

KLÖVERN

ERBJUDANDE TILL AKTIEÄGARNA I DAGON AB (PUBL)
SAMT UTGIVANDE AV PREFERENSAKTIER
TILL AKTIEÄGARNA I KLÖVERN AB (PUBL)



Viktig information

Inledning

Klövern AB (publ), organisationsnummer 556482-5833, har lämnat ett offentligt erbjudande avseende samtliga aktier i Dagon AB (publ), organisationsnummer 556431-0067, i enlighet med denna erbjudandehandling ("Erbjudandet" respektive "Prospektet"). Med "Klövern" eller "Bolaget" avses i Prospektet, beroende på sammanhanget, Klövern AB eller den koncern i vilken Klövern AB är moderbolag. Med "Dagon" avses i Prospektet, beroende på sammanhanget, Dagon AB eller den koncern i vilken Dagon AB är moderbolag.

Klövern avser även att emittera preferensaktier genom en fondemission ("Fondemissionen"). Prospektet har även upprättats för Fondemissionen med anledning av upptagande till handel av preferensaktierna.

Prospektet har upprättats i enlighet med lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, NASDAQ OMX Stockholms regler rörande offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden ("Takeover-reglerna") och lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument med anledning av Erbjudandet och Fondemissionen.

Prospektet har godkänts av och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i lagen om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden och lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Finansinspektionens godkännande och registrering innebär inte någon garanti från Finansinspektionens sida för att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga.

Prospektet innehåller information från utomstående källor. Sådan information har återgivits korrekt och, såvitt Bolaget känner till, har inga uppgifter utelämnats på ett eller annat sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Även om Bolaget anser att dessa källor är tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen inte kan garanteras.

Utöver vad som uttryckligen anges på sidorna 34, 51 och 80 samt i de revisionsberättelser som har införlivats genom hänvisning eller annars uttryckligen anges på annat ställe i Prospektet har ingen information i detta Prospekt granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

De siffror som redovisas i Prospektet har i vissa fall avrundats, varför summeringar i tabeller inte alltid stämmer.

Tillämplig lag och tvister

Svensk lag är tillämplig på Erbjudandet och Fondemissionen. För Erbjudandet gäller Takeover-reglerna och Aktiemarknadens besked om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna (inkluderande dess tidigare uttalanden rörande Näringslivets Börskommittés regler om offentliga erbjudanden om aktieförvärv). Klövern har även, i enlighet med lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, den 4 oktober 2011 åtagit sig gentemot NASDAQ OMX Stockholm att följa Takeover-reglerna och underkasta sig de sanktioner som NASDAQ OMX Stockholm kan besluta om vid överträdelse av Takeover-reglerna. Klövern har den 6 december 2011 informerat Finansinspektionen om Erbjudandet samt om ovan nämnda åtagande gentemot NASDAQ OMX Stockholm.

Twist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet och Fondemissionen ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.

Territoriella begränsningar

Erbjudandet och Fondemissionen riktar sig inte till personer vars deltagande förutsätter att ytterligare erbjudandehandling eller prospekt upprättas eller att ytterligare registrering sker eller att någon annan åtgärd företas utöver vad som krävs enligt svensk rätt.

Prospektet, den relevanta anmälningssedeln och annan dokumentation hänförlig till Erbjudandet och Fondemissionen kommer inte att distribueras och får inte postas eller på annat sätt distribueras eller sändas in i något land där detta skulle förutsätta att några sådana ytterligare åtgärder företas eller där detta skulle strida mot lagar eller regleringar i det landet. Personer som får Prospektet i sin besittning är skyldiga att informera sig om och iakttä samtliga sådana restriktioner. Klövern kommer inte att tillåta eller godkänna någon sådan distribution. Om någon söker acceptera Erbjudandet som ett resultat av att direkt eller indirekt ha överträtt dessa restriktioner så kan accepten komma att lämnas utan avseende. Erbjudandet lämnas inte, vare sig direkt eller indirekt, genom post eller något annat kommunikationsmedel (varmed förstås bland annat telefax, e-post, telefon och Internet) i eller till Amerikas Förenta Stater, Australien, Kanada, Japan, Nya Zeeland eller Sydafrika, och Erbjudandet kan inte accepteras på något sådant sätt eller med något sådant kommunikationsmedel i eller från Amerikas Förenta Stater, Australien, Kanada, Japan, Nya Zeeland eller Sydafrika. Följaktligen kommer inte Prospektet, anmälningssedeln eller annan dokumentation avseende Erbjudandet att sändas eller på annat sätt tillhandahållas i eller till Amerikas Förenta Stater, Australien, Kanada, Japan, Nya Zeeland eller Sydafrika och får inte heller distribueras på liknande sätt. Klövern kommer inte att tillhandahålla något vederlag enligt Erbjudandet till Amerikas Förenta Stater, Australien, Kanada, Japan, Nya Zeeland eller Sydafrika. Prospektet skickas inte, och får inte skickas, till aktieägare med registrerade adresser i Amerikas Förenta Stater, Australien, Kanada, Japan, Nya Zeeland eller Sydafrika. Banker, fondkommissionärer och andra institutioner som innehar förvaltarregistrerade aktier för personer i Amerikas Förenta Stater, Australien, Kanada, Japan, Nya Zeeland eller Sydafrika, får inte vidarebefordra Prospektet, eller andra till Erbjudandet och Fondemissionen relaterade dokument, till sådana personer.

Framtidsinriktad information

Prospektet innehåller viss framtidsinriktad information. Klövern uppmanar läsaren av Prospektet att ta hänsyn till att ingen framtidsinriktad information utgör någon garanti för framtida resultat och att faktiska resultat kan skilja sig väsentligt från dem som beskrivs i den framtidsinriktade informationen. Den som överväger att investera i Klövern uppmanas därför att noggrant studera Prospektet, speciellt avsnittet avseende riskfaktorer.

All framtidsinriktad information lämnas per dagen Prospektet offentliggörs.

Med undantag för vad som krävs av NASDAQ OMX Stockholm eller tillämplig lagstiftning, friskriver sig Klövern uttryckligen från all skyldighet att offentliggöra uppdateringar eller revideringar med avseende på framtidsinriktad information i Prospektet på grund av ändrade förväntningar avseende den framtidsinriktade informationen eller ändrade händelser, förhållanden eller omständigheter varpå någon framtidsinriktad information är baserad.

Sammanfattning	2
Risikfaktorer	8
Erbjudande till aktieägare i Dagon	14
Klöverns preferensaktier i korthet	16
Villkor och anvisningar	17
Bakgrund och motiv	21
Uttalande från styrelsen i Dagon	22
Klövern efter förvärvet	27
Klövern i korthet	27
Dagon i korthet	28
Klövern efter förvärvet	29
Proformaredovisning	31
Revisors rapport avseende proformaredovisning	34
Information om Klövern	36
Verksamhet	36
Marknadsöversikt	40
Fastighetsbestånd	43
Finansiell översikt	51
Kommentarer till finansiell översikt	54
Kapitalstruktur och annan finansiell information	60
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	62
Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer	65
Bolagsstyrning	69
Bolagsordning	74
Legala frågor och övrig information	77
Historisk finansiell information	80
Klöverns delårsrapport för perioden januari till september 2011	81
Information om Dagon	98
Verksamhet	98
Fastighetsbestånd	100
Finansiell översikt	101
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	104
Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer	105
Bolagsordning	106
Revisors rapport avseende sammandrag av historisk finansiell information	107
Dagons delårsrapport för perioden januari till september 2011	108
Redogörelse från styrelsen i Dagon	124
Fondemissionen	125
Fondemission av preferensaktier	125
Villkor och anvisningar	126
Skattefrågor i samband med Fondemissionen	127
Skattefrågor i Sverige	128
Adresser	131

Definitioner

Klövern, Bolaget eller Koncernen

Klövern AB (publ), med organisationsnummer 556482-5833, med eller utan dotterbolag beroende på sammanhang

Dagon

Dagon AB (publ), med organisationsnummer 556431-0067, med eller utan dotterbolag beroende på sammanhang

Erbjudandet

Erbjudandet till aktieägarna i Dagon att överlåta samtliga aktier i Dagon till Klövern i enlighet med villkoren i Prospektet

Fondemissionen

Fondemission av preferensaktier till Klöverns aktieägare i enlighet med villkoren i Prospektet

Mkr eller mdr kr

Med "mkr" avses miljoner svenska kronor och med "mdr kr" avses miljarder svenska kronor

NASDAQ OMX Stockholm

NASDAQ OMX Stockholm AB eller NASDAQ OMX Stockholm beroende på sammanhang

Prospektet

Föreliggande kombinerade erbjudandehandling och prospekt som upprättats med anledning av Erbjudandet och Fondemissionen

Swedbank Corporate Finance

Swedbank AB (publ)

Sammanfattning

Denna sammanfattning ska ses som en introduktion till, och ett sammandrag av, informationen i Prospektet. Varje beslut att acceptera Erbjudandet och investera i preferensaktier i Klövern ska baseras på Prospektet i dess helhet och således inte endast på denna sammanfattning. Potentiella investerare uppmärksammas på att en person får göras ansvarig för uppgifter som ingår eller saknas i sammanfattningen, eller en översättning av den, endast om sammanfattningen eller översättningen är vilseledande eller felaktig i förhållande till andra delar av Prospektet. En investerare som väcker talan vid domstol med anledning av uppgifterna i Prospektet kan bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet. Styrelsen för Klövern är ansvarig för informationen i Prospektet. Beskrivningen av Dagon på sidorna 98–123 har granskats av styrelsen för Dagon i enlighet med vad som anges på sidan 124.

Erbjudandet i sammandrag

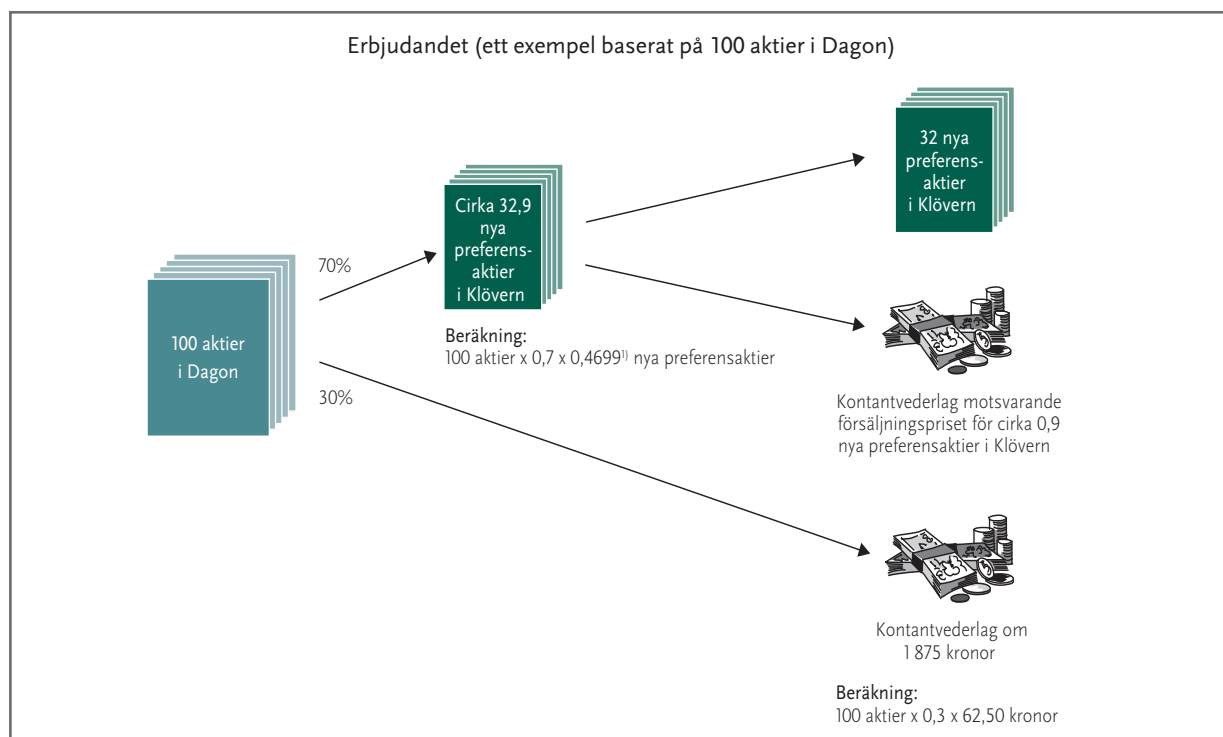
Klövern offentliggjorde den 6 december 2011 ett erbjudande om att förvärva samtliga aktier i Dagon. Erbjudandet till aktieägarna i Dagon består av en kombination av kontanter och preferensaktier och värderar varje aktie i Dagon till 62,50 kronor. Klövern erbjuder varje aktieägare i Dagon följande:

- Avseende 30 procent av antalet aktier i Dagon som aktieägaren överläter: 62,50 kronor kontant per aktie i Dagon ("Kontantvederlaget").
- Avseende 70 procent av antalet aktier i Dagon som aktieägaren överläter: cirka 0,4699 nya preferensaktier i Klövern per aktie i Dagon ("Preferens-

aktievederlaget").¹⁾ Även Preferensaktievederlaget motsvarar ett värde om 62,50 kronor per aktie i Dagon.²⁾ För information om Klöverns preferensaktier, vilket är ett nytt aktieslag för Klövern, se avsnittet *Klöverns preferensaktier i korthet*.

För varje 100-tal aktier i Dagon som överläts erhåller således varje aktieägare i Dagon 1 875 kronor kontant och cirka 32,9 nya preferensaktier i Klövern.³⁾

Som ett alternativ kan de aktieägare i Dagon som äger 500 eller färre aktier i Dagon välja att erhålla ett garanterat kontantvederlag om 62,50 kronor per aktie i Dagon (det "Garanterade Kontantalternativet").



1) Siffran 0,4699 är avrundad. Den exakta sifferuppgift som kommer att användas är 0,469924812030075.

2) Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Preferensaktierna ger rätt till en årlig utdelning om 10 kronor per preferensaktie. Utdelningen sker kvartalsvis om 2,50 kronor per preferensaktie den sista vardagen i kvartalet. Värdet är baserat på en emissionskurs för de nya preferensaktierna om 133 kronor, vilket med en årlig utdelning om 10 kronor innebär en årlig avkastning om cirka 7,5 procent (7,7 procent effektiv årsavkastning).

3) Endast hela preferensaktier kommer att ges ut till aktieägare i Dagon. Den överskjutna andelen av en ny preferensaktie i Klövern (i det här fallet cirka 0,9 nya preferensaktier) kommer att säljas på NASDAQ OMX Stockholm och aktieägaren kommer att få en kontant ersättning för sin överskjutande andel.

Erbjudandet representerar en budpremie om 24 procent jämfört med stängningskursen om 50,25 kronor per aktie i Dagon den 5 december 2011, den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet. Erbjudandet representerar en budpremie om 25 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen om cirka 50,20 kronor per aktie i Dagon under de senaste 30 kalenderdagarna fram till och med den 5 december 2011, den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet.

Acceptperioden i Erbjudandet löper från och med den 16 januari 2012 till och med den 28 februari 2012. Utbetalning av vederlag i Erbjudandet kommer att påbörjas så snart Klöver har offentliggjort att villkoren för Erbjudandet har uppfyllts, eller i annat fall beslutat att fullfölja Erbjudandet. Förutsatt att sådant offentliggörande sker senast den 2 mars 2012 förväntas utbetalning av vederlag komma att påbörjas omkring den 9 mars 2012.

Ett antal större aktieägare i Dagon, innefattande Cormac Förvaltning AB, Arvid Svensson Invest AB, L & P Länsberg & Partner AB, Lars Rosvall (via bolag), Kent Svensson och Göran Malmgren, som tillsammans representerar 67 procent av totalt antal utestående aktier i Dagon, har ovillkorligen förbundit sig att acceptera Erbjudandet.

Fondemissionen i sammandrag

Klöverns extra bolagsstämma den 12 januari 2012 beslutade om en fondemission av preferensaktier till Klöverns nuvarande aktieägare. De aktieägare som på avstämningsdagen den 26 januari 2012 är införda i aktieboken erhåller utan åtgärd en (1) preferensaktie per fyrtio (40) stamaktier.

Aktier i Klöver handlas exklusive rätt till deltagande i Fondemissionen från och med den 24 januari 2012. Sista dag för handel i Klöverns aktie med rätt till deltagande i Fondemissionen är således den 23 januari 2012.

Preferensaktierna i Fondemissionen ger rätt till utdelning från och med första kvartalet 2012.

Klöverns preferensaktier i sammandrag

Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 10,00 kronor per preferensaktie. Utbetalning av beslutad utdelning sker kvartalsvis med 2,50 kronor per preferensaktie. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Baserat på en emissionskurs om 133,00 kronor per preferensaktie (antagen

emissionskurs i Erbjudandet) är den årliga kontanta direktavkastningen 7,5 procent (7,7 procent effektiv årsavkastning).

I händelse av likvidation medför preferensaktierna prioritet framför stamaktierna motsvarande ett belopp om 150 kronor med tillägg för eventuellt Innestående Belopp (såsom definierat i bolagsordningen) per preferensaktie. Efter beslut på bolagsstämma kan preferensaktierna lösas in på begäran av Klöver till ett belopp om 175 kronor med tillägg för eventuellt Innestående Belopp per preferensaktie.

I det fall bolagsstämma i Klöver beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning som understiger 2,50 kronor per preferensaktie under ett kvartal ska den del som understiger 2,50 kronor läggas till Innestående Belopp, vilket ska räknas upp med en årlig räntesats om 8 procent till dess att full utdelning lämnats. Ingen utdelning får ske till stamaktieägarna innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive Innestående Belopp.

Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst.

Bakgrund och motiv

Klövern etablerar sig genom förvärvet på ett antal nya marknader i södra Sverige, inkluderande den starkt växande och intressanta Öresundsregionen. Dagens fastighetsbestånd, som är värderat till 5,6 mdr kr, har potential i form av projekt, byggrätter och vakanser, något som Klöver har god historisk erfarenhet av att hantera.

Klövern är ett tillväxtorienterat fastighetsbolag med visionen "att skapa morgondagens samhällen". Affärsidén är att med närhet och engagemang möta kundens behov av lokaler och tjänster i svenska tillväxtregioner. Tillväxtambitionen innebär en målsättning om en nettotillväxt i fastighetsbeståndet om minst 1 mdr kr per år och på sikt ett fastighetsvärde om minst 25 mdr kr, då ett större eget kapital och högre likviditet i aktien breddar antalet möjliga institutionella investerare.

Klövern fokuserar idag på att vara marknadsledande i tio olika städer i Mellansverige, med en affärsenhet i varje stad. För att optimera verksamheten samarbetar de tio affärsenheterna inom tre geografiska marknadsområden – Syd (Borås, Linköping, Norrköping och Nyköping), Väst (Karlstad, Västerås och Örebro) samt Öst (Kista, Täby och Uppsala). Klöverns fastighetsbestånd utgörs främst av kommersiella lokaler inom ramen för Business och Science Parks, småföretagsparker och cityfastigheter.

Fastighetsbeståndet bestod per 30 september 2011 av 255 fastigheter med ett verkligt värde om 14 559 mkr och ett bedömt hyresvärde om 1 565 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 procent.

Dagon är ett fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter och projektfastigheter med en bred geografisk bas i Sverige. Fastighetsbeståndet bestod per 30 september 2011 av 125 fastigheter med ett verkligt värde om 5,6 mdr kr och ett bedömt hyresvärde om 648 mkr. Storstockholm och Öresund är Dagens största geografiska områden värdemässigt och utgjorde 26 respektive 25 procent av fastighetsvärdet per 30 september 2011. Av hyresvärdet avsåg 75 procent förvaltningsfastigheter och 25 procent förädlings- och projektfastigheter per 30 september 2011. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 84 procent.

Klövern får efter förvärvet ett fastighetsbestånd om 380 fastigheter till ett verkligt värde om drygt 20 mdr kr, ett totalt bedömt hyresvärde om cirka 2,2 mdr kr och en ekonomisk uthyrningsgrad om 87 procent. Fastighetsbeståndet kommer att vara fokuserat på kommersiella fastigheter fördelat över ett antal tillväxtorter i södra och mellersta Sverige.

Förvärvet möjliggör synergivinster inom central administration såsom IT, finansiell rapportering samt börsnoteringskostnader. Inom fastighetsförvaltningen bedöms besparingar och effektiviseringar genereras genom stordriftsfördelar. Klövern bedömer att de årliga synergieffekterna kommer att uppgå till cirka 25 mkr och få full effekt från och med 2013.

Klövern i korthet

Verksamhet

Klövern är ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang möter kundens behov av lokaler och tjänster i svenska tillväxtregioner. Klövern har affärsenheter i tio städer: Borås, Karlstad, Kista, Linköping, Norrköping, Nyköping, Täby, Uppsala, Västerås och Örebro. Fastigheternas värde uppgick till 14,6 mdr kr och hyresvärdet på årsbasis var 1,6 mdr kr per 30 september 2011. Per 30 september 2011 hade Klövern totalt 133 medarbetare, varav 30 på servicekontoret. Klöverns aktie är upptagen till handel på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap.

Större aktieägare och transaktioner med närstående parter

Klöverns tre största aktieägare per 30 september 2011 var Corem Property Group med 20 procent av totalt antal utestående aktier, Arvid Svensson Invest AB med 15 procent av totalt antal utestående aktier och Rutger Arnhult (via bolag) med 7 procent av totalt antal utestående aktier.

Klövern har inte något avtal eller annat förhållande med intressebolag eller närstående. Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Klövern har själv, via bolag eller närstående haft någon direkt delaktighet i affärstransaktion genomförd av Klövern som var eller är icke affärsmässig till sin karaktär eller sina villkor.



Styrelse, ledande befattningshavare, revisorer och rådgivare

Styrelse: Fredrik Svensson (ordförande), Rutger Arnhult (VD), Ann-Cathrin Bengtson, Gustaf Hermelin, Eva Landén, Anna-Greta Lundh och Erik Paulsson.

Ledande befattningshavare: Rutger Arnhult (VD), Britt-Marie Einar, Mikael Forkner, Hans Lindh, Elisabeth Norling, Mattias Rickardsson och PG Sabel.

Revisorer: Ernst & Young AB, med auktoriserade revisorn Mikael Ikonen som huvudansvarig.

Finansiell rådgivare i samband med Erbjudandet och Fondemissionen: Swedbank Corporate Finance.

Juridisk rådgivare i samband med Erbjudandet och Fondemissionen: MAQS Law Firm Advokatbyrå AB.

Nettoskuldsättning per 30 november 2011	
mkr	
A. Likvida medel	–
B. Lätt realiserbara värdepapper	–
C. Likviditet (A + B)	–
D. Kortfristiga fordringar	–
E. Kortfristiga bankskulder	103
F. Kortfristig del av långfristiga skulder	59
G. Summa kortfristiga skulder (E + F)	162
H. Netto kortfristig skuldsättning (G – D – C)	162
I. Långfristiga fordringar	–
J. Långfristiga banklån	9 198
K. Efterställt förlagslån	–
L. Summa långfristiga skulder (J + K)	9 198
M. Netto långfristig skuldsättning (L – I)	9 198
N. Nettoskuldsättning (H + M)	9 360

Rörelsekapital

Det är Klöverns uppfattning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de aktuella behoven den närmaste tolv månadersperioden.

Med rörelsekapital avses här Klöverns möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser varefter de förfaller till betalning. Klöverns verksamhet genererar ett stort driftöverskott, där merparterna av hyresintäkterna erhålls i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott. Således är

Eget kapital och skuldsättning

Tabellerna nedan visar Klöverns nettoskuldsättning per 30 november 2011 samt eget kapital och skuldsättning per 30 november 2011.

Eget kapital och skuldsättning per 30 november 2011	
mkr	
Summa kortfristiga skulder	162
mot säkerhet ¹⁾	59
mot borgen	103
blancokrediter	–
Summa långfristiga skulder	9 198
mot säkerhet ¹⁾	9 198
mot borgen	–
blancokrediter	–
Summa eget kapital	4 620
aktiekapital	833
övrigt tillskjutet kapital	1 715
reserver	–
balanserade vinstmedel inklusive årets reslutat	2 072

1) Säkerhet är lämnad i form av pantbrev, aktier eller interna skuldebrev med tillhörande pantbrevssäkerhet.

Klöverns rörelserelaterade expansion till sin natur självfinansierande. En förklaring till nettoskuldsättningen per 30 november 2011 är att merparten av hyrorna erläggs som kvartalshyror och att den andra månaden i bolagets räkenskapskvartal normalt har lägre likvida tillgångar. De kortfristiga skulderna per 30 november 2011 om totalt 162 mkr avser checkräkningskredit (dvs. beviljad kredit) om totalt 103 mkr samt kortfristig del av långfristiga bankskulder om totalt 59 mkr.

Klöver – Finansiell översikt

Utdrag ur resultaträkningar					
mkr	2011 9 mån jan–sep	2010 9 mån jan–sep	2010 12 mån jan–dec	2009 12 mån jan–dec	2008 12 mån jan–dec
Hyresintäkter	995	902	1 233	1 231	1 178
Övriga intäkter ¹⁾	17	5	10	23	42
Summa intäkter	1 012	907	1 243	1 254	1 220
Fastighetskostnader	–370	–355	–498	–474	–462
Driftöverskott	642	552	745	780	758
Central administration	–43	–48	–64	–66	–57
Finansnetto	–263	–167	–242	–221	–346
Förvaltningsresultat	336	337	439	493	355
Värdeförändringar fastigheter	293	222	298	–231	–760
Värdeförändring derivat	–176	–120	23	34	–155
Resultat före skatt	453	439	760	296	–560
Aktuell skatt	0	–3	–4	–9	0
Uppskjuten skatt	–123	–92	–151	–50	84
Periodens resultat	330	344	605	237	–476

1) Intäkter från hyresgarantier och utlösen av hyresavtal.

Utdrag ur balansräkningar					
mkr	2011-09-30	2010-09-30	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Förvaltningsfastigheter	14 559	12 152	13 493	12 032	11 895
Maskiner och inventarier	8	8	9	10	12
Uppskjuten skattefordran	373	398	405	418	407
Kortfristiga fordringar	92	95	129	83	116
Likvida medel	10	114	36	24	67
Summa tillgångar	15 042	12 767	14 072	12 567	12 497
Eget kapital	4 604	4 255	4 516	4 112	4 035
Uppskjuten skatteskuld	599	442	508	370	309
Räntebärande skulder	9 183	7 536	8 517	7 646	7 645
Derivat	192	155	13	31	62
Leverantörsskulder	83	66	157	104	132
Övriga skulder	28	12	53	15	32
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	353	301	308	289	282
Summa eget kapital och skulder	15 042	12 767	14 072	12 567	12 497

Utdrag ur kassaflödesanalyser					
mkr	2011 9 mån jan–sep	2010 9 mån jan–sep	2010 12 mån jan–dec	2009 12 mån jan–dec	2008 12 mån jan–dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	340	340	444	494	345
Kassaflöde från den löpande verksamheten	322	299	507	490	205
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–774	101	–1 165	–373	–502
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	426	–310	670	–160	277
Periodens kassaflöde	–26	90	12	–43	–20
Likvida medel vid periodens början	36	24	24	67	87
Likvida medel vid periodens slut	10	114	36	24	67

Nyckeltal					
mkr	2011 9 mån jan–sep	2010 9 mån jan–sep	2010 12 mån jan–dec	2009 12 mån jan–dec	2008 12 mån jan–dec
Fastighet					
Antal fastigheter	255	211	250	217	217
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 561	1 374	1 528	1 392	1 382
Hysesvärde, mkr	1 565	1 352	1 486	1 385	1 360
Verkligt värde fastigheter, mkr	14 559	12 152	13 493	12 032	11 895
Direktavkastningskrav värdering, %	7,1	7,2	7,2	7,2	7,1
Överskottsgrad, %	63	61	60	62	62
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89	89	89	90
Ytmässig uthyrningsgrad, %	79	80	79	80	82
Genomsnittlig kontraktstid, år	2,8	2,9	2,8	3,0	3,1
Finans					
Avkastning eget kapital, %	7,2	8,2	14,0	5,8	–10,7
Soliditet, %	30,6	33,3	32,1	32,7	32,3
Belåningsgrad, %	63	62	63	64	64
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	3,0	2,8	3,2	2,0
Genomsnittlig ränta, %	4,1	3,2	3,6	2,7	4,2
Genomsnittlig räntebindning, år	2,9	2,8	2,4	3,2	1,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,1	2,1	2,0	1,8	2,6
Räntebärande skulder, mkr	9 183	7 536	8 517	7 646	7 645
Aktie och övrigt					
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,09	2,09	2,73	3,07	2,17
Eget kapital per aktie, kr	28,6	26,5	28,1	25,6	25,1
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	2,00	1,85	3,15	3,05	1,26
Börskurs vid periodens utgång, kr	25,1	32,4	34,0	22,9	18,2
Börsvärde, utestående aktier, mkr	4 036	5 210	5 467	3 682	2 929
Antal registrerade aktier vid periodens utgång, milj	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5
Antal utestående aktier vid periodens utgång, milj	160,8	160,8	160,8	160,8	160,8
Utdelning per aktie, kr	–	–	1,50	1,25	1,00
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	–	–	55	41	46
Antal anställda	133	127	126	123	121

Dagon i korthet

Dagon är ett fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter samt projektfastigheter. Dagon äger fastigheter i Sverige, från Malmö i söder till Sollefteå i norr. Per 30 september 2011 omfattade fastighetsbeståndet 125 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 818 tkvm. Fastigheterna hade per samma datum ett marknadsvärde om 5 623 mkr. Dagens totala hyresvärde per 30 september 2011 uppgick till 648 mkr. Dagens aktie är upptagen till handel på NASDAQ OMX Stockholm Small Cap.

Dagens fastighetsbestånd är fördelat på åtta marknadsområden. Storstockholm och Öresund är Dagens största geografiska områden värdemässigt och utgör 26 respektive 25 procent av fastighetsvärdet.

Risikfaktorer

Några av de risker en investerare ska beakta inför ett investeringsbeslut bedöms vara risker relaterade till Erbjudandet och förvärvet av Dagon, rörelserelaterade risker samt risker relaterade till en investering i Klövers preferensaktier.

Erbjudandet är förenat med risker avseende villkoren för genomförandet av Erbjudandet och synnergieffekter. Klövers verksamhet är förenad makroekonomiska risker, geografiska risker, risk för att hyresintäkter påverkas, risk för att drifts- och underhållskostnader ökar, ränterisk, värdeförändringar i räntederivat, kreditrisk, refinansieringsrisk, likviditetsrisk, negativa värdeförändringar i fastigheter, investeringsrisker, risk att inte lyckas attrahera och behålla personal, operationell risk, risk för ökad konkurrens, tekniska risker, legala risker, miljörisker, skatterisker samt risker relaterade till tvister. En investering i Klövers preferensaktier är förenad med risken att preferensaktierna kan komma att inte tas upp till handel eller avnoteras i framtiden, likviditetsrisk, framtida utdelning samt inflytande från större aktieägare. Nämnade risker utgör en sammanfattning av riskfaktorer. En investerare måste utöver detta beakta en allmän omvärldsanalys samt övrig information i Prospektet. Genomgången av riskfaktorer på sidorna 8–13 i Prospektet är inte upprättad i prioritetsordning och gör inte heller anspråk på att vara heltäckande.

Riskfaktorer

Ägande av aktier är förenat med risktagande. Det finns ett antal faktorer som påverkar och som kan komma att påverka verksamheten i Klöver i positiv eller negativ riktning. Risker finns beträffande både sådana förhållanden som har direkt anknytning till Klöver och sådana som saknar specifik anknytning till Klöver, men som påverkar den bransch där Klöver är verksam.

Nedan lämnas en kortfattad och översiktlig redogörelse för ett antal riskfaktorer som Klövers styrelse har bedömt skulle kunna ha inverkan på Klövers framtida utveckling och investeringar i Klövers preferensaktie. Dessa riskfaktorer bör tas under övervägande av aktieägare i Dagon när de överväger vilka åtgärder de ska vidta med anledning av Erbjudandet. Riskfaktorerna beskrivs utan inbördes rangordning och redogörelsen gör inte anspråk på att vara heltäckande. Det innebär att det finns ytterligare risker som i mindre eller större utsträckning kan ha betydelse för Klövers verksamhet. Sådana risker kan leda till att priset på Klövers preferensaktie sjunker väsentligt och att investerare därmed kan förlora hela eller delar av sin investering.

Utöver nedan angivna riskfaktorer samt andra förekommande risker, bör läsaren även noggrant beakta övrig information i Prospektet samt genomföra en allmän omvärldsbedömning.

Samtliga nedan angivna riskfaktorer skulle kunna innebära en negativ effekt på Klövers verksamhet, ekonomiska ställning och resultat.

Risker relaterade till Erbjudandet och förvärvet av Dagon

Villkor för genomförandet av Erbjudandet

Klövern förbehåller sig bland annat rätten att inte genomföra Erbjudandet om Erbjudandet inte accepteras i sådan utsträckning att Klöver blir ägare till mer än 70 procent av det totala antalet aktier i Dagon. Eftersom detta villkor ligger utanför Klövers kontroll finns det ingen garanti för att Erbjudandet kommer att genomföras.

Synergieffekter

Förvärvet möjliggör synergivinster inom central administration såsom IT, finansiell rapportering samt börsnoteringskostnader. Inom fastighetsförvaltningen bedöms besparingar och effektiviseringar genereras genom stor-driftsfördelar. Realiseringen av dessa synergieffekter beror på många faktorer och baseras på Klövers nuvarande bedömning av de framtida förhållandena. Det kan inte ges någon garanti för att synergieffekterna kan uppnås i sin helhet.

Förvärv av bolag ställer även krav på integration av den nya verksamheten. Eftersom avsikten är att samordna verksamheterna inom ett flertal funktioner, i syfte att uppnå synergieffekter, är det viktigt att integrationsprocessen löper effektivt och utan betydande kundförluster och personalavhopp. För det fall denna integrationsprocess skulle pågå under en längre tid finns en risk att Klöver går miste om betydande synergieffekter, vilket skulle påverka Klövers resultat negativt.

Rörelserelaterade risker

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna konjunkturutvecklingen, tillväxten, sysselsättningen, produktions-takten för nya lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflationen och räntenivåerna. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar vakansgrader och hyresnivåer.

Förväntningar om inflationen styr räntan och påverkar därmed finansnettot. Räntekostnaden för skulder hos kreditinstitut är Klövers enskilt största kostnadspost. På längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på Klövers resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också Klövers kostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden.

Ett flertal av Klövers hyresavtal är helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI), det vill säga är helt eller delvis inflationsjusterade. Om Klövers kostnader ökar mer på grund av inflation än vad Klöver kompenseras för genom sådan indexering, skulle detta ha en negativ effekt på Klövers resultat. Det kan inte garanteras att Klöver alltid kommer att kunna teckna hyresavtal som helt eller delvis kompenserar inflationen.

Högre vakansgrad och räntor, ökade kostnader samt lägre hyresnivåer skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Klövers verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Geografiska risker

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan komma att utvecklas på olika sätt inom olika geografiska marknader. Klövern har en väldiversifierad fastighetsportfölj med fastigheter på olika geografiska marknader. Det kan dock inte garanteras att efterfrågan inte sjunker på de flesta eller samtliga geografiska marknader, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Klövern's resultat och finansiella ställning.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Klövern's resultat negativt. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Klövern's tio största hyresgäster svarade per 30 september 2011 för 25 procent av Klövern's kontraktsvärde, varav den största hyresgästen svarade för 13 procent. Det finns inga garantier för att Klövern's större hyresgäster förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de har löpt ut, vilket på sikt kan leda till ökade vakanser och minskade hyresintäkter.

Klövern är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och det föreligger således en risk för att hyresgäster inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar skulle Klövern's resultat påverkas negativt.

Drifts- och underhållskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal, kan Klövern's resultat påverkas negativt.

Underhållsutgifter utgör åtgärder i syfte att långsiktigt bibehålla fastighetens standard. Dessa utgifter kostnadsförs i den utsträckning de utgör reparationer och utbyten av mindre delar. Andra tillkommande utgifter av underhållskaraktär (hela eller partiella komponentbyten) aktiveras i samband med att utgiften uppkommer. Klövern har en planering för genomförande av de underhållsåtgärder som bedöms erforderliga. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov påverkar Klövern negativt. Utöver rena underhållskostnader uppkommer normalt

även kostnader för hyresgäst Anpassningar, vilka dock förorsakas av nyuthyrning eller att uthyrning ändras till större ytor.

Ränterisk

Klövern's verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut. Räntekostnader är Klövern's enskilt största kostnadspost. Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Klövern's räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Klövern väljer för bindningstid på räntor och avtal. Klövern's genomsnittliga räntenivå per 30 november 2011 uppgick till 4,3 procent.

Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens så kallade reporänta vilken utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. Penningpolitiken i Sverige syftar till att genom justering av reporäntan söka hålla inflationen på 2 procent. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka. Ju längre genomsnittlig räntebindningstid som Klövern har på sina lån ju längre tid tar det innan en ränteförändring får genomslag i Klövern's räntekostnader. Det bör samtidigt noteras att Klövern vid högre inflation i viss utsträckning kompenseras för högre räntekostnader via ökade hyresintäkter, eftersom Klövern har en så kallad indexklausul i ett flertal hyresavtal.

Klövern's genomsnittliga räntebindningstid per 30 november 2011 uppgick till 2,8 år.

Värdeförändringar räntederivat

I princip samtliga Klövern's kreditavtal löper i grunden med rörlig ränta. Som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Klövern av räntederivat i form av ränteswappar och räntetak. Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar i resultaträkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på räntederivaten. Derivaten utgör ett skydd mot högre räntenivåer, men innebär också att marknadsvärdet på Klövern's räntederivat minskar om marknadsräntorna sjunker, vilket får en negativ effekt på Klövern's finansiella ställning och resultat.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att Klöverns motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Klöver. Klöverns befintliga och potentiella kunder skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte längre löpande kan erlägga avtalade hyror i tid eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal. Det finns inga garantier för att Klöverns motparter kan uppfylla sina åtaganden.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Klöverns räntebärande skulder uppgick per 30 november 2011 till 9 360 mkr, varav 3 804 mkr eller 41 procent förfaller till omförhandling eller återbetalning under 2012.

Under finanskrisen 2008–2009 var volatiliteten och störningarna på finans- och kreditmarknaderna extremt stora, med en minskad likviditet och höjda kreditriskpremier för många kreditinstitut. Denna situation förbättrades till sommaren 2011, därefter har marknadsoron återigen ökat. Trots att Klöver bedömer att refinansieringsrisken är liten finns det ingen garanti att framtida refinansiering kommer att kunna ske på skäliga villkor vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Klöverns verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Likviditetsrisker

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja Klöverns betalningsåtaganden, vilka huvudsakligen består av driftskostnader såsom el, renhållning, vatten och värme, avtalade underhållsutgifter och investeringar samt ränta på skulder. Per 30 september 2011 uppgick Klöverns likvida medel och outnyttjade kreditramar till 1 211 mkr. Om Klöverns tillgång till likvida medel försvåras skulle det kunna ha en väsentlig negativ effekt på Klöverns verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Värdeförändringar fastigheter

Klöverns förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Klöver värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet. Av värderingarna

utförs 20–30 procent av externa värderare och resterande av Klöver. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande 12-månadersperiod.

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden.

Såväl fastighetsspecifika försämringar såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad som marknadsspecifika försämringar såsom högre direktavkastningskrav kan föranleda att Klöver skriver ned det verkliga värdet på sina förvaltningsfastigheter, vilket skulle påverka Klöverns resultat och finansiella ställning negativt.

Transaktioner

Alla investeringar är förenade med osäkerhet, såsom risk för bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden och tekniska problem. Inför en investering görs en utvärdering som syftar till att identifiera och om möjligt reducera de risker som kan vara förknippade med investeringen, men det finns inga garantier för att framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom förvärv påverkar Klöverns resultat och ställning positivt.

Ledande befattningshavare, övrig personal och organisation

Klöver hade 133 anställda per 30 september 2011, vilkas kunskap, erfarenhet och engagemang är viktiga för Klöverns framtida utveckling. Klöver skulle påverkas negativt om ett flertal av dess anställda samtidigt skulle lämna bolaget. Klöver har träffat anställningsavtal med sina anställda som Klöver bedömer vara marknadsmissiga.

Osäkerheten kring eventuella, dock ej planerade, organisatoriska förändringar kan ha en negativ inverkan på såväl personal som kunder. Följden av detta kan vara att nyckelpersoner lämnar Klöver samt att kunder förloras. De åtgärder som vidtas för att förhindra att så sker kan visa sig vara ineffektiva och det finns ingen garanti att även i framtiden kunna behålla ledande befattningshavare eller annan kvalificerad personal eller rekrytera ny kvalificerad personal.

Operationell risk

Operationell risk definieras som risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter eller interna eller externa händelser som förorsakar

avbrott i verksamheten. Trots god intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller för att garantera Klöverns administrativa säkerhet och kontroll, kan det inte uteslutas att brister i operationell säkerhet skulle kunna påverka Klöverns verksamhet negativt.

Konkurrens

Klövern verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Klöverns framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Klöverns förmåga att ligga i framkant och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Klövern kan därför tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation. En ökad konkurrens skulle kunna påverka Klöverns resultat och verksamhet negativt.

Tekniska risker

Fastighetsinvesteringar är förknippade med en teknisk risk. Med teknisk risk förstås de riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft) samt föroreningar. Genom att investera i fastigheter med god teknisk standard, antingen nybyggda eller nyligen renoverade fastigheter, kan den tekniska risken minskas. Det kan dock inte uteslutas att betydande oförutsedda kostnader kan uppstå. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra betydligt ökade kostnader för fastigheterna och därmed även komma att påverka Klöverns resultat och finansiella ställning negativt.

Legala risker

Nya lagar eller regler eller förändringar avseende tillämpningen av befintliga lagar eller regler som är tillämpliga på Klöverns verksamhet eller kundernas verksamhet kan påverka Klöverns verksamhet negativt.

Miljörisker

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Klövern har fastställt en miljöpolicy och arbetar aktivt med miljöfrågor.

Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till förorening även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fas-

tighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot Klövern för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka Klöverns resultat negativt. Klövern har inte gjort någon fullständig utredning av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet, men bedömer att vare sig befintliga eller tidigare bedrivna verksamheter i fastigheterna föranleder några miljörisker som väsentligen skulle kunna påverka Klöverns ställning. Vid förvärv av fastigheter där risk för miljöpåverkan bedöms föreligga föregås förvärvet av miljöutredningar. Dessa utredningar kartlägger eventuell förekomst av miljöskadlig verksamhet som bedrivits eller om fastigheterna innehåller miljörisker.

Skatterisker och underskottsavdrag

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga pålagor och bidrag, kan påverka förutsättningarna för Klöverns verksamhet. Det finns inga garantier för att dessa pålagor och bidrag kommer att vara oförändrade i framtiden. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i det statliga systemet som påverkar fastighetsägandet. I flertalet av Klöverns hyresavtal svarar dock hyresgästen för vid varje tid belöpande fastighetsskatt. Förändringar av bolagsskatt och övriga statliga pålagor kan komma att påverka Klöverns resultat negativt.

Klövern förfogar över underskottsavdrag vilka tillsammans med möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar samt skattemässiga avdrag för vissa investeringar i fastigheterna, gör att aktuell skatt på rörelseresultatet endast uppstår i begränsad omfattning, nämligen för de få dotterbolag där skattemässiga koncernbidragsförutsättningar inte föreligger.

Kvarvarande skattemässiga underskott uppgick per 31 december 2010 till 1 542 mkr. Med nuvarande intjäningsförmåga beräknas avdragen per 31 december 2010 räcka minst sex år.

Klövern kan inte lämna några garantier för att dagens, eller framtida, skatteregler inte innebär begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen. Det pågår ständigt arbete med förändringar i lagstiftning och praxis gällande beskattning av företag. En förändring av skattelagstiftning eller praxis som innebär exempelvis för-

ändrad bolagsskattesats eller förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller möjligheterna att utnyttja underskottsavdrag kan medföra en framtida förändrad skattesituation för Klövern.

Ägarförändringar, som innebär att det bestämmande inflytandet över Klövern förändras, kan innebära begränsningar, helt eller delvis, av möjligheten att utnyttja dessa underskottsavdrag. Det bestämmande inflytandet anses bland annat förändras när en grupp fysiska personer, inklusive närstående och bolag, tillsammans förvärvar mer än 50 procent av bolaget under en femårsperiod om var och en förvärvar minst 5 procent i bolaget. De fysiska personerna behöver inte samarbeta eller ens vara medvetna om varandra för att regeln ska bli tillämplig. Beroende på hur regeln ska tolkas kan även små ägarförändringar begränsa underskotten. Då Klövers aktie är noterad kan emellertid Klövern inte lämna några garantier för att en sådan ägarförändring inte uppstår. Ökad skattebörda eller andra eventuella negativa förändringar av statens och kommunens reglering avseende ägande, drift och uthyrning av fastigheter kan ha en negativ effekt på Klövers verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Twister

Klövern har ett pågående skatteärende av större dignitet, vilket avser ett skattetillägg om 493 mkr utan avdragsyrkande. Förutom nämnda ärende, finns ett ytterligare pågående skatteärende, som i sämsta fall kan leda till en skattekostnad om cirka 21 mkr, se vidare sidan 77. Det kan inte uteslutas att Klövern kan komma att bli inblandat i andra tvister i framtiden. Ett negativt utslag på den tvist som nämnts eller tvist av annan typ skulle kunna ha en negativ effekt på Klövers verksamhet, ekonomiska ställning och resultat då Klövern ej reserverat nämnda belopp i resultat- och balansräkning.

Risker relaterade till en investering i Klövers preferensaktier

Preferensaktierna kan komma att inte tas upp till handel eller avnoteras i framtiden

Klövers stamaktier handlas på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap och Klövern har ansökt om upptagande till handel av Bolagets preferensaktier på NASDAQ OMX Stockholm. NASDAQ OMX Stockholm har ett regelverk innehållandes bland annat bestämmelser om att det ska finnas förutsättningar för tillräcklig tillgång och efterfrågan på en emittents aktier i syfte att uppnå en fungerande prisbildningsmekanism. Bestämmelserna

innebär att ett tillräckligt antal av emittentens aktier ska finnas i allmän ägo och att en emittent ska ha ett tillräckligt antal aktieägare. Allmän ägo definieras som någon som direkt eller indirekt äger mindre än 10 procent av aktiekapitalet eller rösterna i emittenten. Om 25 procent av aktierna i en serie är i allmän ägo anses det första kravet vara uppfyllt och om emittenten har minst 500 aktieägare som vardera har aktier värda totalt cirka 1 000 euro anses det andra kravet vara uppfyllt. Det kan inte garanteras att dessa krav kommer att vara uppfyllda för preferensaktierna i samband med Fondemissionen och Erbjudandet eller i framtiden och det kan därför inte garanteras att preferensaktierna tas upp till handel på NASDAQ OMX Stockholm eller att sådan notering kan behållas.

Likviditeten i preferensaktien kan vara låg

Preferensaktien är ett nytt instrument som inte tidigare är noterat. Låg likviditet i preferensaktien kan medföra svårigheter att avyttra preferensaktien vid för aktieägaren önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om likviditeten var god. Det kan inte garanteras att preferensaktiens likviditet kommer att vara god. Därtill bör det noteras att aktiehandel alltid är förknippat med risk och prissättningen av aktien är beroende av faktorer som Klövern inte råder över, bland annat aktiemarknadens förväntningar och utveckling samt den ekonomiska utvecklingen i allmänhet. En aktieinvestering kan sjunka i värde och det finns inte några garantier att en investerare kommer att få tillbaka satsat kapital eller något kapital alls.

Utdelning på preferensaktierna kan inte garanteras

Enligt Klövers bolagsordning medför preferensaktierna förtur till utdelning för preferensaktieägarna före eventuell utdelning till stamaktieägarna, se avsnittet *Bolagsordning*. Framtida utdelningar och storleken på sådana utdelningar är bland annat beroende av Klövers framtida verksamhet, framtidsutsikter, resultat, finansiella ställning, utdelningsbara reserver, kassaflöde, rörelsekapitalbehov samt generella finansiella och legala restriktioner. Det finns många risker som kan komma att påverka Klövers verksamhet negativt och det kan inte garanteras att Klövern kommer kunna prestera resultat som möjliggör utdelning på preferensaktierna i framtiden. Vidare kan det inte heller garanteras att Klövers bolagsstämma beslutar om utdelning på preferensaktierna.

Klövern har aktieägare med betydande inflytande

Corem Property Group AB (publ), Arvid Svensson Invest AB och Rutger Arnhult (via bolag) ägde per 30 september 2011 aktier i Klövern motsvarande 20 procent, 15 procent respektive 7 procent av totalt antal utestående aktier. Dessa innehav gör att nämnda ägare får stort inflytande i Klövern och kan direkt eller indirekt komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, exempelvis val av styrelse. Nämnda ägare kan direkt eller indirekt också ha möjlighet att förhindra eller försvåra att Klövern förvärvas genom ett offentligt uppköpserbjudande.

De nyemitterade preferensaktierna ger en tiondels röst i bolagsstämman jämfört med stamaktierna som ger rätt till en röst per aktie. Stamaktieägare kan därmed komma att påverka beslut som fattas av aktieägare i större utsträckning än preferensaktieägare.

Erbjudande till aktieägare i Dagon

Klövern offentliggjorde den 6 december 2011 ett erbjudande om att förvärva samtliga aktier i Dagon. Erbjudandet till aktieägarna i Dagon består av en kombination av kontanter och nyemitterade preferensaktier i Klövern och värderar varje aktie i Dagon till 62,50 kronor. Klövern erbjuder varje aktieägare i Dagon följande:

- Avseende 30 procent av antalet aktier i Dagon som aktieägaren överläter: 62,50 kronor kontant per aktie i Dagon ("Kontantvederlaget").
- Avseende 70 procent av antalet aktier i Dagon som aktieägaren överläter: cirka 0,4699 nya preferensaktier i Klövern per aktie i Dagon ("Preferensaktievederlaget").¹⁾ Även Preferensaktievederlaget motsvarar ett värde om 62,50 kronor per aktie i Dagon.²⁾ För information om Klövern's preferensaktier, vilket är ett nytt aktieslag för Klövern, se avsnittet *Klövern's preferensaktier i korthet*.

För varje 100-tal aktier i Dagon som överläts erhåller således varje aktieägare i Dagon 1 875 kronor kontant och cirka 32,9 nya preferensaktier i Klövern.³⁾

Som ett alternativ kan de aktieägare i Dagon som äger 500 eller färre aktier i Dagon välja att erhålla ett garanterat kontantvederlag om 62,50 kronor per aktie i Dagon (det "Garanterade Kontantalternativet").

Klövern äger inga aktier eller andra värdepapper i Dagon.

Courtage kommer inte att utgå i samband med Erbjudandets genomförande.

Erbjudandet är förenat med de villkor och anvisningar som framgår under avsnittet *Villkor och anvisningar*.

Erbjudandets värde

Erbjudandet innebär att Dagon värderas till cirka 1 474 mkr⁴⁾.

Erbjudandet representerar:

- En budpremie om 24 procent jämfört med stängningskursen om 50,25 kronor per aktie i Dagon den 5 december 2011, den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet.
- En budpremie om 25 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen om cirka 50,20 kronor per aktie i Dagon under de senaste 30 kalender-

dagarna fram till och med den 5 december 2011, den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet.

Finansiering

Erbjudandet är inte föremål för något finansieringsvillkor. Klövern har erhållit bindande åtaganden avseende en förvärvsfinansiering om 400 mkr från Swedbank, vilken tillsammans med befintlig likviditet och befintliga kreditfaciliteter täcker kontantdelen av Erbjudandet. Utbetalning i enlighet med låneavtalet med Swedbank är villkorad av att fullföljandevillkoren för Erbjudandet uppfylls eller fränfalles (sådan fränfallande kräver under vissa omständigheter långivarens godkännande). Härutöver innehåller låneavtalet inga villkor för utbetalning av lånet som Klövern inte råder över. Klövern avser att refinansiera förvärvsfinansieringen genom att emittera ett eller flera obligationslån, vilket diversifierar Klövern's skuldstruktur och kompletterar nuvarande bankfinansiering.

Den extra bolagsstämman i Klövern fattade den 12 januari 2012 beslut om emission av nya preferensaktier mot vederlag i form av aktier i Dagon för genomförande av Erbjudandet.

Givet full anslutning till Erbjudandet och att ingen berättigad mindre aktieägare väljer det Garanterade Kontantalternativet kommer 442 mkr att utbetalas kontant och 7 756 907 nya preferensaktier i Klövern att emitteras i Erbjudandet. Givet full anslutning till Erbjudandet, att alla berättigade mindre aktieägare väljer det Garanterade Kontantalternativet och baserat på Dagon's aktieägarstruktur per 30 september 2011 kommer 445 mkr att utbetalas kontant och 7 736 583 nya preferensaktier i Klövern att emitteras i Erbjudandet.

Acceptperiod

Acceptperioden i Erbjudandet löper från och med den 16 januari 2012 till och med den 28 februari 2011. Utbetalning av vederlaget i Erbjudandet kommer att påbörjas så snart Klövern har offentliggjort att villkoren för Erbjudandet har uppfyllts, eller i annat fall beslutat att fullfölja Erbjudandet. Förutsatt att sådant offentliggörande sker senast den 2 mars 2011 förväntas utbetalning av vederlag komma att påbörjas omkring den 9 mars 2011.

1) Siffran 0,4699 är avrundad. Den exakta sifferuppgift som kommer att användas är 0,469924812030075.

2) Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Preferensaktierna ger rätt till en årlig utdelning om 10 kronor per preferensaktie. Utdelningen sker kvartalsvis om 2,50 kronor per preferensaktie den sista vardagen i kvartalet. Värdet är baserat på en emissionskurs för de nya preferensaktierna om 133 kronor, vilket med en årlig utdelning om 10 kronor innebär en årlig avkastning om cirka 7,5 procent (7,7 procent effektiv årsavkastning).

3) Endast hela preferensaktier kommer att ges ut till aktieägare i Dagon. Den överskjutna andelen av en ny preferensaktie i Klövern (i det här fallet cirka 0,9 nya preferensaktier) kommer att säljas på NASDAQ OMX Stockholm och aktieägaren kommer att få en kontant ersättning för sin överskjutande andel.

4) Baserat på 23 580 999 utestående aktier i Dagon och ett värde om 133 kronor per nyemitterad preferensaktie i Klövern.

Klövern förbehåller sig rätten att förlänga acceptperioden i Erbjudandet och senarelägga tidpunkten för utbetalning av vederlag i Erbjudandet. För mer information, se avsnittet *Villkor och anvisningar*.

Åtaganden från större aktieägare i Dagon

Ett antal större aktieägare i Dagon, innefattande Cormac Förvaltning AB, Arvid Svensson Invest AB, L & P Länsberg & Partner AB, Lars Rosvall (via bolag), Kent Svensson och Göran Malmgren, som tillsammans representerar 67 procent av totalt antal utestående aktier i Dagon, har ovillkorligen förbundit sig att acceptera Erbjudandet.

Vissa närståendeförhållanden

Fredrik Svensson är styrelseordförande och närstående till större aktieägare i Klövern samt styrelseledamot och närstående till större aktieägare i Dagon. Fredrik Svensson anses enligt Takeover-reglerna delta i erbjudandet på Klöverns sida. Mot bakgrund härav tillämpar Klövern avsnitt III i Takeover-reglerna på erbjudandet. Fredrik Svensson har inte deltagit, och kommer inte att delta, i Klöverns handläggning avseende Erbjudandet.

Due diligence

Klövern har genomfört en begränsad företagsutvärdering av bekräftande karaktär i samband med förberedelserna inför Erbjudandet. Dagon har meddelat Klövern att under denna process har ingen information som ej tidigare offentliggjorts och som rimligen kan förväntas påverka priset på aktierna i Dagon lämnats till Klövern.

Tillämplig lag

Svensk lag är tillämplig på Erbjudandet. För Erbjudandet gäller Takeover-reglerna och Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna. Klövern har, i enlighet med lagen om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, åtagit sig gentemot NASDAQ OMX Stockholm att följa Takeover-reglerna och att underkasta sig de sanktioner som NASDAQ OMX Stockholm kan besluta om vid överträdelse av Takeover-reglerna. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.

Klöverns preferensaktier i korthet

Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 10,00 kronor per preferensaktie. Utbetalning av beslutad utdelning sker kvartalsvis med 2,50 kronor per preferensaktie. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Baserat på en emissionskurs om 133,00 kronor per preferensaktie (antagen emissionskurs i Erbjudandet) är den årliga kontanta direktavkastningen 7,5 procent (7,7 procent effektiv årsavkastning). Emissionskursen har fastställts med ledning av hur motsvarande preferensaktier, utgivna av fastighetsbolag i motsvarande storlek, värderas av marknaden.

I händelse av likvidation medför preferensaktierna prioritet framför stamaktierna motsvarande ett belopp om 150 kronor med tillägg för eventuellt Innestående Belopp

(såsom definierat i bolagsordningen) per preferensaktie. Efter beslut på bolagsstämma kan preferensaktierna lösas in på begäran av Klövern till ett belopp om 175 kronor med tillägg för eventuellt Innestående Belopp per preferensaktie.

I det fall bolagsstämma i Klövern beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning som understiger 2,50 kronor per preferensaktie under ett kvartal ska den del som understiger 2,50 kronor läggas till Innestående Belopp, vilket ska räknas upp med en årlig räntesats om 8 procent till dess att full utdelning lämnats. Ingen utdelning får ske till stamaktieägarna innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive Innestående Belopp.

För fullständiga villkor, se avsnittet *Bolagsordning*.

Villkor i sammandrag för Klöverns preferensaktier

Utdelning:	10,00 kronor per år, med kvartalsvis utbetalning om 2,50 kronor per preferensaktie. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Nyemitterade preferensaktier enligt Erbjudandet respektive Fondemissionen berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för utbetalning som infaller närmast efter det att de nya preferensaktierna införts i Klöverns aktiebok, vilket innebär att första avstämningsdag för utdelning förväntas vara den sista vardagen i mars 2012.
Direktavkastning:	7,5 procent årlig kontant avkastning baserat på aktiekurs (antagen emissionskurs i Erbjudandet) om 133,00 kronor per preferensaktie (7,7 procent effektiv årsavkastning).
Rösträtt:	Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst.
Utebliven utdelning:	I det fall bolagsstämma i Klövern beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning som understiger 2,50 kronor per preferensaktie under ett kvartal ska del som understiger 2,50 kronor läggas till Innestående Belopp, vilket ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 8 procent till dess att full utdelning lämnats. Ingen utdelning får ske till stamaktieägarna innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive Innestående Belopp.
Inlösen:	Kan ske på Bolagets begäran efter beslut på bolagsstämma till 175 kronor med tillägg för eventuellt Innestående Belopp per preferensaktie.
Likvidation:	Vid Bolagets likvidation har preferensaktieägarna prioritet framför stamaktier till ett värde om 150 kronor med tillägg för eventuellt Innestående Belopp per preferensaktie.
Notering:	Ansökan om upptagande till handel har inlämnats till NASDAQ OMX Stockholm.

Villkor och anvisningar

Erbjudandet

Klövern erbjuder varje aktieägare i Dagon följande:

- Avseende 30 procent av antalet aktier i Dagon som aktieägaren överlåter: 62,50 kronor kontant per aktie i Dagon.
- Avseende 70 procent av antalet aktier i Dagon som aktieägaren överlåter: cirka 0,4699 nya preferensaktier i Klövern per aktie i Dagon, motsvarande ett värde om 62,50 kronor per aktie i Dagon.¹⁾

För varje 100-tal aktier i Dagon som överläts erhåller således varje aktieägare i Dagon 1 875 kronor kontant och cirka 32,9 nya preferensaktier i Klövern.²⁾

Som ett alternativ kan de aktieägare i Dagon som äger 500 eller färre aktier i Dagon välja att erhålla ett garanterat kontantvederlag om 62,50 kronor per aktie i Dagon.

Courtage kommer inte att utgå i samband med Erbjudandets genomförande.

Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst.

Villkor för erbjudandets fullföljande

Fullföljande av Erbjudandet är villkorat av att:

1. Erbjudandet accepteras i sådan utsträckning att Klövern blir ägare till aktier motsvarande mer än 70 procent av aktierna i Dagon;
2. extra bolagsstämma i Klövern beslutar i enlighet med styrelsens förslag om utgivande av nya preferensaktier att användas som vederlag i Erbjudandet;
3. samtliga för Erbjudandet, och förvärvet av Dagon, erforderliga tillstånd, godkännanden, beslut och andra åtgärder från myndigheter eller liknande, inklusive konkurrensmyndigheter, har erhållits på för Klövern acceptabla villkor;
4. inte någon annan offentliggör ett erbjudande att förvärva aktier i Dagon på villkor som för aktieägarna i Dagon är förmånligare än de villkor som gäller enligt Erbjudandet;
5. varken Erbjudandet eller förvärvet av Dagon helt eller delvis omöjliggörs eller väsentligen försvåras till följd av lagstiftning eller annan reglering, domstolsavgörande, myndighetsbeslut eller motsvarande omstän-

dighet, som föreligger eller kan förväntas, och som Klövern inte rimligen hade kunnat förutse vid tidpunkten för Erbjudandets offentliggörande;

6. inga omständigheter, som Klövern inte hade kännedom om vid tidpunkten för Erbjudandets offentliggörande, har inträffat som väsentligt negativt påverkar, eller kan förväntas väsentligt negativt påverka, Dagens försäljning, resultat, likviditet, eget kapital eller tillgångar;
7. ingen information som offentliggjorts av Dagon är väsentligt felaktig, ofullständig eller vilseledande, och att Dagon har offentliggjort all information som ska ha offentliggjorts; samt
8. Dagon inte vidtar några åtgärder som är ägnade att försämra förutsättningarna för Erbjudandets lämnande eller genomförande.

Klövern förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet för det fall det står klart att något av ovanstående villkor inte uppfyllts eller kan uppfyllas. Såvitt avser villkor 3–8 får emellertid ett sådant återkallande av Erbjudandet endast ske om den bristande uppfyllelsen är av väsentlig betydelse för Klöverns förvärv av Dagon.

Klövern förbehåller sig rätten att helt eller delvis frånfalla ett, flera eller samtliga av ovanstående villkor, inklusive att, såvitt avser villkor 1, fullfölja Erbjudandet vid en lägre acceptnivå.

Accept

Acceptperioden för Erbjudandet löper från och med den 16 januari 2012 till och med den 28 februari 2012.

Prospekt och anmälningssedel sänds till direktregistrerade aktieägare i Dagon. Anmälningssedeln är förtryckt med uppgifter om aktieägarens namn, adress, personnummer eller organisationsnummer, antal aktier per 12 januari 2012 samt det VP-konto på vilket innehavet i Dagon finns registrerat. Den som önskar acceptera Erbjudandet ska kontrollera att uppgifterna på anmälningssedeln är korrekta, komplettera med telefonnummer dagtid och e-postadress, underteckna anmälningssedeln samt posta anmälningssedeln i det bifogade portofria svarskuvertet eller skicka anmälningssedeln till Swedbank AB, Emisioner E676, 105 34 Stockholm.

1) Siffran 0,4699 är avrundad. Den exakta sifferuppgift som kommer att användas är 0,469924812030075. Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Preferensaktierna ger rätt till en årlig utdelning om 10 kronor per preferensaktie. Utdelningen sker kvartalsvis om 2,50 kronor per preferensaktie den sista vardagen i kvartalet. Värde är baserat på en emissionskurs för de nya preferensaktierna om 133 kronor, vilket med en årlig utdelning om 10 kronor innebär en årlig avkastning om cirka 7,5 procent (7,7 procent effektiv årsavkastning).

2) Endast hela preferensaktier kommer att ges ut till aktieägare i Dagon. Den överskjutna andelen av en ny preferensaktie i Klövern (i det här fallet cirka 0,9 nya preferensaktier) kommer att säljas på NASDAQ OMX Stockholm och aktieägaren kommer att få en kontant ersättning för sin överskjutande andel.

Observera att anmälningssedeln måste vara Swedbank tillhanda senast den 28 februari 2012. Anmälan som skickas via post måste därvid sändas i god tid för att kunna vara Swedbank tillhanda tills dess. Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan avseende. Aktieägare i Dagon som accepterar Erbjudandet bemyndigar och uppdrar åt Swedbank att leverera deras aktier i Dagon till Klövern, att verkställa teckning av aktier i Klövern samt att sälja eventuell andel av överskjutande aktie i Klövern enligt villkoren för Erbjudandet.

Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte anmälningssedel utan meddelas separat.

Förvaltarregistrerade innehav

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat kommer inte att erhålla Prospekt eller förtryckt anmälningssedel. Anmälan ska istället ske i enlighet med instruktioner från förvaltaren.

Pantsatta innehav

Om aktierna är pantsatta måste även panthavaren fylla i och underteckna anmälningssedeln som lämnas in.

Prospekt och anmälningssedlar

Prospekt och anmälningssedel kan erhållas från Klövern och Swedbank. Prospekt och anmälningssedel kommer även att hållas tillgängligt på webbplatser hos Finansinspektionen (www.fi.se), Klövern (www.klovern.se) och Swedbank (www.swedbank.se/prospekt).

Närmare beskrivning av erbjudandet

Av det totala antalet aktier i Dagon som lämnas in av en aktieägare, ska 70 procent (i förekommande fall avrundat uppåt till närmaste heltal) multipliceras med 0,4699.¹⁾ Det sålunda framräknade talet ska avrundas nedåt till närmaste heltal och utgör Preferensaktievederlaget, det vill säga det totala antalet preferensaktier i Klövern som ifrågavarande aktieägare i Dagon erhåller. För återstående del av inlämnade aktier, det vill säga 30 procent (i förekommande fall avrundat nedåt till närmaste heltal), erhåller ifrågavarande aktieägare Kontantvederlaget, det vill säga 62,50 kronor per aktie. I det fall en aktieägare äger 500 eller färre aktier i Dagon, kan dock ifrågavarande aktieägare istället välja det Garanterade Kontantalternati-

vet, innebärande att aktieägaren erhåller 62,50 kronor per aktie för samtliga sina aktier i Dagon.

Enligt vad som ovan anges, uträknas Preferensaktievederlaget efter en avrundning nedåt. Den överskjutande del av emitterade preferensaktier som på grund av nämnda avrundning ej kommer utgöra del av Preferensaktievederlaget, ska säljas på NASDAQ OMX Stockholm. Nettointäkten från försäljningen kommer att fördelas proportionellt mellan de aktieägare i Dagon som varit föremål för ifrågavarande avrundning.

Genom att acceptera Erbjudandet uppdrar aktieägaren i Dagon åt Swedbank att genomföra sådan försäljning. När försäljningen är genomförd skickas en avräkningsnota ut. Utbetalning av försäljningslikvid avses ske tillsammans med, eller i anslutning till, att utbetalning av Kontantvederlaget i Erbjudandet sker. Utbetalning sker till det avkastningskonto som är knutet till det VP-konto där aktierna i Dagon fanns registrerade. För det fall avkastningskonto saknas eller är felaktigt sker utbetalningen genom utbetalningsavi. Om innehavet i Dagon är förvaltarregistrerat sker utbetalningen via respektive förvaltare.

Courtage utgår inte med anledning av försäljningen.

Bekräftelse till aktieägaren

Efter det att ifylld anmälningssedel mottagits och registrerats överförs aktierna till ett nyöppnat spärrat VP-konto, apportkonto, i ägarens namn. Som bekräftelse på detta sänds en VP-avi ut som visar insättningen på apportkontot. Någon särskild avi som visar utbokningen från ordinarie VP-konto kommer inte att skickas ut.

Redovisning av vederlag

Redovisning av vederlag kommer att påbörjas snarast efter att Klövern har offentliggjort att villkoren för Erbjudandet har uppfyllts eller i annat fall beslutat att fullfölja Erbjudandet. Under förutsättning att ett sådant offentliggörande sker senast den 2 mars 2012 beräknas redovisning av vederlag att kunna påbörjas omkring den 9 mars 2012. I samband med redovisning av vederlag bokas aktierna ut från apportkontot som därmed avslutas. Ingen VP-avi kommer att skickas ut i samband med utbokningen.

Redovisning av vederlag i form av nyemitterade preferensaktier i Klövern sker genom inbokning av preferens-

1) Siffran 0,4699 är avrundad. Den exakta sifferuppgift som kommer att användas är 0,469924812030075.

aktier på det VP-konto där aktierna i Dagon fanns registrerade. Som bekräftelse på det sänds en VP-avi som visar insättningen på VP-kontot.

Redovisning av kontantlikvid sker genom utbetalning till det avkastningskonto som är anslutet till VP-kontot där aktierna i Dagon fanns registrerade. Aktieägaren erhåller en avräkningsnota. Likvidbeloppet utbetalas omkring den 9 mars 2012. Om avkastningskonto saknas, är felaktigt eller är ett postgirokonto sker utbetalning genom utbetalningsavi. Om innehavet är pantsatt sker redovisningen av försäljningslikvid till avkastningskontot eller till det konto panthavaren angivit på anmälnings-sedeln.

Rätt till förlängning av erbjudandet

Klövern förbehåller sig rätten att förlänga acceptperioden och i samband därmed även föreskriva att de ovan nämnda villkoren ska gälla även under sådan förlängning, liksom att senarelägga tidpunkten för redovisning av vederlag. Meddelande om sådan förlängning kommer att offentliggöras av Klövern genom pressmeddelande i enlighet med tillämpliga regler och bestämmelser.

Rätt till återkallelse av accept

Aktieägare i Dagon äger rätt att återkalla lämnad accept. För att återkallelsen ska kunna göras gällande ska en skriftlig återkallelse ha kommit Swedbank AB, Emissioner E676, 105 34 Stockholm tillhanda innan Klövern offentliggjort att villkoren för Erbjudandets fullföljande har uppfyllts eller i annat fall beslutat att fullfölja Erbjudandet eller, om sådant offentliggörande inte gjorts under acceptperioden, senast klockan 15.00 sista dagen under acceptperioden. Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat och som önskar återkalla sin accept ska göra detta enligt instruktioner från sin förvaltare. Kvarstår vid en förlängning av Erbjudandet villkoren för Erbjudandet, ska rätten att återkalla lämnad accept gälla på motsvarande sätt även under sådan förlängning av Erbjudandet.

Tvångsinlösen och avnotering

Så snart som möjligt efter det att Klövern förvärvat aktier representerande mer än 90 procent av aktierna i Dagon, avser Klövern att begära tvångsinlösen av resterande aktier i Dagon i enlighet med aktiebolagslagen. I samband härmed avser Klövern att verka för att aktien i Dagon avnoteras från NASDAQ OMX Stockholm förutsatt att

det kan ske i enlighet med tillämpliga svenska lagar och regler. De aktieägare som väljer att inte anta Erbjudandet utan kvarstå som aktieägare i Dagon bör mot bakgrund av det ovanstående uppmärksamma att det efter en eventuell avnotering inte längre kommer att finnas någon organiserad handel i Dagon's aktier.

Upptagande till handel av de nya preferensaktierna

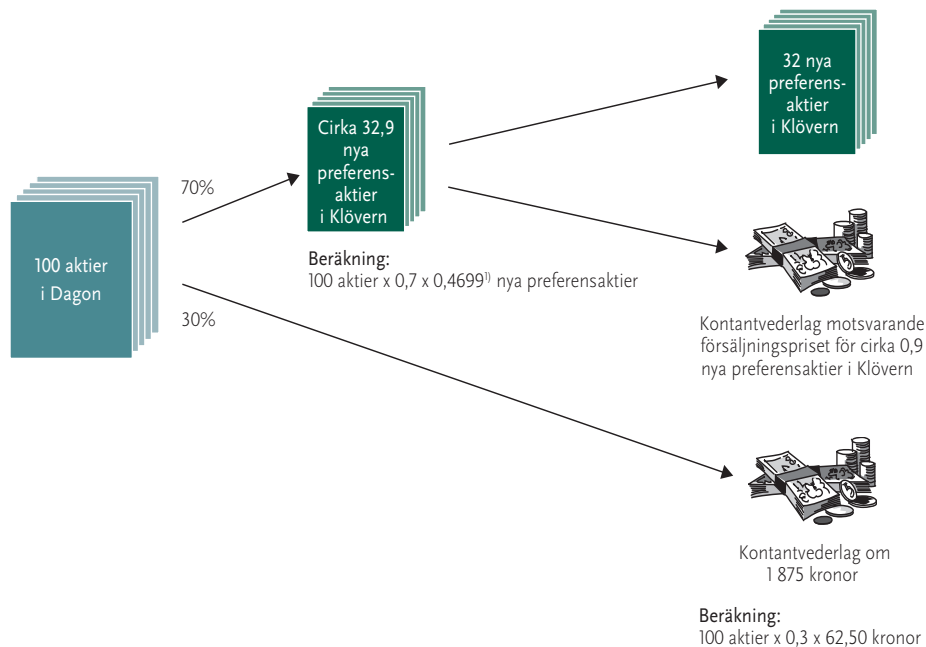
Styrelsen för Klövern har ansökt om upptagande till handel även av Bolagets preferensaktier på NASDAQ OMX Stockholm. Under förutsättning att NASDAQ OMX Stockholm godkänner Bolagets ansökan beräknas första dag för handel avseende Bolagets preferensaktier i samband med Erbjudandet bli den 9 mars 2012.

Övrig information

Swedbank är så kallat emissionsinstitut, det vill säga utför vissa administrativa tjänster kring Erbjudandet. Detta innebär inte i sig att den som accepterar Erbjudandet ("deltagare") betraktas som kund hos Swedbank. Vid accept av Erbjudandet ("placeringen") betraktas deltagaren endast som kund om Swedbank har lämnat råd till deltagaren eller annars har kontaktat deltagaren individuellt angående placeringen. Att deltagaren inte betraktas som kund medför att reglerna om skydd för investerare i lagen om värdepappersmarknaden inte tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Deltagaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förknippade med placeringen.

Den som accepterar Erbjudandet kommer lämna personuppgifter till Swedbank. Personuppgifter som lämnas till bolag i Swedbankkoncernen kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang i koncernen. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag och organisationer med vilka bolag i Swedbankkoncernen samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Swedbanks kontor, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter.

Erbjudandet (ett exempel baserat på 100 aktier i Dagon)



1) Siffran 0,4699 är avrundad. Den exakta sifferuppgift som kommer att användas är 0,469924812030075.

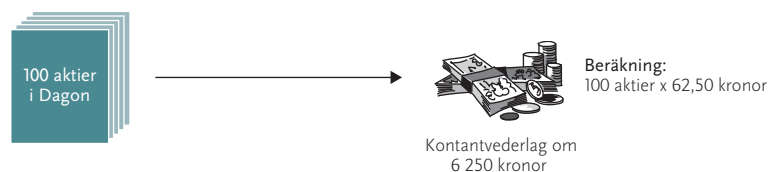
Följande steg beskriver hur aktieägarna i Dagon kan beräkna storleken på det totala vederlaget i form av nya preferensaktier i Klövern respektive kontanter som de erbjuds i Erbjudandet.

- 1a) Multiplicera antalet befintliga aktier i Dagon med 0,7 och sedan med 0,4699 och avrunda resultatet nedåt till närmast lägre heltal (*Exempel:* Har man 100 aktier är beräkningen $100 \times 0,7 \times 0,4699 = 32,9$. Avrundat nedåt blir det 32).
- 1b) Den överskjutande andelen av en ny preferensaktie i Klövern kommer efter sammanläggning med andra överskjutande andelar att säljas på NASDAQ OMX Stockholm och nettointäkterna från försäljningen kommer att fördelas proportionellt mellan berörda aktieägare i Dagon. (*Exempel:* cirka 32,9 nya preferensaktier i Klövern

ger en överskjutande andel om cirka 0,9 nya preferensaktier, vilket ger ett kontantvederlag motsvarande försäljningspriset för cirka 0,9 nya preferensaktier i Klövern).

2. Multiplicera antalet befintliga aktier i Dagon med 0,3 och sedan med 62,50 kronor för att få fram storleken på det kontantvederlag som erhålls (*Exempel:* $100 \times 0,3 \times 62,50 = 1 875 \text{ kronor}$).
3. Genom att sammanställa resultatet från punkt ett och punkt två ovan får man fram vad som erbjuds för aktierna i Dagon (*Exempel:* 100 aktier i Dagon resulterar i 32 nya preferensaktier i Klövern, ett kontantvederlag motsvarande försäljningspriset för cirka 0,9 nya preferensaktier i Klövern samt ett kontantvederlag om 1 875 kronor).

Exempel på det Garanterade Kontantalternativet



Bakgrund och motiv

Klövern etablerar sig genom förvärvet på ett antal nya marknader i södra Sverige, inkluderande den starkt växande och intressanta Öresundsregionen. Dagens fastighetsbestånd, som är värderat till 5,6 mdr kr, har potential i form av projekt, byggrätter och vakanser, något som Klövern har god historisk erfarenhet av att hantera.

Klövern är ett tillväxtorienterat fastighetsbolag med visionen ”att skapa morgondagens samhällen”. Affärsidén är att med närhet och engagemang möta kundens behov av lokaler och tjänster i svenska tillväxtregioner. Tillväxtambitionen innebär en målsättning om en nettotillväxt i fastighetsbeståndet om minst 1 mdr kr per år och på sikt ett fastighetsvärde om minst 25 mdr kr, då ett större eget kapital och högre likviditet i aktien breddar antalet möjliga institutionella investerare.

Klövern fokuserar idag på att vara marknadsledande i tio olika städer i Mellansverige, med en affärsenhet i varje stad. För att optimera verksamheten samarbetar de tio affärsenheterna inom tre geografiska marknadsområden – Syd (Borås, Linköping, Norrköping och Nyköping), Väst (Karlstad, Västerås och Örebro) samt Öst (Kista, Täby och Uppsala). Klövern fastighetsbestånd utgörs främst av kommersiella lokaler inom ramen för Business och Science Parks, småföretagsparker och cityfastigheter. Fastighetsbeståndet bestod per 30 september 2011 av 255 fastigheter med ett verkligt värde om 14 559 mkr och ett bedömt hyresvärde om 1 565 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 procent.

Dagon är ett fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter och projektfastigheter med en bred geografisk bas i Sverige. Fastighetsbeståndet bestod per 30 september 2011 av 125 fastigheter med ett verkligt värde om 5,6 mdr kr och ett bedömt hyresvärde om 648 mkr. Storstockholm och Öresund är Dagens största geografiska områden värdemässigt och utgjorde 26 respektive 25 procent av fastighetsvärdet per 30 september 2011. Av hyresvärdet avsåg 75 procent förvaltningsfastigheter och 25 procent förädlings- och projektfastigheter per 30 september 2011. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 84 procent.

Klövern får efter förvärvet ett fastighetsbestånd om 380 fastigheter till ett verkligt värde om drygt 20 mdr kr, ett totalt bedömt hyresvärde om cirka 2,2 mdr kr och en ekonomisk uthyrningsgrad om 87 procent. Fastighetsbeståndet kommer att vara fokuserat på kommersiella fastigheter fördelat över ett antal tillväxtorter i södra och mellersta Sverige.

Förvärvet möjliggör synergivinster inom central administration såsom IT, finansiell rapportering samt börsnoteringskostnader. Inom fastighetsförvaltningen bedöms besparingar och effektiviseringar genereras genom stordriftsfördelar. Klövern bedömer att de årliga synergieffekterna kommer att uppgå till cirka 25 mkr och få full effekt från och med 2013.

Styrelsen för Klövern AB, bestående av styrelseordförande Fredrik Svensson och styrelseledamöterna Rutger Arnhult, Ann-Cathrin Bengtson, Gustaf Hermelin, Eva Landén, Anna-Greta Lundh och Erik Paulsson, med säte i Nyköping, är ansvarig för informationen i Prospektet. Beskrivningen av Dagon på sidorna 98–123 har granskats av styrelsen för Dagon AB, med säte i Malmö, i enlighet med vad som anges på sidan 124. Härmed försäkras att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt Klöverns styrelse vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Nyköping den 12 januari 2012

Klövern AB (publ)

Styrelsen

Uttalande från styrelsen i Dagon



Pressmeddelande 9 januari 2012

Uttalande från budkommittén för Dagon med anledning av Klöverns offentliga uppköps-erbjudande till samtliga aktieägare i Dagon

Bakgrund

Detta uttalande görs av budkommittén¹ ("Budkommittén") för Dagon AB (publ) ("Dagon" eller "Bolaget") mot bakgrund av punkt II.19 i NASDAQ OMX Stockholms regler rörande offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden ("Takeoverreglerna").

Klövern AB (publ) ("Klövern") lämnade genom pressmeddelande den 6 december 2011 ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Dagon att överlåta samtliga aktier i Dagon till Klöver AB ("Erbjudandet").

Det totala värdet av Erbjudandet uppgår enligt Klöver till 1 474 miljoner kronor², motsvarande 62,50 kronor per aktie i Dagon. Köpeskillingen erläggs till 30 procent kontant och till 70 procent genom nyemitterade preferensaktier i Klöver. Varje aktieägare i Dagon erbjuds därmed avseende 30 procent av antalet aktier i Dagon som aktieägaren överlåter: 62,50 kronor kontant per aktie i Dagon och avseende 70 procent av antalet aktier i Dagon som aktieägaren överlåter: cirka 0,4699 nya preferensaktier i Klöver per aktie i Dagon. De aktieägare i Dagon som äger 500 eller färre aktier i Dagon kan istället välja att erhålla ett garanterat kontantvederlag om 62,50 kronor per aktie i Dagon.

Acceptperioden för Erbjudandet förväntas börja löpa omkring den 16 januari 2012 och avslutas omkring den 13 februari 2012. Erbjudandet är villkorat bland annat av att det accepteras i sådan utsträckning att Klöver blir ägare till mer än 70 procent av det sammanlagda antalet aktier i Dagon och att extra bolagsstämma i Klöver fattar erforderliga beslut för att möjliggöra emission av preferensaktier som vederlag i Erbjudandet.

Budkommittén har, efter begäran från Klöver, medgivit Klöver att genomföra en begränsad företagsutvärdering (s.k. due diligence) av bekräftande slag i samband med förberedelserna inför Erbjudandet. Under denna process har ingen information som ej tidigare offentliggjorts och som rimligen kan förväntas påverka priset på aktierna i Dagon lämnats till Klöver.

Ett antal större aktieägare i Dagon, innefattande Cormac Förvaltning AB, Arvid Svensson Invest AB, L & P Länsberg & Partner AB, Lars Rosvall (via bolag), Kent Svensson och Göran Malmgren, som tillsammans representerar 67 procent av totalt antal utestående aktier i Dagon, har ovillkorligen förbundit sig att acceptera Erbjudandet.

¹ Mot bakgrund av att en majoritet av styrelseledamöterna inte deltar i Dagon styrelses behandling av Erbjudandet på grund av intressekonflikt, se vidare nedan, beslutade styrelsen för Dagon att inrätta ett oberoende utskott, en s.k. budkommitté, bestående av styrelseledamöterna Anna-Karin Eklund, Claes Hedlund och Mats Nilstoft, för att fatta de beslut som krävs med anledning av den uppkomna situationen samt för att utvärdera Erbjudandet.

² Baserat på 23 580 999 utestående aktier i Dagon och en emissionskurs för de nya preferensaktierna om 133 kronor.

Dagon AB

Box 504 45
Hanögatan 11
202 14 Malmö

Telefonnummer
Faxnummer

040-607 48 00
040-19 41 60

www.dagon.se

E-post

info@dagon.se



Som en konsekvens av ovanstående åtaganden har styrelseledamöterna Lennart Olsson, Jan Länsberg, Fredrik Svensson och Lars Schönhult, som samtliga även är styrelseledamöter i bolag som ovillkorligen förbundit sig att acceptera Erbjudandet, inte deltagit i Dagon's styrelses behandling av frågor relaterade till Erbjudandet. Fredrik Svensson är även styrelseordförande och närstående till större aktieägare i Klöver, vilket enligt Takeoverreglerna innebär att han anses delta i Erbjudandet på Klövers sida.

Som ett led i Budkommitténs utvärdering av Erbjudandet och i enlighet med punkten III.3 i Takeoverreglerna har Budkommittén anlitat ABG Sundal Collier AB ("ABG Sundal Collier") för avgivande av ett värderingsutlåtande avseende Erbjudandet. Av ABG Sundal Colliers värderingsutlåtande, vilket bifogas som bilaga till detta pressmeddelande, framgår att ABG Sundal Collier anser att Erbjudandet är att betrakta som skäligt ur ett finansiellt perspektiv för innehavare av aktier i Dagon.

För ytterligare information om Erbjudandet hänvisas till Klövers pressmeddelande från den 6 december 2011.

Erbjudandets inverkan på anställda m.m.

Enligt Takeoverreglerna ska Budkommittén, baserat på vad Klöver uttalat i sitt offentliggörande av Erbjudandet, redovisa sin uppfattning om den inverkan genomförandet av Erbjudandet kommer att ha på Dagon, särskilt sysselsättningen, och sin uppfattning om Klövers strategiska planer för Dagon och de effekter som dessa kan förväntas ha på sysselsättningen och de platser där Dagon bedriver sin verksamhet. Budkommittén noterar att Klöver i sitt pressmeddelande med offentliggörande av Erbjudandet anger att förvärvet av Dagon möjliggör synergivinster inom central administration såsom IT, finansiell rapportering samt börsnoteringskostnader. Inom fastighetsförvaltningen bedöms besparingar och effektiviseringar genereras genom stordriftsfördelar. Klöver bedömer att de årliga synergieffekterna kommer att uppgå till cirka 25 miljoner kronor och få full effekt från och med 2013. I det utkast till erbjudandehandling avseende Erbjudandet som Budkommittén tagit del av anges att Klöver i nuläget inte har för avsikt att göra några väsentliga förändringar avseende Dagon's anställda, anställningsvillkor eller de platser där bolaget bedriver verksamhet. Budkommittén anser att de besparingar och effektiviseringar Klöver bedömer ska genereras kan komma att innebära vissa personalförändringar. Utöver det förutser Budkommittén inte någon väsentlig inverkan av Erbjudandets genomförande på sysselsättningen i Dagon eller för de platser där Dagon idag bedriver verksamhet.

Budkommitténs rekommendation

Budkommittén grundar sin uppfattning om Erbjudandet på en samlad bedömning av ett antal faktorer som Budkommittén ansett vara relevanta vid utvärderingen av Erbjudandet. Dessa faktorer inkluderar, men är inte begränsade till, Bolagets nuvarande ställning, Bolagets förväntade framtida utveckling och potential samt därtill relaterade möjligheter och risker.

Budkommittén noterar att Klöver i sitt pressmeddelande med offentliggörande av Erbjudandet anger att Dagon's fastighetsbestånd har potential i form av projekt, byggrätter och vakanser och att detta är något som Klöver har god historisk erfarenhet av att hantera. Budkommittén delar uppfattningen avseende potentialen i Dagon's fastighetsbestånd och gör bedömningen att

Dagon AB

Box 504 45
Hanögatan 11
202 14 Malmö

Telefonnummer
Faxnummer

040-607 48 00
040-19 41 60

www.dagon.se

E-post

info@dagon.se



möjligheten att realisera potentialen i fastighetsbeståndet ökar om Erbjudandet skulle fullföljas, mot bakgrund av de båda bolagens samlade kompetens på området samt Klöverns mer omfattande finansiella resurser.

Då en stor del av vederlaget i Erbjudandet utgörs av nya preferensaktier i Klöver har denna del av vederlaget särskilt utvärderats. Bedömningen är att en preferensaktie i Klöver enligt Erbjudandets utformning väntas omsättas med en god likviditet i förhållande till Dagonaktien.

Budkommittén konstaterar att Erbjudandet innebar en budpremie om 24 procent jämfört med stängningskursen om 50,25 kronor för Dagonaktien den 5 december 2011, den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet och att Erbjudandet jämfört med den volymviktade genomsnittskursen om cirka 50,20 kronor för Dagonaktien under de senaste 30 kalenderdagarna fram till och med den 5 december 2011, den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet, innebar en premie om 25 procent.

Mot bakgrund av ovanstående rekommenderar Budkommittén enhälligt Dagens aktieägare att acceptera Klöverns Erbjudande. Budkommittén noterar dock att acceptperioden för Erbjudandet förväntas avslutas omkring den 13 februari 2012, det vill säga fyra dagar innan planerat datum för offentliggörande av Dagens bokslutskommuniké för 2011, den 17 februari 2012. För att Dagens aktieägare ska kunna basera sitt beslut avseende Erbjudandet på så fullständig information som möjligt kommer Bolaget därför att redan omkring den 10 februari 2012 offentliggöra resultat- och balansräkning för helåret 2011 samt eventuell övrig väsentlig information ur bokslutskommunikén. I samband därmed kommer Budkommittén att be ABG Sundal Collier att uttala sig huruvida sådan information påverkar deras ställningstagande i värderingsutlåtandet. Budkommittén kommer därefter att lämna ett uppdaterat uttalande avseende Erbjudandet.

Detta uttalande ska i alla avseenden vara underkastat och tolkas i enlighet med svensk rätt. Tvist i anledning av detta uttalande ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Stockholm den 9 januari 2012
Dagon AB (publ)
Budkommittén

Rådgivare

Hannes Snellman Advokatbyrå är juridisk rådgivare till Dagon.

För ytterligare information kontakta:

Anna-Karin Eklund, tel. 070-600 88 35

Claes Hedlund, tel. 072-234 25 25

Mats Nilstoft, tel. 070-578 10 60

Informationen i detta pressmeddelande är sådan som Dagon ska offentliggöra enligt lagen om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande klockan 15.30 den 9 januari 2012.

Dagon AB

Box 504 45
Hanögatan 11
202 14 Malmö

Telefonnummer
Faxnummer

040-607 48 00
040-19 41 60

www.dagon.se

E-post

info@dagon.se

ABG SUNDAL COLLIER

Budkommittén för
Dagon AB (publ)
Hanöggatan 11
Box 504 45
202 14 Malmö

5 januari 2012

Värderingsutlåtande

Klövern AB (publ) ("Klövern") lämnade den 6 december 2011 ett offentligt erbjudande ("Erbjudandet") till aktieägarna i Dagon AB (publ) ("Dagon" eller "Bolaget") att överlåta sina aktier i Dagon till Klövern mot ett vederlag motsvarande 62,50 kronor per aktie i Dagon. Klövern erbjuder varje aktieägare i Dagon följande:

- Avseende 30 procent av antalet aktier i Dagon som aktieägaren överlåter: 62,50 kronor kontant per aktie i Dagon ("Kontantvederlaget").
- Avseende 70 procent av antalet aktier i Dagon som aktieägaren överlåter: cirka 0,4699 nya preferensaktier i Klövern per aktie i Dagon ("Preferensaktievederlaget"). Även Preferensaktievederlaget motsvarar enligt Klövern ett värde om 62,50 kronor per aktie i Dagon.

Som ett alternativ kan de aktieägare i Dagon som äger 500 eller färre Dagon-aktier välja att erhålla ett garanterat kontantvederlag om 62,50 kronor per aktie i Dagon.

Budkommittén inom Dagens styrelse har med anledning av detta uppdragit ABG Sundal Collier AB ("ABG Sundal Collier" eller "ABGSC") att avge ett utlåtande om Erbjudandets skälighet ur ett finansiellt perspektiv.

ABG Sundal Collier har baserat sitt utlåtande av Erbjudandet på följande:

- i. Pressmeddelande från den 6 december 2011 i vilket Erbjudandet offentliggörs;
- ii. Utkast till erbjudandehandling daterad den 20 december 2011;
- iii. Publikt tillgänglig finansiell information om Dagon och Klövern, innefattande offentliggjorda årsredovisningar för de senaste räkenskapsåren samt de senaste offentliggjorda delårsrapporterna;
- iv. Intern finansiell information, operationell data, externa fastighetsvärderingar, styrelseprotokoll samt budget för 2011 och 2012 avseende Dagon;
- v. Diskussioner med företrädare för Dagens ledning och styrelse vid vilka Bolagets nuvarande verksamhet, finansiella ställning, resultatutveckling, strategi och framtidsutsikter behandlats;
- vi. Diskussioner med företrädare för Dagens ledning och styrelse vid vilka de strategiska och industriella grunderna för Erbjudandet behandlats;
- vii. Handelshistorik för och marknadsvärdering av Dagon och Klövern samt för andra bolag som ansetts vara av intresse;
- viii. Publikt tillgänglig information om andra offentliga erbjudanden som ansetts vara av intresse; och
- ix. Annan information som bedömts vara relevant i arbetet med att utvärdera Erbjudandet.

Den information som erhållits från Dagon och som inhämtats från tredje part har av ABGSC bedömts vara korrekt, fullständig och tillförlitlig. Ingen oberoende granskning eller verifiering har således gjorts för att säkerställa riktigheten i informationen. Vidare har ABGSC antagit att de framtidsutsikter som redogjorts för av företrädare för Dagon är välgrundade samt baserade på korrekta och rimliga antaganden.

ABGSC har inte genomfört eller låtit genomföra någon oberoende värdering av Bolagets tillgångar eller skulder, och ej heller uppskattat eller värderat de effekter eventalförpliktelser eller derivattillgångar skulle kunna ha på värdet av Bolagets aktier. Av naturliga skäl har ABGSC ej heller beaktat förhållanden eller händelser, som påverkat eller skulle kunna påverka Bolaget, vilka har skett efter dagen för detta utlåtande.

ABG SUNDAL COLLIER

ABGSC bedriver värdepappersrörelse i enlighet med svensk lagstiftning. ABGSC kan, som en del av den löpande verksamheten, ta positioner för egen eller för kunders räkning i värdepapper som kan komma att, direkt såväl som indirekt, påverka eller påverkas av Erbjudandet. ABGSC är kommer att erhålla ersättning från Dagon för detta värderingsutlåtande. Ersättningen är ej beroende av att Erbjudandet genomförs.

Baserat på ovanstående är det ABGSCs uppfattning att Erbjudandet, per denna dag, är att betrakta som skäligt ur ett finansiellt perspektiv för innehavare av aktier i Dagon.

Detta värderingsutlåtande är endast avsett som underlag för Budkommittén i Dagon i samband med dess övervägande av Erbjudandet och ska som sådant inte tolkas som en rekommendation till aktieägarna i Dagon. Utlåtandet får inte användas, citeras, reproduceras eller på annat sätt återges utan skriftligt medgivande från ABGSC utöver att en kopia av utlåtandet får inkluderas i sin helhet i svarsdokument eller pressmeddelande som Bolaget är ålagt att presentera i samband med Erbjudandet samt i Klöverns erbjudandehandling. Svensk materiell rätt är applicerbar på detta utlåtande och tvist med anledning av utlåtandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

ABG Sundal Collier AB

Klövern efter förvärvet

Klövern i korthet

Klövern är ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang möter kundens behov av lokaler och tjänster i svenska tillväxtregioner. Klövern är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med kommersiella lokaler som inriktning. Per 30 september 2011 ägde Klövern 255 fastigheter med en uthyrningsbar yta om

över 1 561 tkvm till ett värde om 14 559 mkr. Klöverns totala hyresvärde per 30 september 2011 uppgick till 1 565 mkr. Huvudkontoret för Klövern ligger i Nyköping. Klöverns aktie är upptagen till handel på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap.

Klöverns fastighetsbestånd per 30 september 2011 fördelat per region

	Verkligt värde, mkr	Uthyrningsbar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Borås	437	84	57	96
Linköping	2 182	282	254	86
Norrköping	1 236	168	144	88
Nyköping	928	134	113	90
Syd	4 783	668	568	88
Karlstad	1 724	202	195	92
Västerås	1 273	217	165	85
Örebro	437	58	52	94
Väst	3 434	477	412	89
Kista	4 747	254	378	91
Täby	640	77	82	94
Uppsala	955	85	125	79
Öst	6 342	416	585	89
Totalt	14 559	1 561	1 565	89



Dagon i korthet

Dagon är ett fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter samt projektfastigheter. Dagon äger fastigheter i Sverige, från Malmö i söder till Sollefteå i norr. Storstockholm och Öresund är Dagens största geografiska områden värdemässigt och utgör 26 respektive 25 procent av fastighetsvärdet. Per 30 septem-

ber 2011 omfattade fastighetsbeståndet 125 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 818 tkvm. Fastigheterna hade per samma datum ett marknadsvärde om 5,6 mdr kr. Dagens totala hyresvärde per 30 september 2011 uppgick till 648 mkr. Dagens aktie är upptagen till handel på NASDAQ OMX Stockholm Small Cap.

Dagens fastighetsbestånd per 30 september 2011 fördelat per region

	Verkligt värde, mkr	Uthyrningsbar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter				
Öresund	609	95	76	89
Storstockholm	1 159	110	121	89
Göteborg	431	62	50	91
Halmstad	255	41	26	91
Karlskrona	470	63	52	97
Kalmar	442	60	51	96
Falun	479	82	69	89
Härnösand/Sollefteå	309	64	43	91
Totalt	4 154	577	488	91
Förädlingsfastigheter				
Öresund	566	131	72	57
Storstockholm	334	48	45	57
Halmstad	47	6	3	60
Falun	31	14	9	57
Härnösand/Sollefteå	172	31	27	76
Totalt	1 150	230	156	60
Projektfastigheter				
Öresund	254	11	4	100
Karlskrona	60	0	0	0
Falun	5	0	0	0
Totalt	319	12	0	100
Totalt Dagon	5 623	818	648	84

Klövern efter förvärvet

Affärsidé, finansiella mål och utdelningspolicy i Klövern (se sidorna 36–38) kvarstår oförändrat efter genomfört förvärv.

Finansiella effekter av förvärvet

Givet full anslutning till Erbjudandet, att ingen berättigad mindre aktieägare väljer det Garanterade Kontantalternativet och baserat på en emissionskurs om 133 kronor för Klövern kommer det egna kapitalet i Klövern proforma per 30 september 2011 att öka med 1 032 mkr till 5 636 mkr. Soliditeten i Klövern efter förvärvet av Dagon kommer proforma per samma datum att uppgå till 26,5 procent, vilket kan jämföras med 30,6 procent för Klövern före förvärvet.

Synergieffekter

Genom avnotering av Dagon från NASDAQ OMX Stockholm reduceras kostnader för exempelvis framtagandet av finansiella rapporter, revision samt avgifter relaterade till noteringen. En sammanslagning av den centrala administrationen innebär ytterligare kostnadsbesparingar. Klövern gör bedömningen att de årliga synergieffekterna kommer att uppgå till cirka 25 mkr och få full effekt från och med 2013.

Omstrukturerings- och transaktionskostnader

Inga väsentliga omstruktureringskostnader i anknytning till förvärvet förväntas uppstå.

Transaktionskostnader relaterade till förvärvet av Dagon är uppskattade till cirka 10 mkr.

Organisation

Den nya organisationen kommer att utgå från Klöverns nuvarande organisation. Klövern ser Dagon som en viktig del i Klövern efter förvärvet och har som avsikt att vidareutveckla och dra nytta av den befintliga verksamheten inom Dagon. Klövern värdesätter det kunnande och den yrkeskompetens som Dagens anställda besitter och önskar bibehålla en mycket god relation. Klövern har i nuläget inte för avsikt att göra några större förändringar avseende Dagens anställda, anställningsvillkor eller de platser där bolaget bedriver verksamhet.

Styrelse och koncernledning

Nuvarande styrelse och ledning i Klövern kommer att bestå. Dagens styrelse kommer, som en konsekvens av att Dagon blir ett onoterat dotterbolag i Klövern efter förvärvet, att ersättas med ledningspersoner från Klövern.

Aktiekapital och ägarstruktur

Vid full anslutning till Erbjudandet och givet att ingen berättigad mindre aktieägare väljer det Garanterade Kontantalternativet kommer 7 756 907 nya preferensaktier i Klövern att emitteras, vilket innebär att aktieägarna i Dagon sammanlagt erhåller en andel i Klövern om 4,5 procent av kapitalet och 0,5 procent av rösterna (efter att Fondemissionen är genomförd).

Aktiekapital			
	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Totalt antal aktier
Registrerade aktier före Erbjudandet och Fondemissionen	166 544 326	0	166 544 326
Utestående aktier före Erbjudandet och Fondemissionen	160 802 863	0	160 802 863
Nyemitterade aktier i Fondemissionen ¹⁾	0	4 163 609	4 163 609
Nyemitterade aktier i Erbjudandet ²⁾	0	7 756 907	7 756 907
Registrerade aktier efter Erbjudandet och Fondemissionen	166 544 000	11 920 516	178 464 516
Utestående aktier efter Erbjudandet och Fondemissionen	160 802 863	11 776 978	172 579 841

1) Se avsnittet Fondemissionen.

2) Vid full anslutning till Erbjudandet och givet att ingen berättigad mindre aktieägare väljer det Garanterade Kontantalternativet.

I tabellen nedan följer de tio största ägarna i Klövern per 30 september 2011, givet full anslutning till Erbjudandet, att ingen berättigad mindre aktieägare väljer det Garanterade Kontantalternativet i Erbjudandet och att Fondemissionen är genomförd.

Tio största ägarna i Klövern proforma per 30 september 2011					
Aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Corem Property Group	32 200 000	805 000	33 005 000	19,1	19,9
Arvid Svensson Invest	24 159 466	1 724 868	25 884 334	15,0	15,0
Rutger Arnhult via företag*	10 502 000	262 550	10 764 550	6,2	6,5
Brinova Inter	8 686 452	217 161	8 903 613	5,2	5,4
Länsförsäkringar fonder	5 077 352	126 933	5 204 285	3,0	3,1
Swedbank Robur fonder*	4 643 022	116 075	4 759 097	2,8	2,9
Länsförsäkringar Södermanland	4 545 174	113 629	4 658 803	2,7	2,8
JP Morgan Chase NA	3 103 998	77 599	3 181 597	1,8	1,9
Handelsbanken fonder	3 080 689	77 017	3 157 706	1,8	1,9
BNP Paribas Securities	2 750 957	68 773	2 819 730	1,6	1,7
Övriga ägare	62 053 753	8 333 163	70 386 916	40,8	38,8
Totalt utestående aktier	160 802 863	11 776 978	172 579 841	100,0	100,0
Återköpta aktier	5 741 463	143 536	5 884 999		
Totalt registrerade aktier	166 544 360	11 920 516	178 464 876		

* Ägargrupp

Proformaredovisning

Bakgrund

Förvärvet av Dagon genom Erbjudandet bedöms ha en betydande påverkan på Klöverns resultat och ställning. En proformaredovisning för Klöver efter förvärvet av Dagon har därför upprättats för perioderna 1 januari 2010 till 31 december 2010 och 1 januari 2011 till 30 september 2011 med utgångspunkt i tidigare offentliggjorda delårsrapporter och årsredovisningar för Klöver och Dagon.

Proformaredovisning har upprättats, endast i syfte att informera om och belysa fakta kring hur förvärvet av samtliga aktier i Dagon skulle ha kunnat påverka koncernbalansräkningen för Klöver per 30 september 2011 om förvärvet genomförts per detta datum samt koncernresultaträkningen för Klöver för räkenskapsperioderna som avslutas den 31 december 2010 respektive 30 september 2011 om förvärvet genomförts den 1 januari 2010 respektive 1 januari 2011. Balansräkningen per 31 december 2010 har utelämnats med anledning av att denna ej bedöms tillföra någon ytterligare väsentlig information.

Klöver presenterar denna proformaredovisning enbart för illustrationsändamål. Proformaredovisningen utgör en hypotetisk situation och beskriver inte Klöverns verkliga resultat eller finansiella ställning. Syftet med proformaredovisningen är inte heller att visa Klöverns finansiella ställning eller resultat vid någon specifik framtida tidpunkt.

Väsentliga förutsättningar och antaganden i proformaredovisningen

Proformaredovisningen har upprättats i enlighet med de redovisningsprinciper som för närvarande tillämpas av Klöver. Både Klöver och Dagon tillämpar i sin koncernredovisning International Financial Reporting Standards ("IFRS") sådana de antagits av EU. Redovisningsprinciperna för Dagon har inte behövt justeras då det inte bedöms finnas några väsentliga skillnader i tillämpningen av redovisningsprinciper. Då bolagen har olika principer för att presentera sina resultat- och balansräkningar har, med anledning av denna proformaredovisning, Dagens resultat- och balansräkningar omklassificerats till att överensstämma med Klöverns uppställning.¹⁾

Erbjudandet omfattar samtliga aktier i Dagon och i proformaredovisningen har förutsatts full anslutning till Erbjudandet. För proformaresultaträkningarna har antagits att förvärvet har skett per 1 januari 2010 respektive

1 januari 2011. Förvärvsanalysen har baserats som om förvärvet skett per 30 september 2011 i enlighet med informationen nedan.

Givet full anslutning till Erbjudandet och givet att ingen berättigad mindre aktieägare väljer det Garanterade Kontantalternativet, kommer 7 756 907 nya preferensaktier i Klöver att emitteras och 442 mkr att utbetalas kontant i Erbjudandet. I Prospektet har antagits att preferensaktierna emitteras till en teckningskurs om 133 kronor per preferensaktie. Preferensaktien var vid tidpunkten för detta Prospekts registrering inte noterad, varför fastställandet av den antagna teckningskursen gjorts med ledning av hur motsvarande preferensaktier, utgivna av fastighetsbolag i motsvarande storlek, värderas av marknaden. Detta ger en total anskaffningskostnad om 1 474 mkr för samtliga aktier i Dagon. Den verkliga anskaffningskostnaden kan komma att avvika från denna kostnad beroende på börskursen för Klöverns preferensaktie på transaktionsdagen. Den verkliga fördelningen av vederlaget mellan kontanter och preferensaktier kan komma att avvika från ovanstående redogörelse beroende på det totala utfallet av de val som mindre aktieägare i Dagon gör mellan att erhålla det kombinerade vederlaget och det Garanterade Kontantalternativet.

Förvärvet redovisas som ett rörelseförvärv, vilket bland annat innebär att uppskjuten skatt ska redovisas fullt ut till 26,3 procent. Merparten av skillnaden mellan 26,3 procent och avdraget för uppskjuten skatt i förvärvs-kalkylen har i proformaredovisningen redovisats som en goodwillpost.

Ingen hänsyn har tagits till framtida synergieffekter vid upprättandet av proformaredovisningen.

I proformaredovisningen har hänsyn tagits till de transaktionskostnader som bedöms uppkomma i samband med förvärvet. Klöverns transaktionskostnader bedöms uppgå till 10 mkr. Bolaget saknar uppgift angående Dagens eventuella transaktionskostnader. Kostnader hänförliga till emissionen av de nya preferensaktierna i Klöver kommer att redovisas som en avdragspost från tillskjutet kapital. Dessa emissionskostnader har ej redovisats i proformaredovisningen, då dessa inte bedöms uppgå till ett väsentligt belopp.

1) Omklassificeringen berör Dagens uppställning av fastighetsintäkter som har delats upp i hyresintäkter och övriga intäkter, de finansiella intäkterna och kostnaderna har summerats till finansnetto och värdeförändringar fastigheter realiserade och orealiserade har summerats till värdeförändringar fastigheter.

Resultaträkning för perioden januari till december 2010

mkr	Klövern jan–dec 2010	Dagon jan–dec 2010	Proforma- justeringar	Proforma jan–dec 2010
Hyresintäkter	1 233	547	0	1 780
Övriga intäkter ¹⁾	10	–2	0	8
Summa intäkter	1 243	545	0	1 788
Fastighetskostnader	–498	–236	0	–734
Driftöverskott	745	309	0	1 054
Central administration	–64	–62	–10 ²⁾	–136
Finansnetto	–242	–120	0	–362
Förvaltningsresultat	439	127	–10	556
Värdoförändringar fastigheter	298	73	0	371
Värdoförändringar derivat	23	2	0	25
Resultat före skatt	760	202	–10	952
Aktuell skatt	–4	0	0	–4
Uppskjuten skatt	–151	–87	3 ³⁾	–235
Periodens resultat	605	116	–7	714

1) Intäkter från hyresgarantier och utlösen av hyresavtal.

2) Bedömda transaktionskostnader för Klövern.

3) Transaktionskostnaderna i not 2 ovan föranleder en skatteeffekt vilken beaktas utifrån en skattesats om 26,3 procent.

Resultaträkning för perioden januari till september 2011

mkr	Klövern jan–sep 2011	Dagon jan–sep 2011	Proforma- justeringar	Proforma jan–sep 2011
Hyresintäkter	995	416	0	1 411
Övriga intäkter ¹⁾	17	0	0	17
Summa intäkter	1 012	416	0	1 428
Fastighetskostnader	–370	–161	0	–531
Driftöverskott	642	256	0	898
Central administration	–43	–47	–10 ²⁾	–100
Finansnetto	–263	–130	0	–393
Förvaltningsresultat	336	79	–10	405
Värdoförändringar fastigheter	293	1	0	294
Värdoförändringar derivat	–176	–77	0	–253
Resultat före skatt	453	3	–10	446
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	–123	–1	3 ³⁾	–121
Periodens resultat	330	2	–7	325

1) Intäkter från hyresgarantier och utlösen av hyresavtal.

2) Bedömda transaktionskostnader för Klövern.

3) Transaktionskostnaderna i not 2 ovan föranleder en skatteeffekt vilken beaktas utifrån en skattesats om 26,3 procent.

Balansräkning 30 september 2011

mkr	Klövern 2011-09-30	Dagon 2011-09-30	Nyemission	Justering	Proforma 2011-09-30
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	14 559	5 623	0	0	20 182
Goodwill	0	0	0	350 ¹⁾	350
Maskiner och inventarier	8	2	0	0	10
Finansiella anläggningstillgångar	0	24	1 474	-1 474 ²⁾	24
Uppskjuten skattefordran	373	130	0	0	503
Kortfristiga fordringar	92	32	0	0	124
Likvida medel	10	83	0	0	93
Summa tillgångar	15 042	5 895	1 474	-1 124	21 287
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	4 604	1 522	1 032	-1 522 ³⁾	5 636
Uppskjuten skatteskuld	599	207	0	398 ¹⁾	1 204
Räntebärande skulder	9 183	3 859	442	0	13 484
Derivat	192	99	0	0	291
Leverantörsskulder	83	45	0	0	128
Övriga skulder	28	32	0	0	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	353	130	0	0	483
Summa eget kapital och skulder	15 042	5 895	1 474	-1 124	21 287

1) Förvärvet redovisas som ett rörelseförvärv, vilket innebär att förvärvet redovisas med full uppskjuten skatt och goodwill. Den uppskjutna skatten har beräknats utifrån Dagon fastighetsvärde minus ett uppskattat skattemässigt restvärde för fastigheterna. Aktuell skattesats om 26,3 % har använts vid beräkningen.

Beräkning uppskjuten skatteskuld

Fastighetsvärde	5 623 mkr
Uppskattat skattemässigt restvärde	3 321 mkr
Temporär skillnad	2 302 mkr
Aktuell skattesats	26,3%
Uppskjuten skatteskuld	605 mkr
Tidigare bokad uppskjuten skatteskuld	-207 mkr
Tillkommande uppskjuten skatteskuld	398 mkr

Beräkning goodwill

Tillkommande uppskjuten skatteskuld	398 mkr
Värde av erbjudande Dagon aktier	1 474 mkr
Eliminering av Dagon eget kapital	-1 522 mkr
Goodwill	350 mkr

2) Eliminering av värdet på Dagon aktier enligt Erbjudandet vid full anslutning uppgående till preferensaktier 1 032 mkr och kontanter 442 mkr.

3) Eliminering av Dagon egna kapital.

Revisors rapport avseende proformaredovisning

Till styrelsen i Klövern AB (publ)

Vi har granskat den proformaredovisning som framgår på sidorna 31–33 i Klövern AB:s (publ) prospekt daterat den 12 januari 2012.

Proformaredovisningen har upprättats endast i syfte att informera om hur Klöverns förvärv av Dagon AB (publ) skulle ha kunnat påverka koncernbalansräkningen för Klövern per 30 september 2011 och koncernresultaträkningen för Klövern för perioderna 1 januari till 31 december 2010 samt 1 januari till 30 september 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsens och verkställande direktörens ansvar att upprätta en proformaredovisning i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande enligt bilaga II punkt 7 i prospektförordningen 809/2004/EG.

Vi har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformaredovisningen eller någon av dess beståndsdelar. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av proformaredovisningen utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FAR SRS rekommendation till RevR 5 Granskning av prospekt. Vårt arbete, vilket inte innefattade en oberoende granskning av underliggande finansiell information, har huvudsakligen bestått i att jämföra den icke justerade finansiella informationen med källdokumentation, bedöma underlag till proformajusteringarna och diskutera proformaredovisningen med företagsledningen.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar vi bedömt nödvändiga för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att proformaredovisningen har upprättats enligt de grunder som anges på sidan 31 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av Klövern.

Uttalande

Vi anser att proformaredovisningen har sammanställts på ett korrekt sätt enligt de grunder som anges på sidan 31 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av Klövern.

Stockholm den 12 januari 2012

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen

Auktoriserad revisor



Information om Klöver

Verksamhet

Historik

Klöverns verksamhet som den ser ut idag grundlades 2002 i samband med att dåvarande IT-bolaget Adcores verksamhet delades upp och Adcore AB namnändrades till Klöver AB med inriktning mot fastigheter. Klöver fokuserar idag på kommersiella lokaler inom ramen för Business och Science Parks, småföretagsparker samt cityfastigheter. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till tio städer: Borås, Karlstad, Kista, Linköping, Norrköping, Nyköping, Täby, Uppsala, Västerås och Örebro. Klöver förvärvade sitt första bestånd bestående av i huvudsak Postfastigheter för 1,3 mdr kr. Under 2002 förvärvades även fastigheter i Nyköping och Norrköping. Fastighetsvärdet vid årets slut var 1 876 mkr.

Under 2003 noterades Klöver på börsens O-lista. I augusti samma år förvärvades fastigheter i Kalmar, Karlstad, Linköping, Norrköping, Örebro och Kumla för 1 107 mkr och under året såldes även 15 fastigheter på oprioriterade orter för 204 mkr.

I januari 2004 etablerade sig Klöver i Borås genom förvärv av fastigheter för 210 mkr. Under samma år skedde även en etablering i Västerås genom förvärv av totalt 41 fastigheter med ett värde om 1 mdr kr. Vid det här laget var fastighetsvärdet uppe i 4 193 mkr efter försäljning av totalt 20 fastigheter för 347 mkr.

Fastighetsvärdet i företaget fortsatte att stiga under 2005 och efter att ha sålt 36 fastigheter för 557 mkr och förvärvat fastigheter, huvudsakligen i Linköping och Norrköping, för 2 108 mkr var det samlade värdet på företags fastigheter per 31 december 2005 totalt 5 968 mkr.

Genom förvärv av Pfizers huvudkontor och produktanläggning i Uppsala för 235 mkr stärktes, under 2006, Klöverns satsning på Science och Business Parks. I juni samma år förvärvades sju fastigheter i Nyköping till ett värde av 245 mkr och i slutet av 2006 förvärvade Klöver 46 fastigheter i Kista och Täby för drygt 4 mdr kr.

2007 träffade Klöver avtal om att uppföra den nya Kistamässan samt omförhandlade och nytecknade avtal med Ericsson om cirka 50 tkvm. Enheterna Kalmar och Eskilstuna samt ytterligare tolv fastigheter såldes till ett pris om 1 236 mkr. Samtidigt förvärvades totalt 47 fastigheter i bland annat Karlstad, Västerås och Nyköping till ett värde av nära 1 mdr kr. Fastighetsvärdet hade sedan 2005 mer än fördubblats till 12 154 mkr.

Kistamässan öppnade i början av september 2008 samtidigt som man sålde av tre fastigheter i Karlstad, Kista och Nyköping till ett pris om 327 mkr. Tre fastig-

heter förvärvades i Kista för totalt 135 mkr, vilket resulterade i att företagets sammantagna fastighetsvärde sjönk från föregående år till 11 895 mkr.

Kistamässan färdigställdes i maj 2009. Klöver sålde fyra fastigheter i Karlstad, Linköping och Nyköping till ett värde av 162 mkr och förvärvade fem fastigheter i Borås, Kista och Nyköping, samt 17 tomträtter i Karlstad, för totalt 179 mkr.

Klöver organiserade under 2010 verksamheten i tre geografiska marknadsområden som delar på kvalificerade resurser inom bland annat projektverksamhet och uthyrning. Marknadsområdena är fördelade på Syd (Borås, Linköping, Norrköping och Nyköping), Väst (Karlstad, Västerås och Örebro) och Öst (Kista, Täby och Uppsala). Varje marknadsområde har en övergripande chef som även sitter med i bolagsledningen. De lokala affärsenheterna sköter driften av fastigheterna och de kontinuerliga kontakterna med kunderna. Varje affärsenhet har en ansvarig enhetschef som i nära samarbete med respektive marknadsområdeschef lägger upp riktlinjerna för verksamheten. Under 2010 förvärvade Klöver en stor fastighetsportfölj om 37 fastigheter med en totalyta på 157 tkvm. Av fastigheterna var 31 belägna i Linköping, fyra i Norrköping och två i Örebro. Köpeskillingen uppgick till 1 055 mkr. Klöver sålde under 2010 totalt nio fastigheter till ett värde om 368 mkr samt förvärvade ytterligare en fastighet för 12 mkr. Klöver tecknade ett tioårigt hyresavtal med Ericsson om 36 tkvm. Inflyttning beräknas ske under sommaren 2012. Fastighetsvärdet uppgick vid slutet av 2010 till 13 493 mkr.

Affärsplan

Vision

Klöver skapar morgondagens samhällen.

Ambitionen är att vara en aktiv aktör i skapandet av stadsdelar, områden och olika näringslivskluster. Klöverns primära uppgift är att tillhandahålla lokaler, men om Bolaget därutöver också kan bidra till att stärka de städer där Bolaget finns är det bra även för Klöver och Klöverns aktieägare.

Affärsidé

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

Klöverns basprodukt är självklart lokalerna. Klöver fokuserar på kommersiella lokaler inom ramen för Business och Science Parks, småföretagsparker samt cityfastigheter.

Sättet att tillhandahålla lokalerna, det vill säga med närhet och engagemang, samt det faktum att Bolaget vill möta ett behov hos kunden och inte bara sälja en färdig produkt, är talande för hur Klövern valt att arbeta. Kunden är i fokus, Klöverns jobb är att se till att kunden är nöjd, givetvis inom ramen för de ekonomiska målen. Den närhet och det engagemang som Klövern eftersträvar kan bara uppnås med egen personal. Marknaden begränsas till Sverige och expansiva orter med tillväxt i befolkning och näringsliv. Klövern fokuserar idag på att vara marknadsledande i tio olika städer i Mellansverige, med en affärsenhet i varje stad. För att optimera verksamheten samarbetar de tio affärsenheterna inom tre olika geografiska marknadsområden som delar på kvalificerade resurser inom bland annat projektverksamhet och uthyrning; Syd: Borås, Linköping, Norrköping och Nyköping, Väst: Karlstad, Västerås och Örebro samt Öst: Kista, Täby och Uppsala.

Motto

Var dag underlätta kundens vardag.

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

Tillväxt

Fastighetsvärdet bör uppgå till minst 25 mdr kr och ha en löpande årlig nettotillväxt på minst en miljard kr.

För att kunna attrahera fler investerare bör Klövern på sikt ha ett börsvärde som innebär en plats på NASDAQ OMX Large Cap. En del utländska investerare har placeringsreglementen som innebär restriktioner mot att placera i bolag med börsvärde understigande en miljard euro, cirka 9 mdr kr. Klöverns börsvärde uppgick till 4,0 mdr kr per 30 september 2011. Tillväxten kan ske både genom värdeskapande investeringar, ny- och ombyggnation i det egna beståndet samt genom förvärv av fastigheter. Efter ett par år med i princip oförändrad storlek på fastighetsbeståndet, ökade värdet med 1 461 mkr under 2010. Ökningen berodde på nettoförvärv om 699 mkr, investeringar om 464 mkr samt värdeförändringar om 298 mkr. Den genomsnittliga tillväxten under åren 2006 till 2010 uppgår till 1 505 mkr.

Fastigheternas verkliga värde uppgick per 30 september 2011 till 14,6 mdr kr. Under perioden 1 januari till 30 september 2011 förvärvades totalt åtta fastigheter till ett pris om 314 mkr. Inga fastigheter såldes under perioden men dock frånträdde tre fastigheter som sålts under 2010 för sammanlagt 39 mkr. Investeringarna uppgick under perioden 1 januari till 30 september 2011 till 498 mkr.

Avkastning på eget kapital

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

Målet höjdes med två procentenheter från och med 2011. Den riskfria räntan mäts som femårig statsobligationsränta. Målet ska ses som ett genomsnitt under ett antal år, då avkastningskravet delvis påverkas av faktorer över vilka Klövern inte råder. Avkastning på eget kapital uppgick till 14 procent under 2010. Under åren 2006 till 2010 uppgick den genomsnittliga avkastningen till knappt 12 procent, vilket överstiger det långsiktiga målet.

Soliditet

Soliditeten ska ligga i intervallet 25 till 35 procent.

Samtidigt som det egna kapitalet ska utnyttjas optimalt är det viktigt att säkerställa långsiktig överlevnad och möjliggöra framtida intressanta investeringar. Soliditeten har samtliga år överskridit målets nedre gräns, och i regel legat i övre delen av, eller till och med över, målintervallet. Soliditeten uppgick till 32 procent per 31 december 2010 och till 31 procent per 30 september 2011.

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska vara minst 1,5 ggr.

Räntekostnaden är den enskilt största kostnadsposten för Klövern, varför det är viktigt att intjäningsförmågan med god marginal täcker nuvarande räntekostnadsnivå. En räntetäckningsgrad på 1,5 ggr innebär att resultat efter finansiella intäkter överstiger räntekostnaderna med 50 procent. Klövern har valt en relativt försiktig räntestrategi genom skydd mot räntehöjningar i form av räntetak och ränteswappar. Detta har initialt höjt räntekostnaden, men säkerställer också en jämnare kostnadsnivå över tiden. Räntetäckningsgraden har överstigit målet för samtliga år. För 2010 uppgick den till 2,8 ggr och för perioden 1 januari till 30 september 2011 uppgick den till 2,3 ggr.

Värmeförbrukning

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

Klövern arbetar aktivt med att sänka energiförbrukningen i fastigheterna. Normalårskorrigerad värmeförbrukning har för perioden 2008–2010 minskat med totalt 12 procent, varav minskningen under 2010 uppgick till 2 procentenheter.

Omsättningshastighet

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

Genom strukturerade kundmöten med hyresgästerna kan behoven förutses och trognare kunder uppnås. Att begränsa omsättningen av hyresgäster påverkar resultatet i positiv riktning genom lägre intäktsbortfall på grund av vakansperioder samt minskade kostnader för hyresgästanspassningar. Under 2010 uppgick omsättningen till 6,3 procent och genomsnittet under åren 2006 till 2010 uppgår till 6,6 procent.

Överskottsgrad

Överskottsgraden bör långsiktigt uppgå till minst 64 procent.

Överskottsgraden, driftöverskottets andel av intäkterna, är ett viktigt nyckeltal i Klöverns interna utvärdering av fastighetsrörelsen och mäts kontinuerligt för varje fastighet. Målet uppfylldes inte 2010 då kostnaderna för snö och isräjning samt värme ökade kraftigt på grund av den kalla och snörika inledningen och avslutningen på året. Överskottsgraden på jämförbart bestånd uppgick till 60 procent, inklusive engångseffekter, vid utgången av 2010. Under perioden 1 januari till 30 september 2011 uppgick överskottsgraden till 63 procent.

Utdelning

Utdelningen ska långsiktigt överstiga 50 procent av förvaltningsresultatet.

Förvaltningsresultatet visar hur fastighetsverksamheten går inklusive finansieringskostnader och central administration. Vid bedömning av utdelningens storlek ska beaktas Bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur. För räkenskapsåret 2010 fastställdes vid årsstämman 2011 en utdelning om 1,50 kr per aktie, vilket motsvarar 55 procent av förvaltningsresultatet. Under åren 2006 till 2010 innebär det ett genomsnitt på 52 procent av förvaltningsresultatet.

Organisation och medarbetare

Klöverns lokala förankring är avgörande för relationen till kunden. En decentraliserad organisation med engagerade medarbetare som tar väl hand om sina kunder och verkar för ömsesidigt lönande relationer, är en av Klöverns framgångsfaktorer.

Koncernen är organiserad i ett servicekontor, tillika huvudkontor, beläget i Nyköping, samt affärsenheter i samtliga prioriterade städer. Servicekontoret ansvarar för ledning, ekonomi, finansiering, transaktioner, hyresadministration, information och investerarrelationer samt affärsmässigt stöd till affärsenheterna. Per 30 september 2011 hade Klöver totalt 133 medarbetare, varav 30 på servicekontoret.

Klövern organiserade under 2010 verksamheten i tre geografiska marknadsområden som delar på kvalificerade resurser inom bland annat projektverksamhet och uthyrning. Marknadsområdena är fördelade på Syd (Borås, Linköping, Norrköping och Nyköping), Väst (Karlstad, Västerås och Örebro) och Öst (Kista, Täby och Uppsala). Varje marknadsområde har en övergripande chef som även sitter med i bolagsledningen. De lokala affärsenheterna sköter driften av fastigheterna och de kontinuerliga kontakterna med kunderna. Varje affärsenhet har en ansvarig enhetschef som i nära samarbete med respektive marknadsområdeschef lägger upp riktlinjerna för verksamheten.

Medarbetare

Ledorden närhet och engagemang genomsyrar organisationen med korta beslutsvägar. Stora mått av självständigt arbete och egna beslut i alla befattningar engagerar och ger drivkraft. Medarbetaren finns nära sin kund, såväl på affärsenheten där hyresgästen är kunden som på servicekontoret.

Arbetsmiljö

Klövern arbetar genom skyddsombuden systematiskt med arbetsmiljöfrågor. Målsättningen är att skapa en utvecklande arbetsplats där risk för arbetsskador och arbetsrelaterad ohälsa förebyggs.

Friskprofils- och medarbetarundersökningar erbjuds alla medarbetare varje år. Resultatet visar på god gemenskap och trivsel samt ett högt tempo i arbetet. Samtliga medarbetare erbjuds en subventionerad lunch och omfattas av en förmånlig sjukvårdsförsäkring samt har ett årligt bidrag till friskvård.

Personalutveckling och rekrytering

För att vara en attraktiv arbetsgivare satsar Klöver på utveckling både när det gäller utbildning och interna karriärvägar. Vid tillsättningar av nya chefer försöker Klöver alltid, så långt det är möjligt, att hitta en kandidat internt.

Kløvern genomför årligen utvecklingssamtal och tar fram en utvecklingsplan för varje medarbetare. Företaget har interna utbildningar – Klöverakademien – där det ges möjlighet till utbildning och kompetensutveckling samt tillfälle till utbyte av kunskap och erfarenheter. För att stärka satsningen på försäljning har dessutom flera utbildningar genomförts inom säljteknik och säljhjälpmedel.

Rekrytering genomförs enligt en väl utarbetad process som innehåller djupintervjuer och personprofilanalyser. Samtliga nyanställda genomgår ett introduktionsprogram. I samband med bildandet av de geografiska marknadsområdena under 2010 sågs bemanningen inom Bolaget över så att rätt medarbetare finns på rätt position. Allt för att kunna serva kunderna optimalt.

Marknadsöversikt

De framtidsbedömningar som redovisas är gjorda baserade på Klöverns bästa bedömning. Investerare rekommenderas att själva göra de undersökningar, efterforskningar och bedömningar som investeraren finner lämpligt innan en investering sker i Klöver-aktien.

Marknadsområde Syd

Marknadsområde Syd består av affärsenheterna Borås, Linköping, Norrköping och Nyköping. Syd utgör Klöverns största marknadsområde, om man mäter antal fastigheter eller yta. I Linköping och Norrköping utgörs merparten av fastigheterna av kontor och i Borås samt Nyköping dominerar industri samt lager. Detta avspeglas i Klöverns genomsnittliga hyresnivåer i respektive stad där Linköping uppvisar den högsta genomsnittliga hyresnivån och Borås den lägsta. Borås uppvisade däremot en ekonomisk uthyrningsgrad på 96 procent medan Nyköping hade 90 procent och Linköping samt Norrköping hade 86 respektive 88 procent per 30 september 2011. Att Linköping har relativt mycket vakanser beror till stor del på en ny fastighetsportfölj om 31 fastigheter med mycket vakanser som tillträdde under det sista kvartalet 2010. De totala intäkterna för marknadsområde Syd uppgick till 400 mkr för räkenskapsåret 2010, 380 mkr för räkenskapsåret 2009 och 360 mkr för räkenskapsåret 2008.

Borås

Trots att textilindustrierna lagts ner är en stor del av Borås företag verksamma inom textilbranschen med allt ifrån postorderföretag till distributionsfirmor. Staden har stora utvecklingsplaner och i ambitionerna att skapa ett textilcentrum kommer Textilhögskolan att flytta in i kvarteret Simonsland under år 2013. Den totala kommersiella lokalytan i Borås uppgick vid årsskiftet 2010 till 2 900 tkvm. Klöverns bestånd i Borås omfattade per 30 september 2011 84 tkvm, varav knappt hälften är industrilokaler i småföretagsparker.

Linköping

Det traditionella näringslivet är differentierat i Linköping, men företag med teknisk inriktning dominerar. I regionen finns ett tydligt samarbete mellan näringslivet och universitetet i Mjärdevi Science Park. Kommunen fokuserar på den framtida flytten av resecentrum och i samband med denna en utvidgning av stadskärnan med sammanhängande stadsbebyggelse till Kallerstad.

Omvandlingen av området börjar med byggnationen av den nya fotbollsarenan som ska ersätta Folkungavallen. I mars 2010 togs en 20-årig utvecklingsplan för Universitetssjukhusets utbyggnad, vilken innefattar ny entré, rivning av 53 tkvm samt om- och tillbyggnader. Den totala kommersiella lokalytan i Linköping uppgick vid årsskiftet 2010 till 2 900 tkvm. Klövern är den största fastighetsägaren för kommersiella lokaler med en yta om totalt 282 tkvm per 30 september 2011. Huvuddelen av lokalerna är kontor och 17 procent av beståndet finns i Mjärdevi Science Park.

Norrköping

Norrköping är en eftertraktad studentstad med universitetet mitt i centrum och ett väl utvecklat samarbete mellan kommun, universitet och näringsliv inom Norrköping Science Park. Utvecklingen av Industrilandskapet för verksamheter inom universitetets tekniska profilområden skapar möjlighet till nya affärsverksamheter och arbetstillfällen. Tillskottet av handelsytor har under det senaste året varit stort och nyinvigda Ingelsta Shopping vann priset som 2010 års galleria/köpcentrum vid Retail Rewards. I slutet av maj 2010 fick Norrköpings Visualiseringscentrum C sin kungliga invigning. Centret ligger i Industrilandskapet och inrymmer bland annat norra Europas modernaste domteater med 3-D filmer. Den totala kommersiella lokalytan i Norrköping uppgick vid årsskiftet 2010 till 3 300 tkvm. Klöverns bestånd uppgick per 30 september 2011 till totalt 168 tkvm, varav närmare 30 procent i Norrköping Science Park och resterande jämnt fördelat mellan småföretagsparker samt cityfastigheter.

Nyköping

Nyköping ligger 10 mil söder om Stockholm med nära två miljoner människor inom en radie av tio mil. Staden har ett utmärkt kommunikationsläge. Det skapar goda förutsättningar för näringsliv och arbete. Tillväxten är positiv och näringslivet präglas av en stor privat service- och tjänstesektor och en mindre andel tillverkande industri. Den totala kommersiella lokalytan i Nyköping uppgick vid årsskiftet 2010 till 1 050 tkvm. Klövern är den klart största fastighetsägaren för kommersiella lokaler med totalt 134 tkvm, fördelade på i huvudsak kontor respektive industrilokaler, vilket gör Klövern till en naturlig part vid val av lokaler.

Marknadsområde Väst

Marknadsområde Väst består av affärsenheterna Örebro, Karlstad och Västerås. Väst är Klöverns mellersta marknadsområde, åtminstone mätt som antalet fastigheter eller yta. Görs jämförelsen istället på hyresvärde är Väst Klöverns minsta marknadsområde. Karlstad och Örebro är typiska tjänstemannastäder och det märks också på Klöverns fastighetsinnehav där merparten av ytan utgörs av kontor. I Västerås däremot dominerar industri och lager. Detta avspeglas i Klöverns genomsnittliga hyresnivåer i respektive stad där Karlstad och Örebro uppvisar en högre genomsnittlig hyresnivå än Västerås. Västerås har klart högre ekonomisk vakans, framför allt inom industri och lager, än både Örebro och Karlstad. De totala intäkterna för marknadsområde Väst uppgick till 361 mkr för räkenskapsåret 2010, 379 mkr för räkenskapsåret 2009 och 366 mkr för räkenskapsåret 2008.

Örebro

Tack vare det centrala läget i landet är Örebro en framstående transportstad, med bland annat en flygplats för fraktflyg. Tung industri samsas med högteknologisk forskning och kvalificerad tjänsteproduktion. Framtids-tron i staden är stark. Bostadsbyggandet ökar, det finns en positiv trend i den privata sektorn och sysselsättningen fortsätter öka. Den totala kommersiella lokalytan i Örebro uppgick vid årsskiftet 2010 till 2 900 tkvm. Klöverns lokalyta uppgick per 30 september 2011 till 58 tkvm i huvudsak bestående av kontor.

Karlstad

Karlstads näringsliv har ett starkt inslag av tjänsteproduktion med inriktning mot bland annat skogssektorn och IT. Klövern bedömer att efterfrågan på moderna, flexibla kontor kommer att öka och arbetar därför med att vidareutveckla Karlstad Business Park, där ett snart avslutat detaljplanearbete inom Kanikenäset bedöms tillföra Klövern över 30 tkvm byggrätt. Klövern är största fastighetsägare av kommersiella lokaler i Karlstad med närmare 10 procent av den totala kommersiella lokalytan som uppgick till nära 2 100 tkvm vid årsskiftet 2010. Drygt 50 procent av Klöverns lokaler utgörs av kontor. Bredden av lokaltyper som kan erbjudas, och det faktum att Klövern har fastigheter både centralt och inom övriga etablerade arbetsplatsområden, gör Klövern till ett naturligt första handsval när företag söker lokaler. Per 30 september 2011 uppgick Klöverns lokalyta till 202 tkvm.

Västerås

Västerås klassas som en av de bättre logistikstäderna i Sverige på grund av det centrala läget i Mellansverige. Den högteknologiska exportindustrin är basen för näringslivet i Västerås. Detta innebär företag som kräver en servicestruktur, vilket gör att det också finns ett utbud av tekniska konsulter med spets och bredd. Internationellt ses Västerås som ett världsledande centrum för industriell informationsteknologi och automation. Sällanköps- och dagligvaruhandeln har vuxit sig än starkare, vilket gör att staden också är en betydelsefull regionhandelsstad. Den totala kommersiella lokalytan i Västerås uppgick vid årsskiftet 2010 till 3 000 tkvm. Klövern är den näst största fastighetsägaren av kommersiella lokaler med totalt 217 tkvm per 30 september 2011.

Marknadsområde Öst

Marknadsområde Öst består av affärsenheterna Täby, Uppsala och Kista. Öst är Klöverns största marknadsområde mätt till verkligt värde eller hyresvärde. Detta beror på Kistas och Uppsala höga hyresnivåer kombinerat med Kistas inriktning mot kontor. Det faktum att Kista även ytmässigt utgör en av Klöverns absolut största affärsenheter påverkar också. Även Täby är inriktat på kontorslokaler medan Uppsala däremot har tydligt fokus mot life science tillsammans med kontor, framför allt i Klöverns stora fastighet Fyrislund 6:6 i Uppsala Business Park. I Uppsala har uthyrningsgraden ökat kraftigt under 2010 och närmar sig 80 procent, efter att ha legat på 50 procent 2006 efter förvärvet av fastigheten Fyrislund 6:6. Vakansen är högst när det gäller ytor avsedda för laboratorium. Både Kista och framför allt Täby har höga uthyrningsgrader. De totala intäkterna för marknadsområde Öst uppgick till 472 mkr för räkenskapsåret 2010, 472 mkr för räkenskapsåret 2009 och 449 mkr för räkenskapsåret 2008.

Täby

I Täby finns 7 000 företag, de flesta är små och verksamma inom tjänsteproduktion, handel och elektronik/IT. Att så många kategorier av företag ingår i näringslivet är unikt för en svensk kommun och beror på hög grad av privatisering. Den totala kommersiella lokalytan i Täby uppgick vid årsskiftet 2010 till 804 tkvm. Klöverns bestånd omfattade per 30 september 2011 77 tkvm, i huvudsak kontorslokaler i småföretagsparker.

Uppsala

Det finns 12 000 företag i Uppsala kommun, varav 9 000 är enmansföretag. Tjänstesektorn dominerar där konsultverksamhet främst inom IT har vuxit snabbast de senaste åren. Verkstads-, läkemedels-, livsmedels- och grafisk industri finns också väl representerade, samtidigt som handel och distribution spelar en viktig roll. Tillverkningsindustrin är till stor del högteknologisk och starkt knuten till forskning vid universiteten. Den offentliga sektorn är största arbetsgivaren – universiteten, kommunen och landstinget sysselsätter omkring 30 000 personer. Den totala kommersiella lokalytan i Uppsala uppgick vid årsskiftet 2010 till 2 647 tkvm. Klöverns bestånd omfattade per 30 september 2011 totalt 85 tkvm, av vilka närmare 68 procent finns i Uppsala Business Park.

Kista

Kista är ett av världens mest innovativa områden när det kommer till informationsteknik, främst inom ICT (Information, Communication and Technology). I Kista pågår det kontinuerligt projekt för att försköna och förbättra stadsbilden. Sedan 1970-talet då IBM och Ericsson kom till Kista har utvecklingen gått fort och Kista växer snabbt, flera stora företag som Ericsson, Nokia och IBM har huvud- eller regionkontor i Kista. Företag inom IT- och telekomsektorn genererar tillväxt i form av nya företag och fler arbetstillfällen även under pågående lågkonjunktur och Kistas attraktionskraft syns även i antalet nystartade företag. Det fanns vid utgången av 2010 drygt 67 000 anställda på totalt 4 770 företag i Kista Science City. Den totala kommersiella lokalytan i Kista består i huvudsak av kontor och uppgick vid årsskiftet 2010 till 1 300 tkvm. Klöver är den ledande fastighetsägaren när det gäller kommersiella lokaler med ett fastighetsbestånd bestående av i huvudsak kontorslokaler och en yta om totalt 254 tkvm per 30 september 2011. Förutom det hade Klöver per samma datum byggrätter om 200 tkvm i Kista.

Kistamässan, som omfattar 16 tkvm och inryms i Klöverns fastighet Lidarände 1, invigdes 2008 och färdigställdes under 2009. Mässan har under 2010 haft totalt 200 000 besökare och utgör en viktig mötesarena i Kista. Under 2010 moderniserade Stockholms Stad Arne Beurlings torg i direkt anslutning till Kistamässan. Arbetet med att färdigställa torget beräknas vara klart hösten 2011. I direkt anslutning till mässan utför Klöver en om- och nybyggnation i fastigheten av närmare 3 tkvm kontor



sa samt ombyggnation av ytterligare 1 tkvm till moderna butikslokaler med ingång från Arne Beurlings torg. Projektet färdigställs under 2011.

Vid Kistamässan har Victoria Tower byggts av det norska bolaget Öyer Invest. Med sina 34 våningar eller 120 meter är byggnaden Stockholms näst högsta efter Kaknästornet. Fastigheten, som är ritad av Wingårdh Arkitekter, har en spektakulär form och ger ett glittrande intryck när mörkret sänker sig. Victoria Tower kommer att omfatta 300 hotellrum samt 5 tkvm kontor i tio våningsplan. Klöver ansvarar för uthyrningen av kontorslokalerna.

Fastighetsbestånd

Klövern fokuserar på kommersiella lokaler inom ramen för Business och Science Parks, småföretagsparker samt cityfastigheter. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till tio städer: Borås, Karlstad, Kista, Linköping, Norrköping, Nyköping, Täby, Uppsala, Västerås och Örebro.

Business och Science Parks kännetecknas av kunskapsintensiva företagskluster. Småföretagsparker präglas av grupper med företag som arbetar under en gemensam identitet med likartade kunder. Cityfastigheter är centralt belägna kontors- och butiksfastigheter.

Klöverns fastighetsbestånd omfattade per 30 september 2011 totalt 255 fastigheter belägna i 14 kommuner. Det totala fastighetsvärdet uppgick till 14 559 mkr och den uthyrningsbara ytan var 1 561 tkvm.

Nedanstående sammanställningar baseras på Klöverns fastighetsbestånd per 30 september 2011. Hyresvärde avser bedömt hyresvärde på årsbasis per 30 september 2011.

Fastighetsbestånd fördelat per affärsenhet och marknadsområde per 30 september 2011

	Verkligt värde, mkr	Uthyrningsbar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Borås	437	84	57	96
Linköping	2 182	282	254	86
Norrköping	1 236	168	144	88
Nyköping	928	134	113	90
Syd	4 783	668	568	88
Karlstad	1 724	202	195	92
Västerås	1 273	217	165	85
Örebro	437	58	52	94
Väst	3 434	477	412	89
Kista	4 747	254	378	91
Täby	640	77	82	94
Uppsala	955	85	125	79
Öst	6 342	416	585	89
Totalt	14 559	1 561	1 565	89

Yta och snitthyra per lokaltyp per 30 september 2011

	Kontor		Industri/lager		Butik		Övrigt		Totalt	
	Totalyta, tkvm	Snitthyra, kr/kvm	Totalyta, tkvm	Snitthyra, kr/kvm	Totalyta, tkvm	Snitthyra, kr/kvm	Totalyta, tkvm	Snitthyra, kr/kvm	Totalyta, tkvm	Snitthyra, kr/kvm
Borås	27	869	46	525	5	1 015	6	810	84	685
Linköping	143	1 163	100	511	23	1 772	16	1 107	282	1 016
Norrköping	69	1 289	59	556	27	857	13	1 166	168	989
Nyköping	46	1 041	49	571	21	1 284	18	983	134	959
Syd	285	1 138	254	533	76	1 256	53	1 047	668	948
Karlstad	108	1 109	49	649	16	1 157	29	1 224	202	1 012
Västerås	48	1 017	108	640	39	1 134	22	884	217	875
Örebro	34	1 045	9	496	6	770	9	896	58	914
Väst	190	1 075	166	633	61	1 127	60	1 047	477	943
Kista	178	1 653	63	1 234	3	1 136	10	649	254	1 497
Täby	48	1 162	19	856	4	1 021	6	1 191	77	1 080
Uppsala	40	1 412	17	865	2	856	26	2 495	85	1 568
Öst	266	1 521	99	1 102	9	1 027	42	1 713	416	1 424
Totalt	741	1 260	519	693	146	1 190	155	1 200	1 561	1 077

Hyresvärde och uthyrningsgrad

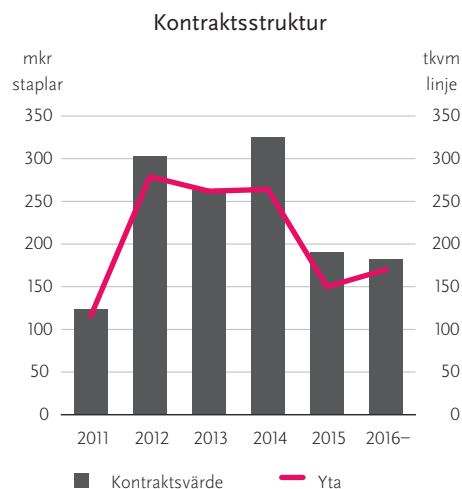
Fastighetsbeståndets totala hyresvärde uppgick per 30 september 2011 till 1 565 mkr, varav bedömt värde för vakanta lokaler 178 mkr, motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 89 procent. Uthyrningsgraden mätt som yta uppgick per samma datum till 79 procent.

Kontraktsstruktur och kontraktswärde

Klöverns affärsinriktning innebär att 99 procent av kontraktswärdet utgörs av kommersiella hyresavtal. Per 30 september 2011 svarade privata företag för 55 procent, publika företag för 29 procent och offentlig verksamhet för 16 procent av kontraktswärdet. Totalt hade Klövern per samma datum cirka 4 900 hyresavtal med närmare 2 900 hyresgäster och den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgick till 2,8 år. Av hyresavtalen per 30 september 2011, mätt som andel av kontraktswärdet, förfaller 31 procent under sista kvartalet 2011 och helåret 2012. De tio största kundernas andel av Klöverns kontraktswärde uppgick per 30 september 2011 till 25 procent och den genomsnittliga kontraktstiden för dessa var 3,5 år. Totalt uppgick Klöverns kontraktswärde till 1 387 mkr per 30 september 2011.

Projektverksamheten

Klöverns projektverksamhet inriktar sig på att utveckla befintliga fastigheter, nyproduktion på byggrätter samt



uthyrning av vakanta ytor. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och med syfte att anpassa samt modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet.

Per 30 september 2011 pågick totalt 255 projekt till en kalkylerad utgift på sammanlagt 1 621 mkr, varav 590 mkr återstod att investera. Byggrätterna uppgick per samma datum till 580 tkvm, varav 200 tkvm i Kista. Merparten av byggrätterna utgörs av kontor. Byggrätterna var per 30 september 2011 värderade till 430 mkr, vilket motsvarar 741 kr per kvm. Av byggrätterna är 198 tkvm detaljplanelagda.

Klöverns största pågående projekt

Stad	Fastighet	Projekttyp	Uthyrningsbar yta, fastighet, kvm	Projektyta, kvm	Uthyrningsgrad efter projekt, %	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde pga projekt, mkr	Hyresvärde efter projekt, mkr	Beräknat färdigt, år
Kista	Isafjord 1	Kontor/kundmottagning	57 512	36 000	100	662	375	42	133	2011/2012
Kista	Lidarände 1	Kontor	19 979	3 700	100	43	3	6	27	2011
Norrköping	Reläet 9	Hälsövård	32 154	2 900	75	23	18	2	17	2012
Norrköping	Kopparhammaren 2	Utbildning	36 020	1 951	81	18	8	2	9	2011
Borås	Nestor 1	Butik/energi	2 419	1 148	91	10	9	1	4	2012
Totalt			148 084	45 699		756	413	53	190	

Värdeintyg

Nedanstående värdeintyg avseende Klöverns fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän på uppdrag av Klövern. Det har inte ägt rum några materiella förändringar efter det att värdeintygen utfärdats.

Värdeintygen har upprättats av DTZ Sweden AB (med adress Kungsbron 2, 111 22 Stockholm) och Savills Sweden AB (med adress Sergels Torg 12, 111 57 Stockholm). DTZ Sweden AB och Savills Sweden AB har inte



VÄRDEINTYG

På uppdrag av Klövern AB har DTZ Sweden AB genomfört en marknadsvärdebedömning av Klöverns fastighetsbestånd. Marknadsvärderingen har skett under tidsperioden från 2011Q1 till och med 2011Q3. Marknadsvärdet har sedan summerats utifrån dessa kvartalsvärderingar. Någon förnyad marknadsanalys har således inte gjorts utifrån kvartalsvärderingarna. Utifrån helheten har sedan justeringar gjorts för sålda och köpta fastigheter.

Fastighetsbeståndet utgörs av 254 registerfastigheter. Av dessa utgör 26 st tomträtt medan resterande innehas med äganderätt.

Värdetidpunkt	Fastighetsvärde	Antal	
		fastigheter	Tomträtter
2011-03-31	3 692 400 000	56	2
2011-06-30	5 305 200 000	100	8
2011-09-30	5 343 800 000	98	16
Summa	14 341 400 000	254	26

Värderingsobjekten är främst belägna inom Stockholm Kista, Uppsala, Linköping, Norrköping, Västerås, Borås, Karlstad, Nyköping, Täby och Örebro kommuner.

Objekten utgörs av kontorshyreshus, handelsfastigheter och industri- lagerfastigheter.

Värderingsförfarandet har skett i överensstämmelse med anvisningar till SFI (Svenskt Fastighetsindex). I enlighet med dessa riktlinjer har objekten löpande besiktigats. Samtliga fastigheter har besiktigats under en treårsperiod.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys, vilket innebär att fastigheternas värde konstitueras av nuvärdet av det prognostiserade kassaflödet under 5-10 år samt nuvärdet av restvärdet år 6 eller 11. I de fall avtalsstrukturen så erfordrar har kalkylperioden förlängts. Antagandet avseende kassaflöden görs utifrån en analys av:

- Nuvarande hyror samt analys av historiska kostnader
- Analys av ortens samt områdets framtida utveckling
- Fastigheternas marknadsposition på de enskilda marknaderna
- Bedömning av marknadshyra för de enskilda lokalerna
- Bedömning av långsiktiga drifts- och underhållskostnader
- Bedömning av investeringsbehov

något väsentligt intresse i Klöver och har samtyckt till att värdeintygen tagits in i Prospektet. Informationen från tredje man har i Prospektet återgivits exakt och inga upp-

gifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.



Marknadsvärdet av fastighetsbeståndet enligt ovan, uppskattas således till följande:

Summa Marknadsvärde: **14 341 400 000 kr**

Fjorton Miljarder Trehundrafyrtioen Miljoner Fyrahundra Tusen kronor

Osäkerhetsintervallet har bedömts till +/- 3 %

DTZ Sweden AB
Stockholm 2011-12-10


Sören Arfwidsson
Av SFF Auktoriserad Fastighetsvärderare



Sergels Torg 12
111 57 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90
Fax: 08 545 858 91
www.savills.se

Värdeintyg

På uppdrag av Klöver AB, genom ekonomichef Mattias Rickardsson, har Savills Sweden genomfört en marknadsvärdering av fastigheten Uppsala Boländerna 33:2 per 14 juli 2011, vilket också fungerar som värdetidpunkt

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserat kassaflöde jämte restvärde under en kalkylperiod av fem år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i de aktuella fastigheterna

Utifrån analysen resulterande driftnetto under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

Fastigheten har okulärbesiktigats. Värderingsförfarandet med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning ansluter i huvudsak till SFI:s anvisningar.

På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden utgör marknadsvärdet av ovan angiven fastighet, vid värdetidpunkten juli 2011, avrundat **200 000 000 (två hundra miljoner)** kronor.

Stockholm den 9 december 2011
Savills Sweden

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Karin Zakariasson".

Karin Zakariasson, MRICS
Av ASPECT aukt. Värderare

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Katrin Wallensjö".

Katrin Wallensjö
Av ASPECT aukt. värderare

Fastighetsförteckning per 30 september 2011

Fastighet	Adress	Kommun	Byggår/ värdeår	Area kvm			Yta, värde, mkr	Hyres- värde, mkr
				Kontor	Industri/ lager	Butik		
Ekholma 7	Hultagatan 15–17	Borås	2000/2001	2 135	3 015		5 150	3 267
Gjutaren 10	Norrby Tvärgata 7, Norrby Långgatan 18	Borås	1966/1966	1 735	7 205		8 940	4 298
Grävlingen 5	Skaraborgsvägen 21, 21A	Borås	1887/1990	6 740		625	7 365	6 975
Katrinedal 2	Katrinedalsgatan 14, 16, 18, 20, Åsboholmshgatan 10, 12	Borås	1955/1988	1 884	2 493	1 181	3 019	8 577
Katrinehill 8	Åsboholmshgatan 16	Borås	1959/1959	5 113	1 301			6 414
Kuggen 1	Verkstadsgratan 14	Borås	1992/1996		1 872			1 872
Laxöringen 1	Bockasjögratan 10	Borås	1943/1960	1 392	1 385			2 777
Milen 7	Solvarvsgatan 4, 6	Borås	1969/1989	2 405	7 543			9 948
Muttern 2	Verkstadsgratan 12	Borås	1963/1989	442	1 842			2 284
Nestor 1	Lilla Brogatan 17, Stora Brogatan 18, Västerlånggatan 31	Borås	1963/1963	1 081		1 148	190	2 419
Niten 6	Verkstadsgratan 2–4	Borås	1974/1974		2 308	1 750		4 058
Näckrosen 3	Katrinedalsgatan 1, 3, Åsboholmshgatan 25, 27	Borås	1990/1990	3 908	1 360			5 268
Raklinjen 2	Källbäcksyrdsgatan 6,8	Borås	1968/1970		7 823			7 823
Rotor 3	Maskingatan 4	Borås	1972/1975		3 037			3 037
Uranus 16	Bryggaregatan 18, 20	Borås	1949/1960		4 696		2 494	7 190
Barkassen 7	Lagergrens gata 2, 4	Karlstad	1990/1990	11 735	32	569		12 336
Barkassen 9	Lagergrens gata 8	Karlstad	1991/1991	6 758	398			7 156
Björnen 13	Fredsgatan 10	Karlstad	1906/1962	3 800	3 600		40	7 440
Björnen 7	Järnvägsgatan 7	Karlstad	1965/1965	1 380	212	398	1 285	3 275
Blåsten 3	Stormgatan 6	Karlstad	1975/1975	473	1 622			2 095
Blåsten 4	Stormgatan 8	Karlstad	1975/1979	2 237	170			2 407
Brisen 4	Sunnanvindsgatan 8	Karlstad	1973/1978	1 045				1 045
Bromsen 1	Blockgatan 6	Karlstad	1967/1967	729		861		1 590
Bromsen 13	Spärrgatan 12	Karlstad	1967/1967					
Bromsen 6	Ramgatan 7	Karlstad	1967/1977	1 660	1 742	200		3 602
Bälgen 10	Sågverksgratan 35	Karlstad	1959/1988					
Bälgen 11	Elverumsgatan 7	Karlstad	1959/1991					
Bälgen 9	Sågverksgratan 33	Karlstad	1959/1988	2 780				2 780
Druvan 13	Tingvallagatan 17	Karlstad	1947/1947	1 881	77	1 968	348	4 274
Ekorren 11	Malmförgsgatan 6	Karlstad	1929/1992	4 083	380		2 068	6 531
Fjäders 14	Kolvigatan 1	Karlstad	1966/1971	1 352		2 685		4 037
Fjäders 16	Bromsgatan 4	Karlstad	1991/1991	2 698		1 659		4 357
Freja 13	Drottninggatan 6	Karlstad	1965/1976	3 536	149	2 059	936	6 680
Gripen 11	Herrgårdsgatan 20	Karlstad	1962/1986	1 508		162	2 715	4 385
Grästegen 2	Strågat 3	Karlstad	1990/1990	2 688				2 688
Gångjärnet 2	Blockgatan 29	Karlstad	1964/1974	158	2 814			2 972
Hamnaren 21	Gjuterigatan 27, 29	Karlstad	1990/1990	774	1 172			1 946
Herrhagen 1:10	Hamnpirsgatan 4	Karlstad	1986/1987		475		1 040	1 515
Hybelejen 17	Verkstadsgratan 20	Karlstad	1929/1985	2 884	44			2 928
Kanoten 10	Lagergrens gata 7	Karlstad	1989/1989	8 924	722	434		10 080
Kanoten 9	Kanikenäsbanan 12	Karlstad	1990/1990	8 894				8 894
Kulingen 4	Östanvindsgatan 17	Karlstad	1976/1976		7 522	450		7 972
Mercurius 3	V Torggatan 10–12	Karlstad	1929/1939	711	74	1 800		2 585
Monitorn 9	Ö Torggatan 2A	Karlstad	1993/1993	3 077	46	219		3 342
Passadvinden 3	Regnvindsgatan 17	Karlstad	1990/1990	305	3 375			3 680
Pinassen 2	Tullhusgatan	Karlstad	Tomt					
Regnvinden 1	Dagvindsgatan 7	Karlstad	1981/2005	4 436	5 423	125		9 984
Skepparen 15	Ornholmsgatan 4, 6, Tullhusgatan 6, Sjömansg. 1	Karlstad	1954/1954	2 192	270		19 587	22 049
Släggan 13	Sågverksgratan 20	Karlstad	1981/1981	370	814	568		1 752
Spärren 7	Rattigatan 6	Karlstad	1968/1968	709	671	488		1 868
Stolpen 1	Ventilgatan 5	Karlstad	1964/1964	3 971	73		285	4 329
Stolpen 6	Ventilgatan 1	Karlstad	1991/1991	410	50	175		635
Styrmanen 5	Hamntorget 1–3	Karlstad	1991/1991	6 931	267			7 198
Sågen 1	Faktorigatan 13, Industrigatan 1	Karlstad	1986/1986	3 223				3 223
Sågen 2	Faktorigatan 15	Karlstad	1988/1988	1 611				1 611
Sågen 9	Lantvärnsgatan 8	Karlstad	1972/1972	938	1 402			2 340
Sälgen 6	Älvgratan 39	Karlstad	1929/1949	1 574				1 574
Tornadon 2	Blekegratan 9	Karlstad	1975/1975	303	12 854			13 157
Tvätten 3	Romstadsgratan 2	Karlstad	1929/1986	2 050	499			2 549
Tängen 15	Gjuterigatan 28	Karlstad	1991/1991	984		990		1 974
Ugnen 1	Sågverksgratan 32	Karlstad	1989/1989	891	807			1 698
Nejlikan 13	Fredsgatan 30, 32	Katrineholm	1951/1951	19	186	1 500	861	2 566
Uroxen 14	Kungsgatan 28	Kristinehamn	1954/1954	1 675	1 288		40	3 003
Drott 2	Västra Långgatan 6	Köping	1988/1988	2 020	1 445		8	3 473
Nifelhem 6	Stora Gatan 12	Köping	1967/1967	527	760	804	592	2 683
Ackordet 10	Industrigatan 15	Linköping	1954/1954	959	88	3 418		4 465
Amor 1	Platensgratan 26	Linköping	1929/1990	3 292				3 292
Antennen 15	Mellangatan 9	Linköping	1986/1986	7 712	2 149	1 933		11 794
Antennen 16	Bangårdsgatan 6	Linköping	1986/1986					
Antennen 23	Industrigatan 11A–C	Linköping	1986/1986					
Antennen 24	Industrigatan 11A–C	Linköping	1947/1972					
Antennen 5	Bangårdsgatan 4	Linköping	1954/1988	928	1 875			2 803
Antennen 6	Industrigatan 9	Linköping	1954/1988					
Antennen 9	Alkagatan 4–6	Linköping	1948/1988	2 428	2 242		1 622	6 292
Beridaren 12	Platensgratan 29, Hertig Karlsgratan 5A–D	Linköping	1929/1959	3 911	345	95		4 351
Brevduvan 17	Kungsgatan 20, S:t Larsgratan 18, 20	Linköping	1916/1978	7 220	106		277	7 603
Brevduvan 20	Ågatan 31, S:t Larsgratan 24	Linköping	1990/1990	3 404	72	509	38	4 023
Brevduvan 21	Klostergratan 19, Ågatan 33–37	Linköping	1991/1991	8 938	68	348	234	9 588
Bromsaren 4	Sturegatan 1, S:t Larsgratan 1–3	Linköping	1958/1992	8 032	55	1 528	831	10 446
Båvern 13	Hertig Karlsgratan 2 A–C, 4 A–B	Linköping	1981/1981	5 456	395			5 851
Båvern 2	Platensgratan 25	Linköping	1940/1940				996	996
Dahljan 18	S:t Larsgratan 30, Storgatan 38	Linköping	1963/1963	1 778	319	2 249	298	4 644
Dahljan 20	Tanneforsgratan 3	Linköping	1962/1962	576	346	1 991	168	3 081
Decimalen 16	Repslagaregatan 25, Nygatan 15	Linköping	1968/1968	2 264	747	1 669		4 680
Domaren 13	Tanneforsgratan 8, Klostergratan 36	Linköping	1966/1971	580	306	1 971		2 857
Däckeln 3	Klostergratan 35, Tanneforsgratan 2	Linköping	1977/1977	127	196	1 815	660	2 798

Fastighet	Adress	Kommun	Byggår/ värdeår	Area kvm				Yta, värde, mkr
				Kontor	Industri/ lager	Butik	Utbildning/ vård/övrigt	
Elefanten 17	Barnhemsgatan 2, Storgatan 80, 82	Linköping	1978/1985	6 298				6 298 9 146
Epåletten 14	Nygatan 35	Linköping	1989/1989	1 418	173			1 591 2 164
Ganymeden 7	Roxengatan 9, 11	Linköping	1963/1973	3 332	9 594	606	1 393	14 925 5 879
Garvaren 9	Floragatan 10, Norra Oskarsgatan 27A–D, Roxengatan 18	Linköping	1946/1960	3 622	639			4 261 2 879
Glasberget 1	Attorpsgatan 7–23	Linköping	1989/1992	7 363	895		1 350	9 608 8 001
Glasbiten 1	Attorpsgatan 2	Linköping	1977/1977		4 160			4 160 4 081
Glasbiten 7	Roxtorpsgatan 9	Linköping	1973/1989	4 151	7 461			11 612 5 704
Gubernören 13	Norra Oskarsgatan 18	Linköping	1968/1971	1 024	1 897		360	3 281 1 589
Gymnasten 2	Roxengatan 7	Linköping	1977/1977	1 772		310		2 082 2 008
Gården 1	Gottorpsgatan 1	Linköping	1987/1987	1 449				1 449 1 116
Idégivaren 1	Teknikringen 4	Linköping	1989/1989	3 846				3 846 3 932
Idélåran 1	Teknikringen 2, Teknikringen 6, 6A, Diskettgatan 11	Linköping	1986/1999	15 635				15 657 17 538
Idéskissen 1	Teknikringen 3	Linköping	1984/1984				4 726	4 726 5 672
Idétävlingen 4	Wallenbergsgata 4, Teknikringen 8	Linköping	1990/2001	20 470	1 034	670	345	22 519 25 782
Kvarnen 4	Nya Tanneforsvägen 96, 96A–B	Linköping	1935/1955	1 812	193	2 919		4 924 3 413
Kättaren 7	Låskolvsgatan 4	Linköping	1971/1972	140	14 750			14 890 5 025
Magasinet 1	Hagalundsvägen 3A	Linköping	1929/1929		635			635 165
Magneten 2	Finnögatan 12	Linköping	1980/1980	102	6 099			6 201 3 443
Masugnen 1	Torvingegatan 1	Linköping	1975/1975		391	663		1 054 652
Masugnen 2	Torvingegatan 3	Linköping	1972/1977		3 461			3 461 2 193
Megafonen 4	Finnögatan 10	Linköping	1980/1980					
Mekanikern 22	Gamla Tanneforsvägen 17A, Vimarkgatan 1, 3, 5, 7, 9	Linköping	1947/1998	4 354	13 585		2 962	20 901 13 518
Navbössan 1	Låsblecksgatan 7, 9	Linköping	1980/1983		11 209			11 209 5 110
Navhälet 3	Låsblecksgatan 5	Linköping	1991/1991	1 911	4 589			6 500 3 137
Oboisten 2	Barhällsgatan 1, 10	Linköping	1952/1952	756	8 781	568		10 105 3 417
Paletten 1	Gumpekullavägen 8, Ottargatan 3	Linköping	1980/1980	5 339	341		8	5 688 4 850
Tannefors 1:89	Hagalundsvägen 3B	Linköping	1986/1986		1 071			1 071 486
Tannefors 1:90	Hagalundsvägen 3B	Linköping	Tomt					
Kyrkängen 9	Kyrkogatan 2	Mark	1929/1985			653		653 893
Basfolen 9	Moa Martinsons gata 10b	Norrköping	1983/1983	1 206	58			1 264 1 199
Diket 10	Drottninggatan 66, Nygatan 93	Norrköping	1968/1968	3 108	137	1 364	266	4 875 7 646
Kabeln 1	Bangårdsgatan 5, Lindövägen 25,27, Växthusgatan 2, 4	Norrköping	1940/1993	2 955	2 280		132	5 367 3 924
Kopparhammaren 2	Norra Grytsgatan 8, 10, 14	Norrköping	1929/1999	23 706	4 215	3 127	5 023	36 071 37 078
Kopparhammaren 7	Kungsgatan 56, Norra Grytsgatan 2, 4, 6	Norrköping	1929/1929	3 355	121		990	4 466 4 411
Kvarnholmen 4	Dalsgatan 7	Norrköping	1993/1993	8 149			1 616	9 765 14 724
Malmen 5	Koppargatan 18	Norrköping	1969/1982	839	2 335	784		3 958 2 810
Malmen 6	Koppargatan 10	Norrköping	1963/1963		6 900			6 900 2 070
Malmen 8	Koppargatan 10	Norrköping	Tomt					
Omformaren 7	Hagagatan 10	Norrköping	1951/1968	85	5 160	4 178	3 065	12 488 6 869
Platinan 1	Platinagatan 1	Norrköping	1988/1988			4 375		4 375 3 171
Reläet 9	Ståthögavägen 48	Norrköping	1960/1993	2 990	27 325	1 871	121	32 307 15 455
Ritsaren 10	Industrigatan 7–9, Maskingatan 23	Norrköping	1964/1986	586	209	4 851		5 646 4 620
Rotfjärilen 1	Svärmaregatan 1, 3	Norrköping	1992/1993	4 350	1 414			5 764 5 134
Silvret 2	Koppargatan 28	Norrköping	1988/1988		6 866			6 866 2 991
Skeppet 13	Hospitalsgatan 26	Norrköping	1929/1993		12	2 493	1 067	3 572 4 501
Statorn 10	Malmgatan 4	Norrköping	1938/1978	1 392	1 777	1 440		4 609 3 063
Stjärnan 15	Slottsgatan 114 / 116	Norrköping	1958/1958	8 685	212	2 571	792	12 260 12 591
Stjärnan 16	Slottsgatan 114 / 116	Norrköping	1958/1958					
Svärdet 8	Hospitalsgatan 17 mfl	Norrköping	1967/1976	7 693		365	40	8 098 11 318
Ana 11	Gästabudsvägen 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, Hamnvägen 3, 13, Spelhagsvägen 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17	Nyköping	1940/1978	12 289	23 545		4 939	40 773 25 581
Ana 12	Spelhagsvägen 1	Nyköping	1984/1984		2 710	520		3 230 1 964
Ana 13	Nyckelvägen 14	Nyköping	Tomt					
Bagaren 20	Östra Storgatan 5, S:t Annegatan 6	Nyköping	1962/1962	400		802	681	1 883 2 014
Biografen 19	Västra Storgatan 18, 20, Brunnsg 29	Nyköping	1929/1987	170	19	1 531	856	2 576 3 506
Brandholmen 1:9	Pontongatan 11	Nyköping	1962/1970	251	7 460		97	7 808 3 739
Brädgården 3	Folkungavägen 1	Nyköping	Tomt					121
Fabrikatet 1	Materialvägen 3	Nyköping	1980/1980	555	1 830	819	1 515	4 719 3 484
Fabrikatet 4	Materialvägen 3	Nyköping	Tomt					
Fabrikatet 5	Materialvägen 3	Nyköping	Tomt					
Fors 11	Repslagaregatan 43	Nyköping	1929/1987	8 295	2 389	506		11 190 11 879
Furan 2	Domänvägen 11	Nyköping	2001/2001		17		3 807	3 824 4 714
Glödlampan 16	Bagaregatan 2, 4, Hamnvägen 6	Nyköping	1929/1929	243		570		813 893
Glödlampan 17	Bagaregatan 2, 4, Hamnvägen 6	Nyköping	1929/1929	435				435 303
Gripen 1	Västra Storgatan 25	Nyköping	1929/1986	475		691		1 166 1 621
Hermelinen 7	Östra Storgatan 36, Östra Kvarngatan 21, Ringvägen 2	Nyköping	1929/1981	1 323			1 345	2 668 2 526
Hotellet 18	Brunnsgatan 35	Nyköping	1940/1940			487	335	822 741
Hotellet 26	Västra Storgatan 19	Nyköping	1981/1981			4 824		4 824 7 984
Jarlen 1	Nyckelv. 14	Nyköping	1899/2003	680				680 857
Kungshagen 1:6	Östra Skeppsbron 1, Östra Längdgatan 4, 6	Nyköping	1929/1989	332		325	741	1 398 1 504
Lansen 13	Gasverksvägen 2, Östra Längdgatan 5, 7	Nyköping	1977/1991	3 887	548	1 869		6 304 6 670
Mjölklaskan 8	Bagaregatan 3 A–C, Fruängsgatan 4, Kungsgatan 16	Nyköping	1929/1940	2 746	1 785	157	3 770	8 458 5 679
Nyköpings Bruk 1	Västra Kvarngatan 64	Nyköping	1929/1983	1 875		270		2 145 2 487
Nyköpings Bruk 7	Västra Kvarngatan 62	Nyköping	1910/1991	1 614	205			1 819 1 804
Skölden 2	Gasverksvägen 15	Nyköping	1989/1989	1 962	73			2 035 1 690
Spelhagen 1:7	Västra Skeppsbron 6	Nyköping	1929/1929		5 567			5 567 1 683
Spinnerskan 2	Periodgången 11	Nyköping	1929/1969	4 210				4 210 2 768
Spånten 7	Spelhagsvägen 4, 6, 8	Nyköping	2009/2009			1 280		1 280 880
Standard 17	Västra Storgatan 2–6, 8, 10, Bagaregatan 29, Fruängsgatan 28–30	Nyköping	1969/1993	3 057		3 566		6 623 9 867
Stensötan 5	Idbäcksvägen 8B	Nyköping	1971/1985	1 128	1 370	2 420		4 918 3 373
Säven 4	Norrköpingsvägen 9	Nyköping	1987/1987		1 853			1 853 2 304
Alptanäs 2	Torshamnsgatan 7, 7A, 9, Haukadalsgatan 1	Stockholm	1981/1981	3 030	100			3 130 4 881
Alptanäs 3	Torshamnsgatan 1, 3, 5	Stockholm	Tomt					475
Borg 1	Torshamnsgatan 16	Stockholm	1977/1977	1 411				1 411 2 546
Borg 2	Strömögatan 3	Stockholm	1981/1981		4 655			4 655 5 030
Borg 3	Strömögatan 5	Stockholm	1978/1978		1 800			1 800 1 991
Borg 6	Strömögatan 7, Vågögatan 8	Stockholm	1980/1980	1 244	5 104	105		6 453 6 689
Geysir 1	Österögatan 4	Stockholm	1979/1979		5 110			5 110 5 384
Geysir 2	Österögatan 2	Stockholm	1980/1980	2 580	4 426	165		7 171 6 243

Information om Klövern | Fastighetsbestånd

Fastighet	Adress	Kommun	Byggår/ värdeår	Area kvm			Utbildning/ vård/övrigt	Yta,	Hyres- värde, mkr
				Kontor	Industri/ lager	Butik			
Gulffoss 3	Österögatan 1, 3	Stockholm	1979/1983	5 530	1 993			7 523	8 989
Gulffoss 5	Viderögatan 6	Stockholm	1979/1983	3 654				3 654	4 149
Helgafjäll 1	Torshamnsgatan 22, 24 A–D, 26 A–B	Stockholm	1979/1979	9 460	2 275			11 735	17 115
Helgafjäll 2	Torshamnsgatan 28 A–B, 30 A–E, 32 A–D, 34 A–B	Stockholm	1981/1981	25 874	1 224			27 098	29 246
Helgafjäll 3	Torshamnsgatan 36, 38, 40	Stockholm	1980/1990	3 965	10 502			14 467	24 645
Helgafjäll 4	Torshamnsgatan 42, 44, 46	Stockholm	1998/1998	16 778	18			16 796	33 101
Helgafjäll 5	Kistagången 2, 4, Torshamnsgatan 20	Stockholm	1978/1988	14 238	154	1 580	17	15 989	24 878
Helgafjäll 7	Torshamnsgatan 48, 50, 52, 54	Stockholm	2001/2002	24 414	30		6	24 450	49 129
Isafjord 1	Grönlandsgången 6, Torshamnarsgatan 21, 23	Stockholm	1976/2008	39 556	8 422		9 534	57 512	82 670
Knarrarnäs 3	Färögatan 5, 7	Stockholm	1985/1985	6 921	234			7 155	12 715
Knarrarnäs 4	Färögatan 3, Isafjordsgatan 19,21	Stockholm	1985/1985	6 961	636	488		8 085	12 209
Knarrarnäs 9	Knarrarnäsgatan 15	Stockholm	1984/1986	4 748	119		3	4 870	9 741
Lidarände 1	Torshamnsgatan 18	Stockholm	1979/2008	2 855	16 406	718		19 979	30 558
Röros 1	Norgegatan 1	Stockholm	1985/1985	2 831	21			2 852	3 628
Skaftå 1	Torshamnsgatan 19	Stockholm	Tomt						
Slaggteglet 2	Voltavägen 4	Stockholm	1929/1975	1 866	218			2 084	2 267
Kannringen 1	Enhagsslingen 2,4	Täby	1988/1988	4 095				4 095	4 811
Kannringen 2	Enhagsslingen 6, 8	Täby	1991/1991	1 983	34			2 017	2 567
Kardborren 13	Kanalvägen 15, 17	Täby	1981/1981	12 487	295		1 410	14 192	17 403
Linjalen 60	Måttbandsvägen 12	Täby	1991/1991	2 844	938			3 782	3 954
Linjalen 61	Tillverkavägen 9	Täby	1990/1990		778			778	764
Linjalen 65	Måttbandsvägen 8, 10	Täby	1989/1989		600	750		1 350	1 110
Linjalen 66	Linjalvägen 9, 11	Täby	1990/1990		3 815	108		3 923	3 182
Linjalen 7	Måttbandsvägen 4	Täby	1989/1989		800			800	547
Linjalen 8	Måttbandsvägen 6	Täby	1989/1989		600			600	492
Lodet 2	Tumstocksvägen 9, 11	Täby	1990/1990	5 088	3 339	70	6	8 503	7 934
Mätstängen 2	Kundvägen 5, Linjalvägen 6 A–B	Täby	1991/1991	3 834				3 834	4 295
Roslags-Näsby 24:44	Stockholmsvägen 100, 102	Täby	1965/1965		530	2 181		2 711	3 016
Roslags-Näsby 24:45	Stockholmsvägen 100, 103	Täby	1965/1965						
Roslags-Näsby 25:7	Stockholmsvägen 100, 104	Täby	1965/1965						
Roslags-Näsby 25:8	Stockholmsvägen 100, 105	Täby	1965/1965						
Smygvinkeln 10	Ritarslingen 20	Täby	1991/1991	197	630			827	784
Smygvinkeln 11	Ritarslingen 18	Täby	1991/1991	927	714	258		1 899	1 815
Smygvinkeln 12	Ritarslingen 16	Täby	1992/1992	1 010	554			1 564	1 564
Smygvinkeln 9	Ritarslingen 22	Täby	1991/1991		960			960	504
Svänghjulet 1	Enhagsslingen 23, 25	Täby	1990/1990	766	427	445	2 544	4 182	4 288
Svänghjulet 2	Enhagsslingen 5, 7, 9, 11, 13	Täby	1989/1989	2 410	12		573	2 995	3 753
Svänghjulet 3	Enhagsslingen 15, 17, 19, 21	Täby	1991/1991	4 335	579			4 914	5 539
Tryckaren 3	Reprovägen 6, Viggbyholmsv. 81	Täby	1945/1992	1 585	1 426		585	3 596	3 883
Ventilen 1	Enhagsslingen 1A–B	Täby	1987/1987	2 222	620	219		3 061	3 405
Vaxellådan 1	Enhagsvägen 7	Täby	1978/1983	2 341	346		176	2 863	3 034
Vaxellådan 3	Enhagsvägen 9	Täby	1978/1978	1 351	565			1 916	1 502
Åkerby 10	Kemistvägen 6	Täby	1975/1989	784			417	1 201	1 366
Boländerna 33:2	Kungsängsvägen 15 mfl	Uppsala	1991/1991	17 600	344	86	330	18 360	23 145
Fyrislund 6:6	Rapsgatan 7	Uppsala	1921/2003	16 236	15 492	1 542	24 815	58 085	89 916
Kungsängen 10:1	Bävernsgränd 17, 19, 21, Kungsgatan 48, 50, Suttungs gränd 2	Uppsala	1920/1966	5 624	1 597	591	952	8 764	11 711
Kungsängen 10:2	Bävernsgränd 17, 19, 21, Kungsgatan 48, 50, Suttungs gränd 2	Uppsala	1920/1966						
Allmogekulturen 5	Svalgången 3	Västerås	1966/1991	5 579	2 141	5 501	1 711	14 932	8 993
Bogserbåten 1	Saltängsvägen 22	Västerås	Tomt						
Briggen 3	Saltängsvägen 14, 16	Västerås	1963/1973		5 162			5 162	5 709
Friledningen 18	Elledningsgatan 5b	Västerås	1988/1988		940			940	432
Gastuben 5	Björnövägen 8	Västerås	1943/1943		1 080	2 442		3 522	2 705
Gustavsvik 13	Sjöhagsvägen 3, 5, 7, Stensborgsgatan 2	Västerås	1957/1962	7 889	16 517	450	5 000	29 856	17 238
Icander 1	Stensborgsgatan 1	Västerås	1987/1987			2 992	8	3 000	1 162
Inge 10	Smedjegatan 8	Västerås	1939/1960	528	265	3 532	1 550	5 875	6 206
Klas 8	Smedjegatan 13	Västerås	1956/1956	1 066	146	2 761	1 277	5 250	5 030
Kol 13	Kopparbergsvägen 25	Västerås	1955/1955	609	2 336	1 801	99	4 845	5 608
Kryssen 3	Regattagatan 7–31, 33–53	Västerås	1940/1980	3 571	11 757	220	3 936	19 484	11 037
Leif 19	Hantverkargatan 2	Västerås	1929/1964	5 672	613	12 864	1 701	20 850	33 037
Manfred 6	Erik Hahrs gata 2	Västerås	1929/1987	2 725	183		1 369	4 277	5 034
Omformaren 6	Betonggatan 1, Wijkmansgatan 7	Västerås	1962/1985	2 267	6 889		705	9 861	6 999
Regattan 46	Regattagatan 8–28 etc	Västerås	1940/1970	1 838	11 000	111		12 949	6 625
Ringborren 13	Tallmätargatan 7	Västerås	1930/1962	1 727	1 843			3 570	1 646
Ringborren 15	Tallmätargatan 8, Ringborregatan 1	Västerås	1960/1990	4 186	10 209	447	2 924	17 766	11 096
Sigurd 3	Sigurdsgatan 27, 29, 31, 33, 35, 37	Västerås	1932/1989	2 337	5 054	2 547		9 938	9 667
Sigurd 7	Sigurdsgatan 23	Västerås	1929/1929		3 213			3 213	482
Sjöhagen 12	Sjöhagsvägen 14	Västerås	1952/1980	329	6 729			7 058	4 405
Skonerten 2	Saltängsvägen 18	Västerås	1966/1986	242	4 478			4 720	1 852
Stensborg 2	Sjöhagsvägen 2	Västerås	1957/1977	755	134			889	869
Stensborg 4	Sjöhagsvägen 4	Västerås	1989/1989		18		1 526	1 544	1 490
Verkstaden 11	Metalverksksgatan 19, 21, Pressverksgatan 4	Västerås	1929/1956	2 260	15 235	2 660		20 155	10 588
Västerås 2:5	Stensborgsgatan 4	Västerås	1982/1989	1 450				1 450	1 460
Barkenlund 11	Vasastrand 11	Örebro	1934/1989	2 484	347			2 831	3 964
Forskarbyn 2	Forskarvägen 1, 3	Örebro	1998/1998	5 113	33	136		5 282	6 715
Fåraherden 1	Riagatan 1,3	Örebro	1992/1992	1 765	5		752	2 522	2 953
Importören 2	Skvadronvägen 5	Örebro	1970/1970	1 055	1 510	570		3 135	1 681
Lantmannen 2	Riagatorvägen 7, Skvadronvägen 2	Örebro	1972/1974	1 096	3 886	3 485	1 700	10 167	5 465
Olaus Petri 3:234	Östra Bangatan 7	Örebro	1979/1979	1 964	2 462	9	4 683	9 118	9 626
Oxbacken 7	Krontorpsgatan 1	Örebro	1981/1988	2 587				2 587	2 490
Pigan 1	Riagatan 53	Örebro	1992/1992	931				931	808
Vindhjulet 3	Tunnlandsgatan 1, 3, 5	Örebro	1970/1970	16 699	930		1 366	18 995	17 021
Summa				739 523	520 531	146 623	154 671	1 561 348	1 565 068

Finansiell översikt

Nedanstående finansiella översikt avseende räkenskapsåren 2010, 2009 och 2008 är hämtad ur Klöverns reviderade koncernräkenskaper, vilka är upprättade enligt IFRS. Nedanstående finansiella översikt avseende delårsperioderna januari till september 2011 och 2010 är hämtad ur Klöverns oreviderade delårsrapporter. Avsnittet bör läsas tillsammans med avsnittet *Kommentarer till finansiell översikt*.

Utdrag ur resultaträkningar					
mkr	2011 9 mån jan-sep	2010 9 mån jan-sep	2010 12 mån jan-dec	2009 12 mån jan-dec	2008 12 mån jan-dec
Hysesintäkter	995	902	1 233	1 231	1 178
Övriga intäkter ¹⁾	17	5	10	23	42
Summa intäkter	1 012	907	1 243	1 254	1 220
Fastighetskostnader	-370	-355	-498	-474	-462
Driftöverskott	642	552	745	780	758
Central administration	-43	-48	-64	-66	-57
Finansnetto	-263	-167	-242	-221	-346
Förvaltningsresultat	336	337	439	493	355
Värdeförändringar fastigheter	293	222	298	-231	-760
Värdeförändring derivat	-176	-120	23	34	-155
Resultat före skatt	453	439	760	296	-560
Aktuell skatt	0	-3	-4	-9	0
Uppskjuten skatt	-123	-92	-151	-50	84
Periodens resultat	330	344	605	237	-476

1) Intäkter från hyresgarantier och utlösen av hyresavtal.

Utdrag ur balansräkningar					
mkr	2011-09-30	2010-09-30	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Förvaltningsfastigheter	14 559	12 152	13 493	12 032	11 895
Maskiner och inventarier	8	8	9	10	12
Uppskjuten skattefordran	373	398	405	418	407
Kortfristiga fordringar	92	95	129	83	116
Likvida medel	10	114	36	24	67
Summa tillgångar	15 042	12 767	14 072	12 567	12 497
Eget kapital	4 604	4 255	4 516	4 112	4 035
Uppskjuten skatteskuld	599	442	508	370	309
Räntebärande skulder	9 183	7 536	8 517	7 646	7 645
Derivat	192	155	13	31	62
Leverantörsskulder	83	66	157	104	132
Övriga skulder	28	12	53	15	32
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	353	301	308	289	282
Summa eget kapital och skulder	15 042	12 767	14 072	12 567	12 497

Utdrag ur kassaflödesanalyser

mkr	2011 9 mån jan–sep	2010 9 mån jan–sep	2010 12 mån jan–dec	2009 12 mån jan–dec	2008 12 mån jan–dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	340	340	444	494	345
Kassaflöde från den löpande verksamheten	322	299	507	490	205
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–774	101	–1 165	–373	–502
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	426	–310	670	–160	277
Periodens kassaflöde	–26	90	12	–43	–20
Likvida medel vid periodens början	36	24	24	67	87
Likvida medel vid periodens slut	10	114	36	24	67

Nyckeltal

mkr	2011 9 mån jan–sep	2010 9 mån jan–sep	2010 12 mån jan–dec	2009 12 mån jan–dec	2008 12 mån jan–dec
Fastighet					
Antal fastigheter	255	211	250	217	217
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 561	1 374	1 528	1 392	1 382
Hyresvärde, mkr	1 565	1 352	1 486	1 385	1 360
Verkligt värde fastigheter, mkr	14 559	12 152	13 493	12 032	11 895
Direktavkastningskrav värdering, %	7,1	7,2	7,2	7,2	7,1
Överskottsgrad, %	63	61	60	62	62
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89	89	89	90
Ytmässig uthyrningsgrad, %	79	80	79	80	82
Genomsnittlig kontraktstid, år	2,8	2,9	2,8	3,0	3,1
Finans					
Avkastning eget kapital, %	7,2	8,2	14,0	5,8	–10,7
Soliditet, %	30,6	33,3	32,1	32,7	32,3
Belåningsgrad, %	63,0	62,0	63,0	64,0	64,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	3,0	2,8	3,2	2,0
Genomsnittlig ränta, %	4,1	3,2	3,6	2,7	4,2
Genomsnittlig räntebindning, år	2,9	2,8	2,4	3,2	1,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,1	2,1	2,0	1,8	2,6
Räntebärande skulder, mkr	9 183	7 536	8 517	7 646	7 645
Aktie och övrigt					
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,09	2,09	2,73	3,07	2,17
Eget kapital per aktie, kr	28,6	26,5	28,1	25,6	25,1
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	2,00	1,85	3,15	3,05	1,26
Börskurs vid periodens utgång, kr	25,1	32,4	34,0	22,9	18,2
Börsvärde, utestående aktier, mkr	4 036	5 210	5 467	3 682	2 929
Antal registrerade aktier vid periodens utgång, milj	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5
Antal utestående aktier vid periodens utgång, milj	160,8	160,8	160,8	160,8	160,8
Utdelning per aktie, kr	–	–	1,50	1,25	1,00
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	–	–	55	41	46
Antal anställda	133	127	126	123	121

Definitioner

Fastighetsrelaterade

Direktavkastningskrav, värdering

Fastighetsvärderingarnas avkastningskrav på restvärdet.

Driftöverskott

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

Fastighetskostnader

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

Fastighetstyp

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

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Hyresintäkter

Debiterade hyror jämte tillägg, t ex ersättning för värme och fastighets-skatt.

Hyresvärde

Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor vid periodens utgång.

Kontraktsvärde

Lokalhyra, index och hyrestillägg enligt hyresavtal.

Nettoinflyttning

Inflyttade hyresgästers kontraktsvärde minus avflyttade hyresgästers kontraktsvärde.

Omsättningshastighet hyresgäster

Kontraktsvärdet för avflyttade hyresgäster under perioden, i relation till totalt kontraktsvärde vid periodens slut.

Orealiserade värdeförändringar

Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar.

Realiserade värdeförändringar

Genomförda fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkligt värde och omkostnader vid försäljning.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Kontraktsvärde i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

Uthyrningsgrad, yta

Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av totala intäkter.

Övriga intäkter

Intäkter från hyresgarantier och utlösen av hyresavtal.

Finansiella

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

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

Belåningsgrad

Räntebärande skulder avseende fastigheter i förhållande till fastigheters värde vid periodens utgång.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Soliditet

Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar vid periodens utgång.

Totala intäkter

Summan av hyresintäkter och övriga intäkter.

Aktierelaterade

Eget kapital per aktie

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

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde löpande verksamhet per aktie

Kassaflöde löpande verksamhet i relation till genomsnittligt antal aktier.

Resultat per aktie

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal utestående aktier.

Kommentarer till finansiell översikt

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen baseras på perioderna januari till september 2011 och januari till september 2010 samt räkenskapsåren 2010, 2009 och 2008. Informationen nedan ska läsas tillsammans med avsnittet *Finansiell översikt*.

Jämförelse mellan perioderna januari till september 2011 och januari till september 2010

Klöverns förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, för perioden 1 januari till 30 september 2011 uppgick till 336 mkr, vilket är 1 mkr lägre jämfört med samma period 2010. Periodens resultat efter skatt minskade från 344 mkr till 330 mkr, vilket huvudsakligen förklaras av försämrat finansnetto och större negativa förändringar på derivat.

Hyresintäkter

Klöverns hyresintäkter för perioden 1 januari till 30 september 2011 uppgick till 995 mkr, en ökning med 93 mkr jämfört med samma period 2010 då de uppgick till 902 mkr. Ökningen förklaras av större fastighetsbestånd, positiv nettoinflyttning och stigande hyresnivåer.

Fastighetskostnader

Klöverns fastighetskostnader för perioden 1 januari till 30 september 2011 uppgick till -370 mkr, en ökning med 15 mkr jämfört med samma period 2010 då de uppgick till -355 mkr. Ökningen förklaras av ett större fastighetsbestånd.

Finansnetto

Finansnettot för perioden 1 januari till 30 september 2011 uppgick till -263 mkr, under samma period 2010 uppgick det till -167 mkr. Den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen uppgick per 30 september 2011 till 4,1 procent, 0,9 procentenheter högre än per samma datum 2010 då den genomsnittliga finansieringsräntan uppgick till 3,2 procent.

Värdeförändringar fastigheter

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 293 mkr respektive 222 mkr för perioden 1 januari till 30 september 2011 respektive 2010. I värdeförändringarna för perioden 1 januari till 30 september 2011 och 2010 ingår realiserade värdeförändringar om 1 mkr respektive 22 mkr och orealiserade värdeförändringar om 292 mkr respektive 200 mkr.

Värdeförändringar derivat

Per 30 september 2011 hade Klövern räntetak om 2 000 mkr, att jämföras med 3 000 mkr vid motsvarande tidpunkt 2010, med förfall på 500 mkr per år fram till 2014. Räntetaken per 30 september 2011 har lösenräntor på 4,25–4,5 procent. Swapavtalen per 30 september 2011 uppgick till totalt 4 800 mkr, varav 1,4 mdr kr löper till 2015, 1,4 mdr kr till 2016, en mdr kr till 2017, 500 mkr till 2018 och 500 mkr till 2021. Värdeförändringarna för derivat uppgick under perioden 1 januari till 30 september 2011 till -176 mkr, att jämföras med -120 mkr för motsvarande period 2010 och per sista september 2011 och 2010 var värdet -192 mkr respektive -155 mkr. Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande.

Skatt

Resultatet i den löpande fastighetsrörelsen har för perioden 1 januari till 30 september 2011 belastats med uppskjuten skatt om -32 mkr jämfört med -48 under samma period 2010. Vidare har bland annat förändringen i skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter och derivat inneburit uppskjuten skatt för perioden 1 januari till 30 september 2011 om -91 mkr och för samma period 2010 var motsvarande uppskjuten skatt -72 mkr. Totalt ingår för perioden 1 januari till 30 september 2011 en kostnad för uppskjuten skatt om -123 mkr och aktuell skatt om 0 mkr och för samma period 2010 var kostnaden för uppskjuten skatt -92 mkr och aktuell skatt -3 mkr. I uppskjuten skatt 2010 ingår en uppskjuten skattefordran om 28 mkr till följd av ökade underskottsavdrag.

Kassaflöden

Under perioden 1 januari till 30 september 2011 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 322 mkr jämfört med 299 mkr under samma period 2010, vilket huvudsakligen förklaras av en positiv förändring avseende rörelsefordringar (kassaflödet från förändring av rörelsefordringar uppgick till 37 mkr jämfört med -11 mkr under samma period 2010) och en negativ förändring avseende rörelseskulder (kassaflödet från förändring av rörelseskulder uppgick till -55 mkr jämfört med -30 mkr under samma period 2010).

Kassaflödet från investeringar uppgick till -774 mkr jämfört med 101 mkr under samma period 2010, vilket huvudsakligen förklaras av att kassaflödet i samband med förvärv av fastigheter om totalt -812 mkr (jämfört med -234 mkr under samma period 2010) var större än kassa-

flödet i samband med försäljningar av fastigheter om 39 mkr (jämfört med 336 mkr under samma period 2010).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 426 mkr jämfört med -310 mkr under samma period 2010, vilket var nettot av upptagande av nya lån om 667 mkr (jämfört -109 mkr under samma period 2010) och utdelning om -241 mkr (jämfört med -201 mkr under samma period 2010).

Periodens kassaflöde uppgick till -26 mkr jämfört med 90 mkr under samma period 2010.

Jämförelse mellan 2010 och 2009

Klöverns förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, för 2010 uppgick till 439 mkr, en minskning om 54 mkr från 2009 då förvaltningsresultatet uppgick till 493 mkr. Det minskade förvaltningsresultatet förklaras huvudsakligen av vintervädret under året som bidrog till ökade kostnader i form av värme och underhåll. Årets resultat ökade däremot kraftigt från 237 mkr 2009 till 605 mkr 2010, vilket huvudsakligen förklaras av omfattande negativa värdeförändringar, om -231 mkr, avseende förvaltningsfastigheter under 2009 byttes mot omfattande positiva värdeförändringar, om 298 mkr, under 2010.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick under 2010 till 1 233 mkr, 2009 uppgick de till 1 231 mkr. Per 31 december 2010 bedömdes kontraktspportföljen ha ett hyresvärde på helårsbasis om 1 486 mkr, vilket kan jämföras med 1 385 mkr vid motsvarande tidpunkt året innan. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 procent per såväl 31 december 2010 som 2009.

Snitthyran, beräknad utifrån kontraktsvärde och uthyrd yta, uppgick 2010 till 1 053 kr och 2009 till 1 066 kr per kvm, en minskning med 13 kr per kvm. Förändringen av den genomsnittliga hyran beror i första hand på förvärv med lägre snitthyra samt den negativa utvecklingen av KPI under 2009.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under 2010 till totalt 498 mkr, vilket för jämförbart bestånd motsvarar 349 kr per kvm. 2009 uppgick fastighetskostnaderna till 474 mkr motsvarande 340 kr per kvm. Fastighetskostnaderna var 2010 högre än normalt på grund av det kalla och snörika året. Energikostnaderna för 2010 översteg de normala kostnaderna med 25 mkr och kostnaden för snö och

isröjning var 20 mkr högre än normalt. Värmeförbrukningen uppgick 2010 till 114 procent av en normalårskorrigerad förbrukning, att jämföra med 98 procent för 2009. Kundförlusterna fortsatte att vara mycket låga och uppgick 2010 till totalt 3 mkr eller 0,3 procent av de totala intäkterna, att jämföra med 5 mkr respektive 0,4 procent för 2009.

Finansnetto

Finansnettot för 2010 uppgick till -242 mkr och för 2009 uppgick det till -221 mkr. Klöverns genomsnittliga upplåningsränta för de räntebärande skulderna steg under 2010. Vid slutet av 2010 uppgick Klöverns genomsnittliga ränta till 3,6 procent efter en ökning med 0,9 procentenheter under året, att jämföras med 2,7 procent 2009. Av ökningen i Klöverns genomsnittliga ränta förklaras cirka två tredjedelar av uppgången i marknadsräntorna. Resterade beror på ny finansiering samt högre marginaler vid refinansiering.

Värdeförändringar fastigheter

Klövern hade vid utgången av 2010 totalt 250 fastigheter belägna i 14 kommuner, vid samma tidpunkt 2009 var beståndet på 217 fastigheter fördelade på samma antal kommuner. Det totala fastighetsvärdet uppgick till 13 493 mkr, den uthyrningsbara ytan var 1 528 tkvm och hyresvärdet uppgick till 1 486 mkr vid 2010 års utgång. Vid 2009 års utgång uppgick det totala fastighetsvärdet till 12 032 mkr, den uthyrningsbara ytan var 1 392 tkvm och hyresvärdet uppgick till 1 385 mkr. Ökningen av fastigheternas värde berodde på förvärv om 1 067 mkr, försäljningar om -368 mkr, investeringar om 464 mkr samt värdeförändringar med 298 mkr under 2010. För året 2009 var motsvarande siffror 179 mkr avseende förvärv, -162 mkr avseende försäljningar, 351 mkr avseende investeringar samt -231 mkr avseende värdeförändringar. Ökningen av hyresvärdet är till stor del en följd av förvärv under 2010.

Värdeförändringar derivat

Klövern använder sig av derivat i syfte att minska ränterisken och uppnå önskad räntebindning. Derivaten omfattade totalt 6 300 mkr vid 2010 års utgång, vilket motsvarade 74 procent av de räntebärande skulderna. Vid 2009 års utgång omfattade derivaten totalt 7 399 mkr, motsvarande 97 procent av de räntebärande skulderna. Under 2010 uppgick värdeförändringen för derivaten, som i sin helhet är orealiserad men påverkat resultat- och

balansräkning, till –2 mkr för räntetaken och 25 mkr för swapavtalen, 2009 var värdeförändringen för räntetaken 11 mkr och 23 mkr för swapavtalen. Det verkliga värdet vid 2010 års slut uppgick till 5 mkr för räntetaken och –18 mkr för ränteswapparna, att jämföras med 12 mkr respektive –43 mkr vid slutet av 2009.

Skatt

Klöverns aktuella skatt, som i sin helhet avser upptaxeringar från tidigare år samt skatt i förvärvade bolag, uppgick till –4 mkr under 2010, att jämföras med –9 mkr under 2009. Uppskjuten skatt uppgick 2010 till –151 mkr baserad på förändring av uppskjuten skattefordran med –13 mkr och uppskjuten skatteskuld med –138 mkr. År 2009 uppgick den uppskjutna skatten till –50 mkr baserad på förändring av uppskjuten skattefordran med 11 mkr och uppskjuten skatteskuld med –61 mkr. Återstående underskottsavdrag uppgick 2010 till 1 542 mkr och beräknas räcka minst sex år med nuvarande intjäningsförmåga, motsvarande siffra för 2009 var 1 591 mkr.

Kassaflöden

Under 2010 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 507 mkr jämfört med 490 mkr under 2009, vilket huvudsakligen förklaras av en negativ förändring avseende rörelsefordringar (kassaflödet från förändring av rörelsefordringar uppgick till –46 mkr jämfört med 34 mkr under 2009) och en positiv förändring avseende rörelseskulder (kassaflödet från förändring av rörelseskulder uppgick till 109 mkr jämfört med –38 mkr under 2009).

Kassaflödet från investeringar uppgick till –1 165 mkr jämfört med –373 mkr under 2009, vilket huvudsakligen förklaras av att kassaflödet i samband med förvärv av fastigheter om totalt –1 531 mkr (jämfört med –530 mkr under 2009) var större än kassaflödet i samband med försäljningar av fastigheter om 368 mkr (jämfört med 162 mkr under 2009).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 670 mkr jämfört med –160 mkr under 2009, vilket var nettot av upptagande av nya lån om 871 mkr (jämfört med 1 mkr under 2009) och utdelning om –201 mkr (jämfört med –161 mkr under 2009).

Periodens kassaflöde uppgick till 12 mkr jämfört med –43 mkr under 2009.

Jämförelse mellan 2009 och 2008

Klöverns förvaltningsresultat för 2009 uppgick till 493 mkr, en ökning om 138 mkr från 2008 då förvaltningsresultatet uppgick till 355 mkr. Det ökade förvaltningsresultatet för 2009 förklaras huvudsakligen av det låga ränteläge som präglat året.

Hyresintäkter

Klöverns hyresintäkter 2009 uppgick till 1 231 mkr, en ökning med 53 mkr från 2008 då de uppgick till 1 178 mkr. Per 31 december 2009 bedömdes kontraktsporföljen ha ett hyresvärde på helårsbasis om 1 385 mkr, vilket kan jämföras med 1 360 mkr vid motsvarande tidpunkt året innan. Den ekonomiska uthyrningsgraden per 31 december 2009 uppgick till 89 procent, vilket kan jämföras med 90 procent den 31 december 2008.

Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 066 kronor per kvm per 31 december 2009, en ökning med 16 kronor per kvm jämfört med 1 050 kronor per kvm för 2008.

Fastighetskostnader

Klöverns fastighetskostnader 2009 uppgick till 474 mkr, en ökning med 12 mkr från 2008 då de uppgick till 462 mkr.

Finansnetto

Finansnettot uppgick 2009 till –221 mkr, att jämföras med –346 mkr för 2008. Den stora förändringen förklaras huvudsakligen av kraftigt fallande rörliga marknadsräntor samt historiskt sett låga bundna räntor. Klöverns genomsnittliga upplåningsränta för de räntebärande skulderna sjönk markant under 2009. Vid slutet av 2009 uppgick den genomsnittliga räntan till 2,7 procent efter en nedgång med 1,5 procentenheter jämfört med 2008 då den genomsnittliga räntan var 4,2 procent.

Värdeförändringar fastigheter

Det verkliga värdet för Klöverns fastigheter uppgick per 31 december 2009 till 12 032 mkr, vilket innebar orealiserade värdeförändringar om –267 mkr. Per 31 december 2008 uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde till 11 895 mkr, vilket innebar orealiserade värdeförändringar om –795 mkr. Den stora orealiserade värdeförändringen förklaras huvudsakligen av under året höjda avkastningskrav för fastigheter i sämre lägen samt projektfastigheter.

Värdeförändringar derivat

Klövern använder sig av derivat i syfte att minska ränterisken och uppnå önskad räntebindning. Derivaten omfattade totalt 7 399 mkr vid 2009 års utgång, vilket motsvarade 97 procent av de räntebärande skulderna, att jämföra med 5 029 mkr vid utgången av 2008, vilket motsvarade 66 procent av de räntebärande skulderna. Under 2009 uppgick värdeförändringen för räntetaken, orealiserad, som påverkat resultat- och balansräkningen till 11 mkr och för swapavtalen 23 mkr. Det verkliga värdet vid slutet av 2009 uppgick till 12 mkr för räntetaken och -43 mkr för ränteswapparna. Under 2008 uppgick värdeförändringen för räntetaken, orealiserad, som påverkat resultat- och balansräkningen till -29 mkr och för swapavtalen -126 mkr. Det verkliga värdet vid slutet av 2008 uppgick till 5 mkr för räntetaken och -67 mkr för ränteswapparna.

Skatt

Klöverns aktuella skatt, som i sin helhet avser upptaxeringar från tidigare år samt skatt i förvärvade bolag, uppgick till -9 mkr under 2009, att jämföras med 0 mkr under 2008. Uppskjuten skatt uppgick 2009 till -50 mkr baserad på förändring av uppskjuten skattefordran med 11 mkr och uppskjuten skatteskuld med -61 mkr. År 2008 uppgick den uppskjutna skatten till 84 mkr baserad på förändring av uppskjuten skattefordran med -67 mkr (inklusive förändring av skattesats) och uppskjuten skatteskuld med 151 mkr (inklusive förändring av skattesats). Återstående underskottsavdrag och restvärdesavskrivning uppgick 2009 till 1 591 mkr, motsvarande siffra för 2008 var 1 548 mkr.

Kassaflöden

Under 2009 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 490 mkr jämfört med 205 mkr under 2008, vilket huvudsakligen förklaras av en negativ förändring avseende rörelsefordringar (kassaflödet från förändring av rörelsefordringar uppgick till 34 mkr jämfört med 68 mkr under 2008) och en positiv förändring avseende rörelseskulder (kassaflödet från förändring av rörelseskulder uppgick till -38 mkr under 2009 jämfört med -208 mkr under 2008).

Kassaflödet från investeringar uppgick till -373 mkr jämfört med -502 mkr under 2009, vilket huvudsakligen förklaras av att kassaflödet i samband med förvärv av fastigheter om totalt -530 mkr (jämfört med -827 mkr under 2009) var större än kassaflödet i samband med försälj-

ningar av fastigheter om 162 mkr (jämfört med 327 mkr under 2008).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -160 mkr jämfört med 277 mkr under 2008, vilket var nettot av upptagande av nya lån om 1 mkr (jämfört med 638 mkr under 2008) och utdelning om -161 mkr (jämfört med -248 mkr under 2008).

Periodens kassaflöde uppgick till -43 mkr jämfört med -20 mkr under 2008.

Kassaflöden

Under perioden januari till september 2011 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 322 mkr och periodens kassaflöde till -26 mkr. Kassaflödet från investeringar uppgick till -774 mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 426 mkr.

Under 2010 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 507 mkr och periodens kassaflöde till 12 mkr. Kassaflödet från investeringar uppgick till -1 165 mkr, vilket huvudsakligen förklaras av att kassaflödet i samband med förvärv av fastigheter om totalt -1 531 mkr var större än kassaflödet i samband med försäljningar av fastigheter om 368 mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 670 mkr, vilket huvudsakligen bestod av upptagande av nya lån.

Under 2009 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 490 mkr och periodens kassaflöde till -43 mkr. Kassaflödet från investeringar uppgick till -373 mkr, vilket huvudsakligen förklaras av att kassaflödet i samband med förvärv av fastigheter om totalt -530 mkr var större än kassaflödet i samband med försäljningar av fastigheter om 162 mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -160 mkr, vilket var nettot av upptagande av nya lån om 1 mkr och utdelning om -161 mkr.

Under 2008 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 205 mkr och periodens kassaflöde till -20 mkr. Kassaflödet från investeringar uppgick till -502 mkr, vilket huvudsakligen förklaras av att kassaflödet i samband med förvärv av fastigheter om totalt -827 mkr var större än kassaflödet i samband med försäljningar av fastigheter om 327 mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 277 mkr, vilket var nettot av upptagande av nya lån om 638 mkr för att finansiera förvärv av fastigheter samt utdelning, återköp av aktier samt förändring av övriga långfristiga skulder om -248 mkr, -109 mkr respektive -4 mkr.

Investeringar

Under perioden 1 januari till 30 september 2011 investrades 498 mkr i befintliga fastigheter. Totalt pågick vid periodens slut 255 projekt till en kalkylerad utgift på sammanlagt 1 621 mkr, varav 590 mkr återstod att investera. Dessa investeringar förväntas finansieras via eget kapital och bankfinansiering. Utöver ovanstående finns det för närvarande inga väsentliga pågående investeringar eller åtaganden av väsentligt slag beträffande framtida investeringar. Under motsvarande period 2010 investerades 222 mkr i befintliga fastigheter. Under perioden 1 januari till 30 september har åtta fastigheter förvärvats till ett pris om 314 mkr och en uthyrningsbar yta på 37 tkvm, under samma period 2010 gjordes ett förvärv.

Under 2010 genomfördes ett stort antal projekt i befintliga fastigheter, totalt investerades 464 mkr under året. Utöver de projekt som avslutades under 2010 är fortfarande ett stort antal större och mindre projekt under utförande. Vid utgången av 2010 pågick totalt 149 projekt till en kalkylerad utgift på sammanlagt 1 456 mkr. Totalt återstod 819 mkr att investera i dessa projekt. Klövern förvärvade under 2010 totalt 38 fastigheter till ett pris om 1 067 mkr och en uthyrningsbar yta på 160 tkvm. Under året såldes nio fastigheter med ett försäljningspris om 368 mkr och en uthyrningsbar yta om 27 tkvm.

Under 2009 investerades totalt 351 mkr i befintliga fastigheter. Totalt pågick 118 projekt till en kalkylerad utgift på sammanlagt 633 mkr. Totalt återstod 233 mkr att investera i dessa fastigheter. Klövern förvärvade under 2009 totalt 5 fastigheter till ett pris om 179 mkr och en uthyrningsbar yta på 25 tkvm. Antal sålda fastigheter uppgick till fyra med ett försäljningspris om 162 mkr och en uthyrningsbar yta om 14 tkvm.

Under 2008 genomfördes ett stort antal projekt i befintliga fastigheter. Totalt investerades 692 mkr. Den enskilt största investeringen under 2008 var i Lidarände 1 där lokaler för Kistamässan färdigställdes. Under slutet av 2008 och början av 2009 färdigställdes en ny entréhall och ingång från Kistagången samt ytterligare parkeringsyta. Total investering för projektet beräknades uppgå till omkring 400 mkr. Totalt pågick vid årets slut 120 projekt till en kalkylerad utgift på sammanlagt 862 mkr. Klövern förvärvade två fastigheter och en tomt under 2008 med ett totalt förvärvspris om 135 mkr. Antal sålda fastigheter uppgick till tre med ett försäljningspris om 327 mkr och en uthyrningsbar yta om 25 tkvm.

Tendenser under det innevarande räkenskapsåret

Konjunktur nedgången som följde finanskrisen 2008 blev kortvarig och fastighetsbranschen drabbades väldigt lindrigt. I själva verket uppvisade Klövern och många andra fastighetsbolag bra resultat under 2009 och 2010. Förväntade konkurser och kundförluster blev istället nettoinflyttning och stigande hyresnivåer i kombination med låga räntekostnader. Denna utveckling har fortsatt under det innevarande räkenskapsåret.

Transaktionsvolymerna på den svenska fastighetsmarknaden föll kraftigt under 2009 men har under 2010 och 2011 successivt kommit tillbaka.

Den svenska fastighetsmarknaden har väsentligen inte påverkats av den senaste tidens turbulens i omvärlden. Skuldproblematiken i Sydeuropa och USA har visserligen lett till att tillväxtprognoserna reviderats ned i såväl dessa länder som Sverige, men det har också fått långräntorna att falla kraftigt och de korta räntorna att göra halt. Klövern har bara sett effekten av de två ränteförändringarna. När det gäller efterfrågan på lokaler däremot är läget fortsatt gott med positiv nettoinflyttning. Under juli till september 2011 uppgick inflyttningen till 33 mkr, avflyttningen till 21 mkr och nettoinflyttningen till 12 mkr. Hittills under räkenskapsåret uppgår nettoinflyttningen till 14 mkr. Inflyttningen är inte koncentrerad till en stad eller en region, utan noteras generellt i Klöverns bestånd.

De städer Klövern befinner sig i kännetecknas av en jämn efterfrågan och stabila till svagt stigande hyresnivåer. Klöverns kostnader består i huvudsak av driftkostnader och finansiella kostnader. Klövern har under det innevarande räkenskapsåret fortsatt att uppvisa ett mycket bra resultat i fastighetsrörelsen som medför att driftöverskottet under perioden januari till september 2011 är Klöverns högsta någonsin och att förvaltningsresultatet under samma period tangerar förra årets nivå, trots att finansnettot ökat med 96 mkr och att kostnaderna för värme, el och snöröjning under det första kvartalet 2011 var ovanligt höga på grund av den onormalt kalla och snöiga vintern. De finansiella kostnaderna styrs av marknadsräntorna och bankernas marginaler. För att begränsa risken i marknadsräntornas fluktuationer har Klövern under det tredje kvartalet 2011 ingått ytterligare ränteswapavtal.

Fastighetsvärdena har under innevarande räkenskapsår stigit med 293 mkr, motsvarande 2 procent. Sjukande långa marknadsräntor har samtidigt inneburit att värdet på Klöverns derivat minskat med 176 mkr under

det innevarande räkenskapsåret och Klöver har under det tredje kvartalet 2011 utnyttjat tillfället att säkra för-
månlig finansiering genom att binda räntan på krediter
för ytterligare cirka 1 mdr kr genom förvärv av ränte-
swappar med lång löptid på en historiskt låg nivå.

Väsentliga händelser efter den 30 september 2011

Inga väsentliga händelser som påverkat Koncernens
finansiella ställning eller ställning på marknaden har
inträffat efter senast offentliggjorda rapport som återfinns
på annan plats i Prospektet.

Kapitalstruktur och annan finansiell information

Eget kapital och skuldsättning

Klövern är finansierat med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Det egna kapitalet uppgick per 30 november 2011 till 4 620 mkr. Av de totala skulderna om 10 396 mkr var per samma datum 9 360 mkr räntebärande skulder. De icke räntebärande skulderna om totalt 1 036 mkr bestod av uppskjuten skatteskuld, derivat, leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter samt övriga skulder.

Soliditeten uppgick per 30 november 2011 till 31 procent.

Nettoskuldsättning per 30 november 2011	
mkr	
A. Likvida medel	–
B. Lätt realiserbara värdepapper	–
C. Likviditet (A + B)	–
D. Kortfristiga fordringar	–
E. Kortfristiga bankskulder	103
F. Kortfristig del av långfristiga skulder	59
G. Summa kortfristiga skulder (E + F)	162
H. Netto kortfristig skuldsättning (G – D – C)	162
I. Långfristiga fordringar	–
J. Långfristiga banklån	9 198
K. Efterställt förlagslån	–
L. Summa långfristiga skulder (J + K)	9 198
M. Netto långfristig skuldsättning (L – I)	9 198
N. Nettoskuldsättning (H + M)	9 360

Eget kapital och skuldsättning per 30 november 2011	
mkr	
Summa kortfristiga skulder	162
mot säkerhet ¹⁾	59
mot borgen	103
blancokrediter	–
Summa långfristiga skulder	9 198
mot säkerhet ¹⁾	9 198
mot borgen	–
blancokrediter	–
Summa eget kapital	4 620
aktiekapital	833
övrigt tillskjutet kapital	1 715
reserver	–
balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	2 072

1) Säkerhet är lämnad i form av pantbrev, aktier eller interna skuldebrev med tillhörande pantbrevssäkerhet.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden per 30 november 2011 uppgick till 1,9 år och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,8 år. Förfallostrukturen för låneavtalen som framgår av tabellen *Ränte- och låneförfallostruktur per 30 november 2011* på sidan 61, visar när i tiden lånen förfaller till omförhandling eller återbetalning. Andelen lån med rörlig räntebindning uppgick till 48 procent.

Klövern har tecknat derivatavtal för att begränsa påverkan av en högre marknadsränta. Nämnda derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte kassaflödespåverkande. Marknadsvärdet på Klövern's räntederivat minskar i ett nedåtgående ränteläge och ökar i ett uppåtgående ränteläge. Värdet på derivaten är alltid noll om de bibehålls till löptidens slut.

Ränte- och låneförfallstruktur per 30 november 2011

År	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, mkr	Ränta, %	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig	4 504	4,0	–	–	–
2011	56	6,4	56	56	–
2012	–	–	4 640	3 900	740
2013	–	–	3 285	3 285	–
2014	–	–	2 275	1 949	326
2015	1 400	4,2	–	–	–
2016	1 400	5,0	–	–	–
2017	1 000	4,5	–	–	–
2018–	1 000	4,1	170	170	–
Totalt	9 360	4,3	10 426	9 360	10 66

Rörelsekapital

Det är Klöverns uppfattning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de aktuella behoven den närmaste tolv månadersperioden.

Med rörelsekapital avses här Klöverns möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser varefter de förfaller till betalning. Klöverns verksamhet genererar ett stort driftöverskott, där merparterna av hyresintäkterna erhålls i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott. Således är Klöverns rörelserelaterade expansion till sin natur självfinansierande. En förklaring till nettoskuldsättningen per 30 november 2011 är att merparten av hyrorna erläggs som kvartalshyror och att den andra månaden i bolagets räkenskapskvartal normalt har lägre likvida tillgångar. De kortfristiga skulderna per 30 november 2011 om totalt 162 mkr avser checkräkningskredit (dvs. beviljad kredit) om totalt 103 mkr samt kortfristig del av långfristiga bankkulder om totalt 59 mkr.

Finansiell ställning

Klöver känner i dagsläget inte till några uppgifter om offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt kan påverka Klöverns verksamhet. Det har inte skett någon väsentlig förändring av Klöverns finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan den 30 september 2011.

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet i Klövern uppgick per 30 september 2011 till 832 721 630 kronor fördelat på 166 544 326 stamaktier, vardera med ett kvotvärde om 5 kronor. Inga förändringar har skett i aktiekapitalet sedan 2006. Av stamaktierna är 5 741 463 återköpta, vilket innebär att totalt antal utestående stamaktier uppgick till 160 802 863. Samtliga aktier är fullt inbetalda. Aktiekapitalet är bestämt i svenska kronor. Varje stamaktie berättigar till en röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Samtliga stamaktier äger lika rätt till andel i Klöverns tillgångar, vinst och eventuellt överskott vid likvidation. Extra bolagsstämma i Klövern beslutade den 12 januari 2012 om fondemission av preferensaktier till Klöverns nuvarande aktieägare samt nyemission av preferensaktier för att möjliggöra Erbjudandet. För en vidare beskrivning av de villkor som gäller för preferensaktierna se avsnitten *Klöverns preferensaktier i korthet* och *Bolagsordning*.

Aktierna har utgivits enligt aktiebolagslagen (2005:551) och ägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i denna lag.

Enligt Klöverns bolagsordning ska antalet aktier vara lägst 60 000 000 och högst 240 000 000.

Klöverns aktier är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. Euroclear Sweden AB, Box 7822, 103 97 Stockholm har hand om detta register och kontoföringen av aktierna.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämma. Rätt till utdelning tillfaller den som på fastställd avstämningsdag är införd i aktieboken och antecknad i avstämningsregistret. Avstämningsdag för utdelning och den dag utdelning ska ske fastställs av bolagsstämman eller av styrelsen efter bemyndigande av bolagsstämman. Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie men kan även utbetalas i annan form. Särskilda regler gäller för utdelning på preferensaktierna, se avsnittet *Bolagsordning*. Utbetalning av kontant utdelning sker genom Euroclear Sweden AB. Efter en preskriptionstid om tio år återgår

utdelningen till Bolaget. Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt, se vidare avsnittet *Skattefrågor i Sverige*.

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

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

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

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får endast ske genom utgivande av stamaktier. Fondemission får dock även ske genom utgivande av preferensaktier till ägare av stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier de förut äger.

Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden under innevarande eller förevarande räkenskapsår.

Aktiekapitalets utveckling

År	Transaktion	Förändring av antalet aktier	Förändring aktiekapitalet, kr	Totalt antal stamaktier	Totalt aktiekapital, kr	Nominellt belopp/ kvotvärde, kr
2006	Nyemission	46 180 067	230 900 335	166 544 326	832 721 630	5,00

Bemyndiganden

Styrelsen innehar för tillfället inga bemyndiganden vad gäller nyemission av aktier eller att emittera konvertibler eller teckningsoptioner.

Handelsplats

Klöverns stamaktie är upptagen till handel på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap, med kortnamnet KLOV och ISIN-kod SE0000331225. Bolaget har ansökt om upptagande till handel av preferensaktierna med första handelsdag omkring den 30 januari 2012. Preferensaktierna har ISIN-kod SE0004390037 och kortnamn vid handel på NASDAQ OMX Stockholm är KLOV PREF.

Ägarförhållanden

I tabellerna nedan redovisas de största aktieägarna i Klövern per 30 september 2011 samt ägarstruktur. Per 30 september 2011 uppgick Klöverns innehav av återköpta egna aktier till 5 741 463, motsvarande 3,4 procent av totalt antal registrerade aktier.

Ägarförteckning per 30 september 2011		
Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Corem Property Group	32 200 000	20,0
Arvid Svensson Invest	24 159 466	15,0
Rutger Arnhult via företag*	10 502 000	6,5
Brinova Inter	8 686 452	5,4
Länsförsäkringar fonder	5 077 352	3,2
Swedbank Robur fonder*	4 643 022	2,9
Länsförsäkringar Södermanland	4 545 174	2,8
JP Morgan Chase NA	3 103 998	1,9
Handelsbanken fonder	3 080 689	1,9
BNP Paribas Securities	2 750 957	1,7
Övriga aktieägare	62 053 753	38,7
Totalt utestående aktier	160 802 863	100,0
Återköpta aktier	5 741 463	
Totalt registrerade aktier	166 544 326	

* Ägargrupp

Ägarstruktur per 30 september 2011

Antal aktier	Antal aktieägare	Andel av röster och kapital, %
1–100	16 698	0,3
101–500	5 995	1,0
501–1 000	1 777	0,9
1 001–2 000	1 127	1,1
2 001–5 000	787	1,6
5 001–10 000	292	1,3
10 001–100 000	316	5,7
100 001–	118	88,1
Totalt	27 110	100,0

Aktieägaravtal

Såvitt styrelsen för Klövern känner till, föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Klövern. Såvitt styrelsen känner till finns inte heller några överenskommelser eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Klövern förändras.

Fondemission

Vid Klöverns extra bolagsstämma den 12 januari 2012 beslutade aktieägarna att genomföra en fondemission av preferensaktier till Bolagets nuvarande aktieägare. Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Fondemissionen innebär rätt till en (1) preferensaktie per innehav av fyrtio (40) stamaktier.

Fondemissionen genomförs för att skapa erforderlig ägarspridning bland ägarna av preferensaktierna. Detta är en förutsättning för att kunna notera aktien för handel på NASDAQ OMX Stockholm, vilket Klövern kommer att ansöka om i anslutning till Fondemissionen. Genom att emittera preferensaktier kan Klövern nå investerarkategorier som värdesätter en hög löpande utdelning. Se vidare avsnittet *Fondemissionen*.

I tabellen nedan redovisas de tio största aktieägarna i Klöver per 30 september 2011, justerat som om Fondemissionen hade genomförts per det datumet.

Tio största aktieägarna i Klöver per 30 september 2011					
Aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Corem Property Group	32 200 000	805 000	33 005 000	20,0	20,0
Arvid Svensson Invest	24 159 466	603 986	24 763 452	15,0	15,0
Rutger Arnhult via företag*	10 502 000	262 550	10 764 550	6,5	6,5
Brinova Inter	8 686 452	217 161	8 903 613	5,4	5,4
Länsförsäkringar fonder	5 077 352	126 933	5 204 285	3,2	3,2
Swedbank Robur fonder*	4 643 022	116 075	4 759 097	2,9	2,9
Länsförsäkringar Södermanland	4 545 174	113 629	4 658 803	2,8	2,8
JP Morgan Chase NA	3 103 998	77 599	3 181 597	1,9	1,9
Handelsbanken fonder	3 080 689	77 017	3 157 706	1,9	1,9
BNP Paribas Securities	2 750 957	68 773	2 819 730	1,7	1,7
Övriga aktieägare	62 053 753	1 697 138	63 750 891	38,7	38,7
Totalt utestående aktier	160 802 863	4 020 071	164 822 934	100,0	100,0
Återköpta aktier	5 741 463	143 536	5 884 999		
Totalt registrerade aktier	166 544 326	4 163 609	170 707 969		

* Ägargrupp

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

Bolagets styrelse består av sju ordinarie ledamöter och ingen suppleant. Uppdraget för samtliga styrelseledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. Styrelsen och ledningen nås via Bolagets adress Box 1024, 611 29 Nyköping, telefon 0155-44 33 00. Fem av styrelsens sju ledamöter äger direkt eller via bolag aktier i Klövern. Sammanlagt uppgick ledamöternas innehav till 69 242 175 aktier per 30 september 2011, motsvarande 43 procent av totalt utestående aktier.

Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter. Detta innebär bland annat att styrelsen fortlöpande ska bedöma Bolagets ekonomiska situation samt se till att Bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen ska även utse verkställande direktör samt granska att den verkställande direktören fullgör sina åligganden. Styrelsen utses av årsstämman. Styrelsen i Klövern har för sitt arbete fastställt en arbetsordning samt en instruktion för den verkställande direktören där styrelsens respektive verkställande direktörens åligganden samt arbetsfördelningen mellan dem regleras. Instruktionen för den verkställande direktören uppställer bland annat begränsningar avseende vilka avtal den verkställande direktören kan ingå.

De tidigare uppdrag som styrelseledamöterna har haft, för vilka redovisas nedan, avser en period om de senaste fem åren. Uppdrag i dotterbolag redovisas inte separat.

Styrelse

FREDRIK SVENSSON

Styrelseordförande, invald i styrelsen 2005, ordförande sedan 2011.

Född: 1961.

Aktieinnehav i Klövern: 24 159 466 aktier via bolag.

Utbildning: Civilekonom.

Erfarenhet från företagsledning- och styrelsearbete under många år.

Fredrik Svensson är idag verkställande direktör och styrelseledamot i Aktiebolaget Arvid Svensson. Han är även ordförande och styrelseledamot i Vretvägens Fastighets AB, Klövern AB, Västerås Science Park AB, Celeritas Fastigheter AB, Case Investment Aktiebolag, Arvid Svensson Invest AB, ArosMotet Fastigheter AB. Fredrik Svensson är även styrelseledamot i Shipinvest Intressenter Aktiebolag, Laros Fastighets Aktiebolag, NOVOTEK Aktiebolag, Dagon AB, Fastighets AB Balder, Arvid Svensson Training AB, UnitedLog Group AB, Läs & Larmteknik Sverige AB, Create Business Incubator Mälardalen AB, Tenzing AB, Mirino AB och Residens Mälaren AB. Han är vidare även suppleant i Arvid Svensson & Ekstranda Media AB.

Fredrik Svensson har tidigare varit verkställande direktör och styrelseledamot i Fagerblads Aktiebolag, Arvsen Leasing & Finansiering AB, Graft media & kommunikation i Sverige Aktie-

bolag, Arvid Svensson Pro AB samt ordförande och styrelseledamot i Fastighets AB Ellipsvägen, Fastighets AB Pyramidbacken, Fastighets AB Tohepa, Fastighetsaktiebolaget Sthlm Syd nr 1, Fastighetsaktiebolaget Sthlm Syd nr 2, Fastighetsaktiebolaget Sthlm Syd nr 3, Fastighets AB Bågljuset, Fastighets AB Ringmarken, Fastighets AB Timmerhuggaren, Fastighets Aktiebolaget Urbis, Fastighets AB Fullersta Torg, AB Venarv. Han har vidare även varit styrelseledamot i Broström Aktiebolag, Aktiebolaget Sardus, IBS AB, Pri Packaging Design & Communication AB, Titan Television AB, Mermaid Sweden AB, Ryamattan anfaller AB, Ramnäs Bruk AB, Arvid Svensson Eksandh Pro AB. Fredrik Svensson har slutligen även varit suppleant i Bendéns Verktyg & Maskiner AB, DR-Radio & TV Communications Aktiebolag, E Communication New Media Aktiebolag, Lo-Com Intressenter AB, Krabasken AB, Topsbrand Intressenter AB, Etarobal-loc Stockholm Intressenter AB, La Quetta Communication AB, Datsnaisirk Intressenter AB, Differ Sverige AB och 1:a Västmanlandsfonden AB.

Beroende relativt större ägare.

RUTGER ARNHULT

Styrelseledamot och VD i Klövern, invald i styrelsen 2009, anställd sedan 2012.

Född: 1967.

Aktieinnehav i Klövern: 42 702 000 aktier via bolag.

Utbildning: Civilekonom.

Erfarenhet från företagsledning under 20 år samt erfarenhet från fastighetsbranschen och som finansanalytiker.

Rutger Arnhult är idag verkställande direktör, ordförande och styrelseledamot i Bostadsaktiebolaget i Skokloster samt verkställande direktör och styrelseledamot i Klövern AB och M2 Asset Management AB. Han är även ordförande och styrelseledamot i Wahlström Fastigheter AB, Kloster Invest AB och Devyser AB samt styrelseledamot i Corem Property Group AB, Corem Norr AB, Corem Norr Holding AB, AB Klockareplan, Skiffervägen Fastighets AB, Vytal Diagnostics AB, Locellus Finans Tre AB, M2 Gruppen i Jordbro 2 AB, Arnia Holding AB, M2 Gruppen i Jordbro 1 AB, Corem Ädelmetallen 4 AB, Initia Property Partners AB, Fastighetsbolaget Älvringen AB, Corem Ädelmetallen 14 AB, Meroc Lund 1 AB och Meroc Lund 2 AB. Rutger Arnhult är slutligen även suppleant i SLA Interactive AB och Fastighetspartners Veddesta AB samt bolagsman i Utvecklingsbolaget Persson & Persson i Stockholm Handelsbolag och Orpheus Förvaltning Handelsbolag. Rutger Arnhult kommer att ersätta Gustaf Hermelin i Klöverns dotterbolags styrelser under januari–februari 2012.

Rutger Arnhult har tidigare varit verkställande direktör och styrelseledamot i Granada Fastigheter Aktiebolag, Din Bostad i Gotland AB och Fastighets AB Junestad samt ordförande och styrelseledamot i Wahlström Fastigheter AB, Din Bostad Fastighets AB, Laboratorn 5 i Visby AB, Norse Malmö AB och Gårdarrike Fastigheter AB. Han har tidigare även varit verkställande direktör i Corem Property Group AB samt styrelseledamot i Ikano Bostad Västerås 10 AB, DPNOVA AB, Flemming Dental Nordic AB, Gårdarrike AB, Skiffervägen Fastighets AB, Locellus Finans Tre AB, Locellus Finans Två AB, M2 Gruppen i Sundsvall

Ett AB, Gårdarke Edward AB, PATRIZIA Immobilien KAG i Jordbro AB, Locellus Finans Fyra AB, Dentutech AB, Netina 2 AB, Jamling Mountaineer AB, Smålandshem i Eksjö AB, Fastighetskompaniet AL AB, Fyrskepsvägens Fastighets AB och Fyrhöjdens Fastighets AB. Rutger Arnhult har slutligen även varit suppleant i Lejonfemman i Nässjö AB och Garageföreningen Vårberget samt bolagsman i Orpheus Förvaltning Handelsbolag.

Beroende relativt större ägare och Bolaget.

ANN-CATHRIN BENGTSSON

Styrelseledamot, invald i styrelsen 2011.

Född: 1962.

Aktieinnehav i Klöver: Inget innehav.

Utbildning: Civilekonom.

Erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete.

Ann-Cathrin Bengtsson är idag verkställande direktör och styrelseledamot i Aros Congress Center Holding AB och MGV Administration Aktiebolag samt ordförande och styrelseledamot i Nya Charkmästarn i Västerås AB. Hon är även vice ordförande och styrelseledamot i Länsförsäkringar Bergslagen ömsesidigt. Ann-Cathrin Bengtsson är vidare styrelseledamot i Klöver AB, C Land Logistics AB och Best Western Hotels Sverige Ekonomisk Förening samt suppleant i Etablering Västerås Aktiebolag. Hon är slutligen även bolagsman i Hjälsstavikens Häst Handelsbolag.

Ann-Cathrin Bengtsson har tidigare varit verkställande direktör och styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Congresshuset i Västerås. Hon har även varit ordförande och styrelseledamot i Almi Företagspartner Västmanland Aktiebolag och In Westeras AB samt styrelseledamot i Remplir Invest AB och ATG Hästklinikerna AB.

Oberoende ledamot.

GUSTAF HERMELIN

Styrelseledamot, invald i styrelsen 2003. Såsom tidigare meddelats, har Gustaf Hermelin lämnat sin befattning som VD den 1 januari 2012.

Född: 1956.

Aktieinnehav i Klöver: 2 162 800 aktier privat, via bolag och närstående.

Utbildning: Ekonomistudier HHS.

Erfarenhet från styrelsearbete i större företag under 20 år.

Gustaf Hermelin är idag verkställande direktör och styrelseledamot i Skandinavisk Fastighetsutveckling Aktiebolag, Fastighets AB Östra Storgatan, verkställande direktör i Brinova Fastigheter AB samt ordförande och styrelseledamot i Vedeby Jord och Maskin Aktiebolag. Gustaf Hermelin är även styrelseledamot i Diös Fastigheter AB, Klöver AB, AMF Fastigheter AB samt Traktor och Maskin i Sörmland Aktiebolag.

Gustaf Hermelin har tidigare varit ordförande och styrelseledamot i Lindstén Dalmasen 2 AB, AREIM Färöarna 3 AB,

Corem Emy AB, Dagon Eskilstuna AB, Dagon Kalmar AB, Familjen Westerberg Lokalfastigheter AB, Gårdarke Edward AB, Brokitteln AB, FastighetsAktiebolag Glimman, ND15 Fastigheter AB, Elektriciteten 2 AB, Nimativ Nyköping AB, Fastighets AB Knut 26, Knarren i Linköping AB, Almedeviks Fastighets AB, Stortorget 1 i Örebro Fastigheter AB, Klarasparken AB, NM Property AB, NM Property Tre AB, NM Property Två AB. Han har tidigare även varit styrelseledamot i Llac Kista AB, Björkviks Handelsfastighets Ekonomiska förening och Wijkström Timber AB.

Beroende relativt Bolaget.

EVA LANDÉN

Styrelseledamot, invald i styrelsen 2011.

Född: 1965.

Aktieinnehav i Klöver: Inget innehav.

Utbildning: Civilekonom.

Erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete.

Eva Landén är idag CFO och verkställande direktör i Corem Property Group AB samt styrelseledamot i Klöver AB och Corem Sadelgjorden AB. Hon är även suppleant i Plopocyl AB, Corem Norr AB, Corem Norr Holding AB, Corem Ädelmetallen 4 AB, Corem Ädelmetallen 14 AB, Meroc Lund 1 AB och Meroc Lund 2 AB.

Eva Landén var tidigare styrelseledamot i Bonnier Västfastigheter AB, Bonnier Förlagsfastigheter AB, Stormakaren AB, Bonnier Cityfastigheter AB, Fastighetsbolaget Stämpeln AB, Fastighets AB Andjakten, Bonnier Sydfastigheter Aktiebolag, Bonnier Stadsfastigheter Aktiebolag och Bromma Montessori-skola ekonomisk förening. Hon var tidigare även suppleant i Krustäteln AB och Fastighets AB Tavelgalleriet.

Beroende relativt större ägare.

ANNA-GRETA LUNDH

Styrelseledamot, invald i styrelsen 2003.

Född: 1955.

Aktieinnehav i Klöver: 29 409 aktier.

Utbildning: Civilekonom.

Erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete under många år.

Anna-Greta Lund är idag verkställande direktör och styrelseledamot i Länsförsäkringar Södermanland och Strimlusen Förvaltnings AB samt styrelseledamot i Eskilstuna-Kuriren Aktiebolag, Onyx Näringslivsutveckling i Oxelösund och Nyköping AB, Klöver AB, Humlegården Holding II AB, Humlegården Holding III AB, Humlegården Holding I AB, ALMI Invest Östra Mellansverige AB och Länsstyrelsens insynsråd (Sörmland). Hon är även prokurist i Länsförsäkringsbolagens Fastighetshandelsbolag Humlegården.

Anna-Greta Lund har tidigare varit styrelseledamot i Setra Group AB, Länsförsäkringar IT Center AB, Länsförsäkringar AB, Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB och Södermanlands Nyheter.

Oberoende ledamot.

ERIK PAULSSON

Styrelseledamot, invald i styrelsen 2011.

Född: 1942.

Aktieinnehav i Klövern: 338 500 aktier privat och via familj.

Utbildning: Folkskola.

Erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete under många år.

Erik Paulsson är idag ordförande och styrelseledamot i Fabege AB, SkiStar Aktiebolag, Wihlborgs Fastigheter AB, Backahill Holding AB, Bengtsson & Nobel & Olofson fastighetsaktiebolag, Backahill AB, Båstadtennis & Hotell AB, JOPA Fastighets AB, Åre Centrum AB, Laröd Invest AB, Båstad Hamn AB, Arenabolaget i Ängelholm AB, Bulltofta Aviation AB, Tennis Lodge i Båstad AB, Båstad Erikstorp Fastighet AB och Lilla Båstad AB. Han är även styrelseledamot i Lindvallen Servicecenter Aktiebolag, Viamare Invest Aktiebolag, Nolato Aktiebolag, Lindvallen Mark Aktiebolag, Lindvallens Husvagnsparkering Aktiebolag, Lindvallens Sportshop Aktiebolag, Svenska husgruppen Holding AB, Klövern AB, Förvaltnings AB Storax, Sgno Networks AB, Ekerum Golf & Resort AB, Brinova Fastigheter AB, Storebro Herrgård AB, Brasil Development AB, Platzer Fastigheter Holding AB (publ), Magnolia Bostad AB, In Båstad AB, Böske Backe Invest AB och CrHe Invest AB. Erik Paulsson är vidare även suppleant i Claerence Village AB och Scandinavian Resort i Båstad AB samt bolagsman i Erik och Mats Paulssons Bil och Traktorverkstad Handelsbolag. Erik Paulsson är slutligen även prokurist i Handelsbolaget Terminalgruppen T och kommanditdelägare i Bjärepunkten Kommanditbolag.

Erik Paulsson har tidigare varit ordförande och styrelseledamot i Bröderna Magnusson Frakt Aktiebolag, Diös Fastigheter AB, Järila Sjö Exploatering AB, LRT Holding Company AB, Backahill Industrifastigheter AB, Råsta Administration AB, Huset vid Stranden AB, Swedish Arena Management AB, Råsta Holding AB och Arenabolaget i Solna AB. Han tidigare även varit styrelseledamot i Evidentia Fastigheter Aktiebolag, Tornet Bostäder Stockholm AB, Evidentia Fastigheter Stockholm Aktiebolag, Fabege Nord AB, Tebargo Fastigheter AB, Wihlborgs Mälardalen Aktiebolag, Aros Center Aktiebolag, ArosTornet Norrland Aktiebolag, Investment AB Öresund, Fastighetsaktiebolaget Cessio, Smedsbacken Aktiebolag, Wihlborgs Bostäder Nyköping AB, Rosecliff AB, Aktiebolaget Tråden, Vågöгатans Fastighets Aktiebolag, Kättingens Fastighets Aktiebolag, Facta Punkteringen Aktiebolag, Förvaltnings Aktiebolaget Rikken, Fastighetsaktiebolaget Storheden i Stockholm, Cityterminalen Stockholm Aktiebolag, Fastighetsaktiebolaget Fittja 17, Sveastad Fastigheter AB, Godwana Fastighetsutveckling AB, Fastighetsaktiebolaget Strömgöatan 3, Fastighets Aktiebolaget Bryggan, Sniken Fastighets AB, Aktiebolaget Solnedgången, Godwana Förvaltnings AB, Fabege Kontor Söder AB, Paul Anderson Fastigheter Aktiebolag, Fastighets Aktiebolaget Dublonen, Backahill Invest AB, Fabege Fruängen Centrum AB, Fabege 1 AB, DomTornet Aktiebolag, Grindhult Bostäder i Malmö Aktiebolag, Fastighetsaktiebolaget Kopparkypen i Norrköping, Moto Aktiebolag, Fastighets AB Tremolit, Fastighetsbolaget PLÖRR Aktiebolag, Validitet Fastighets Aktiebolag, Fastighetsaktiebolaget Barnhusväderkvarnen 36, Fastighetsaktiebolaget Induktorn 33, Fastighetsaktiebolaget

Habitus, Fastighetsaktiebolaget Kvarngärdet 58:1, Fastighetsaktiebolaget Induktorn, Wihlborgs Söderåsen Aktiebolag, Kannringen Fastighets Aktiebolag, Azurit Fastighets AB, Fastighets AB Fabegeälv, Lumiten Bostads AB, SIFAB Stockholm AB, ÄlvTornet AB, Amplion Fastigheter Södra AB, Amplion Fastigheter Västra AB, HögsboTornet 35 Aktiebolag, HögsboTornet 36 Aktiebolag, HögsboTornet 37 Aktiebolag, HögsboTornet 38 Aktiebolag, HögsboTornet 51 Aktiebolag, HögsboTornet 52 AB, Fabege Packrummet AB, Södertälje Syd Factory Outlet AB, Fastighetsaktiebolaget Isahuset, Fastighets AB Fasborg, Interlink Holding AB, Dina Palaisbacken AB, Tebargo Fastigheter Holding AB, Sobli i Stockholm AB, KV Stockholmssignalen AB, Stancia AB, Soleiro Aktiebolag, Hilab Holding Stockholm AB, Fabege V 3 AB, Olov Lindgren Polacken AB, Ebellis AB, Klövern Karita AB, Catella Markets AB, Corem Emy AB, Klövern Ella AB, Klövern Eenora AB, Klövern Disa AB, Klövern Kristina AB, Klövern Neptunus AB, Rögle Marknads AB och Råsta Hotell AB. Erik Paulsson har slutligen även varit styrelseledamot och suppleant i Fastighets AB Fosema samt suppleant i RACKS i Olofström AB, Carp Fastigheter AB och SveLand Sakförsäkringar AB. Oberoende ledamot.

Ledande befattningshavare

RUTGER ARNHULT, VD

Se under Styrelse.

BRITT-MARIE EINAR

Finans- och IR-chef, vVD

Född: 1965.

Anställd sedan: 2004.

Aktieinnehav i Klövern: 3 000 aktier och 23 614 köpoptioner.

Utbildning: Civilekonom samt styrelseakademiutbildning.

Erfarenhet från styrelsearbete.

Britt-Marie Einar är idag styrelseledamot i Onyx Näringslivsutveckling i Oxelösund och Nyköping AB och Handelsbankens lokalstyrelse Nyköping. Hon är även suppleant i Planco Financial Advisory Services Aktiebolag.

Britt-Marie Einar har tidigare varit styrelseledamot i Gårdarike Edward AB, Brokitteln AB, FastighetsAktiebolag Glimman, ND15 Fastigheter AB, Elektriciteten 2 AB, Nimativ Nyköping AB, Fastighets AB Knut 26, Knarren i Linköping AB, Almedeviks Fastighets AB, Stortorget 1 i Örebro Fastigheter AB, Klarasparken AB, NM Property AB, NM Property Tre AB, NM Property Två AB, Lindstén Dalmasen 2 AB, AREIM Färöarna 3 AB och Corem Emy AB.

MIKAEL FORKNER

Enhetschef i Norrköping, Marknadsområdeschef Syd

Född: 1960.

Anställd sedan: 2010.

Aktieinnehav i Klövern: Inget innehav.

Utbildning: Juristlinjen.

Mikael Forkner har inga övriga befattningar men har tidigare varit styrelseledamot i Kaplansbacken AB.

HANS LINDH

Enhetschef i Västerås, Marknadsområdeschef Väst

Född: 1966.

Anställd sedan: 2010.

Aktieinnehav i Klöver: Inget innehav.

Utbildning: Universitetsstudier i ekonomi.

ELISABETH NORLING

Personal- och miljöchef

Född: 1964.

Anställd sedan: 2007.

Aktieinnehav i Klöver: Inget innehav.

Utbildning: Civilekonom.

Elisabeth Norling är idag styrelseledamot i Företagscollege Nyköping Oxelösund Ekonomisk förening. Elisabeth Norling har inga tidigare uppdrag.

MATTIAS RICKARDSSON

Ekonomichef

Född: 1974.

Anställd sedan: 2003.

Aktieinnehav i Klöver: 61 000 köpoptioner.

Utbildning: Universitetsstudier i ekonomi.

Mattias Rickardsson är idag styrelseledamot i Lidan Förvaltning AB.

Mattias Rickardsson har tidigare varit styrelseledamot i Knarren i Linköping AB, Alneviks Fastighets AB, Stortorget 1 i Örebro Fastigheter AB, Klarasparken AB, NM Property AB, NM Property 3 AB och NM Property 2 AB.

PER-GUNNAR SABEL

Marknadsområdeschef Öst, vVD

Född: 1964.

Anställd sedan: 2007.

Aktieinnehav i Klöver: 5 000 aktier.

Utbildning: Civilingenjör.

Per-Gunnar Sabel är idag styrelseledamot och verkställande direktör i Fastighets Aktiebolaget Panaschen. Han var tidigare suppleant i Värtan Fastigheter AB.

Revisorer

Ernst & Young AB är vald till Klöverns revisionsbyrå från och med årsstämman 2011. Ernst & Young AB har handlagt revisionen i Klöver sedan 2000.

Ansvarig revisor är Mikael Ikonen, auktoriserad revisor, medlem i FAR SRS, född 1963. Mikael Ikonen har varit revisor i Klöver sedan årsstämman 2007.

Handel ochandel

Ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har någon familjerelation med annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare.

Det föreligger ingen intressekonflikt mellan någon av styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas plikter gentemot Bolaget, deras privata intressen och/eller andra plikter.

Under de fem senaste åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare dömts i bedrägerirelaterade mål. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren varit inblandad i någon konkurs, konkursförvaltning eller likvidation i egenskap av styrelseledamot eller ledande befattningshavare. Under de fem senaste åren har ingen av styrelseledamöterna eller någon ledande befattningshavare, dock med nedan angivna undantag, varit utsatta för anklagelser eller sanktioner av i lag eller förordning bemyndigade myndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar) och ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har av domstol förbjudits att agera som styrelseledamot eller ledande befattningshavare eller på annat sätt idka näringsverksamhet. Under våren 2011 ålades Britt-Marie Einar, Elisabeth Norling, Mattias Rickardsson och PG Sabel att betala särskild avgift enligt 20 §, första punkten, lagen (2000:1087) om anmälningskyldighet för vissa innehav av finansiella instrument. Avgiften för Mattias Rickardsson var 40 000 kronor vardera. Övriga ålades en avgift om 20 000 kronor vardera. Erik Paulsson är misstänkt för bestickning i samband med uppförandet av Swedbank Arena.

Bolagsstyrning

Bolagsstyrning

Bolagsstyrning i svenska börsbolag regleras av en kombination av skrivna regler och praxis. Till regelverket hör i första hand aktiebolagslagen men också Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") och det regelverk som gäller för noterade bolag. Några av Kodens principer är att skapa goda förutsättningar för utövande av en aktiv och ansvars- tagande ägarroll och skapa en väl avvägd maktbalans mellan ägare, styrelse och verkställande ledning, vilket Klövern ser som en naturlig del av principerna för verksamheten. Koden innebär även att viss information ska hållas tillgänglig på webbsidan. Koden anger att bolag som följer Koden men har valt att avvika från denna i något avseende ska förklara varför. Klövern följer Koden.

Revisionsutskott

Styrelsen anser att revision är av sådan betydelse att dessa frågor ska beredas och beslutas av hela styrelsen, exklusive VD. Vid minst ett tillfälle träffas styrelse och revisor utan att VD eller annan representant från Bolaget är närvarande. Revisionsutskottet ska bland annat säkerställa kvaliteten i Klöverns finansiella rapportering, övervaka den interna kontrollen, utvärdera revisorns arbete samt bistå valberedning vid framtagande av förslag till revisor. Bolagets revisor deltar vid två styrelsemöten per år och redogör för iakttagelser och eventuella synpunkter som uppkommit i samband med granskning.

Ersättningsutskott

Klövern har inget unikt ersättningsutskott utan hela styrelsen, exklusive VD, ansvarar för att Bolaget har en formaliserad och transparent process för att fastställa ersättningar och andra anställningsvillkor för VD och bolagsledning. Principerna för ersättningar och andra anställningsvillkor beslutas på årsstämman.

Bolagsordning

Bolagsordningen, som antas på bolagsstämman, är ett centralt dokument som tillsammans med gällande lagar anger verksamhet och styrning av Bolaget. Klövern AB är ett svenskt publikt bolag, registrerat med organisationsnummer 556482-5833 och med säte samt huvudkontor på Nyckelvägen 14 i Nyköping. Verksamheten är att, direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget är noterat på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap.

Årsstämma

Årsstämman är Bolagets högsta beslutande organ där aktieägarnas rätt att besluta i Bolagets angelägenheter kan utövas. Styrelsen och revisorer i Bolaget utses av årsstämman på förslag av valberedningen.

Styrelsen

Styrelsen utses efter förslag av valberedningen vid årsstämman. Dess uppgift är att förvalta Bolagets angelägenheter i Bolagets och samtliga aktieägares intresse. Styrelsen ska ha en storlek och sammansättning som säkerställer dess förmåga att förvalta Bolagets angelägenheter med integritet och effektivitet.

Styrelsen i Klövern har upprättat en arbetsordning avseende arbetsfördelningen, styrelsemöten och ekonomisk rapportering i enlighet med aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar och författningar. Arbetsordningen omfattar följande:

Styrelsens uppgifter och ansvar

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta Bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt.

Styrelsen ansvarar för att Bolagets organisation är ändamålsenlig och att verksamheten bedrivs i enlighet med bolagsordningen, aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar och författningar samt styrelsens arbetsordning. Styrelsen ska utföra styrelsearbetet gemensamt under ordförandens ledning.

Styrelsen ska vidare tillse att verkställande direktören fullgör sina åligganden i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar. Dessa återfinns i den av styrelsen upprättade VD-instruktionen. Styrelsens ledamöter ska inte ha ansvar för olika arbetsområden eller uppgifter. Belönings- och ersättningsfrågor för verkställande direktören bereds av styrelsens ordförande och föredras för övriga i styrelsen innan beslut.

Styrelsens uppgift innefattar, utan att vara begränsad därtill, följande:

- fastställa affärsplan, strategier, väsentliga policys och mål för Bolaget och den koncern som Bolaget är moderbolag för
- fastställa Bolagets och Koncernens övergripande organisation
- utse och entlediga verkställande direktör
- tillse att det finns ett fungerande rapporteringssystem

- tillse att det finns en tillfredsställande kontroll av Bolagets och Koncernens efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för verksamheten
- årligen fastställa ny arbetsordning och instruktion för verkställande direktören
- godkänna ekonomisk rapportering i form av delårsrapporter, bokslutskommunikéer och årsbokslut som Bolaget ska offentliggöra
- tillse att Bolaget har en fungerande attestinstruktion och attestplan

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande utses, efter förslag av valberedning, vid årsstämman och ansvarar för att leda och organisera styrelsens arbete på ett effektivt sätt samt att fungera som VD:s diskussionspartner och stöd.

Ordföranden ska även;

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

Valberedning

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

Årsstämma 2011

Vid årsstämman i Klöver den 18 april 2011 fattades beslut om ändring i bolagsordningen avseende kallelseförfarandet och revisorsval i enlighet med aktiebolagslagens nya huvudregel. Man fattade även beslut rörande utdelning, styrelsesammansättning och revisor, ersättning till bolagsledningen, valberedningen samt förvärv och överlåtelse av Bolagets aktier.

För 2010 fastställdes styrelsens förslag till vinstdisposition innebärande en utdelning om 1,50 kr per aktie. Torsdagen den 21 april 2011 fastställdes som avstämningsdag för utdelning.

Stämman beslutade om omval av styrelseledamöterna Rutger Arnhult, Gustaf Hermelin, Anna-Greta Lundh och Fredrik Svensson samt nyval av Ann-Cathrin Bengtson, Eva Landén och Erik Paulsson. Till ny styrelseordförande valdes Fredrik Svensson. Vidare beslutade stämman att arvodet till styrelsen ska uppgå till 980 000 kr, varav 280 000 kr till styrelseordföranden och 140 000 kr vardera till övriga ledamöter. Till VD i Klöver utgår inget arvode.

Stämman beslutade om omval av revisionsbolaget Ernst & Young AB som Bolagets revisor och att arvode till revisorer ska utgå enligt godkänd räkning.

Stämman godkände styrelsens förslag till principer för ersättning till bolagsledningen, vilket i korthet innebär följande: Grundlönen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig och beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Rörlig ersättning ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier, utformade med syfte att främja Bolagets långsiktiga värdeskapande. För VD gäller att rörlig ersättning maximalt kan uppgå till sex månatliga grundlöner per år och för övriga i bolagsledningen maximalt tre månatliga grundlöner per år. Styrelsen har rätt att frångå principerna om det finns särskilda skäl för detta.

Principerna för utseende av valberedning beslutades vara oförändrade. Principerna finns tillgängliga på Klöversn webbsida, www.klovern.se.

Stämman beslutade att bemyndiga styrelsen att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta egna aktier. Syftet är att kunna anpassa Bolagets kapitalbehov och bidra till ökat aktieägarvärde.

Verkställande direktör och koncernledning

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

I bolagsledningen ingår utöver VD, finans- och IR-chef, personal- och miljöchef, ekonomichef samt marknadsområdescheferna. Frågor rörande den löpande verksamheten rapporteras vid bolagsledningens möten.

Ersättningar

Riktlinjer för ersättning

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

Ersättning till styrelse

Styrelsens arvode föreslås av valberedningen och fastställs på årsstämman. Styrelsen erhöll 2010 totalt 875 tkr att fördela mellan styrelsens ledamöter, exklusive VD. Ordförandens arvode uppgick till 250 tkr och övriga ledamöters arvode var 125 tkr per ledamot. Ingen av styrelseledamöterna har något avtal som berättigar till avgångsvederlag eller andra förmåner efter det att uppdraget har avslutats.

Ersättning till VD, vice VD och övriga ledande befattningshavare

Ersättning och förmåner till VD och övriga ledande befattningshavare beslutas, efter principer fastställda av årsstämman, av ersättningsutskottet. För VD och övriga ledande befattningshavare, gäller att lönen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig. Pensionspremien, uppgår under anställningstiden hos Bolaget till 35 procent av grundlönen. Pensionsåldern för vice VD:ar och övriga ledande befattningshavare är 65 år. Uppsägning från Bolagets sida är 12 månader och från den anställdes sida sex månader. Avgångsvederlag utgår ej. Ingen av de ledande befattningshavare har slutit något avtal med bolaget om förmåner efter det att uppdraget avslutats. Förmåner utöver lön och pension är för vice VD:ar och övriga ledande befattningshavare sjukvårdsförsäkring och kostförmån och del i Klöverns vinstandelsstiftelse samt rätt till tjänstebilsförmån, om så är angivet i respektive anställningsavtal.

Ersättning till övriga medarbetare

Principen om marknadsmässiga och konkurrenskraftiga löner gäller även för övriga medarbetare. Samtliga medarbetare omfattas av avgiftsbestämda pensionsplaner som

bekostas av Bolaget. Förmåner utöver lön och pension är sjukvårdsförsäkring och kostförmån samt del i Klöverns vinstandelsstiftelse. Kollektivavtal finns med Fastighetsanställdas förbund.

Incitamentsprogram

De incitamentsprogram som finns är långsiktiga och har som syfte att främja engagemanget i Bolaget och därmed även öka värdet för aktieägarna. För vice VD:ar och övriga ledande befattningshavare gäller, enligt anställningsavtal, att rörlig ersättning, utöver grundlön, kan uppgå till ett belopp motsvarande max tre månatliga grundlöner. För 2010 utgick rörlig ersättning med en månadslön. Den rörliga ersättningen grundar sig på utfall i förhållande till mål avseende driftöverskott, resultat efter skatt och uthyrning. Styrelsen äger rätt att frånga principerna om det i enskilda fall finns särskilda skäl för detta.

Vinstandelsstiftelse

Klöverns vinstandelsstiftelse omfattar samtliga medarbetare som varit anställda under viss period. Avsättning till stiftelsen kan maximalt uppgå till ett prisbasbelopp per anställd och år och baseras på en kombination av Klöverns resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägarna. Vid utgången av 2010 ägde stiftelsen totalt 725 000 aktier i Klövern motsvarande 0,5 procent av totalt antal utestående aktier. Under februari 2011 fattade styrelsen beslut om avsättning för 2010 motsvarande ett prisbasbelopp om 42 400 kr per heltidsanställd. Stiftelsen äger för närvarande 861 000 aktier i Bolaget.

Revision

Vid årsstämman 2011, omvaldes Ernst & Young AB till revisor i Bolaget. Mikael Ikonen, auktoriserad revisor, är huvudansvarig revisor i Klövern AB. Ernst & Young har varit Bolagets revisor sedan 2000.

I uppdraget ingår granskning av Bolagets bokföring och årsredovisning samt bolagsledningens och styrelsens förvaltning. Revisorerna ska även, om inte annat särskilt beslutas, ta del av Bolagets bolagsstyrningsrapport, styrelsens rapport över intern kontroll samt översiktligt granska Bolagets niomånadersrapport. Granskningarna sammanställs i rapporter som årligen behandlas av styrelsen. Av rapporten ska bland annat framgå huruvida Klöverns organisation är utformad så att bokföring, finansiell förvaltning och ekonomiska förhållanden i övrigt kan kontrolleras på ett betryggande sätt.

Löner, arvoden och förmåner	2010
<i>Styrelseordförande</i>	
Stefan Dahlbo	250
<i>Övriga styrelseledamöter (5 personer)</i>	
Rutger Arnhult	125
Lars Holmgren	31
Anna-Greta Lundh	125
Helen Olausson	–
Lars-Göran Pettersson	94
Lars Rosvall	125
Fredrik Svensson	125
<i>Verkställande direktör</i>	
Grundlön	2 583
Rörlig ersättning	1 140
Förmåner	68
<i>Vice verkställande direktör (2 personer)</i>	
Grundlön	2 617
Rörlig ersättning	434
Förmåner	127
<i>Övriga ledande befattningshavare (5,5 personer)</i>	
Grundlön	5 118
Rörlig ersättning	765
Förmåner	363
<i>Övriga anställda</i>	
Grundlön	46 542
Rörlig ersättning	0
Förmåner	2 561
Summa	63 193
<i>Avtalsenliga pensionskostnader (inklusive Fora)</i>	
Verkställande direktör	867
Vice verkställande direktör (2 personer)	925
Övriga ledande befattningshavare (5,5 personer)	1 731
Övriga anställda	4 703
Summa	8 226
<i>Lagstadgade sociala kostnader (inklusive löneskatt)</i>	
Styrelseordförande	79
Övriga styrelseledamöter	196
Verkställande direktör	1 401
Vice verkställande direktör (2 personer)	1 223
Övriga ledande befattningshavare (5,5 personer)	2 383
Övriga anställda	16 042
Summa	21 324
Totalt	92 743

Information till aktiemarknaden

Klövern lämnar delårsrapporter för verksamheten tre gånger per år; per 31 mars, per 30 juni samt per 30 september. Därutöver redovisar Klöver helårsbokslut per 31 december samt offentliggör årsredovisning i god tid före årsstämman.

Samtliga dokument liksom pressreaser och presentationer i samband med rapporter finns tillgängliga på Klöverns webbsida, www.klovern.se.

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar för att Bolaget har en god intern kontroll och säkerställer att den finansiella rapporteringen överensstämmer med fastställda krav.

Tillsammans med återkommande uppföljning och sunt förnuft, skapas förutsättningar för att nå gemensamma mål samt förtroende och tillförlitlighet i hela organisationen såväl som hos aktieägarna.

Processerna för hantering av intern kontroll, finansiell rapportering och styrning inom Bolaget grundar sig i ramverket för Coso och styrs, utöver lagar, gällande regelverk och rekommendationer, till stor del av interna policyer och styrdokument. Styrdokument och policyer revideras kontinuerligt och utvärderas samt utvecklas löpande för att användas som stöd i beslutsprocesserna för varje enskild medarbetare i det dagliga arbetet.

Kontrollmiljö

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

Riskbedömning

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

Kontrollaktiviteter

Ekonomiavdelning och fastighetsavdelning arbetar sida vid sida och gör fortlöpande uppföljning av verksamheten på såväl resultat-, balans- som på verifikationsnivå för att säkerställa att riktlinjer följs. Ett begränsat antal personer har firmateckningsrätt och en attestordning finns upprättad. Koncernens verksamhet, finansiella hantering och förvaltning revideras två gånger per år av Bolagets revisorer som rapporterar iakttagelser och eventuella synpunkter direkt till styrelsen. Principer för redovisning, rapportering och revisionssynpunkter går igenom vid ordinarie revision av årsbokslut.

Information och kommunikation

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

Relevant information, intern och extern, förmedlas löpande till berörda medarbetare. Den externa informationen sköts utifrån en information- och IR-policy som delvis är anpassad efter NASDAQ OMX Stockholms regelverk och Koden. Den interna informationen förmedlas huvudsakligen via Bolagets intranät.

Styrning och uppföljning

Finansiell uppföljning av samtliga affärsenheter och bolag samt på koncernnivå sker kvartalsvis. Uppföljningen sker mot budget och prognos. Resultatet analyseras av såväl affärsenhet, fastighetsavdelning, ekonomiavdelning och resultatansvarig marknadsområdeschef. Rapportering sker till bolagsledning, VD och styrelse.

Behov av internrevision

Klöver har en decentraliserad och transparent organisation där bland annat finansverksamhet, ekonomi- och hyresadministration sköts från servicekontoret. Uppföljning av resultat och balans görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna som av bolagsledning, VD och styrelse. Hantering och rapportering granskas av Bolagets revisorer och utfallet rapporteras till styrelsen. Baserat på ovan anses det därför inte föreligga något behov av internrevision.

Bolagsordning

Bolagsordning för Klöver AB (publ),
org nr 556482-5833

1. Firma

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

2. Säte

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

3. Verksamhet

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

4. Aktiekapital

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

5. Aktier

5.1 Antal aktier och aktieslag

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

Aktier kan utges i två serier, stamaktier och preferensaktier. Stamaktier och preferensaktier får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet. Stamaktie medför en röst. Preferensaktie medför en tiondels röst.

5.2 Vinstutdelning

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av tio (10) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 2,50 kronor per aktie. Avstämningsdagar för utbetalningarna ska vara sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman. Härtill ska preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna till en utdelning om 2,50 kronor per aktie under första kvartalet 2012 med avstämningsdag för utbetalning sista vardagen i mars 2012.

Om ingen utdelning lämnats till preferensaktieägare, eller om endast utdelning understigandes tio (10) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, ska preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla Innestående Belopp, såsom det definieras nedan, (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp såsom det definieras

nedan) innan utdelning på stamaktierna sker. Om ingen utdelning lämnas eller om endast utdelning understigande tio (10) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Innestående Belopp. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Vid varje enskilt kvartal läggs skillnaden mellan 2,50 kronor och utbetalad utdelning per preferensaktie (förutsatt att den vid årsstämma beslutade utdelningen understiger tio (10) kronor) till "Innestående Belopp". För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämma ska utdelat belopp per preferensaktie dras från Innestående Belopp. Avdraget ska ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare och därvid anses utgöra reglering av den del av Innestående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om åtta (8) procent ("Uppräkningsbeloppet"), varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett (eller borde ha skett, i det fall det ej skett någon utdelning alls) och baseras på skillnaden mellan 2,50 kronor och den vid samma kvartalsvisa tidpunkt utbetalade utdelningen per preferensaktie. För det fall denna beräkning sker vid en annan tidpunkt än vid ett helt årtal räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp, ska uppräknings av belopp som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Upplupet Uppräkningsbelopp läggs till Innestående Belopp och ska därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet.

5.3 Emissioner

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

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna endast i förhål-

lande till det antal aktier av detta slag som de förut äger. Vad som sagts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

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

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får endast ske genom utgivande av stamaktier. Fondemission får dock även ske genom utgivande av preferensaktier till ägare av stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier de förut äger.

5.4 Inlösen

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

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

Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie ska vara skyldig att tre månader efter det att han underrättats om inlösningsbeslutet mottaga lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av 175 kronor plus Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag lösenbeloppet förfaller till betalning upphör all ränteberäkning därå.

5.5 Bolagets upplösning

Upplöses Bolaget ska preferensaktierna medföra rätt att ur Bolagets behållna tillgångar erhålla 150 kronor per aktie samt eventuellt Innestående Belopp (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) enligt punkt 5.2 innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

6. Styrelsen

Styrelsen ska bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter.

7. Revisorer

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

8. Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår omfattar kalenderår.

9. Kallelse

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

10. Aktieägars rätt att delta i bolagsstämman

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

11. Utomståendes närvaro vid bolagsstämman

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

12. Årsstämma

På årsstämma ska följande ärenden komma förekomma till behandling:

1. val av ordförande vid stämman;
2. upprättande och godkännande av röstlängd;
3. val av en eller två justeringsmän;
4. prövning om stämman blivit behörigen samman kallad;
5. godkännande av dagordningen;
6. framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt, i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen;

7. beslut om
 - a) fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt, i förekommande fall, koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
 - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören;
8. bestämmande av antalet styrelseledamöter samt revisorer och revisorssuppleanter eller registrerade revisionsbolag;
9. fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorer;
10. val av styrelseledamöter samt styrelseordförande;
11. val av revisorer och revisorssuppleanter eller registrerade revisionsbolag;
12. beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare;
13. beslut avseende valberedningen;
14. annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordning

13. Avstämningsförbehåll

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

Bolagsordningen har antagits på Klöverns extra bolagsstämma 12 januari 2012.

Legala frågor och övrig information

Legal struktur

Klövern är ett publikt aktiebolag med firmanamnet Klövern AB och med säte i Nyköping. Bolagets organisationsnummer är 556482-5833. Bolaget bildades och registrerades 1994 och bytte verksamhetsinriktning 2002. Bolagets verksamhet regleras av aktiebolagslagen 2005:551 och Bolaget är anslutet till Euroclear Sweden AB.

Föremålet för Klöverns verksamhet är att, direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter, samt därmed förenlig verksamhet. På sidan 79, under rubriken "Koncernstruktur" finns uppgifter om Klöverns dotterbolag. Samtliga dotterbolag är bildade i Sverige och är helägda av Klövern.

Väsentliga avtal

Förvaltningsavtal

Fastighetsförvaltningen sköts till absoluta merparten av egen personal.

Anställningsavtal

Anställningsavtalen är ingångna på marknadsmässiga villkor.

Hyesavtal

Klövern är inte beroende av något enskilt hyreskontrakt. Hyresavtalen är dock sammantaget av väsentlig betydelse för Bolagets verksamhet. Hyresavtalen har en varierande löptid. Uppsägningstiden varierar men understiger normalt inte nio månader.

Större åtagande

Klövern har i ett överlåtelseavtal åtagit att under fyra år hyra ut 5 000 kvm kontor till en hyresnivå på 2 100 kr per kvm i en fastighet. Den maximala risken om inga lokaler hyrs ut är 10,5 mkr per år.

Finansieringsavtal

Klövern är finansierat med eget kapital och skulder. Huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Upplåning sker genom upptagande av lån i bank med kortfristig räntebindning där ränterisken begränsas genom derivat. Målet för kapitalbindningen är minst tre år. Som säkerhet för lån har Klövern lämnat pantbrev i fastigheter, aktier och reverser i dotterbolagen samt moderbolagsborgen. Kreditavtalen innehåller sedvanliga

villkorsbestämmelser om "change of control" (kontroll-ägarskifte) och "cross default" (uppsägning vid kontraktsbrott) samt så kallade covenants avseende nivåer för soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Klöverns skuldsättningsgrad påverkas dels av finansiell risknivå, dels av länemarknadens krav på det egna kapitalets storlek för att bevilja marknadsmässiga finansieringsförutsättningar. Klövern hade per 30 november 2011 utestående räntebärande skulder om 9 360 mkr.

Övriga väsentliga avtal

Utöver vad som redogörs för i detta avsnitt är Klövern inte beroende av något enskilt avtal som är av större betydelse för Klöverns verksamhet eller lönsamhet.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) beslutade i juni 2011 i Skatteverkets favör i frågan om det går att påföra ett skattetillägg utan att sakprövning skett. HFD återförvisade frågan om huruvida Klövern lämnat oriktig uppgift i ett avdragsyrkande om ytterligare underskottsavdrag, med påföljden om ett skattetillägg på 493 mkr, till förvaltningsrätten. Förvaltningsrätten väntas behandla frågan under 2012.

I september beslutade Högsta förvaltningsdomstolen att inte bevilja prövningstillstånd för Klöverns yrkande om ytterligare underskottsavdrag på 4 933 mkr, efter att tidigare instanser beslutat i Skatteverkets favör. Frågan går inte att överklaga utan är därmed slutligen avgjord.

Skatteverket har vid revision av taxering för beskattningsåret 2008 beslutat att upptaxera Bolaget med cirka 77 mkr vilket kan medföra att en skattekostnad om cirka 21 mkr uppkommer. Bolaget har överklagat beslutet till förvaltningsrätten.

Klöverns styrelse känner i övrigt inte till några andra omständigheter som skulle kunna leda till att något rättsligt förfarande eller skiljeförfarande med betydande effekter på Klöverns finansiella ställning eller lönsamhet skulle kunna uppkomma.

Försäkringar

Klövern innehar för branschen sedvanliga företags- och fastighetsförsäkringar. Med hänsyn tagen till verksamhetens art och omfattning bedömer Klöverns styrelse att moderbolaget och dotterbolagen innehar ett tillfredsställande försäkringsskydd.

Miljöarbete

Lagstiftning och miljökrav utgör grunden för Klöverns miljöarbete. Klövern följer de lagar och myndighetskrav som finns för fastighetsförvaltning. Kraven avser i huvudsak obligatorisk ventilationskontroll, energideklaration, besiktningar samt arbetsmiljökrav. Klövern har fastställt en miljöpolicy och arbetar aktivt med miljöfrågor.

Immateriella rättigheter

Klöverns enda väsentliga immateriella rättigheter utgörs av dess varumärken. Klövern, eller andra för Klöverns räkning, har registrerat flera domännamn, till exempel <klovern.se> och <klövern.se>. Klövern innehar vidare en svensk varumärkesregistrering av varumärket "KLÖVERN" i klasserna 36, 37 och 42.

Bolagsstämma

Bolagsstämma ska hållas i Nyköping eller Stockholm. Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på Bolagets webbsida. Upplysning om att kallelse har skett ska lämnas i annons i Svenska Dagbladet.

För att få delta i bolagsstämman ska aktieägare dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra anmälan till Bolaget senast klockan 12.00 den dag, som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman. Den som inte är upptagen i aktieboken ska, på de villkor styrelsen bestämmer, ha rätt att närvara vid bolagsstämma.

Transaktioner med närstående

Klövern har inte något avtal eller annat förhållande med intressebolag eller närstående. Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Klövern har själv, via bolag eller närstående haft någon direkt delaktighet i affärstransaktion genomförd av Klövern som var eller är icke affärsmässig till sin karaktär eller sina villkor. Inget bolag inom Koncernen har lämnat lån, ställt garantier eller ingått borgensförbindelser till eller till förmån för någon styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i något av Klöverns koncernbolag. Det kan dock noteras att AB Arvid Svensson och dess dotterbolag Allmogekulturen i Västerås AB hyr lokaler av Klövern AB.

Information från tredje man

Värdeintyg har upprättats av DTZ Sweden AB och Savills Sweden AB. DTZ Sweden AB och Savills Sweden AB har samtyckt till att fastighetsvärderingarna tagits in i Prospektet. Information från tredje man har i Prospektet återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Ingen av de personer som deltagit i arbetet för DTZ Sweden AB och Savills Sweden AB har några väsentliga intressen i Klövern.

Tillämplig lag

Svensk lag kommer att vara tillämplig på de avtal som ingås mellan Klövern och aktieägarna i Dagon.

Rådgivare

I samband med upprättande av Prospektet bistår Swedbank Corporate Finance som finansiell rådgivare och MAQS Law Firm Advokatbyrå AB som juridisk rådgivare. Erbjudandet och Fondemissionen administreras av Swedbank, som i sin egenskap av konförförande institut har erhållit särskilt tillstånd att hantera och registrera emissioner i VPC-systemet. Frågor i samband med transaktionen rörande bakgrund och motiv, Klöverns verksamhet och marknadens utveckling ställs till Klövern.

Dokument tillgängliga för granskning

Kopior av följande dokument kan under hela Prospektets giltighetstid granskas på Klöverns huvudkontor, Nyckelvägen 14, Nyköping, på ordinarie kontorstid under vardagar:

- Bolagsordning för Klövern.
- Värderingsintyg samt marknadsinformation som utfärdats av sakkunnig och som beställts av Klövern med anledning av Prospektet.
- Reviderade årsredovisningar för åren 2008, 2009 och 2010.

Bolagsordning och reviderade årsredovisningar finns även att tillgå på Klöverns webbsida, www.klovern.se.

Koncernstruktur

Klöver AB (publ), 556482-5833

Dotterbolag till Klöver		
Dotterföretag/Org. nr/Säte	Antal aktier	Andel i % ¹⁾
Klöver Strand AB, 556442-0098, Nyköping	80 000	100
Klöver Ström AB, 556603-1067, Nyköping	104 000	100
Klöver Komp Ström AB, 556688-5256, Nyköping	1 000	100
Klöver Adam AB, 556494-9699, Nyköping	1 000	100
Klöver Komp Adam AB, 556643-6647 Nyköping	1 000	100
Klöver Barkenlund AB, 556554-8772, Nyköping	1 000	100
Klöver Bobby AB, 556594-9780, Nyköping	1 000	100
Klöver Komp Bobby AB, 556678-9938, Nyköping	1 000	100
Klöver Charbel AB, 556594-9814, Nyköping	1 000	100
Klöver Dante AB, 556594-9830, Nyköping	1 000	100
Klöver Efraim AB, 556594-9855, Nyköping	1 000	100
Klöver Ett AB, 556610-3106, Nyköping	1 000	100
Klöver Frippe AB, 556634-5657, Nyköping	1 000	100
Klöver Komp Ett AB, 556613-4085, Nyköping	1 000	100
Klöver Karl AB, 556708-7985, Nyköping	1 000	100
Klöver Love Holding AB, 556797-0602, Nyköping	100 000	100
Övriga dotterföretag, vilande		

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

Tabellen ovan visar ej dotterdotterbolag.

Historisk finansiell information

Prospektet består av, utöver föreliggande dokument, följande handlingar som införlivas genom hänvisning:

- Klöverns årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2010
- Klöverns årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2009
- Klöverns årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2008

Årsredovisningarna för 2010, 2009 och 2008 har granskats av revisor.

Samtliga ovanstående handlingar kommer under Prospektets giltighetstid att finnas tillgängliga i elektronisk form på Klöverns webbsida, www.klovern.se.

Klöverns delårsrapport för perioden januari till september 2011



KLÖVERN
DELÅRSRAPPORT
JANUARI–SEPTEMBER

| 2011



KLÖVERN

Klöver januari–september 2011

- Intäkterna för senaste kvartalet ökade med 12 procent till 340 mkr (303), medan intäkterna för perioden januari–september uppgick till 1 012 mkr (907)
- Driftöverskottet för senaste kvartalet ökade med 16 procent till 234 mkr (201), medan driftöverskottet för perioden januari–september uppgick till 642 mkr (552)
- Förvaltningsresultatet för senaste kvartalet uppgick till 127 mkr (128), motsvarande 0,79 kr per aktie (0,79) och för perioden januari–september till 336 mkr (337), motsvarande 2,09 kr per aktie (2,09)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick det senaste kvartalet till 10 mkr (106) och värdeförändringar på derivat till –179 mkr (–4). För perioden januari–september uppgick värdeförändringar på fastigheter till 293 mkr (222) och på derivat till –176 mkr (–120)
- Kvartalets resultat uppgick till –32 mkr (200), motsvarande –0,20 kr per aktie (1,25). Resultatet för perioden januari–september uppgick till 330 mkr (344), motsvarande 2,05 kr per aktie (2,14).

Resultat

mkr	2011 jul–sep	2010 jul–sep	2011 jan–sep	2010 jan–sep
Intäkter	340	303	1 012	907
Kostnader	–120	–115	–413	–403
Finansnetto	–93	–60	–263	–167
Förvaltningsresultat	127	128	336	337
Värdeförändringar fastigheter	10	106	293	222
Värdeförändringar derivat	–179	–4	–176	–120
Uppskjuten och aktuell skatt	10	–30	–123	–95
Periodens resultat	–32	200	330	344

Omslag: **Uppsala Boländerna 33:2**. Klöver tillträdde den 1 september 2011 fastigheten som omfattar totalt 18 500 kvm kontorslokaler fördelat på sex byggnader.

KLÖVERN

VD:s kommentar

Nettoinflyttningen klart positiv

Den svenska fastighetsmarknaden har i stort inte påverkats nämnvärt av turbulensen i omvärlden. Skuldproblematiken i Sydeuropa och USA har visserligen lett till att tillväxtprognoserna reviderats ned i såväl dessa länder som Sverige, men det har också fått långräntorna att falla kraftigt och de korta räntorna att göra halt. Klöver har bara sett effekten av de två ränteförändringarna. När det gäller efterfrågan på lokaler däremot är läget fortsatt gott och nettoinflyttningen uppvisar det senaste kvartalet riktigt bra siffror. Under juli till september uppgick inflyttningen till 33 mkr, avflyttningen till 21 mkr och nettoinflyttningen till 12 mkr. Hittills i år uppgår nettoinflyttningen till 14 mkr.

Inflyttningen är inte koncentrerad till en stad eller en region, utan noteras generellt i Klöverns bestånd. Bland stora inflyttningar märks Ericsson som flyttat in i den ombyggda delen, på drygt 8 000 kvm, av det stora avtalet på 36 000 kvm som signades i fastigheten Isafjord 1 i Kista sommaren 2010. I Uppsala Business Park har vi två inflyttningar på sammanlagt 2 100 kvm labb och kontor och i fastigheten Allmogekulturen i Västerås har utbildningsföretaget Entréskolan tagit 1 600 kvm i anspråk. Förutom dessa noteras stora inflyttningar i Norrköping Science Park, Karlstad samt i Nyköping.

Klöver fortsätter att uppvisa ett mycket bra resultat i fastighetsrörelsen. Driftöverskottet är på toppnivå med 642 mkr under årets nio första månader och förvaltningsresultatet tangerar förra årets nivå, trots att finansnettot ökat med hundra miljoner kronor. Vi har tack vare idogt arbete i organisationen lyckats ta igen merparten av det tapp som uppkom under årets första kvartal på grund av den besvärliga vintern. Överskottsgraden uppgår till 63 procent hittills i år, vilket är bra med tanke på att den bara var 57 procent under första kvartalet.

Fastighetsvärdena ligger i stort sett still under kvartalet, men har stigit med nära 300 mkr, motsvarande 2 procent, hittills i år. Sjunkande långa marknadsräntor har inneburit att värdet på Klöverns derivat minskat med 179 mkr under kvartalet och värdet uppgår till minus 192 mkr. Värdeförändringarna påverkar dock inte kassaflödet och värdet kommer att vara noll om derivaten behålls till dess de förfaller. Klöver har utnyttjat tillfället att säkra förmånlig finansiering genom att binda räntan på krediter för ytterligare en miljard kronor under kvartalet, genom förvärv av ränteswappar med lång löptid på en historiskt låg nivå.

Klöver har nyligen tecknat ett samarbetsavtal med Sodexo där den senare åtar sig att sköta serviceupplägget i Klöverns företagsparker. Allt i syfte att kunna erbjuda våra lokalhyresgäster i företagsparkerna en helhetslösning som inbegriper mer än en modern och effektiv lokal. Först ut är Norrköping Science Park där Sodexo från och med oktober 2011 kommer att driva restaurang, konferens och tjänster i form av telefonväxel samt posthantering.

Gustaf Hermelin



KLÖVERN

Resultatposter avser perioden januari–september och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med senaste årsskifte. Kvartalet avser juli–september och perioden januari–september.

Resultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 336 mkr (337) under januari–september. Periodens resultat minskade till 330 mkr (344) till följd av försämrat finansnetto och större negativa förändringar på derivat.

I periodens resultat ingår positiva värdeförändringar på fastigheter med 293 mkr (222) och negativa värdeförändringar för derivat med –176 mkr (–120). Eget kapital ökade till 4 604 mkr (4 516) och soliditeten var vid periodens slut 31 procent (33).

För jämförbart bestånd steg intäkterna med 2 procent, sjönk fastighetskostnaderna med 4 procent och ökade driftöverskottet med 6 procent till 570 mkr (537).

RESULTAT FÖR JÄMFÖRBART BESTÅND

	2011-09-30	2010-09-30
Yta, tkvm	1 362	1 362
Verkligt värde, mkr	13 196	12 048
Avkastningskrav, %	7,1	7,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89
Ytmässig uthyrningsgrad, %	80	79

mkr	2011 jan–sep	2010 jan–sep
Hysesintäkter	903	885
Övriga intäkter	4	3
Fastighetskostnader	–337	–351
Driftöverskott	570	537

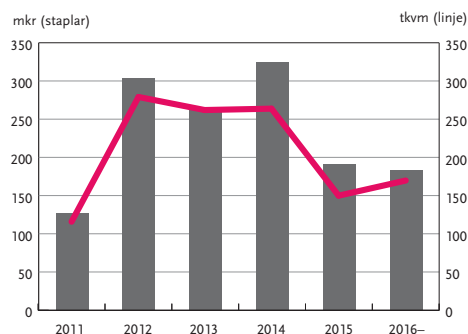
Avser fastigheter som ägts under hela 2010 och 2011.

Intäkter och uthyrningsgrad

Intäkterna ökade till 1 012 mkr (907) under perioden, varav hyresintäkterna var 995 mkr (902). Hyresintäkterna har framför allt påverkats positivt av ett större fastighetsbestånd, men också av en positiv nettoinflyttning och stigande hyresnivåer. Övriga intäkter, 17 mkr (5), ökade pga högre intäkter från hyresgarantier.

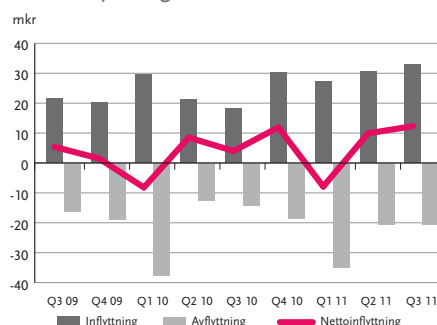
Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 2,8 år (2,9) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 procent (89) vid periodens slut. Uthyrningsgrad mätt som yta uppgick till 79 procent (79).

Kontraktstruktur



Kvartalet uppvisar en nettoinflyttning på 12 mkr (4). Bland större nyinflyttade hyresgäster märks bl a Ericsson och Boehringer Ingelheim Danmark som hyr lokaler i Kista respektive Uppsala Business Park samt AmiSgo i Allmogekulturen i Västerås. Hittills i år uppgår nettoinflyttningen till 14 mkr (4).

Nettoinflyttning



Kostnader och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna ökade till –370 mkr (–355) under perioden beroende på ett större fastighetsbestånd. I fastighetskostnaderna ingår kundförluster om –3 mkr (–3). Driftöverskottet blev 642 mkr (552), vilket innebar en överskottsgrad på 63 procent (61). Centrala administrationskostnader uppgick till –43 mkr (–48), där minskningen till stor del förklaras av lägre konsultkostnader.

KLÖVERN

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden uppgick till 322 mkr (299). Betald inkomstskatt uppgick till 0 mkr (-3). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto -774 mkr (101), huvudsakligen beroende på investeringar i befintliga fastigheter och förvärv. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har påverkats med 426 mkr (-310). Sammantaget uppgår periodens kassaflöde till -26 mkr (90).

Finansiering

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 9 183 mkr (8 517). Ökningen beror i första hand på investeringar, fastighetsförvärv samt utdelning till Klövers aktieägare. Den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen uppgick till 4,1

procent (3,6). Exkluderas derivat, samt kostnad för kreditavtal och checkkredit, uppgick räntan till 3,8 procent (2,8) den sista september. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,9 år (2,4). Kreditvolymen med swapavtal betraktas som räntebundna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,1 år (2,0). Outnyttjad kreditvolym, inklusive outnyttjad checkkredit om 183 mkr (170), uppgick till 1 201 mkr (1 424).

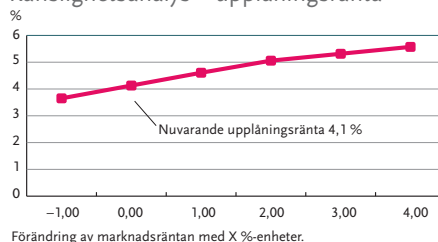
Vid periodens slut hade Klöver räntetak om 2 000 mkr (2 500), med förfall på 500 mkr per år fram till 2014. Räntetaken har lösenräntor på 4,25–4,50 procent.

Klöver har under sista kvartalet förvärvat nominella ränteswappar för ytterligare 1 mdr kronor i syfte att minska ränterisken. Swapavtalen uppgick vid periodens slut till totalt 4 800 mkr (3 800), med en genomsnittlig återstående löptid på 5,3 år.

Klövers ränteswappar och räntetak begränsar effektivt ränterisken. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Klövers genomsnittliga upplåningsränta med 0,5 procentenheter och Klövers upplåningskostnad med 44 mkr. Sjunkande långa marknadsräntor har inneburit sjunkande värden på derivaten. Värdeförändringarna för derivaten uppgick till -176 mkr (-120) under perioden och den sista september var värdet -192 mkr (-13). Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande. Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.



Norrköping Science Park. Klöver har tecknat ett samarbetsavtal med Sodexo avseende service- och mertjänster i Klövers företagsparker. Först ut är Norrköping Science Park där Sodexo driver bl a restaurang och konferens.

Känslighetsanalys – upplåningsränta**RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING**

Förfalloar	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, mkr	Ränta, %	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig	4 327	3,9	—	—	—
2011	56	6,4	256	73	183
2012	—	—	4 397	3 804	593
2013	—	—	3 286	3 286	—
2014	—	—	2 275	1 850	425
2015	1 400	4,1	—	—	—
2016	1 400	4,9	—	—	—
2017	1 000	4,4	—	—	—
2018–	1 000	4,0	170	170	—
Totalt	9 183	4,1	10 384	9 183	1 201

KLÖVERN

Fastighetstransaktioner

Under perioden har åtta fastigheter (1) förvärvat till ett pris om 314 mkr (12) och en uthyrningsbar yta på 37 tkvm (13).

Klöver har inte sålt någon fastighet (6) under perioden, men däremot frånträtt tre fastigheter som sålts under 2010 för sammanlagt 39 mkr.



Norrköping Kabeln 1. Klöver tillträdde i mitten av augusti fastigheten som består av närmare 5 400 kvm kontor, lager och verkstad.

Investeringar och byggrätter

Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och med syfte att anpassa samt modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet.

Under perioden investerades 498 mkr (222) i befintliga fastigheter. Totalt pågick vid periodens slut 255 projekt (148) till en kalkylerad utgift på sammanlagt 1 621 mkr (1 458), varav 590 mkr (981) återstår att investera.

Byggrätterna uppgick vid periodens utgång till 580 tkvm (611), varav 200 tkvm (200) finns i Kista. Merparten av byggrätterna utgörs av kontor. Byggrätterna är värderade till 430 mkr (425), vilket motsvarar 741 kr per kvm (646). Av byggrätterna är 198 tkvm (229) detaljplanlagda.

Fastigheter och värdeförändringar

Per den 30 september 2011 omfattade Klöverns innehav 255 fastigheter (250). Hyresvärdet uppgick till 1 565 mkr (1 486) och fastigheternas verkliga värde var 14 559 mkr (13 493). Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 1 561 tkvm (1 389).

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 293 mkr (222) under perioden. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 1 mkr (22) och orealiserade värdeförändringar om 292 mkr (200). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet.

I genomsnitt har Klöverns fastighetsbestånd, per 30 september, värderats med ett avkastningskrav på 7,1 procent (7,2). De orealiserade värdeförändringarna har främst uppstått genom positiv nettoutflyttning, höjd marknadshyra och sjunkande avkastningskrav.

Klöver värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet varav 20 till 30 procent externt. Savills har under perioden värderat en fastighet. Övriga externvärderingar har genomförts av DTZ Sweden. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månaders period. DTZ har också varit rådgivande när avkastningskraven i de interna värderingarna bestämts. För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Klöverns årsredovisning för 2010.



Karlstad Skepparen 15. I fastigheten som i huvudsak omfattar utbildningslokaler har under kvartalet 1 500 kvm hyrts ut till lokala friskolor.

KLÖVERNS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT

Stad	Fastighet	Projekttyp	Uthyrningsbar yta fastighet, kvm	Projekt-yta, kvm	Ek. uthyrningsgrad efter projekt, %	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde pga projekt, mkr	Hyresvärde efter projekt, mkr	Beräknas färdigt, år
Kista	Isafjord 1	Kontor/kundcenter	57 512	36 000 ¹⁾	100	662	375	42 ²⁾	133	2011/2012
Kista	Lidarände 1	Kontor	19 979	3 700	100	43	3	6	27	2011
Norrköping	Reläet 9	Friskvård	32 154	2 900	75	23	18	2	17	2012
Norrköping	Kopparhammaren 2	Utbildning	36 020	1 951	81	18	8	2	9	2011
Borås	Nestor 1	Butik/energi	2 419	1 148	91	10	9	1	4	2012
Totalt			148 084	45 699		756	413	53	190	

¹⁾ Varav 27 000 kvm avser en ny byggnad och 9 000 kvm avser ombyggnation av en befintlig.

²⁾ Varav 6 mkr fr o m tredje kvartalet 2011.

KLÖVERN – DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2011 / 6 (16)

KLÖVERN

Resultat och nyckeltal

I tabellerna nedan visas resultatposter och nyckeltal uppdelade på Klöverns prioriterade städer. Resultattabellen visar den löpande verksamheten, vilket inkluderar under perioden sålda fastigheter samt gjorda investeringar. Nyckeltalstabellen avser situationen vid respektive årsskifte, varför siffrorna i de två tabellerna inte är helt jämförbara.

VERKLIGT VÄRDE, MKR	2011	2010
Verkligt värde per 1 januari	13 493	12 032
Förvärv	314	12
Investeringar	498	222
Försäljningar	-39	-336
Värdeförändringar	293	222
Verkligt värde per 30 september	14 559	12 152

RESULTAT PER AFFÄRSENHET OCH MARKNADSOMRÅDE

	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2011 jan-sep	2010 jan-sep
Borås	39	33	-15	-14	24	19	62	58	4	2
Linköping	163	102	-51	-32	112	70	69	69	13	14
Norrköping	89	68	-40	-35	49	33	55	49	81	34
Nyköping	75	77	-26	-29	49	48	65	62	31	17
Syd	366	280	-132	-110	234	170	64	60	129	67
Karlstad	136	135	-45	-51	91	84	67	62	21	29
Västerås	104	96	-50	-49	54	47	52	49	40	24
Örebro	36	38	-12	-15	24	23	67	61	2	12
Väst	276	269	-107	-115	169	154	61	57	63	65
Kista	241	252	-82	-81	159	171	66	68	281	60
Täby	53	47	-18	-18	35	29	66	62	6	4
Uppsala	59	54	-29	-31	30	23	51	43	19	26
Öst	353	353	-129	-130	224	223	63	63	306	90
Övrigt*	17	5	-2	0	15	5	—	—	—	—
Totalt	1 012	907	-370	-355	642	552	63	61	498	222

* Intäkterna består av hyresgarantier och utlösen av hyresavtal. Kostnaderna består av poster som ej är direkt hänförliga till den normala fastighetsdriften.

NYCKELTAL PER AFFÄRSENHET OCH MARKNADSOMRÅDE

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav*, %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek. uthyrningsgrad, %	
	2011-09-30	2010-09-30	2011-09-30	2010-09-30	2011-09-30	2010-09-30	2011-09-30	2010-09-30	2011-09-30	2010-09-30
Borås	437	395	7,6	7,8	84	80	57	51	96	91
Linköping	2 182	1 317	7,2	7,3	282	161	254	153	86	89
Norrköping	1 236	894	7,2	7,3	168	143	144	108	88	84
Nyköping	928	882	7,6	7,8	134	135	113	110	90	92
Syd	4 783	3 488	7,3	7,5	668	519	568	422	88	89
Karlstad	1 724	1 592	7,1	7,3	202	204	195	193	92	95
Västerås	1 273	1 184	7,4	7,4	217	217	165	158	85	81
Örebro	437	370	7,2	7,2	58	47	52	44	94	94
Väst	3 434	3 146	7,2	7,3	477	468	412	395	89	89
Kista	4 747	4 299	6,4	6,5	254	253	378	366	91	92
Täby	640	532	7,4	7,5	77	67	82	70	94	95
Uppsala	955	687	8,4	8,5	85	67	125	99	79	71
Öst	6 342	5 518	6,8	6,9	416	387	585	535	89	89
Totalt	14 559	12 152	7,1	7,2	1 561	1 374	1 565	1 352	89	89

* Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter.

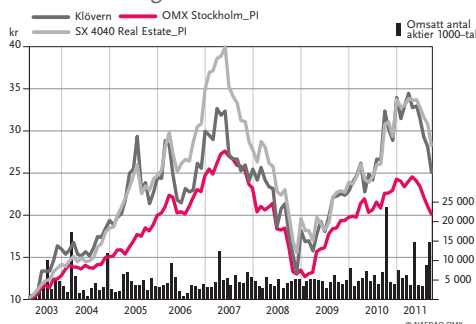
KLÖVERN

Aktien och ägarna

Klövernaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm Mid Cap. Den 30 september var börskursen 25,10 kronor per aktie (34,00), vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 4 036 mkr (5 467) baserat på antal utestående aktier. Under perioden omsattes 64,1 miljoner (33,1) Klöveraktier motsvarande 339 000 aktier (269 000) per dag för totalt 1 944 mkr (1 260). Antalet aktieägare uppgick per den 30 september till 27 110 (27 754) och 80 procent (83) av innehavet var i svensk ägo.

Klövers innehav av återköpta egna aktier uppgår till 5 741 463, motsvarande 3,4 procent av totalt antal registrerade aktier. Aktierna är förvärvade till genomsnittskursen 22,15 kr per aktie. Under perioden har inga nya återköp gjorts.

Kursutveckling



AKTIEÄGARE

2011-09-30	Antal aktier, tusental	Andel röster och kapital, %	Förändring 2011, %-enheter
Corem Property Group	32 200	20,0	1,3
Arvid Svensson Invest	24 159	15,0	0,0
Rutger Arnhult via bolag*	10 502	6,5	5,9
Brinova Inter	8 686	5,4	1,2
Länsförsäkringar fondförvaltning	5 077	3,2	-0,4
Swedbank Robur fonder*	4 643	2,9	-0,3
Länsförsäkringar Södermanland	4 545	2,8	0,1
JP Morgan Chase NA	3 104	1,9	0,4
Handelsbanken fonder	3 081	1,9	0,8
BNP Paribas Securities	2 751	1,7	0,8
Summa största ägare	98 748	61,3	9,8
Övriga ägare	62 055	38,7	-9,8
Summa utestående aktier	160 803	100,0	0,0
Återköpta egna aktier	5 741		
Totalt antal registrerade aktier	166 544		

* Ägargrupp.

Skattesituation

Utfall i skattemål

Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) beslutade i juni i Skatteverkets favör i frågan om det går att påföra ett skattetillägg utan att sakprövning skett. HFD återbördade dock frågan om huruvida Klöver lämnat oriktig uppgift i ett avdragsyrkande om ytterligare underskottsavdrag, med påföljden om ett skattetillägg på 493 mkr, till förvaltningsrätten. Förvaltningsrätten väntas behandla frågan under 2012.

HFD beslutade i augusti att neka Klöver prövnings-tillstånd avseende ett yrkande om ytterligare underskottsavdrag på nära 5 mdr kronor.

Periodens skatt

Resultatet i den löpande fastighetsrörelsen har belastats med uppskjuten skatt om -32 mkr (-48). Vidare har bl a förändringen i skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter och derivat inneburit uppskjuten skatt om -91 mkr (-72). Totalt ingår en kostnad för uppskjuten skatt med -123 mkr (-92) och aktuell skatt om 0 mkr (-3). I jämförelsesiffran för uppskjuten skatt 2010 ingår en uppskjuten skattefordran om 28 mkr till följd av ökade underskottsavdrag.

KLÖVERN

Organisation och ansvarsfullt företagande

Klöverns affärsmodell innebär närhet till kunden genom att ha egen personal på alla affärsenheter. Samtliga anställda arbetar efter mottot att "var dag underlätta kundens vardag". Klöverns tio affärsenheter är organiserade i tre geografiska marknadsområden som delar på kvalificerade resurser. Marknadsområdena är indelade i Syd (Borås, Linköping, Norrköping och Nyköping), Väst (Karlstad, Västerås och Örebro) samt Öst (Kista, Täby och Uppsala). Vid periodens slut var antalet anställda i Klöver 133 personer (126). Medelåldern var 44 år (44) och andelen kvinnor uppgick till 44 procent (42).

Klöver verkar för en hållbar utveckling för såväl aktieägare, kunder och medarbetare som för samhälle och miljö. Klöverns miljöarbete utgår ifrån en miljöpolicy och är väl integrerat i det vardagliga arbetet för varje medarbetare. Ett miljöledningssystem infördes under 2011 med syfte att effektivisera och systematisera miljöarbetet samt säkerställa att tillämplig miljölagstiftning och krav från olika intressenter uppfylls.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policies. Klöverns väsentliga risker samt exponering och hantering av desamma beskrivs i 2010 års årsredovisning på sidorna 60–63. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är de som beskrivs i not 1 i Klöverns årsredovisning för 2010.

Nyköping 20 oktober 2011

Styrelsen i Klöver AB (publ)

Granskningsrapport

Till styrelsen för Klöver AB (publ)
Org.nr 556482-5833

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Klöver AB (publ) per 30 september 2011 och den nio-månadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing, ISA, och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm 20 oktober 2011

Ernst & Young AB
Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

KLÖVERN

Koncernens resultaträkning

mkr	2011 3 mån jul–sep	2010 3 mån jul–sep	2011 9 mån jan–sep	2010 9 mån jan–sep	2010 12 mån jan–dec	Rullande 12 mån okt–sep
Hysesintäkter	334	301	995	902	1 233	1 326
Övriga intäkter ¹⁾	6	2	17	5	10	22
Summa intäkter	340	303	1 012	907	1 243	1 348
Fastighetskostnader	–106	–102	–370	–355	–498	–513
Driftöverskott	234	201	642	552	745	835
Central administration	–14	–13	–43	–48	–64	–59
Finansnetto	–93	–60	–263	–167	–242	–338
Förvaltningsresultat	127	128	336	337	439	438
Värdeförändringar fastigheter	10	106	293	222	298	369
Värdeförändring derivat	–179	–4	–176	–120	23	–33
Resultat före skatt	–42	230	453	439	760	774
Aktuell skatt	0	0	0	–3	–4	–2
Uppskjuten skatt	10	–30	–123	–92	–151	–182
Periodens resultat	–32	200	330	344	605	590
Övrigt totalresultat	—	—	—	—	—	—
Periodens totalresultat	–32	200	330	344	605	590
Resultat per aktie, kr	–0,20	1,25	2,05	2,14	3,76	3,67
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	161	161	161	161	161	161
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	161	161	161	161	161	161

¹⁾ Intäkter från hyresgarantier och utlösen av hyresavtal.
Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

Koncernens balansräkning

mkr	2011-09-30	2010-09-30	2010-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14 559	12 152	13 493
Maskiner och inventarier	8	8	9
Uppskjuten skattefordran	373	398	405
Kortfristiga fordringar	92	95	129
Likvida medel	10	114	36
Summa tillgångar	15 042	12 767	14 072
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 604	4 255	4 516
Uppskjuten skatteskuld	599	442	508
Räntebärande skulder	9 183	7 536	8 517
Derivat	192	155	13
Leverantörsskulder	83	66	157
Övriga skulder	28	12	53
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	353	301	308
Summa eget kapital och skulder	15 042	12 767	14 072

KLÖVERN

Koncernens förändring av eget kapital

mkr	
Eget kapital 2010-01-01	4 112
Utdelning	-201
Årets resultat	605
Eget kapital 2010-12-31	4 516
Utdelning	-241
Periodens resultat	330
Eget kapital 2011-09-30	4 604

Notera att avrundningen till mkr innebär att beloppen inte summerar.

Koncernens kassaflödesanalys

mkr	2011 3 mån jul-sep	2010 3 mån jul-sep	2011 9 mån jan-sep	2010 9 mån jan-sep	2010 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	127	128	336	337	439
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	2	4	6	8
Betald inkomstskatt	0	0	0	-3	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	128	130	340	340	444
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	16	4	37	-11	-46
Förändring av rörelseskulder	40	24	-55	-30	109
Summa förändring av rörelsekapital	56	28	-18	-41	63
Kassaflöde från den löpande verksamheten	184	158	322	299	507
Investeringsverksamheten					
Avyttring av fastigheter	—	103	39	336	368
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-392	-94	-812	-234	-1 531
Förvärv av maskiner och inventarier	0	0	-1	-1	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-392	9	-774	101	-1 165
Finansieringsverksamheten					
Förändring av räntebärande skulder	126	-75	667	-109	871
Utdelning	—	—	-241	-201	-201
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	126	-75	426	-310	670
Periodens kassaflöde	-82	92	-26	90	12
Ingående likvida medel	92	22	36	24	24
Likvida medel vid periodens slut	10	114	10	114	36

KLÖVERN

Moderbolagets resultaträkning

mkr	2011 3 mån jul-sep	2010 3 mån jul-sep	2011 9 mån jan-sep	2010 9 mån jan-sep	2010 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	24	24	79	74	103
Kostnad sålda tjänster	-17	-18	-59	-56	-79
Bruttoresultat	7	6	20	18	24
Central administration	-13	-13	-43	-48	-64
Rörelseresultat	-6	-7	-23	-30	-40
Resultat från övriga värdepapper	—	—	—	26	17
Ränteintäkter	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-1	0	-2	-1	-2
Resultat efter finansiella poster	-7	-7	-25	-5	-25
Aktuell skatt	—	—	—	—	—
Skatt hänförlig till koncernbidrag	—	—	—	—	41
Uppskjuten skatt	-11	6	-32	-20	-13
Resultat efter skatt	-18	-1	-57	-25	3

Moderbolagets balansräkning

mkr	2011-09-30	2010-09-30	2010-12-31
Tillgångar			
Maskiner och inventarier	2	2	2
Andelar i koncernföretag	320	320	320
Fordringar på koncernföretag	3 680	2 976	3 417
Uppskjuten skattefordran	373	398	405
Kortfristiga fordringar	5	6	6
Likvida medel	21	20	54
Summa tillgångar	4 401	3 722	4 204
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 616	2 770	2 914
Skulder till koncernföretag	1 757	922	1 259
Leverantörsskulder	2	6	6
Övriga skulder	8	4	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	20	17
Summa eget kapital och skulder	4 401	3 722	4 204

KLÖVERN

Nyckeltal

	2011-09-30 3 mån jul-sep	2010-09-30 3 mån jul-sep	2011-09-30 9 mån jan-sep	2010-09-30 9 mån jan-sep	2011-09-30 12 mån okt-sep	2010	2009	2008
Fastighet								
Antal fastigheter	255	211	255	211	255	250	217	217
Uthyrningsbar area, tkvm	1 561	1 374	1 561	1 374	1 561	1 528	1 392	1 382
Hyresvärde, mkr	1 565	1 352	1 565	1 352	1 565	1 486	1 385	1 360
Verkligt värde fastigheter, mkr	14 559	12 152	14 559	12 152	14 559	13 493	12 032	11 895
Direktavkastningskrav värdering, %	7,1	7,2	7,1	7,2	7,1	7,2	7,2	7,1
Överskottsgrad, %	69	66	63	61	62	60	62	62
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89	89	89	89	89	89	90
Ytmässig uthyrningsgrad, %	79	80	79	80	79	79	80	82
Genomsnittlig kontraktstid, år	2,8	2,9	2,8	2,9	2,8	2,8	3,0	3,1
Finans								
Avkastning på eget kapital, %	-0,7	4,8	7,2	8,2	13,3	14,0	5,8	-10,7
Soliditet, %	30,6	33,3	30,6	33,3	30,6	32,1	32,7	32,3
Belåningsgrad, %	63	62	63	62	63	63	64	64
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	3,1	2,3	3,0	2,3	2,8	3,2	2,0
Genomsnittlig ränta, %	4,1	3,2	4,1	3,2	4,1	3,6	2,7	4,2
Genomsnittlig räntebindning, år	2,9	2,8	2,9	2,8	2,9	2,4	3,2	1,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,0	1,8	2,6
Räntebärande skulder, mkr	9 183	7 536	9 183	7 536	9 183	8 517	7 646	7 645
Aktie								
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,79	0,79	2,09	2,09	2,72	2,73	3,07	2,17
Eget kapital per aktie, kr	28,6	26,5	28,6	26,5	28,6	28,1	25,6	25,1
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	1,14	0,98	2,00	1,85	—	3,15	3,05	1,47
Börskurs vid periodens utgång, kr	25,1	32,4	25,1	32,4	—	34,0	22,9	18,2
Börsvärde, utestående aktier, mkr	4 036	5 210	4 036	5 210	—	5 467	3 682	2 929
Antal registrerade aktier vid periodens utgång, milj	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5
Antal utestående aktier vid periodens utgång, milj	160,8	160,8	160,8	160,8	160,8	160,8	160,8	160,8
Utdelning per aktie, kr	—	—	—	—	—	1,50	1,25	1,00
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	—	—	—	—	—	55	41	46

KLÖVERN

Definitioner

Fastighet

Direktavkastningskrav, värdering

Fastighetsvärderingarnas avkastningskrav på restvärdet.

Driftöverskott

Totala intäkter minus kundförluster, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, tomträttsavgifter och fastighetsskatt.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Hyresvärde

Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor vid periodens utgång.

Kontraktsvärde

Lokalhyra, index och hyrestillägg enligt hyresavtal.

Nettoinflyttning

Inflyttade hyresgästers kontraktsvärde minus avflyttade hyresgästers kontraktsvärde.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Kontraktsvärde i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

Uthyrningsgrad, yta

Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

Värdeförändringar, orealiserade

Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar.

Värdeförändringar, realiserade

Periodens genomförda fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkligt värde och omkostnader vid försäljning.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av totala intäkter.

Övriga intäkter

Intäkter från hyresgarantier och utlösen av hyresavtal.

Finans

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder avseende fastigheter i förhållande till fastigheternas värde vid periodens utgång.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Soliditet

Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar vid periodens utgång.

Aktie

Eget kapital per aktie

Redovisat eget kapital i relation till antal utestående aktier vid periodens utgång.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde löpande verksamhet per aktie

Kassaflöde löpande verksamhet i relation till genomsnittligt antal aktier.

Resultat per aktie

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal utestående aktier.

Informationen i delårsrapporten är sådan som Klöver AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lag om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 20 oktober 2011.

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

Klövern har affärsenheter i tio städer: Borås, Karlstad, Kista, Linköping, Norrköping, Nyköping, Täby, Uppsala, Västerås och Örebro. Fastigheternas värde uppgick till 14,6 miljarder och hyresvärdet till 1,6 miljarder kronor per den 30 september 2011. Klöveraktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm Mid Cap.

Bolaget är organiserat i ett servicekontor, tillika huvudkontor beläget i Nyköping, samt affärsenheter i samtliga tio prioriterade städer. De tio affärsenheterna är organiserade i tre olika marknadsområden, där varje område delar på vissa specialistfunktioner.

Servicekontoret ansvarar för ledning, ekonomi, finansiering, transaktioner, hyresadministration, information och investerarrelationer samt affärsmässigt stöd till affärsenheterna. Affärsenheterna fokuserar på kontakten med kunden. Egen personal, som rent fysiskt finns där hyresgästen valt att lokalisera sig, är en garanti för snabb service och bra marknadskännedom.



Vision

Klövern skapar morgondagens samhällen.

Ambitionen är att vara en aktiv aktör i skapandet av stadsdelar, områden och olika näringslivskluster.

Klöverns primära uppgift är att tillhandahålla lokaler, men om vi därutöver också kan bidra till att stärka de städer där vi finns är det bra även för Klöver och Klöverns aktieägare.

Affärsidé

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

Klöverns basprodukt är självklart våra lokaler. Klöver fokuserar på kommersiella lokaler inom ramen för Business och Science Parks, småföretagsparker samt cityfastigheter.

Sättet att tillhandahålla lokalerna, dvs med närhet och engagemang, samt det faktum att vi vill möta ett behov hos kunden och inte bara sälja en färdig produkt, säger en del om hur Klöver valt att arbeta.

Motto

Var dag underlätta kundens vardag.

Om våra hyresgäster känner att vi gör deras liv lättare kommer det att vara ett tungt vägande argument när hyresavtalet löper ut och det är dags för omförhandling.

Klövern ska underlätta deras vardag och även nästa dag. Det innebär helt enkelt att ligga steget före och förutse även morgondagens behov. Nöjda hyresgäster är en viktig förutsättning för att uppnå målen om positiv nettoinflyttning och låg omsättningshastighet.

Kontaktpersoner

Gustaf Hermelin, VD
0155-44 33 10, 070-560 00 00, gustaf.hermelin@klovern.se

Britt-Marie Einar, Finans- och IR-chef, vVD
0155-44 33 12, 070-224 29 35, britt-marie.einar@klovern.se

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2011	15 februari 2012
Delårsrapport jan–mar 2012	17 april 2012
Årsstämma 2012	17 april 2012
Delårsrapport jan–jun 2012	10 juli 2012
Delårsrapport jan–sep 2012	23 oktober 2012
Bokslutskommuniké 2012	13 februari 2013

KLÖVERN

Klöver AB (publ), Box 1024, 611 29 Nyköping • Tel 0155-44 33 00 • Fax 0155-44 33 22
Org.nr 556482-5833 • Styrelsens säte: Nyköping • www.klovern.se



Information om Dagon

Informationen om Dagon på sidorna 98–123 i Prospektet är hämtad från Dagens årsredovisning för 2010 och delårsrapporten för perioden januari – september 2011, samt Dagens hemsida, om inte annat anges.

Verksamhet

Dagon är ett fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter samt projektfastigheter. Dagon äger fastigheter i hela Sverige, från Malmö till Sollefteå. Per 30 september 2011 omfattade fastighetsbeståndet 125 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 818 tkvm. Fastigheterna hade per samma datum ett marknadsvärde om 5,6 mdr kr. Dagens totala hyresvärde per 30 september 2011 uppgick till 648 mkr. Dagens aktie är upptagen till handel på NASDAQ OMX Stockholm Small Cap.

Vision

Dagens vision är att bli ett av de ledande fastighetsbolagen med verksamhet inom såväl förvaltning som projektutveckling.

Affärsidé

Dagon ska skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att kombinera förvaltning av kommersiella fastigheter och utveckling av såväl kommersiella fastigheter som bostäder.

Övergripande mål

Dagens övergripande mål är att bli ett av de ledande fastighetsbolagen med verksamhet inom såväl förvaltning som projektutveckling.

Finansiella mål

Dagens målsättning är att över en konjunkturcykel uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital uppgående till minst den riskfria räntan (femårig statsobligation) plus 8 procentenheter, att soliditeten långsiktigt ska uppgå till lägst 25 procent samt att räntetäckningsgraden ej ska understiga 1,5 gånger.

Övergripande strategi

Dagon ska vårda befintligt fastighetsbestånd och växa på tillväxtorter genom förvärv och utvecklingsprojekt samt investera kassaflöden från förvaltning i utvecklingsprojekt och vinster från utvecklingsprojekt i förvaltningsfastigheter. Dagens bestånd ska bestå av industri-, lager-, kontors- och handelsfastigheter.

Förvaltning

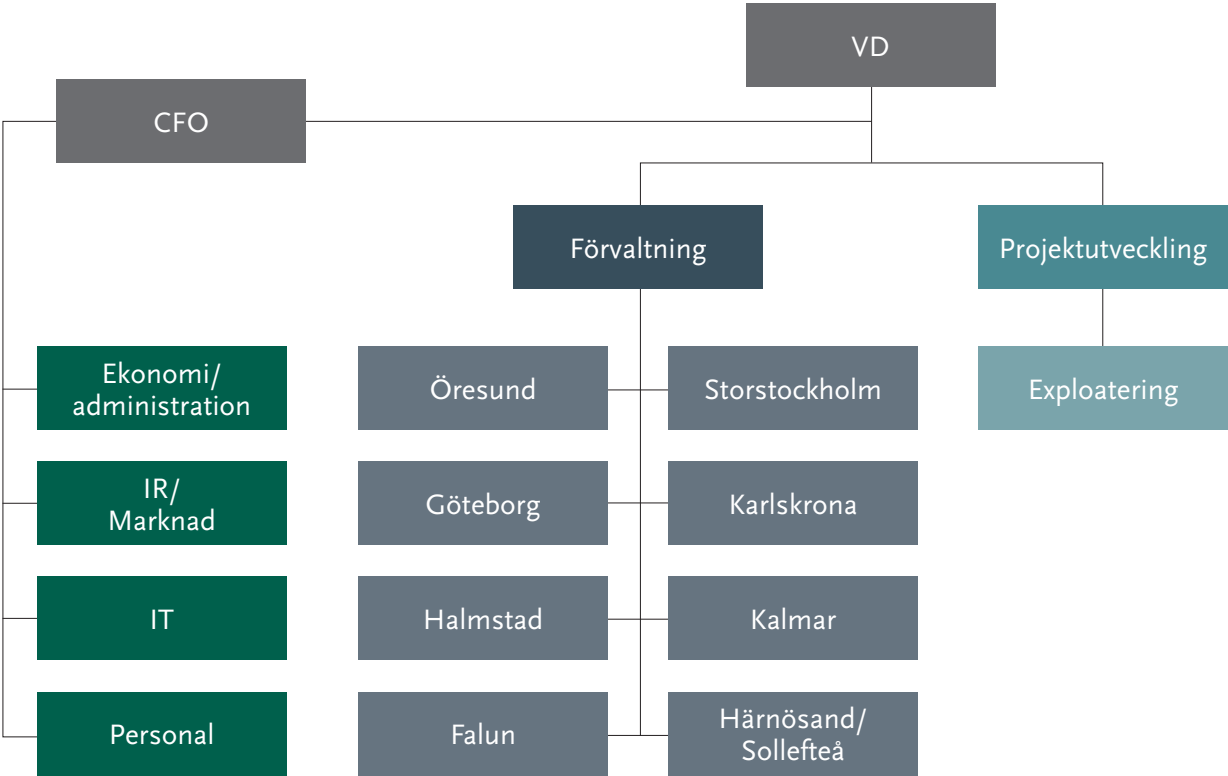
Dagens förvaltningsstrategi bygger på att tillse att kunderna är nöjda och hyr på långa löptider. Detta uppnår Dagon genom att långsiktigt och strategiskt arbeta nära kunderna och vara lyhörda för deras behov, komplettera fastighetsbeståndet genom förvärv av fastigheter med uthyrningspotential på orter med positiv utveckling samt med aktiv förvaltning optimera resultatet från varje enskild fastighet.

Projektutveckling

Dagens projektutveckling ska skapa ökade fastighetsvärden genom att identifiera nya projekt med god potential genom samverkan med kommuner och andra intressenter, utveckla projekt på tillväxtorter avseende bostäder och kommersiella fastigheter samt kontinuerligt pröva marknadens efterfrågan under hela utvecklings- och byggprocessen för att säkerställa projektets lönsamhet.

Organisation och medarbetare

Fastighetsförvaltning och projektutveckling är de två huvudsakliga delarna i Dagens organisation. Under fastighetsförvaltning finns Dagens åtta marknadsområden. Inom projektutveckling finns även Exploatering där företaget söker nya möjligheter att förvärva obebyggda fastigheter och utveckla dessa till bostäder eller kommersiella fastigheter. Till de operativa enheterna kommer ledning och stödjande affärsfunktioner. Bolagets säte och huvudkontor finns i Malmö. Antalet medarbetare uppgick per 30 september 2011 till 52, varav 20 var kvinnor.



Fastighetsbestånd

Dagons fastighetsbestånd består huvudsakligen av kommersiella fastigheter och projektfastigheter som är fördelade på åtta marknadsområden. Fastighetsbeståndet per 30 september 2011 bestod av 125 fastigheter med en total uthyrbar area om 818 456 kvm. Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 5 623 mkr och det bedömda hyresvärdet till 648 mkr. Av hyresvärdet avser 75 procent förvaltningsfastigheter och 25 procent förädlingsfastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 84 procent. Storstockholm och Öresund är Dagens största geografiska områden värdemässigt och utgör 26 respektive 25 procent av fastighetsvärdet. Utifrån hyresvärdet är Storstockholm störst följt av Öresund. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis.

Förvaltningsfastigheter fördelat per marknadsområde per 30 september 2011

Marknadsområde	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt, mkr
Öresund	23	95 214	609	76	89	68
Storstockholm	21	110 399	1 159	121	89	107
Göteborg	14	61 688	431	50	91	46
Halmstad	8	41 246	255	26	91	24
Karlskrona	9	62 922	470	52	97	51
Kalmar	12	60 149	442	51	96	49
Falun	3	81 951	479	69	89	61
Härnösand/Sollefteå	4	63 745	309	43	91	39
Totalt	94	577 314	4 154	488	91	445

Förädlingsfastigheter fördelat per marknadsområde per 30 september 2011

Marknadsområde	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt, mkr
Öresund	3	131 120	566	72	57	41
Storstockholm	5	47 990	334	45	57	25
Halmstad	3	5 649	47	3	60	2
Falun	2	13 776	31	9	57	5
Härnösand/Sollefteå	2	31 033	172	27	76	21
Totalt	15	229 568	1 150	156	60	94

Projektfastigheter fördelat per marknadsområde per 30 september 2011

Marknadsområde	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt, mkr
Öresund	15	11 125	254	4	100	4
Karlskrona	4	0	60	0	0	0
Falun	2	449	5	0	0	0
Totalt	21	11 574	319	4	100	4
Justering fastigheter i två kategorier	-5					
Totalt	125	818 456	5 623	648	84	543

Finansiell översikt

Nedanstående finansiella översikt avseende räkenskapsåren 2010, 2009 och 2008 är hämtad ur Dagens reviderade koncernräkenskaper, vilka är upprättade enligt IFRS. Nedanstående finansiella översikt avseende delårsperioderna januari till september 2011 och 2010 är hämtad ur Dagens oreviderade delårsrapporter.

Koncernens totalresultaträkning					
mkr	2011 9 mån jan–sep	2010 9 mån jan–sep	2010 12 mån jan–dec	2009 12 mån jan–dec	2008 12 mån jan–dec
Resultaträkningar					
Fastighetsintäkter	415,9	406,1	546,8	521,1	458,3
Fastighetskostnader	–160,6	–165,7	–235,9	–207,5	–179,0
Driftöverskott	255,3	240,4	310,9	313,5	279,3
Administration	–47,0	–41,9	–62,1	–56,3	–50,9
Övrig verksamhet	0,2	–1,5	–1,5	–3,2	–3,0
Finansiella intäkter	2,7	1,0	2,0	7,9	24,5
Finansiella kostnader	–132,3	–83,9	–122,0	–108,5	–179,7
Förvaltningsresultat	78,9	114,1	127,3	153,4	70,2
Värdoförändringar fastigheter, realiserade	1,2	6,2	6,2	0,0	10,5
Värdoförändringar fastigheter, orealiserade	0,0	36,2	67,2	–172,9	–215,1
Värdoförändringar finansiella instrument, orealiserade	–77,4	–61,6	1,5	–	28,6
Resultat före skatt	2,7	94,9	202,2	–19,5	–105,8
Aktuell skatt	0,0	0,0	0,0	–2,4	–2,2
Uppskjuten skatt	–0,5	–49,7	–86,5	84,4	93,7
Periodens resultat	2,2	45,2	115,7	62,5	–14,3

Koncernens balansräkning					
mkr	30 sep 2011	30 sep 2010	31 dec 2010	31 dec 2009	31 dec 2008
Tillgångar					
Goodwill	–	–	–	–	0,8
Förvaltningsfastigheter	5 623,4	5 240,4	5 404,6	4 927,5	4 916,9
Maskiner och inventarier	1,8	2,1	2,0	2,6	5,9
Finansiella anläggningstillgångar	24,0	15,3	15,3	35,2	19,7
Uppskjuten skattefordran	129,9	124,6	110,2	136,6	72,5
Kortfristiga fordringar m m	32,4	31,8	27,1	28,6	70,9
Likvida medel	83,1	160,1	110,2	105,8	151,6
Summa tillgångar	5 894,6	5 574,3	5 669,4	5 236,4	5 238,339
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	1 522,0	1 502,0	1 590,1	1 336,8	1 321,5
Minoritet	–	–	–	0,3	0,2
Räntebärande skulder	3 859,1	3 607,2	3 658,6	3 539,7	3 485,6
Leverantörsskulder	45,3	35,2	43,9	41,5	46,8
Uppskjutna skatteskulder	207,2	163,6	186,1	125,5	138,9
Övriga skulder	130,7	145,4	63,0	71,9	113,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	130,3	120,9	127,7	120,8	131,8
Summa eget kapital och skulder	5 894,6	5 574,3	5 669,4	5 236,4	5 238,3

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

mkr	2011 9 mån jan–sep	2010 9 mån jan–sep	2010 12 mån jan–dec	2009 12 mån jan–dec	2008 12 mån jan–dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	81,0	114,9	128,4	152,9	66,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	70,1	130,3	142,9	160,0	55,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–227,9	–214,7	–332,8	–200,9	–528,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	130,7	138,7	194,4	–4,7	344,6
Periodens kassaflöde	–27,1	54,3	4,4	–45,8	–128,4
Likvida medel vid periodens början	110,2	105,8	105,8	151,6	280,0
Likvida medel vid periodens slut	83,1	160,1	110,2	105,8	151,6

Nyckeltal

	2011 9 mån jan–sep	2010 9 mån jan–sep	2010 12 mån jan–dec	2009 12 mån jan–dec	2008 12 mån jan–dec
Fastighetsrelaterade					
Antal fastigheter	125	115	118	112	106
Fastighetsvärde, mkr	5 623	5 240	5 405	4 927	4 917
Uthyrningsbar yta, kvm	818 456	809 184	809 121	775 427	738 788
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	84	84	85	84	86
Överskottsgrad, %	61,4	59,2	56,9	60,2	61
Förvaltningsresultat, mkr	78,9	114,1	127,3	115,9	72,8
Finansiella					
Avkastning eget kapital, %	0,1	3,2	7,9	4,7	–1,0
Avkastning totalt kapital, %	2,3	3,3	5,9	1,7	1,6
Soliditet, %	25,8	26,9	28,0	25,5	25,2
Belåningsgrad fastigheter, %	68,6	68,8	67,7	71,8	70,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,5	2,1	2,5	1,5
Skuldsättningsgrad, ggr	2,5	2,4	2,3	2,6	2,6
Aktierelaterade					
Genomsnittligt antal aktier	23 581 646	21 476 536	23 065 082	19 607 519	19 629 346
Resultat per aktie, kr	0,09	2,10	5,02	3,18	–0,73
Eget kapital per aktie, kr	64,53	64,33	67,39	68,18	67,32
Utdelning, kr			3,25	3,00	3,00

Definitioner

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Uthyrningsbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Driftöverskott

Hysesintäkter med avdrag för fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad hyra vilken löper vid periodens slut i procent av hyresvärde.

Finansiella nyckeltal

Avkastning eget kapital

Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning totalt kapital

Resultat före skatt med tillägg av räntekostnader, i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till räntekostnader.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas värde.

Aktierelaterade nyckeltal

Antal aktier

Genomsnittligt antal utestående aktier under en viss period.

Resultat per aktie efter skatt

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

Aktier och aktiekapital

Dagons aktiekapital uppgick per 30 september 2011 till 118 005 015 kronor fördelat på 23 601 003 aktier. Samtliga aktier är av samma aktieslag med samma röstvärde och lika andelar i Dagons tillgångar och resultat. Dagon ägde per 30 september 2011 20 004 egna aktier. Dagon

har inga utestående konvertibler eller teckningsoptioner.

Aktiekapitalets utveckling framgår av nedanstående tabell.

Dagons aktie är upptagen till handel på NASDAQ OMX Stockholm, Small Cap, med kortnamnet DAG och ISIN-kod SE0000614695.

Aktiekapitalets utveckling						
År	Transaktion	Förändring av antalet aktier	Förändring aktiekapitalet, kr	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital, kr	Nominellt belopp/kvotvärde, kr
2007	Nyemission	2 777 779	555 556	64 277 487	12 855 498	0,20
2007	Minskning av aktiekapitalet	–	–12 212 723	64 277 487	642 775	0,01
2007	Apportemission	9 000 395 075	90 003 951	9 064 672 562	90 646 726	0,01
2007	Nyemission	438	4	9 064 673 000	90 646 730	0,01
2007	Sammanläggning (500:1)	–9 046 543 654	–	18 129 346	90 646 730	5,00
2007	Apportemission	1 500 000	7 500 000	19 629 346	98 146 730	5,00
2010	Apportemission	205 600	1 028 000	19 834 946	99 174 730	5,00
2010	Nyemission	2 377 000	11 885 000	22 211 946	111 059 730	5,00
2010	Kvittningsemission	833 333	4 166 665	23 045 279	115 226 395	5,00
2010	Apportemission	241 816	1 209 080	23 287 095	116 435 475	5,00
2010	Apportemission	78 908	394 540	23 366 003	116 830 015	5,00
2010	Apportemission	235 000	1 175 000	23 601 003	118 005 015	5,00

Bemyndiganden

Årsstämman 2011 beslutade att, i enlighet med styrelsens förslag, ge styrelsen ett bemyndigande att förvärva och överlåta egna aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av samtliga bolagets utgivna aktier.

Årsstämman beslutade vidare att, i enlighet med styrelsens förslag, ge styrelsen ett bemyndigande att före årsstämman 2012 besluta om nyemission av sammanlagt högst 10 procent av det totala antalet utgivna aktier i bolaget vid tidpunkten för beslutet om bemyndigande. För att möjliggöra förvärv av fastigheter eller andelar i juridiska personer som äger fastigheter äger styrelsen rätt att besluta om emission med avvikelse från aktieägares företrädesrätt. Nyemissioner med stöd av bemyndigandet ska ske till marknadsmässiga villkor och betalning för tecknade aktier ska ske i form av tillskjutande av apport, genom kvittning av skuld eller genom kontant betalning.

Utdelningspolicy

Dagon ska överföra 30–50 procent av årets resultat, exklusive orealiserade värdeförändringar, till aktieägarna. Utdelningar utanför detta intervall är också möjliga. Utdelning ska ske med hänsyn taget till ägarnas avkastningskrav samt företagets finansiella stabilitet och framtidsutsikter.

Ägarförhållanden

Per 30 september 2011 hade Dagon 1 265 aktieägare.

I tabellerna nedan redovisas de största aktieägarna i Dagon per 30 september 2011. Cormac Förvaltning AB är största ägare med ett innehav om 22,1 procent av aktierna.

Ägarförteckning per 30 september 2011

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Cormac Förvaltning AB	5 213 062	22,1
Arvid Svensson Invest AB	3 407 481	14,5
Tibia Konsult AB	3 126 088	13,3
L&P Länsberg & Partner AB	3 122 066	13,2
Ateneum Aktiebolag	1 663 592	7,0
Länsförsäkringar Fondförvaltning	1 652 207	7,0
Kent Svensson	1 239 100	5,3
Göran Malmgren	1 184 900	5,0
S-kon Fastigheter AB	520 000	2,2
Backahill AB	150 000	0,6
Övriga	2 302 503	9,8
Totalt utestående aktier	23 580 999	100,0
Återköpta aktier	20 004	
Totalt registrerade aktier	23 601 003	

Aktieägaravtal m.m.

Utöver de oåterkalleliga åtaganden Klövern ingått med större aktieägare i Dagon, som närmare beskrivs under avsnittet Erbjudande till aktieägare, föreligger, såvitt styrelsen för Dagon känner till, inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan aktieägare som kan medföra begränsningar i rätten att överlåta aktierna i Dagon.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

Styrelse

LENNART OLSSON

Malmö, född 1953. Styrelseordförande sedan 26 mars 2007.

Utbildning: Jur kand. vid Lunds universitet.

Övriga väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Cormac Förvaltning AB, styrelseledamot i Eden Park Invest AB och Ellis Park Invest AB.

Aktieinnehav: 5 000 aktier genom bolag. Oberoende av bolaget.

JAN LÄNSBERG

Göteborg, född 1945. Styrelseledamot sedan 26 mars 2007.

Utbildning: Byggnadsingenjör.

Övriga väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Restaurang AB Molekylen och Länsberg Byggadministration AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Opinator i Göteborg AB, L & P Länsberg & Partner AB och i Sundsborgs AB.

Aktieinnehav: 3 134 066 aktier privat och genom bolag. Oberoende av bolaget.

FREDRIK SVENSSON

Västerås, född 1961. Styrelseledamot sedan 26 juni 2007.

Utbildning: Civilekonom Internationell ekonomi vid Linköpings Universitet.

Övriga väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Klövern AB, Case Investment Aktiebolag, Arvid Svensson Invest AB, ArosMotet Fastigheter AB, Celeritas Fastigheter AB, Vretvägens Fastighets AB och Västerås Science Park AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Aktiebolaget Arvid Svensson samt styrelseledamot i bland annat Fastighets AB Balder.

Aktieinnehav: 3 407 481 genom bolag. Oberoende av bolaget.

MATS NILSTOFT

Malmö, född 1960. Styrelseledamot sedan 26 juni 2007.

Utbildning: Civilekonom vid Lunds universitet.

Övriga väsentliga uppdrag: Styrelseledamot och verkställande direktör i Sundet Investment AB. Styrelseledamot i Mustang AB, styrelseordförande i Altero AB.

Aktieinnehav: 100 000 genom bolag. Oberoende av bolaget och av större ägare.

LARS SCHÖNHULT

Malmö, född 1947. Styrelseledamot sedan 28 april 2008.

Utbildning: Byggnadsingenjör.

Aktieinnehav: 0 aktier. Oberoende av bolaget och av större ägare.

ANNA-KARIN EKLUND

Bjärred, född 1968. Styrelseledamot sedan 12 april 2011.

Utbildning: Civilekonom vid Lunds universitet.

Aktieinnehav: 0 aktier. Oberoende av bolaget och av större ägare.

CLAES HEDLUND

Bjärred, född 1946. Styrelseledamot sedan 12 april 2011.

Utbildning: Studier vid Lunds universitet.

Övriga väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Lomma Servicebostäder AB, Styrelseledamot Lunds Energikoncernen AB, Styrelseledamot i Kraftringen AB och Styrelsesuppleant i Sydvaatten AB.

Aktieinnehav: 0 aktier. Oberoende av bolaget och av större ägare.

Ledande befattningshavare

PER JOHANSSON

Född: 1960, VD.

Anställd sedan 2006.

Utbildning: Gymnasieekonom.

Aktieinnehav: 46 aktier.

PETER OLSSON

Född 1959. CFO.

Anställd sedan 2006.

Utbildning: Civilekonom vid Lunds ekonomihögskola.

Aktieinnehav: 2 000 aktier.

Revisorer

LARS NILSSON

Auktoriserad revisor, Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

CHRISTER OLAUSSON

Auktoriserad revisor, Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Bolagsordning

Bolagsordning för Dagon Sverige AB antagen på årsstämma 12 april 2011

§ 1. Firma

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

§ 2. Styrelsens säte

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Malmö kommun.

§ 3. Verksamhet

Föremålet för bolagets verksamhet är värdepappershandel, fastighetsförmedling respektive förvaltning, projektledning, byggverksamhet och därmed förenlig verksamhet.

§ 4. Aktiekapital

Aktiekapitalet ska vara lägst 50.000.000 kronor och högst 200.000.000 kronor.

§ 5. Antal aktier

Antal aktier ska vara lägst 10.000.000 och högst 40.000.000.

§ 6. Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter med högst lika antal suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs årligen på årsstämma för tiden intill dess nästa årsstämma hållits.

§ 7. Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses på årsstämman en eller två revisorer med högst två suppleanter eller ett eller två registrerade revisionsbolag. Uppdragstiden upphör vid slutet av den årsstämma som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter det revisor utsetts.

§ 8. Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till årsstämma samt till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex och senast tre veckor före stämman. Kallelse till bolagsstämman, liksom andra meddelanden till aktieägarna, ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i Svenska Dagbladet eller, om utgivningen av Svenska Dagbladet skulle nedläggas, i Dagens Nyheter.

§ 9. Aktieägaresh rätt att delta i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna på bolagsstämma, ska dels vara upptagen som aktieägare i sådan utskrift eller annan framställning av hela aktieboken som avses i 7 kap 28 § tredje stycket aktiebolagslagen, avse-

ende förhållandena fem vardagar före stämman, dels anmäla detta till bolaget senast klockan 16.00 den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren anmält detta enligt föregående stycke.

§ 10. Årsstämma

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna intill dess ordförande valts.

Vid årsstämma ska följande ärenden förekomma till behandling:

1. Val av ordförande vid stämman;
2. Upprättande och godkännande av röstlängd;
3. Godkännande av dagordning;
4. Val av en eller två justeringsmän att underteckna protokollet;
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad;
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt, i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen;
7. Beslut om
 - a) fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt, i förekommande fall, koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
 - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören;
8. Fastställande av antalet styrelseledamöter och suppleanter och, i förekommande fall, revisor och revisorssuppleant eller registrerat revisionsbolag;
9. Fastställande av arvoden åt styrelsen och, i förekommande fall, revisorer;
10. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt, i förekommande fall, revisor och revisorssuppleant eller registrerat revisionsbolag;
11. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 11. Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

§ 12. Avstämningsförbehåll

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

Revisors rapport avseende sammandrag av historisk finansiell information

Till styrelsen i Dagon AB (publ)

Vi anser att de uppgifter som är angivna i den historiska finansiella informationen i sammandrag för den period om tre år som slutar den 31 december 2010 har återgivits korrekt. Årsredovisningarna för år 2010 och 2009 har reviderats av oss och vi har lämnat revisionsberättelser enligt standardutformningen för båda dessa räkenskapsår. (För räkenskapsåret 2008 har Mats Pålsson och Håkan Andréasson lämnat revisionberättelse enligt standardutformningen.)

Styrelsens ansvar för de finansiella rapporterna

Styrelsen ansvarar för att den historiska finansiella informationen i sammandrag på sidorna 101–102 i erbjudandehandlingen avseende Dagon är hämtade från delårsrapporterna och årsredovisningarna för perioderna 1 januari till 30 september 2011 och 2010 respektive år 2010, 2009 och 2008 och har återgivits korrekt. Styrelsen ansvarar även för att den finansiella historiska informationen i sammandrag på sidorna 101–102 tas fram och presenteras i enlighet med kraven i lagen (1991:980) om finansiella instrument samt NASDAQ OMX Stockholms regler rörande offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om den historiska finansiella informationen i sammandrag på grundval av vår revision. Vi har utfört vår revision i enlighet med Fars rekommendation RevR 5 Granskning av prospekt.

Uttalande

Vi anser att de uppgifter som är angivna i den historiska finansiella informationen i sammandrag har återgivits korrekt. Årsredovisningarna för år 2010–2009 har reviderats av oss. Vi har lämnat revisionsberättelser enligt standardutformningen för samtliga dessa räkenskapsår.

Stockholm den 12 januari 2012

PwC AB

Lars Nilsson
Auktoriserad revisor

Christer Olausson
Auktoriserad revisor



Dagon delårsrapport Januari – september 2011



Sammanfattning

- Fastighetsintäkterna ökade till 415,9 mkr (406,1).
- Driftöverskottet ökade med 6,2 procent till 255,3 mkr (240,4).
- Periodens förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar uppgick till 78,9 mkr (114,1).
- Eget kapital per aktie uppgick till 64,53 kr (64,33).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2,2 mkr (45,2), vilket motsvarar 0,09 kronor per aktie (2,10).

Koncernens resultat, Mkr	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2010 jan-dec
Fastighetsintäkter	415,9	406,1	546,8
Fastighetskostnader	-160,6	-165,7	-235,9
Driftöverskott	255,3	240,4	310,9
Administration	-47,0	-41,9	-62,1
Övrig verksamhet	0,2	-1,5	-1,5
Finansnetto	-129,6	-82,9	-120,0
Förvaltningsresultat	78,9	114,1	127,3
Värdeförändringar fastigheter	1,2	42,4	73,4
Värdeförändringar finansiella instrument	-77,4	-61,6	1,5
Skatt	-0,5	-49,7	-86,5
Resultat efter skatt	2,2	45,2	115,7

VD HAR ORDET

Nettouthyrningen blev positiv för fjärde kvartalet i rad

Driftöverskottet för både kvartalet och perioden blev bättre jämfört med motsvarande period föregående år. Fastighetsintäkterna ökade och fastighetskostnaderna minskade. Bolagets administrativa kostnader minskade jämfört med samma kvartal föregående år. Förvaltningsresultatet blev dock lägre jämfört med föregående år vilket främst beror på ökade räntekostnader.

Nettouthyrningen blev positiv för fjärde kvartalet i rad och totalt i år har Dagon en nettouthyrning på + 13,9 miljoner kronor. Uthyrningsgraden har däremot sjunkit från 85 till 84 procent. Till största delen beror detta på att vi under kvartalet har tillträtt förvärvet i Göteborg, vilket innehöll vissa vakanser.

Som ett led i vårt konsolideringsarbete har vi genomfört en djupanalys av våra förädlingsfastigheter. Utifrån analysen har en långsiktig strategi fastställts i syfte att utveckla och förädla fastigheterna samt höja uthyrningsgraden. Inom våra förädlingsfastigheter ser vi stor potential för ökade intäkter och bättre nyckeltal på sikt. Genom förädlingsprocessen kommer hyresvärdet att öka och generera bra avkastning på investerat kapital i fastigheterna.

Under perioden har vi förvärvat två kommersiella projektfastigheter i Limhamn, Malmö, där vi avser att utveckla kontor. Fastigheterna ligger i bra lägen och vi bedömer möjligheten att hitta hyresgäster och starta byggandet som goda. Vårt senaste kommersiella byggprojekt, Skeppsbrokajen i Karlskrona, löper enligt plan och beräknas bli inflyttningsklart i april 2012.



Den turbulens som råder på finansmarknaden och i omvärlden har lett till att den långa räntan har sjunkit. Det påverkar våra derivat vilka under perioden minskat med 77 miljoner kronor i värde. Minskningen är inte kassaflödespåverkande men det påverkar vårt resultat och våra nyckeltal negativt.

Dagon har stabila hyresgäster och vi ser en fortsatt stark efterfrågan på våra lokaler. Detta tillsammans med en ökad förädlingsstakt samt de kommersiella projektfastigheterna vi har förvärvat och där byggstart kan ske under nästkommande år, gör att jag ser positivt på bolagets utveckling inför 2012.

Per Johansson
Verkställande direktör



Timmerhuggaren 2, Danderyd

TREDJE KVARTALET 2011

Fastighetsintäkterna för kvartalet ökade till 140,5 mkr (137,1) och driftöverskottet ökade till 98,9 mkr (92,8), med en överskottsgrad på 70,4 % (67,7). Kostnader för administration minskade under kvartalet till -12,4 mkr (-14,5). Förvaltningsresultatet blev 39,2 mkr (45,6). Finansnettot uppgick till -46,9 mkr (-31,4) exklusive realiserade värdeförändringar avseende finansiella instrument. Dagon redovisar en realiserad värdeförändring på -3,6 mkr (17,7) på sina fastigheter. Kvartalets resultat efter skatt blev -26,9 mkr (41,6).

JANUARI-SEPTEMBER 2011

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna ökade under perioden till 415,9 mkr (406,1).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt -160,6 mkr (-165,7) under perioden. I dessa kostnader ingår fastighetsskatt och tomträttsavgifter. Fastighetskostnaderna minskade tack vare en effektivare förvaltning samt en mildare vinter jämfört med föregående år. Driftöverskottet ökade med 6,2 procent till 255,3 mkr (240,4) och överskottsgraden ökade till 61,4 procent (59,2).

Administration

I bolagets kostnader för administration ingår koncernledning, koncerngemensamma funktioner samt förvaltningsadministration. Kostnaderna för administration uppgick under perioden till -47,0 mkr (-41,9). En stor del av ökningen avser årets två första kvartal och beror på kostnader av engångskaraktär för bland annat omorganisation samt ökade kostnader för extern värdering.

Övriga verksamheter

Nettot av övriga rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader uppgick till 0,2 mkr (-1,5) och avser Projektutveckling samt försäljningen av Dagens fristående dotterbolag för extern förvaltning, Sedena Förvaltning AB.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till -129,6 mkr (-82,9) exklusive realiserade värdeförändringar avseende finansiella instrument. Dagens totala lånestock uppgick vid utgången av perioden till 3 859,1 mkr (3 607,2) och den genomsnittliga löptiden uppgick till 2,7 år (1,8).

Förvaltningsresultat

Dagon redovisar ett förvaltningsresultat om 78,9 mkr (114,1).

Värdeförändringar fastigheter

I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar med 1,2 mkr (6,2) och realiserade värdeförändringar från fastigheter med 0,0 mkr (36,2).

Skatt

Koncernens skatt uppgick under perioden till -0,5 mkr (-49,7), varav 0,0 mkr (0,0) utgjorde aktuell skatt och -0,5 mkr (-49,7) uppskjuten skatt. På grund av individuell skattebelastning per fastighet vid värdering till verkligt värde enligt IFRS kan bolagets effektiva skattesats avvika från 26,3 %.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2,2 mkr (45,2), vilket motsvarar 0,09 kronor per aktie (2,10).



Nyförvärv, Törnrosen 4, Göteborg

FASTIGHETSBESTÅNDET

Dagens fastighetsbestånd består av förvaltnings-, förädlings- och projektfastigheter som är fördelade på åtta marknadsområden. Fastighetsbeståndet per den 30 september 2011 bestod av 125 fastigheter (115) med en total uthyrbar area om 818 456 kvm (809 184). Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 5 623 mkr (5 240) och det bedömda hyresvärdet till 648 mkr (625). Av hyresvärdet avser 75 procent förvaltningsfastigheter och 25 procent förädlingsfastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 84 procent. Storstockholm och Öresund är Dagens största geografiska områden värdemässigt och utgör 26 respektive 25 procent av fastighetsvärdet. Utifrån hyresvärdet är Storstockholm störst följt av Öresund. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis.

Fördelning per marknadsområde och fastighetskategori per den 30 september 2011

Förvaltningsfastigheter	Antal fastigheter	Uthyrbar area, m ²	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt, mkr
Öresund	23	95 214	609	76	89	68
Storstockholm	21	110 399	1 159	121	89	107
Göteborg	14	61 688	431	50	91	46
Halmstad	8	41 246	255	26	91	24
Karlskrona	9	62 922	470	52	97	51
Kalmar	12	60 149	442	51	96	49
Falun	3	81 951	479	69	89	61
Hälsösand/Sollefteå	4	63 745	309	43	91	39
Totalt	94	577 314	4 154	488	91	445

Förädlingsfastigheter	Antal fastigheter	Uthyrbar area, m ²	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt, mkr
Öresund	3	131 120	566	72	57	41
Storstockholm	5	47 990	334	45	57	25
Halmstad	3	5 649	47	3	60	2
Falun	2	13 776	31	9	57	5
Hälsösand/Sollefteå	2	31 033	172	27	76	21
Totalt	15	229 568	1 150	156	60	94

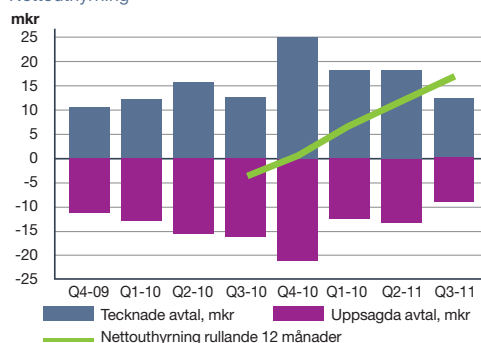
Projektfastigheter	Antal fastigheter	Uthyrbar area, m ²	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt, mkr
Öresund	15	11 125	254	4	100	4
Karlskrona	4	0	60	0	0	0
Falun	2	449	5	0	0	0
Totalt	21	11 574	319	4	100	4
Justering fastigheter i två kategorier	-5					
Totalt Dagon	125	818 456	5 623	648	84	543

Mkr	Hyresintäkter		Driftöverskott	
	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2011 jan-sep	2010 jan-sep
Öresund	88,0	89,3	57,0	55,7
Storstockholm	107,9	105,9	67,7	63,4
Göteborg	30,1	18,1	18,1	10,5
Halmstad	18,6	19,1	13,3	13,1
Karlskrona	38,5	44,3	20,3	22,8
Kalmar	36,5	34,2	25,2	21,4
Falun	51,9	51,2	24,9	25,7
Hälsösand/Sollefteå	46,0	45,4	30,4	29,2
Koncerneliminering	-1,6	-1,4	-1,6	-1,4
Totalt Dagon	415,9	406,1	255,3	240,4

NETTOUTHYRNING

Dagons förstärkte fokus på uthyrning har gett resultat. Bolagets nettouthyrning, det vill säga det årliga hyresvärdet på tecknade hyresavtal minus det årliga hyresvärdet på uppsagda hyresavtal uppgick till 2,6 mkr (-2,5) under tredje kvartalet 2011 och för perioden till 13,9 mkr (-2,6).

Nettouthyrning



FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har Dagon förvärvat sex fastigheter i Göteborg, två fastigheter i Malmö samt en fastighet i Halmstad. Fyra fastigheter har avyttrats. Vidare har investeringar om 260,9 mkr (646,3) genomförts i fastigheter, varav 78,8 mkr (530,8) avser förvärv och 182,1 mkr (115,5) avser ny-, till- och ombyggnation. Två fastighetsregleringar har skett genom att fastigheterna Rådjuret 3 och Falun 8:31 har bildats.

Förändring av fastighetsbeståndet

	Antal fastigheter	Verkligt värde, mkr
Fastighetsbestånd 31 december 2010	118	5 404,6
Förvärv	9	78,8
Ny-, till- och ombyggnation		182,1
Försäljningar	-4	-42,1
Orealiserade värdeförändringar		0,0
Fastighetsreglering	2	-
Fastighetsbestånd 30 september 2011	125	5 623,4

Förvärv	Ort	Period
Kajan 33	Malmö	Kvartal 2
Dragörkajen 2	Malmö	Kvartal 3
Orkanen 2	Halmstad	Kvartal 3
Backa 192:7	Göteborg	Kvartal 3
Berg 1:82	Göteborg	Kvartal 3
Berg 1:91	Göteborg	Kvartal 3
Tollestorp 7:1	Göteborg	Kvartal 3
Törnrosen 4	Göteborg	Kvartal 3
Ölslanda 10:81	Göteborg	Kvartal 3

Försäljningar	Ort	Period
Skegrie 35:33	Trelleborg	Kvartal 1
Vågskålen 24	Eskilstuna	Kvartal 3
Björkhem 19	Kristianstad	Kvartal 3
Backa 192:7	Göteborg	Kvartal 3

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet uppgick under perioden till -27,1 mkr (54,3). Av detta står den löpande verksamheten för 70,1 mkr (130,3), investeringsverksamheten för -227,9 mkr (-214,7) och finansieringsverksamheten för 130,7 mkr (138,7), varav nettoupplåning 207,3 mkr (97,4) nyemission 0,0 mkr (111,1) och utdelning -76,6 mkr (-69,8). Eget kapital uppgick till 1 522,0 mkr (1 502,0) och soliditeten till 25,8 procent (26,9). De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 3 859,1 mkr (3 607,2) med en genomsnittlig räntekostnad om 4,48 procent. Den genomsnittliga räntebindingstiden inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick per den 30 september 2011 till 38 månader. I huvudsak upptas lån med kort räntebinding. Genom att utnyttja möjligheten att använda ränteswappar och räntetak kan en önskad räntebindingstid och ett önskat skydd av Dagens totala räntekostnader uppnås. Ränteswapparnas verkliga värde per den 30 september 2011 uppgick till -99,0 mkr (-94,0).

Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 24,0 mkr (15,3). Omsättningstillgångar inklusive likviditet uppgick till 115,5 mkr (191,9). Ej räntebärande skulder uppgick till 513,5 mkr (465,1) varav uppskjuten skatteskuld uppgick till 207,2 mkr (163,6).

Kassaflödespåverkande investeringar och förvärv översteg kassaflödespåverkande försäljningar med 218,1 mkr (233,1). Koncernens likvida medel uppgick till 83,1 mkr (160,1).

I följande tabeller framgår låneförfalldatum och hur förändringar i räntemarknaden skulle påverka Dagens räntekostnader med hänsyn taget till de räntesäkringsinstrument som var avtalade per den 30 september 2011.

Låneförfallostruktur

År	Mkr
2011	478,2
2012	0
2013	0
2014	3 124,0
>2014	256,9
Totalt	3 859,1

Räntekostnad vid alternativ ränteutveckling

Procentenheter	Snittrenta, Dagon, %	Differens mot nuläge, %
Nuläge (STIBOR 90d ca 2,51 %)	4,48	
ökning +1,0 %-enhet	5,05	0,57
ökning +2,0 %-enhet	5,63	1,15
ökning +3,0 %-enhet	6,13	1,65
ökning +4,0 %-enhet	6,64	2,16
minskning -1,0 %-enhet	3,91	-0,57

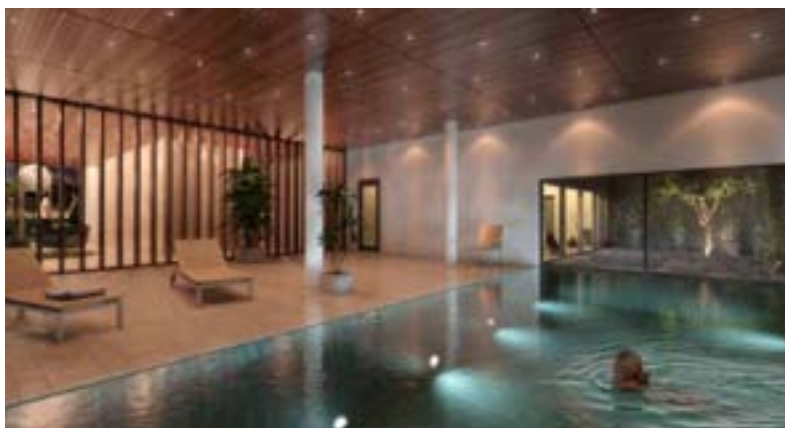
PROJEKTUTVECKLING

Dagon äger 21 projektfastigheter som värderas till 319,1 mkr. Dagon arbetar aktivt med att identifiera potentiella byggrätter i sitt befintliga bestånd. Det leder till att vissa fastigheter klassas både som förvaltningsfastighet och projektfastighet. Dagens projektfastigheter visas i nedan illustration. De befinner sig i olika faser av en förädlingsprocess. De har alla strategiska lägen inom ett flertal orter, som exempelvis Malmö, Karlskrona, Ystad, Falun och Helsingborg. Om samtliga planer i befintliga projektfastigheter vinner laga kraft kan Dagon utvinna cirka 315 000 kvm BTA och drygt 2 000 bostäder.

Under perioden har två projektfastigheter förvärvats i Malmö. Planen är att de ska förädlas med kontor. Projekt Fridhem i Eslöv byggstartade under april månad med etapp 1, vilken omfattar 26 lägenheter. Fastigheten Triangeln 3, med projekt Hem 365 Helsingborg, har inlett säljfasen med ett stort intresse för projektet. Det finns även möjligheter att sälja fastigheter, som befinner sig i förädlingsprocessens tidiga faser, med god lönsamhet då hela kedjan är värdeskapande.

DAGONS PROJEKTFASTIGHETER

Projekt	Typ	Existerande /potentiell byggrätt, m ²	Värde i BR, 2011-09-30, mkr	Fas	Möjlig produktions- start
Karlskrona 2:1, Karlskrona	Kontor	2 700	39,8	Detaljplan klar	Påbörjad
Fridhem etapp 1, Eslöv	Bostad, 26 lgh	2 800	16,0	Detaljplan klar	Påbörjad
Dragörkajen, Malmö	Kontor	2 700	6,4	Detaljplan klar	2012-2013
Sunnanå 12:26, Burlöv	Kontor/lager/industri	5 000	6,9	Detaljplan klar	2012-2013
Hem 365, Helsingborg	Bostad, 300 lgh och atriumhus	46 000	93,3	Detaljplan klar	2012-2016
Fridhem, Eslöv	Bostad, 124 lgh och atriumhus	14 000	21,3	Detaljplan klar	2013-2016
Gullberghult 1 m fl, Karlskrona	Bostad, 240 lgh	40 000	22,1	Detaljplan klar	2013-2016
Triangeln 3, Helsingborg	Handel/kontor/utbildning	10 000	0,0	Detaljplan klar	2014-2016
Högbo 1:1 m fl, Falun	Bostad, 25 villor och 90 lgh	5 000	1,8	Planarbete pågår	
Falun 8:31, Falun	Bostad, 150 lgh	12 000	3,5	Planarbete pågår	
Västerbotten 9, 11, Malmö	Handel/bostäder/kontor	13 000	0,5	Planarbete pågår	
Maglärps Strand, Trelleborg	Bostad, 490 lgh, villor och radhus	72 200	2,4	Planarbete pågår	
Kajan 33, Malmö	Kontor	3 500	5,0	Förberedelse planarbete	
Urmakaren 16, 18, 23, Ystad	Bostad, 300 lgh	30 000	32,4	Förberedelse planarbete	
Programmeraren 9, Ängelholm	Handel/kontor/industri	25 000	8,1	Förberedelse planarbete	
Gjuteriet 21, Malmö	Bostad, 140 lgh	14 000	43,3	Förberedelse planarbete	
Nordanvinden 3, Lund	Bostad, 44 lgh	4 000	0,0	Förberedelse planarbete	
Gustavshem 2, Lund	Bostad, 150 lgh	13 500	15,6	Förberedelse planarbete	
Övriga projekt			0,7		
SUMMA	2 079 lgh, villor och radhus	315 400	319,1		



Hem 365, Helsingborg

AKTIEN OCH ÄGARNA

Dagonaktien är noterad på NASDAQ OMX Stockholm. Senast betalt per den 30 september 2011 – periodens sista handelsdag – uppgick till 51,00 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om cirka 1 204 miljoner kronor.

I nedanstående tabell framgår ägarförhållandena i Dagon per den 30 september 2011.

Aktieägare per 30 september 2011

Aktieägare	Antal aktier	Andel, %
Cormac Förvaltning AB	5 213 062	22,1
Arvid Svensson Invest AB	3 407 481	14,5
Tibia Konsult AB	3 126 088	13,3
L&P Länsberg & Partner AB	3 122 066	13,2
Ateneum Aktiebolag	1 663 592	7,0
Länsförsäkringar Fondförvaltning	1 652 207	7,0
Kent Svensson	1 239 100	5,3
Göran Malmgren	1 184 900	5,0
S-kon Fastigheter AB	520 000	2,2
Backahill AB	150 000	0,6
Övriga aktieägare	2 302 503	9,8
Totalt	23 580 999	100,0
Återköp egna aktier	20 004	
Totalt antal aktier	23 601 003	

Återköp av egna aktier

Dagens styrelse har från årsstämman 2011 fått bemyndigande om återköp av egna aktier till högst 10 procent av totalt antal registrerade aktier. Per den 30 september 2011 hade Dagon under innevarande år i enlighet med tidigare tagna beslut återköpt 10 280 aktier och ägde 20 004 egna aktier vid kvartalets slut.

Dagens valberedning inför årsstämma 2012

I enlighet med beslut vid Dagens årsstämma den 12 april 2011 har följande valberedning bildats inför årsstämman 2012, baserad på ägandet per 30 september 2011 och består av:

Carina Schönhult (ordförande), Cormac Förvaltning AB
Rikard Svensson, Arvid Svensson Invest AB
Håkan Linde, Tibia Konsult AB
Mikael Larsson, L & P Länsberg och Partner AB
Ateneum Aktiebolag har valt att inte ha någon representant i valberedningen.

Dagens årsstämma kommer att hållas den 12 april 2012 i Malmö. Aktieägare som önskar komma i kontakt med valberedningen gör detta lämpligt per e-mai, valberedningen@dagon.se

MEDARBETARE OCH ORGANISATION

Antalet medarbetare uppgick per den 30 september 2011 till 52 (63), varav 20 (23) är kvinnor. Antal medarbetare fördelas per funktion enligt nedanstående tabell.

Avdelning	Antal
Fastighetsskötsel	14
Fastighetsförvaltning	22
Projektutveckling	2
Central administration	14
Totalt	52

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Dagon presenterar regelmässigt den aktuella intjäningsförmågan i samband med delårsrapporter samt vid presentationer av större fastighetsaffärer, i syfte att ge ägare och andra intressenter en aktuell bild av Dagens intjäningsförmåga.

Dagens aktuella intjäningsförmåga har baserats på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader, kostnader för administration samt projektutvecklingskostnader. Räntekostnaderna har baserats på aktuell lånestruktur och gällande räntenivå och uppdateras vid varje tillfälle den aktuella intjäningsförmåga presenteras.

Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för innevarande år eller för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis inga bedömningar avseende hyres-, vakans- eller ränteutveckling.

Bedömd intjäningsförmåga på 12-månadersbasis

Mkr	Koncern
Fastighetsintäkter	564
Fastighetskostnader	-221
Driftöverskott	343
Förvaltningsadministration	-32
Central administration	-22
Projektutvecklingskostnader	-2
Rörelseresultat	287
Räntor fastighetsförvaltning	-167
Räntor projektutveckling	-8
Resultat före skatt	112

MODERBOLAGET

Moderbolaget tillhandahåller koncerngemensamma tjänster. Periodens resultat för moderbolaget uppgick till -7,1 mkr (-5,4). Omsättningen uppgick till 3,5 mkr (2,3). Tillgångar består i huvudsak av aktier i dotterbolag om 868,3 mkr (868,3) och interna fordringar om 440,7 mkr (512,7). Finansieringen skedde i huvudsak genom eget kapital som uppgick till 1 338,2 mkr (1 396,4).

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter periodens utgång.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden är beroende av utvecklingen i den reala ekonomin. En god realekonomisk utveckling med ökande BNP och stigande sysselsättning leder normalt till ökad efterfrågan på lokaler. Kreditrisken avseende koncernens hyresfordringar är begränsad, även i en lågkonjunktur, då samtliga hyror betalas i förskott och antalet hyreskontrakt uppgår till cirka 1 800 stycken.

Fastighetsvärdering

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden. Verkligt värde på förvaltningsfastigheter baseras på externt och internt genomförda värderingar. Dagon värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet, vilket är en integrerad del av affärsprocessen. För varje fastighet finns alltid en affärsplan, som uppdateras minst en gång om året och innehåller senaste externa värderingen, en handlingsplan för vilka åtgärder som bedöms optimera fastighetens driftöverskott och värde samt ett ställningstagande om fastighetens värde.

Varje halvårsskifte värderas 45-50 procent externt, resten värderas internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet värderas 1 gång externt under en rullande 12-månaders period. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmetoden, dvs baserade på prognoser av framtida kassaflöden. Fastigheternas avkastningsnivå har bedömts utifrån deras unika risk samt gjorda transaktioner på respektive ort enligt ortspris-metoden. De externa värderingarna har utförts av CBRE, Savills och Widehov Konsult i enlighet med internationell värderingsstandard.

Förutsättningar för gjorda värderingar

Kalkylperioden för värderingar varierar från 5 till 10 år. Direktavkastningskravet ligger i intervallet 6,0 till 10,0 procent. Ett vägt genomsnitt hamnar på ca 7,5 procent. Den genomsnittliga inflationen har satts till 2 procent för kalkylperioderna. Den bedömda långsiktiga vakansen har i värderingskalkylerna satts från 5 till 10 procent.

Fastighetskostnaderna sätts utefter erfarenhet relaterat till fastighetens ålder, typ samt efter faktiska utfallsvärden.

Fastighetskostnader

Flera av de större kostnadsposterna inom fastighetsdriften utgörs av taxebundna kostnader, såsom kostnader för värme, el, vatten och sophantering. I flertalet fall är Dagon beroende av en lokal leverantör, ofta kommunägd, för vatten, fjärrvärme och sophantering. Avgifterna för dessa tjänster beror på flera olika faktorer såsom kostnader för råvaror och skatter. Beträffande el är kostnaden i regel beroende på efterfrågan på den öppna elmarknaden.

Säsongeffekter

Kostnader påverkas av säsongen främst vintertid då kostnaderna ökar för snöskottning och uppvärmning. Intäkterna påverkas inte av säsongeffekter då de är kontrakterade på längre sikt.

Fastighetsskatt

Hyresmarknaden i Sverige belastas av en statlig fastighetsskatt. Skatten uppgår för närvarande till 1,0 procent av taxeringsvärdet på lokalhyresfastigheter samt 0,5 procent för bostads- och industri-fastigheter. Taxeringsvärdet ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet. I flertalet hyresavtal finns en inskriven rätt för Dagon att överföra ökad fastighetsskatt på hyresgästen om den kommer att ändras i framtiden.

Beroende av medarbetare

Dagon är beroende av medarbetare då företaget bygger på lokal närvaro på sina orter. Den organisatoriska förmågan är viktig för Dagon och möjligheten att förverkliga affärsidé, vision och strategi vilar ytterst på medarbetarna. För att kunna rekrytera och behålla kompetenta medarbetare är det av ytterst vikt att kunna erbjuda en intressant och utvecklande arbetsplats.

Finansiell riskhantering

Moderbolaget är i finansiellt hänseende framförallt exponerat för risker kopplade till innehavet av dotterbolag och mellanhavanden till dem. Moderbolaget är även utsatt för likviditetsrisk. Genom god likviditet och tillgång till erforderliga krediter förebygger Dagon risken att inte ha tillgång till likvida medel för att fullgöra sina förpliktelser. Utöver vad som framgår av aktuell delårsrapport finns en utförlig beskrivning av koncernens risker i Dagens årsredovisning 2010. Årsredovisningen finns tillgänglig på Dagens hemsida, www.dagon.se. Några väsentliga förändringar av dessa risker bedöms ej ha skett sedan årsredovisningens publicering.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna rapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är de som beskrivs i Dagens årsredovisning för 2010, not 1.

KONTAKTINFORMATION

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Per Johansson
Verkställande direktör
Tel/Mobil 040-607 48 03
per.johansson@dagon.se

Peter Olsson
CFO
Tel/Mobil 040-607 48 04
peter.olsson@dagon.se

EKONOMISK INFORMATION

På Dagon hemsida, www.dagon.se, finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden.

KALENDARIUM

Bokslutskommuniké 2011	17 februari 2012
Årsredovisning 2011	22 mars 2012
Årsstämma 2012	12 april 2012
Delårsrapport januari-mars 2012	10 maj 2012
Delårsrapport januari-juni 2012	10 augusti 2012
Delårsrapport januari-september 2012	8 november 2012
Bokslutskommuniké 2012	februari 2013

Denna kvartalsrapport har varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Malmö den 11 november 2011

Per Johansson
Verkställande direktör

GRANSKNINGSRAPPORT

Vi har utfört en översiktlig granskning av rapporten för Dagon AB (publ) för perioden 1 januari till 30 september 2011. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och Årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god redovisningssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och Årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med Årsredovisningslagen.

Malmö den 11 november 2011

Lars Nilsson
Auktoriserad revisor

Christer Olausson
Auktoriserad revisor

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2011 juli-sep	2010 juli-sep	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2010 jan-dec
Fastighetsintäkter	140,5	137,1	415,9	406,1	546,8
Fastighetskostnader	-41,6	-44,3	-160,6	-165,7	-235,9
Driftöverskott	98,9	92,8	255,3	240,4	310,9
Administration	-12,4	-14,5	-47,0	-41,9	-62,1
Övrig verksamhet	-0,4	-1,3	0,2	-1,5	-1,5
Finansiella intäkter	1,4	0,2	2,7	1,0	2,0
Finansiella kostnader	-48,3	-31,6	-132,3	-83,9	-122,0
Förvaltningsresultat	39,2	45,6	78,9	114,1	127,3
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	1,2	1,7	1,2	6,2	6,2
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-3,6	17,7	0,0	36,2	67,2
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade	-75,7	-8,3	-77,4	-61,6	1,5
Resultat före skatt	-38,9	56,7	2,7	94,9	202,2
Aktuell skatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Uppskjuten skatt	12,0	-15,1	-0,5	-49,7	-86,5
Periodens resultat	-26,9	41,6	2,2	45,2	115,7
Hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-26,9	41,6	2,2	45,2	115,7
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat per aktie, (före och efter utspädning), kr	-1,14	1,93	0,09	2,10	5,02

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Mkr	2011 juli-sep	2010 juli-sep	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2010 jan-dec
Periodens resultat	-26,9	41,6	2,2	45,2	115,7
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa periodens totalresultat	-26,9	41,6	2,2	45,2	115,7
Hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-26,9	41,6	2,2	45,2	115,7
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2011 30 sep	2010 30 sep	2010 31 sep
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 623,4	5 240,4	5 404,6
Maskiner och inventarier	1,8	2,1	2,0
Finansiella anläggningstillgångar	24,0	15,3	15,3
Uppskjuten skattefordran	129,9	124,6	110,2
Kortfristiga fordringar m m	32,4	31,8	27,1
Likvida medel	83,1	160,1	110,2
Summa tillgångar	5 894,6	5 574,3	5 669,4
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 522,0	1 502,0	1 590,1
Räntebärande skulder	3 859,1	3 607,2	3 658,6
Leverantörsskulder	45,3	35,2	43,9
Uppskjutna skatteskulder	207,2	163,6	186,1
Övriga skulder	130,7	145,4	63,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	130,3	120,9	127,6
Summa eget kapital och skulder	5 894,6	5 574,3	5 669,4

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Mkr	2011 30 sep	2010 30 sep	2010 31 dec
Ingående eget kapital	1 590,1	1 337,0	1 337,0
Köp / sälj egna aktier	-0,7	-0,3	0,5
Periodens totalresultat	2,2	45,2	115,7
Upplösning säkringsreserv	7,0	2,9	5,2
Utdelning	-76,6	-69,8	-69,8
Emissioner	-	187,0	201,5
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
Utgående eget kapital	1 522,0	1 502,0	1 590,1

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

Mkr	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2010 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	2,7	94,9	202,2
Värdeförändringar fastigheter realiserade	-1,2	-6,2	-6,2
Värdeförändringar fastigheter orealiserade	0,0	-36,2	-67,2
Värdeförändringar finansiella instrument orealiserade	77,3	61,6	-1,5
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	2,2	0,8	1,1
Betald inkomstskatt	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	81,0	114,9	128,4
Förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar	-5,3	-3,2	1,5
Förändringar av rörelseskulder	-5,6	18,6	13,0
Summa förändring av rörelsekapital	-10,9	15,4	14,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	70,1	130,3	142,9
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	43,6	378,1	375,9
Förvärv och investeringar i fastigheter	-261,7	-611,2	-726,7
Förvärv av egna aktier	-0,7	-1,3	-1,5
Förvärv/avyttringar av finansiella tillgångar	-8,7	19,9	19,9
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-0,4	-0,2	-0,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-227,9	-214,7	-332,8
Finansieringsverksamheten			
Upplåning	235,8	125,2	190,0
Amortering	-28,5	-27,8	-37,0
Nyemission	-	111,1	111,1
Utdelning	-76,6	-69,8	-69,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	130,7	138,7	194,3
Periodens kassaflöde	-27,1	54,3	4,4
Likvida medel vid periodens början	110,2	105,8	105,8
Likvida medel vid periodens slut	83,1	160,1	110,2

KONCERNENS NYCKELTAL

Mkr	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2010 jan-dec
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	0,1	3,2	7,9
Avkastning på totalt kapital, %	2,3	3,3	5,9
Soliditet, %	25,8	26,9	28,0
Belåningsgrad fastigheter, %	68,6	68,8	67,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,5	2,1
Skuldsättningsgrad, ggr	2,5	2,4	2,3
Genomsnittlig räntebindning, år	3,1	2,8	2,7
Räntebärande skulder, mkr	3 859,1	3 607,2	3 658,6
Aktierelaterade			
Genomsnittligt antal utestående aktier	23 581 646	21 476 536	23 065 082
Antal utestående aktier vid periodens utgång	23 580 999	23 345 553	23 591 279
Innehav egna aktier vid periodens ingång	9 724	21 827	21 827
Innehav egna aktier vid periodens utgång	20 004	20 450	9 724
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,35	5,31	5,52
Resultat per aktie, kr	0,09	2,10	5,02
Eget kapital per aktie, kr	64,53	64,33	67,39
Kassaflöde löpande verksamhet per aktie, kr	2,97	6,07	6,20
Börskurs vid periodens utgång, kr	51,00	62,00	60,50
Börsvärde, utestående aktier, mkr	1 204	1 449	1 428
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	125	115	118
Fastighetsvärde, mkr	5 623	5 240	5 405
Uthyrbar area, m ²	818 456	809 184	809 121
Hyresvärde, mkr	648	625	640
Ekonomisk uthytningsgrad, %	84	84	85
Överskottsgrad, %	61,4	59,2	56,9
Förvaltningsresultat, mkr	78,9	114,1	127,3

SEGMENTSREDOVISNING

Mkr	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling		Koncerngemensamt samt övrigt		Totalt koncernen	
	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2011 jan-sep	2010 jan-sep
RESULTATRÄKNING								
Fastighetsintäkter	415,9	406,1	-	-	-	-	415,9	406,1
Fastighetskostnader	-160,6	-165,7	-	-	-	-	-160,6	-165,7
Driftöverskott	255,3	240,4	0,0	0,0	0,0	0,0	255,3	240,4
Administration	-	-	-	-	-47,0	-41,9	-47,0	-41,9
Övrig verksamhet	-	-	-1,0	-1,4	1,2	-0,1	0,2	-1,5
Finansiella intäkter	2,7	1,0	-	-	-	-	2,7	1,0
Finansiella kostnader	-125,9	-80,6	-6,4	-3,3	-	-	-132,3	-83,9
Förvaltningsresultat	132,1	160,8	-7,4	-4,7	-45,8	-42,0	78,9	114,1
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	1,2	6,2	-	-	-	-	1,2	6,2
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-29,7	36,2	29,7	-	-	-	-	36,2
Värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	-77,4	-61,6	-	-	-	-	-77,4	-61,6
Resultat före skatt	26,2	141,6	22,3	-4,7	-45,8	-42,0	2,7	94,9
BALANSRÄKNING								
Summa tillgångar	5 304,3	5 023,9	319,1	216,5	271,2	333,9	5 894,6	5 574,3

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2010 jan-dec
Nettoomsättning	3,5	2,3	4,6
Kostnader för sålda tjänster	-	-	-
Bruttoresultat	3,5	2,3	4,6
Administrationskostnader	-10,6	-6,8	-9,7
Rörelseresultat	-7,1	-4,5	-5,1
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0	0,6
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0,0	0,6	12,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	0,0	-1,5	-1,0
Finansiella poster - netto	0,0	-0,9	12,4
Resultat efter finansiella poster	-7,1	-5,4	7,3
Skatt på periodens resultat	-	-	-1,8
Periodens resultat	-7,1	-5,4	5,5

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Mkr	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2010 jan-dec
Periodens resultat	-7,1	-5,4	5,5
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa periodens totalresultat	-7,1	-5,4	5,5

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2011 30 sep	2010 30 sep	2010 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	1 280,4	1 369,1	1 365,6
Omsättningstillgångar	64,1	51,8	66,5
Likvida medel	0,6	0,4	0,5
Summa tillgångar	1 345,1	1 421,3	1 432,6
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 338,2	1 396,4	1 422,6
Räntebärande skulder	4,0	21,2	5,6
Leverantörsskulder	0,6	1,6	1,0
Övriga skulder	1,7	0,2	2,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,6	1,9	1,0
Summa eget kapital och skulder	1 345,1	1 421,3	1 432,6

DEFINITIONER

Finansiella

Avkastning på eget kapital | Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital | Periodens resultat före skatt plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomsättning.

Soliditet | Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Belåningsgrad fastigheter | Räntebärande skulder i procent av fastighetsvärdet.

Räntetäckningsgrad | Resultat före skatt med återläggning av finansnetto och realiserade värdeförändringar i förhållande till finansnetto.

Skuldsättningsgrad | Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Aktierelaterade

Eget kapital per aktie | Redovisat eget kapital i relation till antal utestående aktier vid periodens utgång.

Förvaltningsresultat per aktie | Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde löpande verksamhet per aktie | Kassaflöde löpande verksamhet i relation till genomsnittligt antal aktier.

Resultat per aktie | Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal utestående aktier.

Fastighetsrelaterade

Fastighetsvärde | Värde för byggnader, mark och pågående nyanläggningar samt fastighetsinventarier vid periodens slut.

Uthyrbar area | Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Ekonomisk uthyrningsgrad | Hyresintäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.

Överskottsgrad | Driftöverskott i procent av hyresintäkter.

Driftöverskott | Totala intäkter minus kundförluster, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, tomträttsavgifter och fastighetsskatt.

Förvaltningsresultat | Resultat före värdeförändringar och skatt.

Hyresvärde | Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor vid periodens utgång.

Nettouthyrning | Årliga hyresvädet på tecknade avtal minus årliga värdet på uppsagda hyresavtal.

Värdeförändringar, realiserade | Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar.

Värdeförändringar, realiserade | Periodens genomförda fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkligt värde och omkostnader vid försäljning.

Dagon är ett utvecklingsbolag i fastighetsbranschen med verksamhet i utvalda delar av landet. Fastighetsbeståndet uppgår till drygt 5 miljarder kronor och består av kommersiella fastigheter samt projektfastigheter i södra och mellersta Sverige. Dagonaktien är noterad på NASDAQ OMX Nordiska börs i Stockholm.

AFFÄRSIDÉ

Dagon ska skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att kombinera förvaltning av kommersiella fastigheter och utveckling av såväl kommersiella fastigheter som bostäder.

VISION

Dagens vision är att bli ett av de ledande fastighetsbolagen med verksamhet inom såväl förvaltning som projektutveckling.

DAGONS STRATEGIER

Dagon ska:

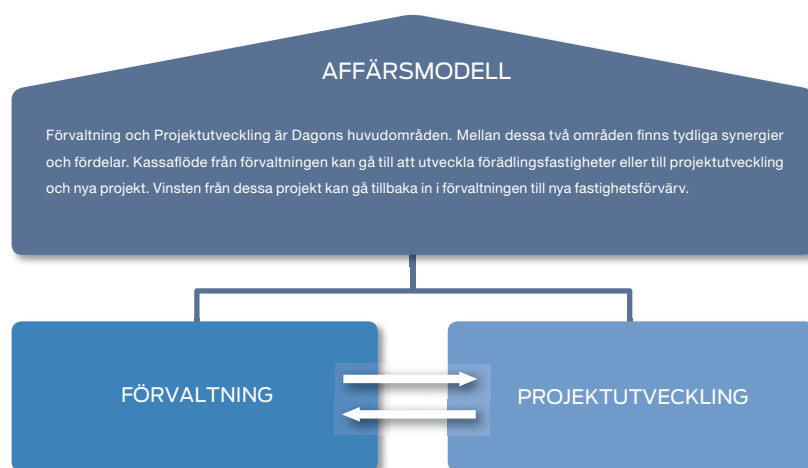
- ▷ Vårda befintligt fastighetsbestånd och växa på tillväxtorter genom förvärv och utvecklingsprojekt.
- ▷ Investera kassaflöden från förvaltning i utvecklingsprojekt och vinster från utvecklingsprojekt i förvaltningsfastigheter.
- ▷ Dagens bestånd ska bestå av industri-, lager-, kontors- och handelsfastigheter.

FINANSIELLA MÅL

- ▷ Att över en konjunkturcykel uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital uppgående till minst den riskfria räntan (fem-årig statsobligationsränta) plus 8 procentenheter.
- ▷ Att soliditeten långsiktigt ska uppgå till lägst 25 procentenheter.
- ▷ Att räntetäckningsgraden ej ska understiga 1,5 gånger.

UTDELNINGSPOLICY

Dagon ska överföra 30–50 procent av årets resultat exklusive orealiserade värdeförändringar till aktieägarna. Utdelningar utanför detta intervall är också möjliga. Utdelning ska ske med hänsyn taget till ägarnas avkastningskrav samt företagets finansiella stabilitet och framtidsutsikter.



Dagens affärsmodell visar bolagets två huvudområden. Dessa områden kan ses som kommunicerade källor med tydliga synergier mellan.



Dagon AB (publ), Box 504 45, 202 14 Malmö
Besöksadress: Hanögatan 11
Telefon 040-607 48 00, Fax 040-19 41 60, E-post info@dagon.se
www.dagon.se

Org.nr. 556431-0067

16 Dagon AB januari-september 2011

Redogörelse från styrelsen i Dagon

Redogörelsen för Dagon på sidorna 98–123 i Prospektet har granskats av Dagens styrelse. Enligt styrelsens uppfattning ger denna kortfattade beskrivning en korrekt och rättvisande, om än inte fullständig, bild av Dagon. För ytterligare information hänvisas till Dagens årsredovisning för 2010, delårsrapport för perioden 1 januari till 30 september 2011 och webbsida (www.dagon.se).

Malmö den 12 januari 2012

Dagon AB (publ)

Styrelsen

Fondemissionen

Fondemission av preferensaktier

Klövers extra bolagsstämma den 12 januari 2012 beslutade om en fondemission av preferensaktier till Klövers nuvarande aktieägare. Fondemissionen innebär rätt till en (1) preferensaktie per innehav av fyrtio (40) stamaktier.

Fondemissionen genomförs för att uppnå erforderlig ägarspridning bland ägarna av preferensaktierna, vilket är en förutsättning för att kunna notera aktien för handel på NASDAQ OMX Stockholm. Genom att emittera preferensaktier kan Klöver nå investerarkategorier som värdesätter en hög löpande utdelning.

De aktieägare som på avstämningsdagen den 26 januari 2012 är införda i aktieboken erhåller utan åtgärd en (1) preferensaktie per fyrtio (40) stamaktier. Preferensaktierna kommer att finnas tillgängliga på aktieägarnas VP-konto omkring den 30 januari 2012. Därefter kommer Euroclear Sweden AB att sända ut en avi med uppgift om antal preferensaktier registrerade på mottagarens VP-konto. Överskjutande fondaktierätter kommer att försälgas genom Klövers försorg varefter försäljningslikviden redovisas till berörda aktieägare.

Avstämningsdag för att erhålla preferensaktier i Fondemissionen infaller den 26 januari 2012. Aktier i Klöver handlas exklusive rätt till deltagande i Fondemissionen från och med den 24 januari 2012. Sista dag för handel i Klövers aktie med rätt till deltagande i Fondemissionen är således den 23 januari 2012.

Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Preferensaktierna i Fondemissionen ger rätt till utdelning från och med första kvartalet 2012.



Villkor och anvisningar

Fondemissionen

Fondemissionen omfattar totalt 4 163 609 preferensaktier, vilket medför att Bolagets aktiekapital ökas med 20 818 045 kronor. Liksom stamaktierna är preferensaktierna denominerade i svenska kronor.

Teckningsrätt

Fondemissionen innebär rätt till en (1) preferensaktie per innehav av fyrtio (40) stamaktier per avstämningsdagen.

Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear Sweden för att erhålla preferensaktier i Fondemissionen infaller fem bankdagar efter den dag då Bolagsverket registrerat den nya bolagsordningen.

Aktier i Bolaget handlas exklusive rätt till deltagande i Fondemissionen från och med den 24 januari 2012. Sista dag för handel i Klöverns aktie med rätt till deltagande i Fondemissionen är således den 23 januari 2012.

Erhållande av preferensaktier

De aktieägare som på avstämningsdagen är införda i aktieboken erhåller utan vidare åtgärd en (1) preferensaktie per fyrtio (40) stamaktier. Preferensaktierna kommer att finnas tillgängliga på aktieägarnas VP-konto omkring den 30 januari 2012. Därefter kommer Euroclear Sweden att sända ut en avi med uppgift om antal preferensaktier registrerade på mottagarens VP-konto. Överskjutande fondaktierätter kommer att försälgas genom Bolagets försorg varefter försäljningslikviden redovisas till berörda aktieägare.

Rätt till utdelning

Preferensaktierna ger rätt till utdelning från och med första kvartalet 2012. Utdelningen är 10 kronor per preferensaktie och år. Utdelning sker kvartalsvis om 2,50 kronor per preferensaktie med avstämningsdag den sista vardagen i kvartalet.

Finansiella effekter

Fondemissionen kommer att resultera i 4 163 609 utestående preferensaktier. Fondemissionen kommer inte att ha någon påverkan på det totala egna kapitalet.

Övrig information

Bolagets aktier har emitterats i enlighet med bestämmelserna i den svenska aktiebolagslagen (2005:551) och ägarens rättigheter avseende aktierna får endast ändras i enlighet med bestämmelserna i denna lag. Bolaget och dess aktier är anslutna till det elektroniska värdepapperssystemet, ett system med Euroclear som central värdepappersförvarare och clearingorganisation. Adressen till Euroclear är Regeringsgatan 65, 103 97 Stockholm. Swedbank AB (publ) är konförende institut i samband med Fondemissionen. Samtliga Bolagets aktier anges i svenska kronor.

Swedbank är så kallat emissionsinstitut, dvs. utför vissa administrativa tjänster kring Fondemissionen. Det medför inte att den som deltar i Fondemissionen, dvs. erhåller preferensaktier, betraktas som kund hos Swedbank. För denna placering betraktas deltagaren som kund endast om Swedbank har lämnat råd eller på annat sätt har kontaktat deltagaren individuellt avseende Fondemissionen. Att deltagare inte betraktas som kund medför att reglerna om skydd för investerare i lagen om värdepappersmarknaden inte tillämpas för Fondemissionen.

Övrigt

Styrelsen för Klövern har ansökt om upptagande till handel även av Bolagets preferensaktier. Under förutsättning att NASDAQ OMX Stockholm godkänner Bolagets ansökan beräknas första dag för handel avseende Bolagets preferensaktier bli den 30 januari 2012.

ISIN-koden är SE0004390037 och kortnamn på NASDAQ OMX Stockholm är: KLOV PREF.

Skattefrågor i samband med Fondemissionen

Informationen nedan är riktad till aktieägare i Klövern med anledning av Fondemissionen.

Informationen är begränsad, av generell karaktär och framtagen med utgångspunkt från nu gällande regler, varför varje berörd aktieägare bör inhämta råd från skatterådgivare om de skattekonsekvenser som Fondemissionen kan medföra för dennes del.

Erhållande av preferensaktier

Aktieägarna kommer inte att beskattas för erhållna preferensaktier i samband med Fondemissionen.

Avyttring av erhållna preferensaktier

Fondemissionen påverkar aktieägarnas genomsnittliga omkostnadsbelopp för aktierna i Klövern. Efter Fondemissionen ska aktieägarna beräkna sitt genomsnittliga omkostnadsbelopp för aktierna till den ursprungliga anskaffningskostnaden för aktierna, dividerat med aktieägarens totala antal aktier efter emissionen. Det totala omkostnadsbeloppet är dock oförändrat.

För marknadsnoterade aktier får schablonregeln användas vid avyttring, vilket i korthet innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent av anskaffningsutgiften. Detta gäller även för de erhållna preferensaktierna.

För fysiska personer sker beskattning av eventuell kapitalvinst (ersättning minus omkostnadsbelopp) vid avyttring av aktier i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. Aktiebolag beskattar eventuell kapitalvinst vid avyttring i inkomstslaget näringsverksamhet med 26,3 procent. För aktiebolag är kapitalvinster och kapitalförluster på så kallade näringsbetingade andelar skattefria respektive inte avdragsgilla under vissa förutsättningar. Då aktierna i Klövern är marknadsnoterade måste ägarföretagets totala röstetal motsvara tio procent eller mer av röstetalet för samtliga aktier i företaget, alternativt att innehavet betingas av ägarföretagets rörelse, för att de ska anses vara näringsbetingade. För skattefrihet krävs även att aktierna varit näringsbetingade hos säljaren i minst ett år före avyttringen.

Utdelning från erhållna preferensaktier

Beskattning av utdelning från en preferensaktie skiljer sig inte ifrån beskattning av utdelning från en stamaktie.

Utdelning beskattas på samma sätt som kapitalvinst vid avyttring av aktie.

Skattefrågor i Sverige

Nedan sammanfattas vissa svenska skatteregler som aktualiseras med anledning av Erbjudandet för aktieägare i Dagon som är obegränsat skattskyldig i Sverige, om inte annat uttryckligen anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är endast avsedd som generell information.

Sammanfattningen behandlar inte:

- situationer där fysisk person anses obegränsat skattskyldig i Sverige på grund av att denne har väsentlig anknytning till Sverige,
- situationer då aktier innehas som lagertillgång i näringsverksamhet,
- situationer då aktier innehas av handelsbolag,
- de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst respektive avdragsförbud för kapitalförlust som kan bli tillämpliga då aktieägarers aktier i Dagon eller Klövern skattemässigt är att betrakta som näringsbetingade för aktieägaren,
- de särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktier i bolag som är eller har varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier,
- utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, eller
- utländska företag som har varit svenska företag.
- Särskilda skatteregler gäller vidare för vissa särskilda företagskategorier. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild aktieägare beror på dennes situation. Respektive aktieägare bör därför rådfråga kvalificerad skatterådgivare om de skattekonsekvenser som Erbjudandet kan medföra för denne, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och dubbelbeskattningsavtal.

Fysiska personer

Beskattning vid avyttring av aktier i Dagon

Beskattning vid ersättning i form av aktier i Klövern

För en fysisk person som är obegränsat skattskyldig i Sverige på grund av att denne är bosatt eller stadigvarande vistas i Sverige och som accepterar Erbjudandet och därmed avyttrar sina aktier i Dagon mot ersättning i form av aktier i Klövern, uppkommer förutsatt att reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyten är tillämpliga ingen skattepliktig kapitalvinst eller avdragsgill kapitalförlust beträffande de aktier i Dagon som avyttras med anledning av Erbjudandet. För att reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyten ska vara tillämpliga

krävs att Klövern äger aktier i Dagon motsvarande mer än 50 procent av röstetalet vid utgången av det kalenderår då avyttringen sker. Under förutsättning att Erbjudandet fullföljs kommer Klövern att inneha aktier i Dagon på sådant sätt att detta villkor är uppfyllt.

Anskaffningsvärdet för de mottagna aktierna i Klövern motsvarar vid framskjuten beskattning omkostnadsbeloppet för tidigare innehavda aktier i Dagon. Det kan noteras att själva andelsbytet i sig inte behöver deklarerar. En avyttring av aktier i Klövern som mottagits genom Erbjudandet utlöser däremot beskattningskonsekvenser och ska deklarerar; se vidare *Beskattning vid avyttring av aktier i Klövern* nedan.

Om en fysisk person inte längre uppfyller villkoren att vara bosatt i Sverige eller stadigvarande vistas här och reglerna om framskjuten beskattning har tillämpats, ska den så kallade kapitalvinst som uppkom vid andelsbytet tas upp till beskattning. En fysisk person som varit bosatt eller stadigvarande vistats i Sverige ska således ta upp kapitalvinsten det år bosättningen eller vistelsen i Sverige upphör. De mottagna andelarna ska då anses avyttrade för det marknadsvärde som gällde vid andelsbytet. Kapitalvinsten vid bytet fastställs således först i efterhand. Skatteverkets uppfattning som den framgår av ställningstagande är dock att i situationer där fysisk person flyttar till ett annat land inom EES och reglerna om framskjuten beskattning har tillämpats ska ingen kapitalvinstbeskattning utlösas på grund av flytten. Detta följer även av ett flertal skattedomar.

Beskattning vid ersättning i form av kontanter

Beträffande de aktier i Dagon som avyttras mot kontant ersättning utlöses kapitalvinstbeskattning (se nedan).

Beskattning vid avyttring av aktier i Klövern

När fysisk person avyttrar aktier i Klövern som denne mottagit genom Erbjudandet utlöses kapitalvinstbeskattning; se vidare vad som sägs nedan.

Allmänt rörande kapitalvinstbeskattning av fysiska personer

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelningar och kapitalvinst i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent. Vid beräkning av om kapitalvinst eller kapitalförlust uppkommer ska omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggas samman och beräknas gemensamt

med tillämpning av genomsnittsmetoden. Vid avyttring av noterade aktier får alternativt schablonmetoden användas, vilken innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen.

Kapitalförluster på noterade aktier får i sin helhet dras av mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år på aktier och marknadsnoterade värdepapper som beskattas som aktier (dock inte andelar i investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder). Av kapitalförlust som inte dragits av genom nämnda kvittningsmöjlighet medges avdrag i inkomstslaget kapital med 70 procent av förlusten.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst, inkomst av näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kr och med 21 procent av det återstående underskottet. Underskott i inkomstslaget kapital som inte kan nyttjas enligt ovan går förlorat och får inte nyttjas senare år.

Svenska aktiebolag

Beskattning vid avyttring av aktier i Dagon

Beskattning vid ersättning i form av aktier i Klövern

För aktiebolag som är oinskränkt skattskyldiga i Sverige och som genom Erbjudandet avyttrar aktier i Dagon uppkommer som huvudregel skattepliktig kapitalvinst eller avdragsgill kapitalförlust, se vidare vad som sägs nedan. Under förutsättning att vissa villkor är uppfyllda finns dock en möjlighet att yrka uppskov med beskattningen; se vidare Uppskov med beskattning av kapitalvinst nedan. Kapitalvinsten respektive kapitalförlusten beräknas utifrån skillnaden mellan marknadsvärdet av de mottagna aktierna i Klövern vid tidpunkten för avyttring av aktierna i Dagon och omkostnadsbeloppet för de avyttrade aktierna i Dagon. Klövern avser att hos Skatteverket ansöka om fastställande av marknadsvärdet på de mottagna aktierna i Klövern vid tidpunkten för avyttring av aktierna i Dagon. Det av Skatteverket fastställda värdet kommer att publiceras på Skatteverkets respektive Klöverns webbsida på Internet (www.skatteverket.se och www.klovern.se).

Vid beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust ska omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggas samman och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Vid avyttring av noterade aktier får alternativt schablonmetoden användas, vilken innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas

mas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för utgifter för försäljningen.

Uppskov med beskattning av kapitalvinst

I den utsträckning som aktiebolag genom Erbjudandet byter aktier i Dagon mot aktier i Klövern med kapitalvinst som följd kan uppskov med beskattningen medges efter yrkande om detta i deklarationen och under förutsättning att vissa villkor är uppfyllda. För att reglerna om uppskov ska vara tillämpliga krävs att Klövern äger aktier i Dagon motsvarande mer än 50 procent av röstetalet vid utgången av det kalenderår då avyttringen sker. Under förutsättning att Erbjudandet fullföljs kommer Klövern att inneha aktier i Dagon på sådant sätt att detta villkor är uppfyllt.

Aktiebolag som önskar uppskov med beskattningen av kapitalvinst måste redovisa kapitalvinsten i sin deklaration samt framställa yrkande om uppskov med beskattningen. Om uppskov medges, ska kapitalvinsten fastställas av Skatteverket vid taxeringen i form av ett uppskovsbelopp. Uppskovsbeloppet ska fördelas lika på de aktier i Klövern som erhållits genom Erbjudandet.

Om uppskov medges, ska kapitalvinsten tas upp till beskattning senast när äganderätten till de mottagna aktierna i Klövern övergår till annan eller om aktierna upphör att existera. Detta gäller dock inte om de mottagna aktierna övergår till annan genom ett efterföljande andelsbyte som uppfyller förutsättningarna för fortsatt uppskov och den skattskyldige begär att uppskovsbeloppet inte ska tas upp till beskattning. Skattskyldig kan även när som helst i sin deklaration begära att uppskovsbeloppet ska återföras till beskattning.

Beskattning vid ersättning i form av kontanter

Beträffande de aktier i Dagon som avyttras mot kontant ersättning utlöses kapitalvinstbeskattning (se nedan).

Beskattning vid avyttring av mottagna aktier i Klövern

När ett i Sverige oinskränkt skattskyldigt aktiebolag avyttrar aktier i Klövern som mottagits genom Erbjudandet, utlöses kapitalvinstbeskattning. Mottagna aktier i Klövern anses förvärvade för ett pris motsvarande marknadsvärdet vid förvärvstidpunkten. Om uppskov med beskattningen av kapitalvinsten för aktier i Dagon medgivits ska även medgivet uppskovsbelopp tas upp till beskattning vid avyttring av aktier i Klövern som mottagits genom Erbjudandet.

Om aktieägare som accepterar Erbjudandet äger aktier i Klövern vid tidpunkten för aktiebytet eller förvärfvar ytterligare aktier i Klövern efter aktiebytet, tillämpas en särskild turordningsregel enligt vilken efterföljande avyttringar av aktier i Klövern anses ske i följande ordning:

1. aktier i Klövern förvärvade före Erbjudandet,
2. aktier i Klövern förvärvade genom Erbjudandet, och
3. aktier i Klövern förvärvade efter Erbjudandet.

Allmänt beträffande beskattningen av aktiebolag

För aktiebolag som är oinskränkt skattskyldiga beskattas all inkomst, inklusive kapitalvinster och utdelning, i inkomstslaget näringsverksamhet med 26,3 procent skatt. Vid beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust ska omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggas samman och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Vid avyttring av noterade aktier får alternativt schablonmetoden användas för att fastställa omkostnadsbeloppet. Avdrag för kapitalförlust på aktier medges endast mot kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier. För det fall en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, kan den samma år dras av mot kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier hos annat företag i samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan företagen och båda företagen begär det vid samma års taxering. Kapitalförlust på aktier som inte har kunnat utnyttjas ett visst år, får sparas och dras av mot kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Dock kan noteras att särskilda skatteregler kan vara tillämpliga på vissa företagskategorier eller vissa juridiska personer, exempelvis investeringsfonder och investmentföretag.

Särskilda skattefrågor för aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

För aktieägare som är begränsat skattskyldig i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i svenskt aktiebolag uttas normalt kupongskatt i Sverige. Aktieägare som är begränsat skattskyldig i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier.

Erbjudandet innebär att aktierna i Dagon avyttras och medför därför som regel inga svenska skattekonsekvenser för begränsat skattskyldig som saknar fast driftställe i Sverige. Enligt den så kallade tioårsregeln kan dock fysisk person som är begränsat skattskyldig i Sverige bli föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier i Dagon om personen vid något tillfälle under det år avyttringen sker eller under de föregående tio kalenderåren har varit bosatt i Sverige eller stadigvarande vistats här. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom dubbelbeskattningsavtal.

Begränsat skattskyldig aktieägare kan vidare bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Adresser

Klövern AB (publ)
Box 1024
611 29 Nyköping
Besöksadress: Nyckelvägen 14
Tel 0155-44 33 00
Fax 0155-44 33 22
www.klovern.se

Dagon AB (publ)
Box 50445
202 14 Malmö
Besöksadress: Hanögatan 11
Tel 040-607 48 00
Fax 040-194 160
www.dagon.se

Swedbank Corporate Finance
Regeringsgatan 13
105 34 Stockholm

MAQS Law Firm Advokatbyrå AB
Norrmalmstorg 1
Box 7009
103 86 Stockholm

Ernst & Young AB
Jakobsbergsgatan 24
103 99 Stockholm

Euroclear Sweden AB
Regeringsgatan 65
Box 7822
103 97 Stockholm



KLÖVERN

