (+)		
• Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	–4 472	–75 895
• Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	43 692	–
	39 220	–75 895
Totalt redovisad skatt i koncernen	43 506	–75 895
<i>Moderbolaget</i>		
Aktuell skatteintäkt		
• Periodens skatteintäkt	–	18 981
	–	18 981
Uppskjuten skattekostnad (–)/skatteintäkt (+)		
• Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	1 900	–70 000
	1 900	–70 000
Total redovisad skatt i moderbolaget	1 900	–51 019

Räkenskaper

Not 8 Patent, licenser och liknande rättigheter

	Koncernen	Moderbolaget
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	12 056	6 637
Avyttringar och utrangeringar	-12 056	-6 637
	-	-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-5 409	-2 854
Avyttringar och utrangeringar	5 409	2 854
Årets avskrivning enligt plan	-	-
	-	-
Redovisat värde vid periodens slut	-	-

Not 9 Inventarier

	Koncernen	Moderbolaget
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	58 012	6 391
Nyanskaffningar	2 760	40
Förvärv av dotterföretag	11 190	-
Avyttringar och utrangeringar	-59 242	-6 391
	12 720	40
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-29 056	-5 569
Förvärv av dotterföretag	-7 358	-
Avyttringar och utrangeringar	29 570	5 569
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-515	-8
	-7 359	-8
Redovisat värde vid periodens slut	5 361	32

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2002-12-31	2001-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	200	1 114 955
Inköp	181 126	-
Utskiftning/Försäljning ¹⁾	-100	-1 114 755
Redovisat värde vid periodens slut	181 226	200

1) För effekter på moderbolaget, se not 14 Eget kapital.

Specifikation av moderbolagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org.nr / Säte	Antal andelar	Andel i % ¹⁾	Bokfört värde
StrandFastigheter i Nyköping AB, 556542-0098, Nyköping	80 000	100,0	126 395
StrömFastigheter i Norrköping AB, 556603-1067, Norrköping	104 000	100,0	53 631
Klövern Ett AB, 556610-3106, Stockholm	1 000	100,0	100
• Handelsbolaget Klövern Hattmakaren 14, 916463-6996, Falun		99,9	
• Fastighetsbolaget Klövern Kitteln Handelsbolag, 916577-3186, Örebro		99,9	
• Handelsbolaget Klövern Lyrar 2, 916476-8914, Umeå		99,9	
• Fastighetsbolaget Cylindern Handelsbolag, 916623-1507, Nacka		99,9	
• Kommanditbolaget Klövern Tornadon, AB Pionen & Co, 916572-9667, Karlstad		99,9	
• Klövern Malmbjörken Kommanditbolag, 969631-7339, Nacka		99,9	
• Klövern Skaftö 1 Kommanditbolag, 916839-8437, Göteborg		99,9	
• Klövern Skaftö 8 Kommanditbolag, 969620-8850, Göteborg		99,9	
• Klövern Skaftö Kommanditbolag 9, 969620-8868, Göteborg		99,9	
• Klövern Kyrkängen 9 Kommanditbolag, 969618-0687, Nacka		99,9	
• Klövern Tre Liljor 16 Kommanditbolag, 969618-0752, Värnamo		99,9	
• Klövern Tygväven 4 Kommanditbolag, 969618-0703, Nacka		99,9	
• Grabeto Kommanditbolag, 969677-2582, Nacka		99,9	
• Klövern Valhalla 2:19 Kommanditbolag, 916610-6824, Nacka		99,9	
Klövern Komp Ett AB, 556613-4085, Stockholm	1 000	100,0	100
• Klövern Komp Ett AB äger 0,1 % av ovan-nämnda handels- och kommanditbolag			
Övriga dotterföretag, vilande			1 000
			181 226

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

Räkenskaper

Not 11 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen	Moderbolaget
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	–	–
Tillkommande fordringar	–	165 000
Redovisat värde vid periodens slut	–	165 000

Not 12 Uppskjuten skattefordran

Koncernen	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
2002-12-31			
Underskottsavdrag	241 792	–41 792	200 000
Kvittning	–41 792	+41 792	–
Netto uppskjuten skattefordran	200 000	–	200 000

2001-12-31			
Underskottsavdrag	198 100	–301	197 799
Kvittning	–301	+301	–
Netto uppskjuten skattefordran	197 799	–	197 799

Moderbolaget	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
2002-12-31			
Underskottsavdrag	200 000	–	200 000
Netto uppskjuten skattefordran	200 000	–	200 000

2001-12-31			
Underskottsavdrag	198 100	–	198 100
Netto uppskjuten skattefordran	198 100	–	198 100

Koncernens och moderbolagets förändring mellan åren har redovisats som uppskjuten skatteintäkt.

Värderingen av uppskjuten skattefordran, som är hänförlig till Klövern AB:s skattemässiga förlustavdrag, utgår från styrelsens bedömning av bolagets nuvarande intjäningsförmåga.

Skattemässigt underskott av näringsverksamhet avseende beskattningsår 2001 (taxeringsår 2002) uppgår till 1,2 miljarder kronor.

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
<i>Koncernen</i>			
Utnyttjande av underskottsavdrag	197 799	2 201	200 000
	197 799	2 201	200 000
<i>Moderbolaget</i>			
Utnyttjande av underskottsavdrag	198 100	1 900	200 000
	198 100	1 900	200 000

Not 13 Varulager

Fastigheternas taxeringsvärden uppgår sammanlagt till 999 481 varav byggnadsvärde 841 909. Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 1 528 000.

Not 14 Eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Vid årets början	57 567	2 298 031	–2 230 746
Nyemission	115 135	138 161	–
Nyemission	79 972	87 969	–
Utskiftning Adcore Cons. AB	–46 054	–99 245	–66 979
Kostnader för nyemissioner	–	–21 282	–
Förlusttäckning från fonder	–	–2 273 784	2 273 784
Årets resultat			209 646
Vid årets slut	206 620	129 850	185 705

Moderbolaget	Aktiekapital	Överkursfond
Vid årets början	57 567	2 273 784
Nyemission reg. 2002-08-07	115 135	138 161
Nyemission reg. 2002-12-17	79 972	87 969
Utskiftning Adcore Cons. AB	–46 054	–99 968
Kostnader för nyemissioner	–	–21 282
Förlusttäckning från fonder	–	–2 273 784
Vid årets slut	206 620	104 880

Moderbolaget	Reservfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	24 970	–2 297 725
Koncernbidrag		21 000
Disposition enl bolagsstämmbeslut		
• Förlusttäckning från fonder		2 273 784
Årets resultat		139 857
Vid årets slut	24 970	136 916

Not 15 Övriga avsättningar

Övriga avsättningar avser avsättningar för tvister eller åtaganden. Storleken på gjorda avsättningar motsvarar bolagets bästa uppskattning av dels sannolikheten för att sådana tvister eller åtaganden kommer att resultera i att bolagets (eller dess dotterbolags) resurser tas i anspråk, dels den i nuläget bedömda (uppskattade) kostnaden för att reglera sådan tvist eller åtagande.

Not 16 Konvertibla lån

Företaget har utelöpande lån som är konvertibla till nyteckning enligt följande:

Konvertibla skuldebrev, 50 000 Tkr

Berättigar till utbyte mot B-aktier med 0,1 röst per aktie å nominellt 5 kronor. Konverteringskursen utgör 11 kronor per aktie. Konvertering är möjlig under perioden 2002-08-15 till 2004-06-18. Lånet löper med 6,25% årlig ränta.

Not 17 Checkräkningskredit

	Koncernen	Moderbolaget
Beviljad kreditlimit	15 000	–
Outnyttjad del	–15 000	–
Utnyttjat kreditbelopp	–	–

Säkerheter redovisas i not 19 'Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut'.

Räkenskaper

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

	Koncernen	Moderbolaget
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	181 960	4 093
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	1 219 747	–
	1 401 707	4 093

Not 19 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	Koncernen	Moderbolaget
Fastighetsinteckningar	1 864 849	–
Företagsinteckningar	5 000	–
Bankräkningar	20 062	–
	1 889 911	–

Not 20 Övriga skulder, långfristiga

	Koncernen	Moderbolaget
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	–	–
Ställda säkerheter för övriga skulder		
• Fastighetsinteckningar	23 500	–
	23 500	–

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen	Moderbolaget
Fakturerade hyror för första kvartalet 2003	40 301	–
Upplupna räntekostnader	10 093	1 761
Fastighetsskatt	2 950	–
Beräknad stämpelskatt på fastighetsförvärv	25 589	–
Övriga poster	5 944	1 312
	84 877	3 073

Not 22 Förvärv av dotterföretag (Koncernen)

	2002-01-01 –2002-12-31	2001-01-01 –2001-12-31
<i>Förvärvade tillgångar och skulder:</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	–	230 171
Materiella anläggningstillgångar	–	17 538
Förvärvade fastigheter	460 956	–
Finansiella tillgångar	3 501	2 181
Rörelsefordringar	4 210	28 716
Likvida medel	14 334	14 764
Summa tillgångar	483 001	293 370
Lån	–392 575	–73 415
Rörelseskulder	–24 551	–89 356
Summa avsättningar och skulder	–417 126	–162 771
Köpeskilling	181 126	130 599
Avgår: Apportemission (medför ej betalning)	–167 941	–
Utbetald köpeskilling	13 185	130 599
Avgår: Likvida medel i de förvärvade verksamheterna	–14 334	–14 764
Påverkan på likvida medel (minus=ökning)	–1 149	115 835

Stockholm den 12 mars 2003

Stefan Dahlbo
Ordförande

Lars Evander

Ole Oftedal

Erik Paulsson

Gustaf Hermelin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 13 mars 2003

Ernst & Young ABBjörn Fernström
Auktoriserad revisor**Deloitte & Touche AB**Svante Forsberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Klöver AB (publ)

Org.nr 556482-5833

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörernas förvaltning i Klöver AB (publ) för räkenskapsåret 2002. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Stockholm den 13 mars 2003

Ernst & Young AB

Björn Fernström
Auktoriserad revisor

Deloitte & Touche AB

Svante Forsberg
Auktoriserad revisor

Styrelse, ledning och revisorer

Styrelse



Stefan Dahlbo, född 1959

Styrelseordförande sedan 2002.

Vice verkställande direktör Investment AB Öresund.

Övriga styrelseuppdrag: Hagströmer & Qviberg AB, Johnson Pump AB. Styrelseordförande HQ Fonder AB. Aktieinnehav i Klövern: 11 000 aktier av serie B, privat.



Erik Paulsson, född 1942

Ledamot sedan 2002.

Verkställande direktör Wihlborgs Fastigheter AB.

Övriga styrelseuppdrag: Skistar AB, Wihlborgs Fastigheter AB.

Aktieinnehav i Klövern: 120 000 aktier av serie A och 592 000 aktier av serie B, via bolag.



Lars Evander, född 1947

Ledamot sedan 2000 (Connecta 1998).

Övriga styrelseuppdrag: ABCAZ Limited, Connecta AB och Nuffield Nursing Homes Trust.

Aktieinnehav i Klövern: 4 210 aktier av serie A och 9 000 aktier av serie B, privat.



Ole Oftedal, född 1954

Ledamot sedan 2001.

Övriga styrelseuppdrag: Connecta AB, Corus Technologies AB, CGEA Transport AB, i2i Venture AB, Kungsleden AB, Salus Ansvar AB, Stockholms Handelskammare och Stream VPN (Ltd).

Aktieinnehav i Klövern: 25 195 aktier av serie A, 25 000 teckningsoptioner 1 och 25 000 teckningsoptioner 2, privat och via bolag.

Ledande befattningshavare



Gustaf Hermelin, född 1956
Verkställande direktör.
Anställd sedan 2002.
Aktieinnehav i Klöver:
2 845 235 aktier av serie B,
privat och via bolag.



Anders Lundquist, född 1963
Ekonomidirektör.
Anställd sedan 2002.
Aktieinnehav i Klöver:
3 000 aktier av serie B,
privat.



Thomas Nilsson, född 1951
Fastighetschef.
Anställd sedan 2002.
Aktieinnehav i Klöver:
500 751 aktier av serie B, via
bolag.



Caesar Åfors, född 1959
Finanschef.
Anställd sedan 2002.
Aktieinnehav i Klöver:
861 460 aktier av serie B samt
4 aktier av serie A, via bolag.

Revisorer

Ernst & Young AB

Björn Fernström, född 1950
Auktoriserad revisor.
Revisor i bolaget sedan 2000.

Deloitte & Touche AB

Svante Forsberg, född 1952
Auktoriserad revisor.
Revisor i bolaget sedan 2000.

Definitioner

Räkenskapsrelaterade

Beräkning av nyckeltal

Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier har beräknats utifrån vägda genomsnitt. För nyckeltal avseende 2002 har hänsyn tagits till omvänd split 1:250. I redovisade nyckeltal efter utspädning har effekt avseende utgivna teckningsoptioner beaktats. I redovisade nyckeltal efter konvertering har effekt avseende utgivet konvertibelt skuldebrev beaktats.

Före konvertering: Det konvertibla förlagslånet är ej konverterat till aktier. Det innebär att konvertibeln ses som en räntebärande skuld och belastar finansnettot med en räntekostnad.

Efter konvertering: Det konvertibla förlagslånet betraktas som i sin helhet konverterat till aktier, vilket innebär att det ses som eget kapital och antalet aktier ökar till följd av konverteringen. Räntekostnaden för förlagslånet är återlagd, vilket innebär att finansnettot förbättras och resultatet ökar.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på eget kapital före jämförelsestörande poster och skatt

Resultat före jämförelsestörande poster och skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Soliditet

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

Resultat per aktie

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

Synligt eget kapital per aktie

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

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder avseende fastigheter i förhållande till bokfört värde av omsättningsfastigheter.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Fastighetsrelaterade

Hyresintäkter

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

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Under perioden redovisade hyresintäkter i procent av hyresvärde vid periodens utgång. Under perioden förvärvade fastigheter ingår som om de ägts under hela perioden.

Fastighetskategori

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

Direktavkastning fastigheter

Fastigheternas driftöverskott i procent av bokfört värde vid periodens utgång.

Fastighetskostnader

Avser direkta fastighetskostnader såsom el, vatten, värme, reparationer, underhåll, hyresgäst Anpassningar, tomrättsavgälder och fastighetsskatt.

Principer för proformaredovisning

I syfte att spegla intjäningskapaciteten för Klöver på helårsbasis efter förvärvet av fastigheterna från Wihlborgs och StrandFastigheter i Nyköping AB och StrömFastigheter i Norrköping AB har en proformaredovisning upprättats. I denna anges vilken resultatnivå som bedöms uppnås på helårsbasis vid aktuell uthyrnings-, kostnads- och räntesituation per den 31 december 2002 i kombination med Klöverns aktuella balansräkning per 31 december 2002.

Redovisningen av aktuell intjäningsförmåga ska inte ses som en prognos avseende det verkliga utfallet för kommande år utan återger ögonblicksbilden av den aktuella intjäningsförmågan på helårsbasis vid årsskiftet 2002–2003.

Nyckeltal och proformaredovisning

Resultaträkning

Belopp i Mkr	2002 12 mån Jan–dec	Proforma Helår
Hysesintäkter	96,5	258,0
Fastighetskostnader	–35,5	–93,0
Driftöverskott	61,0	165,0
Central administration	–4,1	–12,0
Avskrivningar inventarier	–0,6	–2,0
Jämförelsestörande poster	143,4	0,0
Rörelseresultat	199,7	151,0
Finansnetto	–33,6	–90,0
Resultat före skatt	166,1	61,0
Skatt	43,5	0,0
Resultat efter skatt	209,6	61,0

Balansräkning

Belopp i Mkr	2002-12-31
TILLGÅNGAR	
Anläggningstillgångar	
Uppskjuten skattefordran	200,0
Inventarier	5,4
Immateriella anläggningstillgångar	0,0
Summa anläggningstillgångar	205,4
Omsättningstillgångar	
Fastigheter	1 875,9
Kortfristiga fordringar	89,2
Likvida medel	62,9
Summa omsättningstillgångar	2 028,0
SUMMA TILLGÅNGAR	2 233,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER	
Eget kapital	522,2
Avsättningar	18,7
Räntebärande skulder	1 552,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	84,9
Leverantörsskulder	36,2
Övriga skulder	19,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 233,4

Koncernens nyckeltal

	2002 12 mån Jan–dec	Proforma Helår
Avkastning på eget kapital före jämförelsestörande poster och skatt före konvertering, %	7,0	11,9
Avkastning på eget kapital före jämförelsestörande poster och skatt efter konvertering, %	7,0	11,4
Avkastning på eget kapital före utspädning och konvertering, %	64,8	11,9
Avkastning på eget kapital efter utspädning och konvertering, %	56,5	11,4
Resultat per aktie före jämförelsestörande poster och skatt före utspädning och konvertering, kr	1,71	1,50
Resultat per aktie före jämförelsestörande poster och skatt efter utspädning och konvertering, kr	1,61	1,42
Resultat per aktie före utspädning och konvertering, kr	15,76	1,50
Resultat per aktie efter utspädning och konvertering, kr	13,98	1,42
Synligt eget kapital per aktie vid periodens utgång före utspädning och konvertering, kr	12,64	12,64
Synligt eget kapital per aktie vid periodens utgång efter utspädning och konvertering, kr	12,47	12,47
Soliditet vid periodens utgång före konvertering, %	23,4	23,4
Soliditet vid periodens utgång efter konvertering, %	25,6	25,6
Räntetäckningsgrad, ggr	5,9	1,7
Skuldsättningsgrad, ggr	3,0	3,0
Belåningsgrad fastigheter, %	83	83
Antal aktier vid periodens slut före utspädning och konvertering, miljoner	41,3	41,3
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning och konvertering, miljoner	45,9	45,9
Genomsnittligt antal aktier före utspädning och konvertering, miljoner	13,3	41,3
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning och konvertering, miljoner	15,1	45,9

Nyckeltal fastigheter

Uthyrbar yta, kvm	389 601
Hyresvärde, Mkr	291
Hyresintäkter, Mkr	258
Bokfört värde fastigheter, Mkr	1 876
Ekonomisk vakansgrad, %	11
Ytmässig vakansgrad, %	14
Direktavkastning fastigheter, %	8,8

Fastighetsförteckning

Stad	Fastighet	Byggår/ Värdeår	Bostad, kvm	Butik, kvm	Industri/ lager, kvm	Kontor, kvm	Utbildning, kvm	Övrigt, kvm	Totalt, kvm	Hyresvärde, Mkr	Tax.värde Mkr
Alingsås	Tygvävaren 4	1929	–	852	24	318	–	–	1 194	0,9	5,0
Bollnäs	Gärdet 6:4	1983	–	461	967	1 028	–	–	2 456	1,9	6,1
Enköping	S:t Iljan 23:4	1945	162	–	1 530	–	–	–	1 692	1,2	–
Eskilstuna	Eskilshem 1:8	1972	–	3 540	–	–	–	–	3 540	1,3	4,8
Eskilstuna	Nötknäpparen	1956	–	1 899	–	185	–	180	2 264	0,5	1,8
Eskilstuna	Valhalla 2:19	1974	–	–	–	1 872	–	–	1 872	0,8	2,5
Eskilstuna	Valpen 3	1993	–	–	4 134	–	–	–	4 134	4,8	–
Eskilstuna	Vågsålen 24	1936	1 040	77	–	100	2 310	–	3 527	4,2	25,2
Falun	Hattmakaren 15	1979	–	667	–	2 037	–	–	2 704	2,0	11,6
Falun	Hattmakaren 16	1980	–	160	2 305	1 595	–	–	4 060	3,7	14,8
Falun	Kardmakaren 21	1990	5 122	–	46	1 110	–	–	6 278	6,7	30,8
Falun	Sparbanken 7	1929	–	1 094	25	1 087	648	–	2 854	2,1	10,8
Gävle	Brynäs 12:1	1972	–	133	3 962	2 232	–	–	6 327	4,9	–
Halmstad	Kilot 1	1986	–	–	5 612	1 282	–	–	6 894	4,4	–
Heby	Kapellet 23	1973	–	571	–	–	–	–	571	0,4	1,4
Härnösand	Tullen 10	1983	–	–	1 133	2 382	–	–	3 515	3,0	15,0
Kalmar	Fredriksdal	1982	–	–	3 498	–	–	–	3 498	2,7	–
Kalmar	Guldfisken 2	1947	–	–	76	2 953	–	–	3 029	2,6	9,6
Karlsborg	Postiljonen 1&2	1985	–	963	–	253	–	–	1 216	1,0	3,2
Karlskrona	Ingenjören 7	1984	–	–	1 818	–	–	–	1 818	1,8	–
Karlstad	Gångjärnet 2	1964	–	–	3 379	157	–	–	3 536	1,6	3,3
Karlstad	Monitorn 9	1993	–	153	8	3 518	–	–	3 679	4,4	24,7
Karlstad	Skepparen 15	1954	–	–	–	16 413	6 122	–	22 535	18,6	–
Karlstad	Tornadon 2	1975	–	–	12 804	–	–	–	12 804	5,3	17,6
Katrineholm	Nejlikan 13	1951	588	–	1 685	288	–	–	2 561	2,5	–
Kristinehamn	Uroxen 14	1954	–	124	1 707	1 431	–	–	3 262	2,2	8,1
Kristianstad	Kristiansstad 5:56	1972	–	–	1 783	371	–	–	2 154	1,7	–
Köping	Drotten 2	1988	–	–	1 579	2 022	–	–	3 601	3,2	12,9
Linköping	Brevduvan 17	1918	257	–	80	7 396	–	20	7 753	9,2	58,2
Linköping	Glasberget	1990	–	–	381	7 016	1 270	–	8 667	7,1	34,9
Linköping	Guvernören 13	1968/71	–	–	1 077	1 885	–	–	2 962	0,8	5,8
Linköping	Gymnasten 2	1977	–	310	–	1 654	–	–	1 964	1,7	8,2
Luleå	Djuret 3	1983	15	610	6 203	457	–	–	7 285	4,9	–
Luleå	Rättan 18	1953	–	–	1 731	2 617	–	–	4 348	3,6	20,1
Lycksele	Stadshuset 7	1985	–	–	1 678	347	–	50	2 075	1,4	5,5
Mark	Kyrkängen 9	1929	–	653	–	–	–	–	653	0,9	2,6
Norrköping	Bronsen	1971	–	–	4 872	3 362	890	–	9 124	3,6	19,3
Norrköping	Rotfjärilen	1992/93	–	–	1 994	3 763	–	–	5 757	8,5	13,6
Norrköping	Stålet	1969	–	–	10 131	–	–	–	10 131	2,3	–
Norrköping	Svärdet	1967	–	365	40	7 342	–	–	7 747	7,5	32,4
Norrtälje	Järnlotet 15	1951/73/92	161	–	1 526	1 790	–	75	3 552	3,0	–
Norrtälje	Pelikanen 8	1969	100	1 085	35	4 343	–	–	5 563	5,4	27,4

Fastighetsförteckning

Stad	Fastighet	Byggår/ Vårdeår	Bostad, kvm	Butik, kvm	Industri/ lager, kvm	Kontor, kvm	Utbildning, kvm	Övrigt, kvm	Totalt, kvm	Hyresvärde, Mkr	Tax.värde Mkr
Nyköping	Bagaren 20	1962	–	775	2	1 155	–	–	1 932	1,5	6,3
Nyköping	Brandholmen 1:9	1962	–	–	7 506	443	–	–	7 949	2,5	4,8
Nyköping	Fabrikatet 1,4,5	1980	–	–	1 004	–	3 545	–	4 549	3,1	8,1
Nyköping	Fors 11	1946/59/49/87/69	–	250	2 780	8 056	137	–	11 223	8,9	41,6
Nyköping	Furan 2	specialenhet	–	–	79	–	2 776	–	2 855	2,4	–
Nyköping	Kompaniet 29	1986	–	–	29	1 804	–	–	1 833	1,8	8,3
Nyköping	Lansen 13, 4	1977/91	–	–	567	5 282	–	–	5 849	4,7	24,1
Nyköping	Ana 11, Spanten 7	1940/50/65/71/78/87–	–	–	31 543	12 136	3 655	–	47 334	20,9	70,3
Nyköping	Nyköpings Bruk 7	1991	–	–	–	1 880	–	–	1 880	1,7	8,5
Nyköping	Riksbanken 5	1991	–	–	72	2 199	–	–	2 271	2,1	10,1
Nyköping	Skölden 2	1989	–	–	–	1 481	–	–	1 481	1,3	6,0
Nyköping	Spelhamnen 1:7	1929	–	–	5 052	366	–	–	5 418	1,8	4,2
Nyköping	Spinnerskan 2	1969	–	–	4 210	–	–	–	4 210	2,1	3,1
Nyköping	Stensötan 5	1973	–	3 285	1 488	300	–	–	5 073	3,0	6,4
Nyköping	Stockrosen 7	1940	–	–	1 480	195	418	–	2 093	0,8	1,7
Nyköping	Säven 4	specialenhet	–	–	1 853	–	–	–	1 853	3,6	–
Nässjö	Brevet 1	1980	–	1 155	2 856	600	–	–	4 611	2,3	–
Nässjö	Posten 1	1955	99	89	1 057	1 908	–	–	3 153	2,1	8,6
Oxelösund	Björken 11	1959	2 009	711	75	–	640	75	3 510	2,7	9,3
Sandviken	Säterjättan 3	1987	–	–	933	–	–	–	933	0,9	–
Simrishamn	Samskolan 2	1985	–	258	–	267	–	–	525	0,7	1,7
Sundsvall	Borgmästaren 10	1956	–	–	1 270	3 901	–	–	5 171	5,2	31,4
Torsby	Vasserud 3:13	1975	–	–	3 334	–	–	–	3 334	0,6	4,4
Uddevalla	Ran 6	1980	–	250	1 246	806	–	–	2 302	1,4	–
Umeå	Stigbygel 2	1973	–	–	3 959	–	–	–	3 959	3,1	–
Umeå	Vale 6	1974	–	132	3 051	254	–	968	4 405	4,0	30,5
Uppsala	Boländerna 21:4	1968	–	388	1 861	6 280	–	–	8 529	6,0	29,2
Uppsala	Boländerna 21:5	1998	–	3 384	–	–	–	–	3 384	3,3	27,7
Uppsala	Kungsängen 10:1	1920/66	1 084	781	2 661	4 151	–	–	8 677	10,6	57,8
Uppsala	Kvarngärdet 30:2	1964	–	3 602	–	505	–	–	4 107	3,7	25
Vetlanda	Lejonet 14	1959	663	511	120	586	–	–	1 880	1,1	4,7
Värnamo	Tre Liljor	1978	–	1 016	–	242	–	–	1 258	1,1	5,0
Västervik	Bryggaren 18	1911	231	65	1 553	655	–	–	2 504	1,9	9,3
Västerås	Kol 13	1955	94	224	2 858	1 258	–	–	4 434	4,6	19,3
Ystad	Mejeriet 7	1972	–	–	1 097	–	–	–	1 097	0,6	–
Ängelholm	Samskolan 5	1953	–	–	2 091	355	–	–	2 446	2,0	10,4
Örebro	Kitteln 11	1964	596	5 055	70	5 062	–	1 644	12 427	16,5	84,5
Östersund	Snäckan 25	1985	–	–	2 088	1 908	–	–	3 996	3,6	–
Totalt			12 221	35 648	167 668	148 641	22 411	3 012	389 601	290,5	999,5

Adresser

Huvudkontor**Klövern AB**

Box 1024

611 29 Nyköping

Besök; Nyköping Strand

Tel 0155-44 33 00

Fax 0155-44 33 22

E-post *info@klovern.se*

www.klovern.se

Klövern AB

Box 300

851 05 Sundsvall

Tel 060-12 85 57

Klövern AB

Box 1148

753 19 Uppsala

Tel 018-13 25 40

Klövern AB

Slaggatan 13 1tr

791 71 Falun

Tel 023-279 90

Klövern AB

Ö Torggatan 2 C

652 24 Karlstad

Tel 054-10 07 20

StrandFastigheter

Gästbudsvägen 6

611 31 Nyköping

Tel 0155-44 33 50

StrömFastigheter

Hospitalsgatan 23

602 27 Norrköping

Tel 011-23 08 50

Produktion: Klöver och Cecilia Bengtsson/Bengtssonx2
Foto: Lasse Skog/Nyköpings Bildtjänst AB, Christer Höglund Fotografiska AB i Karlstad och Sven Gunnar Liljebäck i Sälen.

KLÖVERN

Klövern AB (publ)
Box 1024, 611 29 Nyköping
Besök: Nyköping Strand
Tel 0155-44 33 00, Fax 0155-44 33 22
www.klovern.se

