

KLÖVERN

INBJUDAN TILL TECKNING AV
PREFERENSAKTIER I KLÖVERN AB (PUBL)



VIKTIG INFORMATION

Vissa definitioner

Referenser till "Klövern", "Bolaget" eller "Koncernen" i detta prospekt avser Klövern AB (publ), organisationsnummer 556482-5833, och dess dotterbolag, såvida inte annat framgår av sammanhanget. Referenser till "styrelsen" avser Klöverns styrelse. Vid hänvisningar till "Prospektet", avses föreliggande prospekt som upprättats med anledning av erbjudandet till teckning av preferensaktier i Klövern. När begreppet "Nyemission" eller "Erbjudande" används i Prospektet avses inbjudan att teckna preferensaktier i Klövern i enlighet med Prospektet. Med betalda tecknade preferensaktier ("BTA") avses interimsaktier som utfärdas vid betalning av Teckningskursen (som den definieras nedan) innan utfärdande av preferensaktierna. Med "Teckningskurs" avses teckningskursen för preferensaktierna i Nyemissionen, vilken uppgår till 136 kronor per preferensaktie. Referenser till "Swedbank" eller "Swedbank Corporate Finance" avser Swedbank AB (publ), Bolagets finansiella rådgivare i samband med Nyemissionen. Med "mkr" och "mdkr" avses miljoner svenska kronor respektive miljarder svenska kronor. Vid hänvisningar till NASDAQ OMX Stockholm, åsyftas NASDAQ OMX Stockholm AB. Vid referenser till "Dagon", avses Dagon AB (publ) och med "Diös" åsyftas Diös Fastigheter AB (publ).

Viktig information

Prospektet har godkänts och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument med anledning av Nyemissionen. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakkuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga. Tvist rörande eller med anledning av Nyemissionen, innehållet i Prospektet eller därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras exklusivt enligt svensk lag och av svensk domstol varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans. Prospektet kommer att finnas tillgängligt på Klöverns webbsida www.klovern.se, Swedbanks webbsida www.swedbank.se/prospekt och Finansinspektionens webbsida www.fi.se. Distributionen av Prospektet kan strida mot lag i vissa jurisdiktioner. Prospektet får inte användas i samband med ett erbjudande till någon person eller vid uppmaning till någon person till anbud i en jurisdiktion där ett sådant erbjudande eller uppmanande att lämna anbud inte är tillåtet eller till en person som det skulle strida mot lag att erbjuda eller uppmana att lämna sådant anbud till. Inga åtgärder har eller kommer att vidtas för att registrera eller godkänna BTA eller preferensaktier eller Nyemissionen eller annars tillåta erbjudande till allmänheten av BTA eller preferensaktier, i någon jurisdiktion utanför Sverige. BTA och preferensaktierna får inte erbjudas, försälas, återförsälas, överföras eller levereras, direkt eller indirekt, i eller till Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Schweiz, Sydafrika, USA eller annan jurisdiktion där det inte skulle vara tillåtet att erbjuda BTA eller preferensaktier. Förvärv av BTA eller preferensaktier i strid med de begränsningar som beskrivs ovan kan vara ogiltigt. Förvärv i strid med dessa begränsningar kan leda till brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Varken Klövern eller Swedbank accepterar något legalt ansvar för brott mot dessa begränsningar, oavsett om det begås av en potentiell investerare av preferensaktierna eller ej. Inga BTA och preferensaktier har registrerats, och kommer inte att registreras, enligt United States Securities Act of 1933 enligt dess senaste lydelse, och inte heller enligt någon motsvarande lag i någon enskild delstat eller annan jurisdiktion i USA och får därför inte utbudas till försäljning, vidareöverlåtas, utnyttjas, levereras eller överförs direkt eller indirekt, inom eller till USA vid någon tidpunkt. Det kommer inte att ske något erbjudande av BTA och preferensaktier i USA. En anmälan om teckning av BTA och preferensaktier i strid med ovanstående kan anses vara ogiltig. BTA och preferensaktier har inte godkänts av "United States Securities and Exchange Commission", någon delstatlig värdepapperskommitté eller annan myndighet i USA. Prospektet har upprättats av Klövern baserat på Bolagets egen information samt information från tredje part som Klövern anser vara tillförlitlig. Swedbank lämnar ingen garanti, vare sig uttrycklig eller underförstådd, att den information som finns i Prospektet är korrekt eller fullständig. Ingenting i Prospektet ska ses som en utfästelse eller garanti, oavsett om det avser förfluten tid eller framtiden. När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Klövern och Nyemissionen, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Investeringsbeslut får baseras endast på informationen i Prospektet samt eventuella tillägg till Prospektet. Ingen person har tillstånd att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i Prospektet, och om så ändå sker, ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Klövern. Varken offentliggörandet av Prospektet eller några köp eller försäljningar av aktier som gjorts med anledning av Prospektet ska, under några omständigheter, underförstått anses innebära att det inte förekommit någon förändring i Klöverns affärsverksamhet sedan dagen för Prospektet eller att informationen i Prospektet är korrekt för tiden efter nämnda dag. Klövern förbehåller sig rätten att, efter eget bestämmande, avvisa varje förvärv av BTA och preferensaktier som Klövern eller dess uppdragstagare anser kan ge upphov till överträdelse av eller brott mot någon lagstiftning, regel eller föreskrift.

Marknadsdata

Prospektet innehåller information från tredje man. Sådan information har återgivits korrekt och, såvitt Klövern känner till och kunnat försäkra sig genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Prospektet innehåller uppgifter om marknader, branschprognoser och annan information som offentliggjorts av tredje man. Klövern gör uppskattningar av vissa marknadsandelar med hjälp av både interndata och uppgifter från andra källor. Även om Klövern anser att dessa källor är tillförlitliga är informationen inte självständigt verifierad. Därför kan Klövern inte garantera riktigheten i, eller ta på sig något ansvar för, uppgifter, beräkningar, förutsägelser eller annan information som hämtats från publika källor.

Utöver de revisionsberättelser som har införlivats genom hänvisning eller annars uttryckligen anges på annat ställe i Prospektet har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Prospektet innehåller också bedömningar av marknadsdata och information som inte kan inhämtas från oberoende källor. Sådan information är baserad på Klöverns egna bedömningar och kan därför avvika från Klöverns konkurrenters bedömningar eller framtida statistik från oberoende källor. Klövern har använt både sin kunskap om de lokala marknaderna och publik information från sina konkurrenter för att göra sina bedömningar. Vidare har värdeintyg avseende Klöverns fastigheter utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän, på uppdrag av Klövern.

Övrig information

Viss finansiell och annan information i Prospektet har avrundats för läsarnas bekvämlighet. Följaktligen förekommer det i vissa tabeller att summan av de tal som anges i en viss kolumn eller rad inte överensstämmer exakt med den totalsiffra som anges. Klövern upprättar sina räkenskaper i svenska kronor. Årsredovisningar som hänvisas till i Prospektet finns tillgängliga på Klöverns webbsida. Se avsnittet *Legala frågor och övrig information – Dokument tillgängliga för granskning* för ytterligare information. Emellertid ingår varken någon annan del av innehållet på Klöverns webbsida eller någon annan webbsida som en del i Prospektet och potentiella investerare bör inte förlita sig på sådan information vid fattande av beslut om investering i preferensaktier.

Handlingar införlivade genom hänvisning

Följande handlingar vilka tidigare har publicerats införlivas via hänvisning och utgör en del av Prospektet:

1. Bolagets delårsrapport för perioden januari till juni 2012
2. 2011 års reviderade årsredovisning för Bolaget, inklusive revisionsberättelse.
3. 2010 års reviderade årsredovisning för Bolaget, inklusive revisionsberättelse.
4. 2009 års reviderade årsredovisning för Bolaget, inklusive revisionsberättelse.

Samtlig historisk finansiell information för 2011, 2010 och 2009 har granskats av revisor.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	2
Riskfaktorer	9
Inbjudan till teckning av preferensaktier i Klöver	14
Bakgrund och motiv	15
Klövers preferensaktier i korthet	16
Villkor och anvisningar	17
Verksamhet	20
Marknadsöversikt	24
Fastighetsbestånd	31
Utvald finansiell information	47
Kommentarer till utvald finansiell information	50
Kapitalstruktur och annan finansiell information	55
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	57
Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer	60
Bolagsstyrning	63
Bolagsordning	69
Legala frågor och övrig information	71
Skattefrågor i Sverige	74
Adresser	76

NYEMISSIONEN I KORTHET

Antal aktier i Nyemissionen	Högst 3 700 000 nyemitterade preferensaktier kan tecknas i Nyemissionen
Teckningskurs	Teckningskursen är 136 kronor per preferensaktie
Rätt att teckna preferensaktier	Nyemissionen kommer att, med avvikelse från Klövers aktieägars företrädesrätt, riktas till allmänheten i Sverige, inklusive Klövers nuvarande aktieägare samt institutionella investerare i Sverige och utomlands

VIKTIGA DATUM

Teckningsperiod	20 september – 28 september 2012
Offentliggörande av teckningsresultat	1 oktober 2012
Likviddag	4 oktober 2012

ÖVRIG INFORMATION

Handelsplats	NASDAQ OMX Stockholm
Kortnamn	KLOV PREF
ISIN-kod preferensaktier	SE0004390037

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport januari – september 2012	23 oktober 2012
Bokslutskommuniké 2012	13 februari 2013

SAMMANFATTNING

Sammanfattningen består av informationskrav uppställda i "Punkter". Punkterna är numrerade i avsnitten A–E (A.1–E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de Punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa Punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt, finns det luckor i numreringen av punkterna.

Även om det krävs att en Punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuella värdepapper och emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande Punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av Punkten tillsammans med angivelsen "ej tillämplig".

Avsnitt A – Introduktion och varningar		
A.1	<i>Introduktion och varningar</i>	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol, kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.

Avsnitt B – Emittent		
B.1	<i>Firma och handelsbeteckning</i>	Bolagets registrerade firma och handelsbeteckning är Klöver AB (publ). Bolagets organisationsnummer är 556482-5833.
B.2	<i>Säte och bolagsform</i>	Klövern är ett publikt aktiebolag grundat år 2002 i Sverige och med säte i Nyköping, Sverige. Bolaget bedriver sin verksamhet i enlighet med den svenska Aktiebolagslagen (2005:551).
B.3	<i>Huvudsaklig verksamhet</i>	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. Fastigheternas värde uppgick till 21,5 mdkr och hyresvärdet till 2,3 mdkr per 30 juni 2012. Klöverns aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap.

B.4a	<i>Tendenser i Koncernens bransch</i>	Svårigheten att politiskt komma fram till hållbara lösningar på de statsfinansiella skuldproblemen i Europa samt konjunkturförändringar skapar en oro på de finansiella marknaderna, vilket påverkar alla företag. Oron i omvärlden har i första hand drabbat fastighetsbranschen via banksektorn. Att finansiera investeringar har blivit svårare allt eftersom året fortlöpt, vilket delvis beror på nya och strängare kapitaltäckningsregler. Som ett resultat av detta har Klövern tillsammans med många andra fastighetsbolag sökt sig till andra kanaler, såsom obligationsmarknaden, för skuldfinansiering samt ingått swapavtal för att begränsa riskerna i marknadsräntornas fluktuationer. Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden har under innevarande räkenskapsår varit låg i förhållande till de nivåer som observerades för ett antal år sedan. De städer Klövern befinner sig i kännetecknas av en jämn efterfrågan och stabila hyresnivåer. När det gäller efterfrågan på Klöverns lokaler är läget fortsatt gott med positiv nettoinflyttning. Klöverns nettoinflyttning under perioden januari till juni 2012 uppgick till 19 mkr, varav drygt 7 mkr avser inflyttning i en nyproducerad fullt uthyrd fastighet i Karlskrona. Klöverns kostnader består i huvudsak av driftkostnader och finansiella kostnader. Förvärvet av Dagon har inneburit att såväl intäkter som kostnader och resultat stigit. Förutom effekten från förvärv påverkades förvaltningsresultatet under perioden januari till juni 2012 positivt av nettoinflyttning, indexuppräkningsresultat samt en mildare vinter och negativt av högre finansiella kostnader. Periodens resultat påverkades dessutom av positiva värdeförändringar på fastigheter. Fastighetsvärdena har under perioden januari till juni 2012 stigit med 252 mkr, motsvarande 1,7 procent. Sjunkande långa marknadsräntor har samtidigt inneburit att det negativa värdet på Klöverns derivat ökat med 3 mkr till –336 mkr under perioden, vilket påverkar såväl resultaträkning som balansräkning negativt. Derivatens ska dock ses som en försäkring mot framtida stigande räntor. Potentialen motsvarar det negativa värdet, vilket kommer att påverka resultaträkning och balansräkning positivt fram till löptidens slut.																				
B.5	<i>Koncern</i>	Klövern är moderbolag i en koncern med huvudsakligen helägda dotterbolag. Samtliga dotterbolag är belägna i Sverige och driver verksamhet inom Koncernens verksamhetsområden på olika orter i Sverige.																				
B.6	<i>Större aktieägare</i>	De tre största ägarna i Klövern per 31 augusti var Corem Property Group AB (publ), Arvid Svensson Invest AB och Rutger Arnhult (genom bolag). Genom sina ägar- och röstandelar utövar dessa ägare ett betydande inflytande över Bolaget. Nedan visas Bolagets största aktieägare per 31 augusti. <table><thead><tr><th>Namn</th><th>Antal stamaktier, tusental</th><th>Antal preferens- aktier, tusental</th><th>Andel kapital, %</th><th>Andel röster, %</th></tr></thead><tbody><tr><td>Corem Property Group</td><td>32 200</td><td>–</td><td>18,9</td><td>20,3</td></tr><tr><td>Arvid Svensson Invest</td><td>24 159</td><td>2 456</td><td>15,7</td><td>15,4</td></tr><tr><td>Rutger Arnhult via bolag</td><td>13 768</td><td>263</td><td>8,3</td><td>8,7</td></tr></tbody></table>	Namn	Antal stamaktier, tusental	Antal preferens- aktier, tusental	Andel kapital, %	Andel röster, %	Corem Property Group	32 200	–	18,9	20,3	Arvid Svensson Invest	24 159	2 456	15,7	15,4	Rutger Arnhult via bolag	13 768	263	8,3	8,7
Namn	Antal stamaktier, tusental	Antal preferens- aktier, tusental	Andel kapital, %	Andel röster, %																		
Corem Property Group	32 200	–	18,9	20,3																		
Arvid Svensson Invest	24 159	2 456	15,7	15,4																		
Rutger Arnhult via bolag	13 768	263	8,3	8,7																		

B.7	<i>Utvald historisk finansiell information</i>	Utdrag ur resultaträkningar, mkr					
			2012 6 mån jan–juni	2011 6 mån jan–juni	2011 12 mån jan–dec	2010 12 mån jan–dec	2009 12 mån jan–dec
		Intäkter	900	672	1 364	1 243	1 254
		Fastighetskostnader	–325	–264	–507	–498	–474
		Driftsöverskott	575	408	857	745	780
		Central administration	–48	–30	–71	–64	–66
		Finansnetto	–275	–169	–358	–242	–221
		Förvaltningsresultat	252	209	428	439	493
		Värdeförändringar fastigheter	165	283	435	298	–231
		Värdeförändring derivat	–3	3	–225	23	34
		Resultat före skatt	414	495	638	760	296
		Aktuell skatt	–	0	0	–4	–9
		Uppskjuten skatt	–109	–133	–173	–151	–50
		Periodens resultat	305	362	465	605	237
		Utdrag ur balansräkningar, mkr					
			2012 30 juni	2011 30 juni	2011 31 dec	2010 31 dec	2009 31 dec
		Goodwill	384	–	–	–	–
		Förvaltningsfastigheter	21 488	14 157	14 880	13 493	12 032
		Maskiner och inventarier	9	8	8	9	10
		Uppskjuten skattefordran	513	384	397	405	418
		Kortfristiga fordringar	173	108	94	129	83
		Likvida medel	86	92	11	36	24
		Summa tillgångar	22 653	14 749	15 390	14 072	12 567
		Eget kapital	5 669	4 636	4 740	4 516	4 112
		Minoritetsintresse	0	–	–	–	–
		Uppskjuten skatteskuld	1 396	620	673	508	370
		Räntebärande skulder	14 435	9 057	9 345	8 517	7 646
		Derivat	336	12	242	13	31
		Leverantörsskulder	86	40	49	157	104
		Övriga skulder	217	33	34	53	15
		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	514	351	307	308	289
		Summa eget kapital och skulder	22 653	14 749	15 390	14 072	12 567
		Utdrag ur kassaflödesanalyser, mkr					
			2012 6 mån jan–juni	2011 6 mån jan–juni	2011 12 mån jan–dec	2010 12 mån jan–dec	2009 12 mån jan–dec
		Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	253	212	433	444	494
		Kassaflöde från den löpande verksamheten	370	138	341	507	490
		Kassaflöde från investeringsverksamheten	–1 087	–382	–953	–1 165	–373
		Kassaflöde från finansieringsverksamheten	792	300	587	670	–160
		Periodens kassaflöde	75	56	–25	12	–43
		Likvida medel vid periodens början	11	36	36	24	67
		Likvida medel vid periodens slut	86	92	11	36	24

		Nyckeltal					
			2012 6 mån jan–juni	2011 6 mån jan–juni	2011 12 mån jan–dec	2010 12 mån jan–dec	2009 12 mån jan–dec
		Fastighet					
		Antal fastigheter	381	253	255	250	217
		Verkligt värde fastigheter, mkr	21 488	14 157	14 880	13 493	12 032
		Överskottsgrad, %	64,0	61,0	63,0	60,0	62,0
		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,0	89,0	89,0	89,0	89,0
		Finans					
		Avkastning eget kapital, %	5,7	7,9	10,1	14,0	5,8
		Soliditet, %	25,0	31,4	30,8	32,1	32,7
		Belåningsgrad fastigheter, %	60,0	64,0	63,0	63,0	64,0
		Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,2	2,2	2,8	3,2
		Aktie och övrigt					
		Resultat per stamaktie, kr	1,54	2,25	2,89	3,76	1,48
		Resultat per preferensaktie, kr	4,89	–	–	–	–
		Klövern genomförde under första kvartalet 2012 ett förvärv av Dagon. Dagon konsoliderades i Bolagets räkenskaper från och med den 2 mars 2012. Den förvärvade verksamheten bidrog under perioden 2 mars till 30 juni 2012 med en omsättning på 191 mkr, ett förvaltningsresultat på 52 mkr och ett periodresultat på –34 mkr. Bokfört värde på de förvärvade fastigheterna uppgår till 5 711 mkr.					
		Under perioden 1 januari till 30 juni 2012 ökade de räntebärande skulderna från 9 345 mkr till 14 435 mkr. Ökningen beror i första hand på övertagna skulder i och med förvärvet av Dagon, men även på investeringar i befintliga fastigheter. Klövern har emitterat företagsobligationer om totalt 1 mdkr under perioden.					
B.8	Urvald proforma-redovisning	Ej tillämplig; Prospektet innehåller inte proformaredovisning					
B.9	Resultatprognos	Ej tillämplig; Prospektet innehåller inte någon resultatprognos eller beräkning av förväntat resultat.					
B.10	Revisionsanmärkning	Ej tillämplig; Revisionsanmärkningar saknas.					
B.11	Tillräckligt rörelsekapital	Det är Klöverns uppfattning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de aktuella behoven den närmaste tolv månadersperioden.					

Avsnitt C – Värdepapper		
C.1	<i>Värdepapper som erbjuds</i>	Preferensaktier i Klövern (ISIN-kod SE0004390037).
C.2	<i>Denominering</i>	Preferensaktierna är denominerade i SEK.
C.3	<i>Antal emitterade aktier och nominellt värde per aktie</i>	Aktiekapitalet i Klövern uppgick per 30 juni 2012 till 893 913 615 kronor fördelat på 166 544 360 stamaktier samt 12 238 363 preferensaktier, vardera med ett nominellt värde om 5 kronor per aktie. Av det totala antalet registrerade aktier i Klövern var 11 807 000 stamaktier och 143 536 preferensaktier återköpta av Bolaget självt. Per 30 juni 2012 uppgick antalet utestående stamaktier till 154 737 333, medan antalet utestående preferensaktier uppgick till 12 094 827. Samtliga aktier är fullt inbetalda.
C.4	<i>Rättigheter som sammanhänger med värdepapperna</i>	Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst på bolagsstämman. Preferensaktierna har enligt bolagsordningen företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 10 kronor per preferensaktie. Utdelningen sker kvartalsvis om 2,50 kronor per preferensaktie med avstämningsdag den sista vardagen i kvartalet. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till 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. Vid Bolagets likvidation har preferensaktieägarna prioritet framför stamaktier till ett värde om 150 kronor med tillägg för eventuellt Innestående Belopp per preferensaktie.
C.5	<i>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</i>	Preferensaktierna är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem.
C.6	<i>Upptagande till handel</i>	Preferensaktien är, i likhet med Bolagets stamaktie, sedan tidigare föremål för handel på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap.
C.7	<i>Utdelningspolicy</i>	Klövern har som mål att utdelningen långsiktigt ska överstiga 50 procent av förvaltningsresultatet. Vid bedömning av utdelningens storlek ska beaktas Bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur.

Avsnitt D – Risker		
D.1	<i>Huvudsakliga risker som är specifika för Koncernen och dess branscher</i>	Innan en investerare beslutar sig för att teckna preferensaktier i Klövern är det viktigt att beakta de risker som bedöms vara av betydelse för Bolagets och preferensaktiens framtida utveckling. Dessa risker inkluderar bland annat operationella risker såsom minskade hyresintäkter, ökade drift- och underhållskostnader samt värdetförändringar av fastigheter. Klöverns verksamhet finansieras till stor del av upplåning från kreditinstitut. Som en följd av detta är Klövern exponerat för refinansierings- och ränterisker. Genom att Klövern använder olika derivat för att hantera sina ränterisker blir Bolaget även exponerat för risken att värdet på dessa förändras. Fastighetsbranschen, inklusive Klövern påverkas både direkt och indirekt av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna konjunkturutvecklingen, inflationen och räntenivåerna. Det kan finnas risker relaterade till Klövern eller branschen som för närvarande inte är kända av Klövern.
D.3	<i>Huvudsakliga risker som är specifika för värdepapperen</i>	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. 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.

Avsnitt E – Erbjudande		
E.1	<i>Emissionsbelopp och emissionskostnader</i>	Nyemissionen kommer att tillföra Klöverhögst 503 mkr före emissionskostnader. Från emissionsbeloppet kommer avdrag göras för emissionskostnader som beräknas uppgå till cirka 8 mkr.
E.2a	<i>Motiv och användning av emissionslikviden</i>	Klöverhögst ser fortsatt goda möjligheter till nya förvärv och för att kunna tillvarata dessa möjligheter och samtidigt bibehålla en lämplig kapitalstruktur har Klöverhögst styrelse beslutat om en nyemission av preferensaktier om högst 503 mkr. Emissionslikviden avses användas för att anpassa kapitalstrukturen genom att öka andelen eget kapital samt för att finansiera ytterligare förvärv inom intressanta tillväxtregioner och fastighetssegment.
E.3	<i>Erbjudandets former och villkor</i>	Styrelsen beslutade den 19 september 2012, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma i Klöverhögst den 14 september 2012, att genomföra en nyemission av preferensaktier. Emissionsbeslutet innebär att Klöverhögst aktiekapital ökas med högst 18 500 000 kronor genom utgivande av högst 3 700 000 nya preferensaktier. Erbjudandet riktas, med avvikelse från Klöverhögst aktieägares företrädesrätt, till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och utomlands, inklusive Klöverhögst nuvarande aktieägare. Anmälan om teckning av preferensaktier ska ske under tiden från och med den 20 september 2012 till och med den 28 september 2012.
E.4	<i>Intressen och intressekonflikter</i>	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.
E.5	<i>Lock up-avtal</i>	Ej tillämplig; några lock up-avtal föreligger inte i samband med Nyemissionen.
E.6	<i>Utspädningseffekt</i>	Förutsatt att Nyemissionen fulltecknas kommer antalet registrerade preferensaktier i Bolaget att ökas med 3 700 000 preferensaktier från 13 731 338 preferensaktier till 17 431 338 preferensaktier, vilket motsvarar en utspädning om 2,1 procent av kapitalet och 0,2 procent av rösterna. ¹⁾
E.7	<i>Kostnader som åläggs investeraren</i>	Ej tillämplig; Bolaget ålägger inte investerare några kostnader.

1) Inklusive vid den extra bolagsstämman den 14 september 2012 beslutade nyemissioner av preferensaktier till Lantbrukarnas Ekonomi-Aktiebolag och Catella Fondförvaltning AB, vilka registrerats hos Bolagsverket i september 2012. Se vidare under avsnittet *Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden*.

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 över riskfaktorer som Klövers styrelse har bedömt skulle kunna ha inverkan på Klövers framtida utveckling och investeringar i Klövers preferensaktie. 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.

Rörelserelaterade risker

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna konjunktur-utvecklingen, 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. Det kan inte garanteras att efterfrågan inte sjunker på de flesta eller samtliga geografiska marknader, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Klövers resultat och finansiella ställning.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Klövers resultat negativt. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Det finns inga garantier för att Klövers större hyresgäster förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de har löpt ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser.

Klöver 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 Klövers resultat kunna 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 omför-

handling av hyresavtal, kan Klöverns resultat påverkas negativt.

Underhållsutgifter utgör åtgärder i syfte att långsiktigt bibehålla fastighetens standard. Dessa utgifter kostnadsföres i den utsträckning de utgör reparationer och utbyten av mindre delar. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan påverka Klöver negativt. Utöver rena underhållskostnader uppkommer normalt även kostnader för hyresgäst Anpassningar, vilka dock normalt förorsakas av nyuthyrning eller att uthyrning ändras till större ytor.

Ränterisk

Klöverns verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut och räntekostnader är Klöverns enskilt största kostnadspost. Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Klöverns räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Klöver väljer för bindningstiden på räntorna. Klöverns genomsnittliga räntenivå per 30 juni 2012 uppgick till 4,5 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 Klöver har på sina lån ju längre tid tar det innan en ränteförändring får genomslag i Klöverns räntekostnader.

Värdeförändringar räntederivat

I princip samtliga Klöverns skuldavtal löper i grunden med rörlig ränta. Som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Klöver av räntederivat, huvudsakligen 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 på räntederivaten. Om marknadsräntorna sjunker minskar marknadsvärdet på Klöverns räntederivat, vilket får en negativ effekt på Klöverns 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 finansieringsverksamheten 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 juni 2012 till 14 435 mkr, varav 3 618 mkr eller 25,1 procent förfaller till omförhandling eller återbetalning under 2012.

Det finns ingen garanti att framtida refinansiering på skäliga villkor helt eller delvis kommer att kunna ske, 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. 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.

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 Klövern 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. 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

Klövern hade 178 anställda per 30 juni 2012, vilkas kunskap, erfarenhet och engagemang är viktiga för Klöverns framtida utveckling. Klövern skulle påverkas negativt om ett flertal av dess anställda samtidigt skulle lämna Bolaget.

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 Klövern 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 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. Det kan 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. Det kan 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.

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 fastighet 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 endast uppstår i begränsad omfattning, nämligen för de få dotterbolag där skattemässiga koncernbidragsförutsättningar inte föreligger.

Klöverns kvarvarande skattemässiga underskottsavdrag uppgick per 31 december 2011 till 1 510 mkr. Med intjäningsförmågan per samma datum beräknades Bolaget inte betala skatt de närmaste nio åren.

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 förändrad 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 Klöverns 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 Klöverns verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Tvister

Klövern har ett pågående skatteärende gällande upptaxering av Klövern för beskattningsåret 2008, som i sämsta fall kan leda till en skattekostnad om cirka 21 mkr. Det kan inte uteslutas att Klövern kan komma att bli inblandat i andra tvister i framtiden. Ett negativt utslag på de tvister som nämnts eller tvist av annan typ skulle kunna ha en negativ effekt på Klöverns verksamhet, ekonomiska ställning och resultat då Klövern ej reserverat nämnda belopp i resultat- och balansräkning.

Risker relaterade till en investering i Klöverns preferensaktier

Aktiemarknadsrisker och volatilitet

Aktiehandel är alltid 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. Låg likviditet i preferensaktien kan dessutom 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.

Utdelning på preferensaktierna kan inte garanteras

Enligt Klöverns bolagsordning medför preferensaktierna förtur till utdelning för preferensaktieägarna före eventuell utdelning till stamaktieägarna. Framtida utdelningar och storleken på sådana utdelningar är bland annat beroende av Klöverns 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 Klöverns verksamhet negativt och det kan inte garanteras att Klövern kommer kunna presterat resultat som möjliggör utdelning på preferensaktierna i framtiden. Vidare kan det inte heller garanteras att Klöverns 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 31 augusti 2012 aktier i Klövern motsvarande 18,9 procent, 15,7 procent respektive 8,3 procent av kapitalet samt 20,3 procent, 15,4 procent respektive 8,7 procent av rösterna.

Dessa innehav gör att nämnda ägare får stort inflytande i Klövern och kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, exempelvis val av styrelse. Nämnda ägare kan också ha möjlighet att förhindra eller försvåra att Klövern förvärvas genom ett offentligt uppköpserbjudande.

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.

INBJUDAN TILL TECKNING AV PREFERENSAKTIER I KLÖVERN

Klöverns styrelse beslutade den 19 september 2012, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma i Klöver den 14 september 2012, att genomföra en nyemission av preferensaktier. Nyemissionen omfattar högst 3 700 000 preferensaktier och Teckningskursen uppgår till 136 kronor per preferensaktie, vilket medför att Klöver vid full teckning tillförs totalt 503 200 000 kronor före emissionskostnader.¹⁾ Teckningskursen är enligt styrelsens bedömning marknadsmässig och har fastställts baserat på Klöverns preferensakties aktiekurs under den senaste tiden med en marknadsmässig emissionsrabatt.

Erbjudandet riktas, med avvikelse från Klöverns aktieägares företrädesrätt, till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och utomlands, inklusive Klöverns nuvarande aktieägare. Skälet till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att stärka den institutionella investerarbasen samt ytterligare öka spridningen av preferensaktien bland allmänheten. Anmälningar från befintliga aktieägare i Klöver, med hänsyn tagen till det antal aktier de äger, samt kunder i Swedbank och sparbankerna kommer dock att särskilt beaktas.

Förutsatt att Nyemissionen fulltecknas kommer antalet registrerade preferensaktier i Bolaget att utökas med 3 700 000 preferensaktier från 13 731 338 preferensaktier till 17 431 338 preferensaktier, vilket motsvarar en utspädning om 2,1 procent av kapitalet och 0,2 procent av rösterna.²⁾

Härmed inbjuds investerare att teckna preferensaktier i enlighet med villkoren i Prospektet.

Styrelsen för Klöver AB, bestående av styrelseordförande Fredrik Svensson och styrelseledamöterna Rutger Arnhult, Ann-Cathrin Bengtson, Eva Landén och Anna-Greta Lundh, med säte i Nyköping, är ansvarig för informationen i Prospektet. 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 19 september 2012

Klöver AB (publ)

Styrelsen

1) Klöver uppskattar att emissionskostnader med anledning av Nyemissionen kommer att uppgå till cirka 8 mkr.

2) Inklusive vid den extra bolagsstämman den 14 september 2012 beslutade nyemissioner av preferensaktier till Lantbrukarnas Ekonomi-Aktiebolag och Catella Fondförvaltning AB, vilka registrerats hos Bolagsverket i september 2012. Se vidare under avsnittet *Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden*.

BAKGRUND OCH MOTIV

Klövern är ett tillväxtorienterat fastighetsbolag med visionen att skapa morgondagens samhällen och med affärsidén att med närhet och engagemang möta kundens behov av lokaler och tjänster i svenska tillväxtregioner. Under det senaste året har Klövern varit aktivt och genomfört ett antal lyckade fastighetstransaktioner, samtidigt som den befintliga fastighetsportföljen har utvecklats väl med stark nettoinflyttning och förbättrad överskottsgrad.

I mars 2012 fullföljde Klövern budet på det börsnoterade fastighetsbolaget Dagon med ett fastighetsvärde om över 5,7 mdkr. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 1,5 mdkr och erlades i form av kontanter om 0,5 mdkr och nyemitterade preferensaktier i Klövern om 1,0 mdkr. Preferensaktier var vid tillfället för förvärvet ett nytt aktieslag för Klövern och för att uppnå erforderlig ägarspridning i aktieslaget tilldelades Klöverns aktieägare preferensaktier i en fondemission.

Klövern har under våren 2012 emitterat icke-säkerställda obligationslån om totalt 1,0 mdkr och på så vis tillförs likviditet som möjliggjort tillväxt genom förvärv och investeringar.

Efter förvärvet av Dagon har Klövern offentliggjort förvärv av fastigheter i bland annat Stockholm, Göteborg, Linköping och Norrköping till ett totalt värde om över 1,2 mdkr. Expansionen gör att Klövern stärker sin position i storstäderna samt tillförs nya moderna fastigheter med god avkastning. Därutöver har Klövern under det första halvåret 2012 investerat drygt 580 mkr i befintliga fastigheter samt under det tredje kvartalet 2012 förvärvat 12 procent av aktierna i det börsnoterade fastighetsbolaget Diös. Vid ett av fastighetsförvärven användes nyemitterade preferensaktier som betalningsmedel och vid förvärv av aktier i Diös användes bland annat återköpta stamaktier och nyemitterade preferensaktier som betalningsmedel.

Klövern har en tillväxtambition som innebär en målsättning om en nettotillväxt i fastighetsbeståndet om minst 1 mdkr per år och på sikt ett fastighetsvärde om minst 25 mdkr. Efter ovan nämnda expansion bestod fastighetsbeståndet per 30 juni 2012 av 381 fastigheter med ett verkligt värde om 21,5 mdkr och ett bedömt hyresvärde om 2,3 mdkr.

Klövern ser fortsatt goda möjligheter till nya förvärv och för att kunna tillvarata dessa möjligheter och samtidigt bibehålla en lämplig kapitalstruktur har Klöverns styrelse beslutat om en nyemission av preferensaktier om högst 503 mkr. Emissionslikviden avses användas för att anpassa kapitalstrukturen genom att öka andelen eget kapital samt för att finansiera ytterligare förvärv inom intressanta tillväxtregioner och fastighetssegment.

Styrelsen för Klövern AB, bestående av styrelseordförande Fredrik Svensson och styrelseledamöterna Rutger Arnhult, Ann-Cathrin Bengtson, Eva Landén och Anna-Greta Lundh, med säte i Nyköping, är ansvarig för informationen i Prospektet. 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 19 september 2012

Klövern AB (publ)

Styrelsen

KLÖVERNNS 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 Teckningskursen om 136 kronor per preferensaktie är den årliga kontanta direktavkastningen 7,4 procent (7,6 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 preferensak-

tierna 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 och erbjudandet

Teckningskurs:	136 kronor per preferensaktie.
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 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 förväntas vara den sista vardagen i december 2012.
Direktavkastning:	7,4 procent årlig kontant avkastning baserat på Teckningskursen om 136 kronor per preferensaktie (7,6 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 den 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:	Preferensaktien är, i likhet med Bolagets stamaktie, föremål för handel på NASDAQ OMX Stockholm.

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Erbjudandet

Erbjudandet riktas, med avvikelse från Klövers aktieägarers företrädesrätt, till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och utomlands, inklusive Klövers nuvarande aktieägare.

Erbjudandet omfattar högst 3 700 000 preferensaktier och är uppdelat i två delar: ett erbjudande till allmänheten i Sverige ("Erbjudandet till allmänheten") och ett erbjudande till institutionella investerare i Sverige och utomlands (det "Institutionella erbjudandet").

Teckningskurs

Preferensaktierna emitteras till en kurs om 136 kronor per aktie. Courtage utgår ej.

Anmälan

Erbjudandet till allmänheten

Anmälan om teckning av preferensaktier inom ramen för Erbjudandet till allmänheten ska ske under tiden från och med den 20 september 2012 till och med den 28 september 2012. Anmälan ska omfatta lägst 50 preferensaktier, i jämna poster om 10 preferensaktier.

Privatpersoner och företag som är kunder i Swedbanks eller sparbankernas internetbank och innehar en värdepapperstjänst kan anmäla sig via sin internetbank.

Kunder som är anslutna till Swedbanks eller sparbankernas telefonbank med tjänsten personlig service kan anmäla sig via telefon.

Anmälan ska annars, för det fall tecknaren önskar få aktier levererade till ett vp-konto, göras via den särskilt upprättade anmälningssedeln som kan erhållas från Swedbank eller Klövern. Anmälningssedeln finns även tillgänglig på Swedbanks hemsida (www.swedbank.se/prospekt). Anmälan ska lämnas till något av Swedbanks eller sparbankernas kontor i Sverige eller skickas till:

Swedbank AB/Emissioner
c/o BancTec AB
Kundnummer 20621186
110 00 Stockholm

Ange Frisvar

Observera att anmälan måste vara Swedbank Emissioner tillhanda senast klockan 12.00 den 28 september 2012. Anmälan som skickas via post måste sändas i god tid för att kunna vara Swedbank Emissioner tillhanda till dess.

Den som anmäler sig för teckning av preferensaktier måste ha ett vp-konto eller en depå hos bank eller annan förvaltare till vilken leverans av preferensaktier ska ske. Personer som saknar vp-konto eller depå måste öppna ett vp-konto eller en depå genom sin bank eller värdepappersinstitut innan anmälan inlämnas. Observera att detta kan ta viss tid.

Tecknare som önskar få aktier levererade till en depå hos bank eller annan förvaltare ska kontakta sin respektive förvaltare för vidare instruktioner.

Styrelsen förbehåller sig rätten att förkorta samt förlänga anmälningstiden. Sådan förkortning eller förlängning av anmälningstiden kommer att offentliggöras före anmälningssedlens utgång. Anmälan är bindande. Endast en anmälningssedel per person kommer att beaktas. Om flera anmälningssedlar skickas in kommer endast den först mottagna att beaktas. För sent inkommen anmälan liksom ofullständigt eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på anmälningssedeln tryckta texten.

Det Institutionella erbjudandet

Anmälan om teckning av preferensaktier inom ramen för det Institutionella erbjudandet ska ske under tiden från och med den 20 september 2012 till och med den 28 september 2012. Sådan anmälan måste vara Swedbank tillhanda senast klockan 17.00 den 28 september 2012. Anmälan ska omfatta lägst 10 000 preferensaktier.

Styrelsen förbehåller sig rätten att förkorta samt att förlänga anmälningstiden. Sådan förkortning eller förlängning av anmälningstiden kommer att offentliggöras före anmälningssedlens utgång.

Tilldelning

Tilldelning av preferensaktier till och inom respektive del av Erbjudandet kommer att ske på basis av efterfrågan och kommer att beslutas av styrelsen för Klövern i samråd med Swedbank, varvid målet är ytterligare stärka Klövers institutionella ägarbas och ytterligare öka spridningen av preferensaktierna bland allmänheten.

Anmälningar från befintliga aktieägare i Klövern med hänsyn tagen till det antal aktier de äger samt kunder i Swedbank kommer att särskilt beaktas.

Erbjudandet till allmänheten

Tilldelning är inte beroende av när under anmälningstiden anmälan inges. I händelse av övertäckning kan tilldelning komma att ske med ett lägre antal preferensaktier än anmälan avser eller helt utebli. Tilldelning kan helt eller delvis komma att ske genom slumpmässigt urval.

Det Institutionella erbjudandet

Vid beslut om tilldelning av aktier inom ramen för erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och utomlands kommer som ovan nämnts att eftersträvas att Klövers institutionella ägarbas stärks ytterligare.

Besked om tilldelning

Tilldelning förväntas ske omkring den 1 oktober 2012. Så snart som möjligt därefter utsänds avräkningsnotor till de som erhållit tilldelning i Nyemissionen. De som inte tilldelats preferensaktier får inget meddelande.

Betalning

Tecknade och tilldelade preferensaktier skall betalas kontant enligt instruktioner på avräkningsnotan, dock senast den 4 oktober 2012.

Bristande och felaktig betalning

Om full betalning inte erläggs i tid kan preferensaktierna komma att tilldelas annan eller säljas. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse vara lägre än Teckningskursen i Nyemissionen kan mellanskillnaden komma att utkrävas av den som först erhöll tilldelning av de tecknade preferensaktierna. Felaktigt inbetalt belopp kommer att återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp.

Betalda tecknade preferensaktier (BTA) och preferensaktier

Efter betalning för tilldelade preferensaktier inkommit och registrerats hos Swedbank erhålls BTA på tecknarens vp-konto eller depå. En vp-avi från Euroclear erhålls som bekräftelse för tecknare som angivit att aktier ska levereras till ett vp-konto. Depåkunder hos förvaltare aviseras enligt förvaltarens rutiner.

Omkring den 10 oktober 2012 förväntas BTA omvandlas till preferensaktier på tecknarens vp-konto eller depå. Vp-avi avseende sådan omvandling kommer inte att utsändas från Euroclear. BTA kommer inte att noteras eller vara föremål för organiserad handel på NASDAQ OMX Stockholm.

Rätt till utdelning på preferensaktier

Preferensaktierna medför rätt till utdelning från och med den avstämningsdag för utdelning på Bolagets preferensaktier som infaller efter det att Nyemissionen registrerats hos Bolagsverket. Första avstämningsdag för sådan utdelning är den 28 december 2012. Utdelningen ombesörjs av Euroclear eller för förvaltarregistrerade innehav i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller de som på den fastställda avstämningsdagen var registrerade som ägare i den av Euroclear förda aktieböoken. Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnittet *Skattefrågor i Sverige*. För ytterligare information, se avsnitten *Klöversns preferensaktier i korthet* samt *Bolagsordning*.

Rätt att återkalla erbjudandet

Styrelsen förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet under teckningsperioden för det fall händelser inträffar som har så väsentligt negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet eller för det fall andra omständigheter gör det olämpligt att genomföra Erbjudandet. Om Erbjudandet återkallas kommer inkomna anmälningar att bortses ifrån samt eventuell inbetald likvid att återbetalas.

Offentliggörande av utfallet av nyemissionen

Utfallet av Nyemissionen beräknas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 1 oktober 2012. Samtliga pressmeddelanden med anledning av Nyemissionen kommer att finnas tillgängliga på Klöversns hemsida, www.klovern.se.

Handel i Klöversns preferensaktier

Klöversns preferensaktier är, likhet med Bolagets stamaktie, sedan tidigare föremål för handel på NASDAQ OMX Stockholm.

Prospekt och anmälningssedlar

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

Övrig information

Swedbank är så kallat emissionsinstitut för Nyemissionen, det vill säga bistår Bolaget med vissa administrativa tjänster kring Nyemissionen. Att Swedbank är emissionsinstitut innebär inte i sig att Swedbank betraktar tecknaren som kund hos Swedbank. Tecknaren betraktas för placeringen endast som kund hos Swedbank om Swedbank har lämnat råd till tecknaren om placeringen eller annars har kontaktat tecknaren individuellt angående placeringen eller om tecknaren har tecknat sig via bankens kontor, internetbank eller telefonbank. Följden av att Swedbank inte betraktar tecknaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Tecknaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

Den som tecknar sig i Nyemissionen kommer att 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.

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 förvärvade sitt första bestånd bestående av i huvudsak Postfastigheter för 1,3 mdkr. Under 2002 förvärvades även fastigheter i Nyköping och Norrköping. Fastighetsvärdet vid årets slut var 1 876 mdkr.

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 mdkr och under året såldes även 15 fastigheter på oprioriterade orter för 204 mdkr.

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

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

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

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 mdkr. Samtidigt förvärvades totalt 47 fastigheter i bland annat Karlstad, Västerås och Nyköping till ett värde av nära 1 mdkr. Fastighetsvärdet hade sedan 2005 mer än fördubblats till 12 154 mdkr.

Kistamässan öppnade i början av september 2008 samtidigt som man sålde av tre fastigheter i Karlstad, Kista och Nyköping till ett pris om 327 mdkr. Tre fastigheter förvärvades i Kista för totalt 135 mdkr, vilket resulterade i att företagets sammantagna fastighetsvärde sjönk från föregående år till 11 895 mdkr.

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

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 mdkr. Klöver sålde under 2010 totalt nio fastigheter till ett värde om 368 mdkr samt förvärvade ytterligare en fastighet för 12 mdkr. Klöver tecknade ett tioårigt hyresavtal med Ericsson om 36 tkvm. Fastighetsvärdet uppgick vid årets slut till 13 493 mdkr.

Fastighetsvärdet ökade med ytterligare 10 procent under 2011 och uppgick vid årets slut till 14 880 mdkr. Klöver förvärvade under samma år åtta fastigheter till ett pris om 315 mdkr och sålde fem fastigheter för totalt 48 mdkr. Dessutom lämnades i början av december 2011 ett offentligt uppköpserbjudande på samtliga aktier i Dagon med ett fastighetsvärde om 5 711 mdkr.

AFFÄRSPLAN

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 Bolaget därutöver också kan bidra till att stärka de städer där Bolaget 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 lokalerna. Bolaget fokuserar på kommersiella lokaler inom ramen för Business och Science Parks, småföretagsparker samt city-fastigheter. 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, säger en del om hur Klöver valt att arbeta. Kunden är i fokus, medarbetarnas uppgift är att se till så att kunden är nöjd, givetvis inom ramen för de ekonomiska målen. Den närhet och det engagemang som Klöver eftersträvar kan bara uppnås med egen personal. Marknaden begränsas till Sverige och expansiva orter med tillväxt i befolkning och näringsliv.

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. Klöver 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 mdkr och ha en löpande årlig nettotillväxt på minst en miljard kr.

För att kunna attrahera fler investerare bör Klöver 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 1 miljard euro, cirka 8,3 mdkr. Klöverns börsvärde uppgick till 5,2 mdkr per 30 juni 2012. Tillväxten kan ske både genom värdeskapande investeringar, ny- och ombyggnation i det egna beståndet samt genom förvärv av fastigheter. Under 2011 fokuserade Klöver framför allt på investeringar i det egna beståndet. Fastighetsvärdet ökade med 1 387 mkr. Ökningen berodde på nettoförvärv om 267 mkr, investeringar om 685 mkr samt värdeförändringar om 435 mkr. Den genomsnittliga tillväxten under åren 2007 till 2011 uppgår till 836 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 Klöver inte råder. Avkastning på eget kapital uppgick till 10,1 procent under 2011. Under åren 2007 till 2011 uppgick den genomsnittliga avkastningen till 9,5 procent, vilket understiger 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 31 procent per 31 december 2011 och till 25 procent per 30 juni 2012.

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 2011 uppgick den till 2,2 ggr och för perioden januari till juni 2012 uppgick den till 1,9 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 2008–2011 minskat med totalt 17,6 procent, varav minskningen under 2011 uppgick till 5,6 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 hyresgästpassningar. Under 2011 uppgick omsättningen till 7,9 procent.

Överskottsgrad

Överskottsgraden bör långsiktigt uppgå till minst 64 procent.

Överskottsgraden, driftöverskottets andel av intäkterna, är ett viktigt nyckeltal i Klövern's interna utvärdering av fastighetsrörelsen och mäts kontinuerligt för varje fastighet. Målet ändrades 2011. Överskottsgraden förbättrades avsevärt under 2011 och uppgick till 63 procent. Under perioden januari till juni 2012 uppgick överskottsgraden till 64 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 2011 fastställdes vid årsstämman 2012 en utdelning om 1,25 kronor per aktie för stamaktien. För preferensaktien gäller en utdelning om 10 kronor per aktie, fördelat på 2,50 kronor per kvartal. Utdelningen under 2012 för stamaktier som fanns vid årsskiftet och de preferensaktier som tillkom genom fondemission, och där extra bolagsstämma beslutat om utdelning om 2,50 kronor under första kvartalet 2012, uppgår till 56 procent av förvaltningsresultatet för 2011. Under åren 2007 till 2011 skulle det motsvara en genomsnittlig utdelning uppgående till 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. Klövern är organiserat i ett servicekontor, tillika huvudkontor beläget i Nyköping, samt affärsenheter i samtliga prioriterade städer. Servicekontoret ansvarar för ledning, personal, ekonomi, finansiering, transaktioner, hyresadministration, information och investerarrelationer samt affärsmässigt stöd till affärsenheterna. Per 30 juni 2012 hade Klövern totalt 178 medarbetare.

Medarbetare

Klövern ska vara en attraktiv arbetsgivare med kompetenta och engagerade medarbetare. Ledorden närhet och engagemang genomsyrar den platta organisationen med korta beslutsvägar. Stort mått av självständigt arbete och egna beslut i alla befattningar, engagerar och ger drivkraft. Medarbetaren finns alltid nära sin kund, såväl på affärsenheten där hyresgästen är kunden som på servicekontoret där affärsenheten, investerare, media med flera är kunder.

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

Klövern genomför årligen utvecklingssamtal och tar fram en utvecklingsplan för varje medarbetare. Företaget har interna utbildningar – Klövernakademien – där det ges möjlighet till utbildning och kompetensutveckling samt tillfälle till utbyte av kunskap och erfarenheter. Under 2011 genomfördes bland annat utbildningar i ledarskap, säljträning, IT, fastighetsdrift och miljö.

Rekrytering genomförs enligt en väl utarbetad process som innehåller djupintervjuer och personprofilanalyser. Samtliga nyanställda genomgår ett introduktionsprogram. Vid tillsättningar av nya chefer försöker Klövern alltid, så långt det är möjligt, att hitta en kandidat internt. Under 2011 har fyra nya affärsenhetschefer rekryterats internt.



Medarbetare i Klövern.

MARKNADSÖVERSIKT

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

MARKNADSOMRÅDE SYD

BORÅS

Borås folkmängd växer kontinuerligt och uppgick vid årsskiftet till 104 000 invånare. Kommunen ligger i ett befolkningstätt område med 1,5 miljoner människor inom en tiomils radie.

På grund av sin dominerande ställning inom bland annat distanshandeln är Borås ett viktigt logistiknav. Högskolan i Borås med 15 000 studenter betyder mycket för kommunens utveckling.

Fastighetsmarknaden präglas av lager och logistikfastigheter. Här finns flera större fastighetsägare representerade. Även om Borås uppfyller många förutsättningar att vara en intressant fastighetsmarknad så har aktiviteten på fastighetsmarknaden varit låg. Hyresnivåerna vid nytecknande för moderna kontorslokaler i bra lägen uppgår till 1 300 kronor per kvm.

Den totala kommersiella lokalytan i Borås uppgick vid årsskiftet 2011 till 2 910 tkvm. Klöverns bestånd i Borås omfattade per 30 juni 2012 totalt 106 tkvm, varav knappt hälften är industrilokaler i småföretagsparker.

LINKÖPING

Linköping som stad har länge varit i en positiv trend. Universitet, universitetssjukhus, stor offentlig sektor och ett konkurrenskraftigt näringsliv utgör basen för utvecklingen. Stadens två stora arbetsgivare är SAAB och Ericsson. Det finns även många andra branschledande företag inom exempelvis IT och telekomsektorn.

Folkmängden har varit stigande i trettio år. Kommunen räknar med att ha 170 000 invånare om tio år mot dagens 147 000. Förberedelser att bygga ett helt nytt resecentrum pågår. Kring resecentrum kommer en ny stadsdel successivt att växa fram, där bostäder blandas med kontor och kultur. Projektet Linköpingsbo 2016 syftar till att skapa en plats för möten med fokus på samverkan och delaktighet. Målet är att skapa en attraktiv stad att bo och etablera sig i.

Hyresmarknaden för kontor har varit relativt stark med minskade vakanser och stigande hyror. Delar av marknaden för kontor är dock konjunkturkänslig.

Den totala kommersiella lokalytan i Linköping uppgick vid årsskiftet 2011 till 2 950 tkvm. Klövern är den största fastighetsägaren för kommersiella lokaler med en yta om totalt 277 tkvm per 30 juni 2012.

NORRKÖPING

Norrköping var tidigare beroende av ett fåtal större industriföretag. I dag är bilden förändrad. Näringslivet består numera även av många småföretag inom varierande branscher, framför allt inom handels- och tjänstesektorerna. Etableringen av Campus Norrköping, som är en del av Linköpings universitet, har fungerat som en viktig injektion för stadens utveckling.

Det geografiska läget och goda kommunikationer har gjort orten till en av landets viktigaste platser för logistikverksamhet. Norrköpings folkmängd ökar men inte i samma takt som flera andra jämförbara städer. Folkmängden uppgår till 131 000 personer. Prognosen pekar på dryga 140 000 om tio år.

Fastighetsmarknaden är aktiv och det sker många transaktioner. Investeringar i befintligt fastighetsbestånd pågår också regelbundet. Hyresnivåerna för kontor låg länge stilla, men har nu börjat stiga. För helt moderna kontor sker nyteckning kring 1 600 kronor per kvm.

Den totala kommersiella lokalytan i Norrköping uppgick vid årsskiftet 2011 till 3 360 tkvm. Klöverns bestånd uppgick per 30 juni 2012 till totalt 168 tkvm.

NYKÖPING

Residensstaden Nyköpings geografiska läge intill E4:an och närheten till Stockholm är en viktig förklaring till varför kommunen framgångsrikt utvecklat sitt näringsliv och sin folkmängd. Goda tågförbindelser, Skavsta flygplats samt närheten till Oxelösunds hamn har också varit bidragande.

Folkmängden uppgår till 52 000 invånare. Kommunen profilerar sig som en attraktiv bostadsort och planerar för 700 nya invånare årligen. Detta innebär att drygt 300 nya bostäder årligen måste produceras. En stor mängd nya bostadsprojekt är därför under uppförande.

Näringslivet domineras av småföretag. Större privata arbetsgivare är Schneider Electric, Swenox, samt ABB CeweControl.

Fastighetsmarknaden präglas delvis av lokala aktörer. Hyresmarknaden för kontor är i god balans. Det råder dock ett överutbud av handelslokaler i externa lägen. I Nyköping fortsätter Klöver utvecklingen av Spelhagsområdet för i första hand proffshandel och kultur.

Den totala kommersiella lokalytan i Nyköping uppgick vid årsskiftet 2011 till 1 060 tkvm. Klöver är den klart största fastighetsägaren för kommersiella lokaler med totalt 134 tkvm, fördelade på i huvudsak kontor respektive industrilokaler, vilket gör Klöver till en naturlig part vid val av lokaler.



Norrköping Kabeln 1 – Klöver förvärvar i augusti fastigheten som består av 4 tkvm kontor.

MARKNADSOMRÅDE VÄST



Västerås Inge 10.

ÖREBRO

Örebro har ett varierat näringsliv, en stor offentlig sektor, eget universitet samt universitetssjukhus. Detta tillsammans skapar goda förutsättningar för kommunens utveckling. Det strategiska läget har också bidragit till att Örebro är en attraktiv plats för transportverksamhet.

Folkmängden uppgår till 137 000 personer och antas om tio år vara drygt 150 000. Ökningen förväntas leda till ett starkt ökat bostadsbyggande. Lokalmarknaden i Örebro kan beskrivas som relativt balanserad. Vakanserna är jämförelsevis låga och nya lokalbyggnader uppförs, bland annat Rättscentrum. På handelssidan har externhandelsområdet Marieberg utökats med nya lokaler. Kontorshyrorna vid nyteckning och i bra lägen ligger på 1 300 – 1 500 kronor per kvm och har gjort så i ett par år. För helt moderna kontor ligger nivån något högre.

Den totala kommersiella lokalytan i Örebro uppgick vid årsskiftet 2011 till 2 920 tkvm. Klöverns lokalyta uppgick per 30 juni 2012 till 58 tkvm i huvudsak bestående av kontor.

KARLSTAD

Karlstads folkmängd ökar stadigt och uppgår till 86 000 invånare. Prognoser pekar på en fortsatt ökning. Näringslivet är relativt varierat, men domineras av massa, pappers- och förpackningsindustrin med över 250 företag.

Kommunen utvecklas starkt inom besöksnäringen. Det nya kongress- och kulturcentret Karlstad CCC som invigdes 2011 har betytt mycket. Både Karlstad Airport och hotellnäringen redovisar rekordresultat.

Fastighetsmarknaden i Karlstad vaknade under 2011. Många, och även stora, transaktioner genomfördes. De lokala aktörerna var mest aktiva på köparsidan medan flera utländska ägare valde att lämna Karlstad. Hyresmarknaden för kontorslokaler utvecklas positivt. Det är bra lägen och moderna lokaler som efterfrågas mest. Hyresnivån vid nyteckning är något stigande och ligger mellan 1 200–1 500 kronor per kvm.

Den totala kommersiella lokalytan i Karlstad uppgick vid årsskiftet 2011 till 2 090 tkvm. Per 30 juni 2012 uppgick Klöverns lokalyta till 202 tkvm.

VÄSTERÅS

Västerås folkmängd har varit starkt stigande under tio år. Prognosen pekar på fortsatt ökning, men i något svagare takt. År 2030 förväntas folkmängden vara 150 000 mot dagens 138 000. Västerås är i dag sett till invånarantalet landets sjätte största kommun.

Staden har fortfarande en betydande industriverksamhet, men samtidigt har andra branscher utvecklats positivt, exempelvis industriell informationsteknologi. Mälardalens högskola med sina 7 000 studenter har också betytt mycket för Västerås utveckling. I och med utbyggnaden av det externa handelsområdet Erikslund samt förbättringar av cityhandeln, är staden en av Mälardalsområdets viktigaste platser för shopping.

Västerås är i dag en stad som anpassats till samhällets allmänna utveckling. Förutsättningarna är därmed goda för en aktiv och positiv fastighetsmarknad. Detta har också kunnat återspeglas under ett antal år då allt fler investerare visat ett ökat intresse för staden.

Den totala kommersiella lokalytan i Västerås uppgick vid årsskiftet 2011 till 2 920 tkvm. Klövern är den näst största fastighetsägaren av kommersiella lokaler med totalt 217 tkvm per 30 juni 2012.

MARKNADSOMRÅDE ÖST

TÄBY

Täby, med en folkmängd om 64 000 personer, är beläget 15 km norr om centrala Stockholm. Täby Centrum är ett av de största köpcentrumen i Sverige sett utifrån omsättning. För närvarande pågår en omfattande tillbyggnad från 160 till 230 butiker. I området runt centrum sker ett omfattande förändringsarbete där bland annat nya bostäder byggs. Arninge är i dag det största arbetsplatsområdet i Täby. Tanken är att Arninge ska förvandlas till en blandad stadsdel med mer service och 3 000 bostäder.

Den totala kommersiella lokalytan i Täby uppgick vid årsskiftet 2011 till 800 tkvm. Klöverns bestånd omfattade per 30 juni 2012 totalt 76 tkvm, i huvudsak kontorslokaler i småföretagsparker.

UPPSALA

Uppsala är en av de snabbast växande kommunerna i Sverige. Folkmängden uppgår till 200 000 personer. Arbete finns främst inom den offentliga sektorn, speciellt inom undervisning och vårdsektorn. Arbetsmarknaden är därmed mindre konjunkturkänslig än på många andra orter. Uppsalas arbetsmarknad kan sägas vara en del av Storstockholms. Arbetslösheten är därför relativt låg.

Kontorshyresmarknaden präglas av stabilitet. Under nästan hela 2000-talet har hyresförändringarna varit relativt måttliga, oavsett konjunkturläge. En successiv ökning kan dock konstateras, särskilt för centralt belägna och moderna flexibla kontor. I centrala lägen uppgår hyresnivåerna vid nyteckning för moderna kontor kring 1 900–2 300 kronor per kvm. För nyproducerade kontor är nivån ytterligare något högre. Vakansgraden för hela Uppsalas kontorsmarknad uppskattas till 8 procent. Nyproduktionen av kontorslokaler är för närvarande begränsad. Produktion pågår kring nya resecentrum vid centralstationen. I utkanten av Uppsala pågår utvecklingen av Campus Ultuna.

Den totala kommersiella lokalytan i Uppsala uppgick vid årsskiftet 2011 till 2 680 tkvm. Klöverns bestånd omfattade per 30 juni 2012 totalt 85 tkvm.

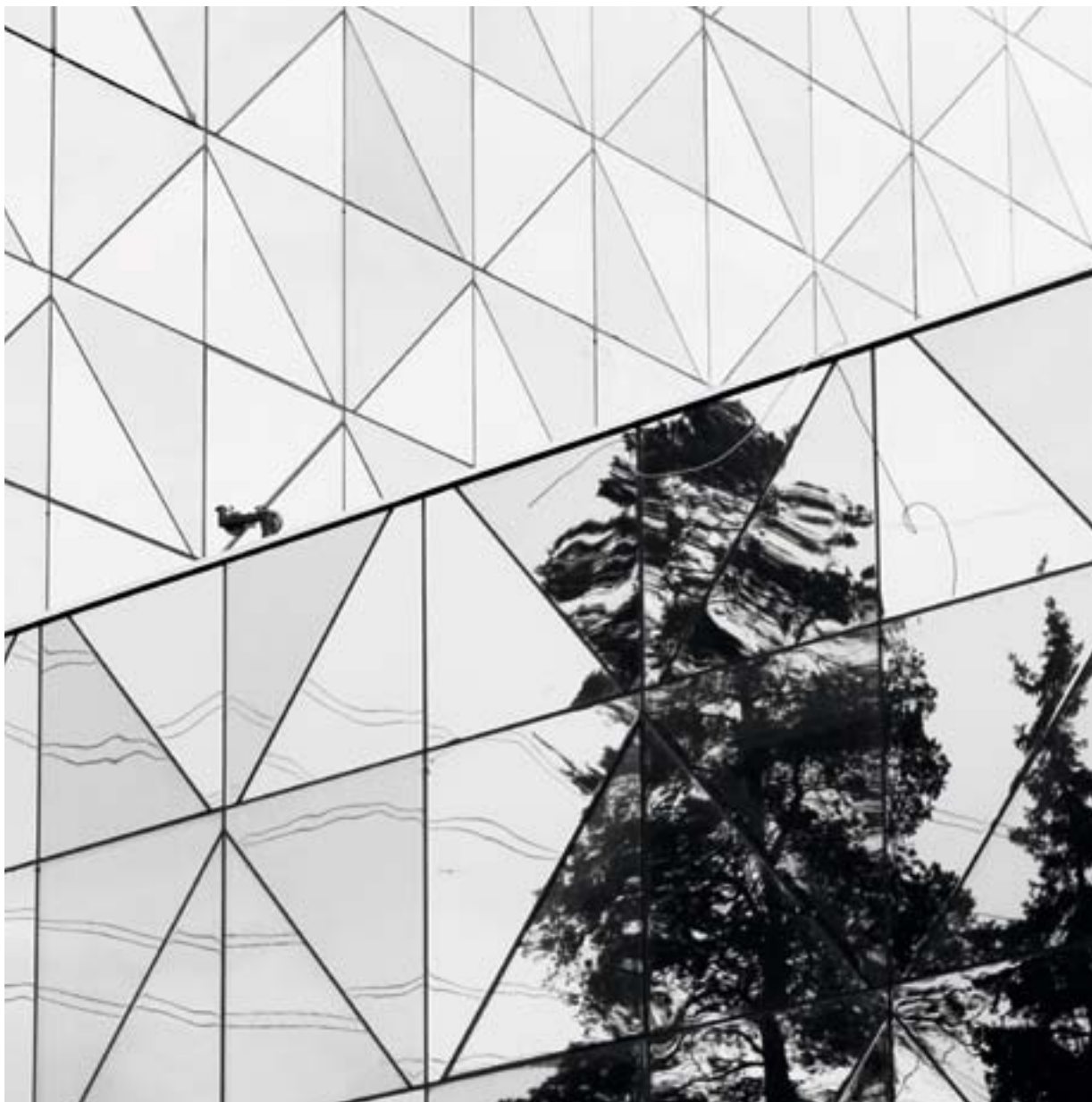
KISTA

Kista ligger mellan Stockholms centrum och Arlanda flygplats, där E18 och E4 möts. Det finns bra kommunikationer med bussar, tunnelbana och pendeltåg i området. Under de senaste åren har det även skett förbättringar av infrastrukturen. Kista har under de senaste 15 åren utvecklats från ett industriområde till ett av världens mest innovativa områden när det gäller informationsteknik. I dag arbetar närmare 70 000 personer i området. Ericsson har genom åren varit en viktig aktör i Kista. Andra stora internationella företag med verksamhet i Kista är bland annat Microsoft, TeliaSonera och IBM.

Standarden på byggnader och lokaler påverkar hyrorna för kommersiella lokaler mer än mikroläget inom Kista. Hyresnivån för kontorslokaler i Kista bedöms ligga mellan 1 600–2 200 kronor per kvm för byggnader med ett attraktivt läge med bra standard. För moderna kontor i lite sämre lägen bedöms hyresnivåerna ligga i intervallet 1 200–1 800 kronor per kvm. Nytecknade avtal i Victoria Tower har en hyresnivå på 2 900 kronor per kvm.

Arbetsmarknaden i Kista är konjunkturkänslig, vilket i sin tur påverkar uthyrningsgraden i området. Över tiden har vakansgraden pendlat och periodvis varit runt 20–25 procent. Ericssons beslut att placera sitt huvudkontor i Kista tillsammans med en allmän konjunkturförbättring inom IT-sektorn vände den negativa trenden och vakansgraden har under de senaste åren långsamt förbättrats och för närvarande uppskattas den till 10 procent.

I stadsdelen Kista bor det över 115 000 personer och här finns Kista Galleria. Gallerian som är en av Stockholms största butiksgallerior, har under de senaste åren byggts om och inrymmer i dag cirka 180 butiker, restauranger och biograf. Kista är ett område som varit i en ständig utveckling. Så ser också den närmaste framtiden ut. Utvecklingen går mot en mer stadslik miljö. Upp mot 3 000 nya bostäder, kontor, gator och allmänna mötesplatser byggs. Närmast i tur står kontorskomplexet NOD, bostadsområdena Kistahöjden, Kista Äng och Kista Torn med lägenheter och bibliotek.



Kistas Victoria Tower, som ägs av Öyer Invest men där Klöverna har ett uthyrningsansvar för tio våningar kontor, invigdes i september 2011. Fastigheten ligger i anslutning till Kistamässan och har ritats av Wingårdh Arkitekter.

Klöverns ombyggnation av fastigheten Lidarände 1 för Kistamässan, butiker och kontor, om- och nybyggnationen av Isafjord 1 till Ericsson tillsammans med utvecklingen av Arne Beurlings torg samt uppförandet av Victoria Tower har skapat en ny viktig mötesplats för näringslivet i Kista. Klöverns projekt med om- och nybyggnation på fastigheten Isafjord 1 för Ericsson påbörjades under 2010. Victoria Tower, med sina 34 våningar hotell och kontor invigdes i september 2011.

Den spektakulära byggnaden om 120 meter har ritats av Wingårdh Arkitekter och nominerats till Mipim Awards inom kategorin "Best Hotels & Tourism Resorts". Klöverns uthyrning av de tio kontorsplanen i byggnadens övre del pågår.

Den totala kommersiella lokalytan i Kista uppgick vid årsskiftet 2011 till 1 300 tkvm. Klöverns bestånd omfattade per 30 juni 2012 totalt 270 tkvm.

MARKNADSOMRÅDE DAGON



Göteborg Kallebäck 17:1 som Klövern förvärvade i 11 juni 2012.

ÖRESUND

Öresund fortsätter att vara en expansiv region med en stark framtidstro och här finns ett välutvecklat samarbete mellan näringsliv, universitet och offentlig verksamhet. Under senare år har den ekonomiska tillväxten i Öresundsregionen varit högre än i både Sverige och Danmark som helhet, mycket tack vare ett diversifierat näringsliv med tyngdpunkt mot den privata tjänstesektorn. Befolkningsutvecklingen är stark, i linje med den för Stockholmsregionen.

Huvudorterna i Öresund är främst Malmö, Helsingborg, Lund, Trelleborg och Landskrona samt Köpenhamn. Öresundsregionen omfattar cirka 3,6 miljoner invånare i Sverige och Danmark.

Beståndet i Öresund är huvudsakligen beläget i Malmö. Fastigheterna utgörs av industri, lager, kontor samt handel i bra lägen.

STORSTOCKHOLM

Storstockholm är Sveriges största arbetsmarknadsregion och omfattar alla 26 kommunerna i Stockholms län.

Näringslivet i Stockholm präglas av en betydande tjänstesektor, framförallt med inriktning mot bank och finans, fastigheter samt IT. Regionen har två miljoner invånare och har under det senaste decenniet haft en starkare ekonomisk utveckling än resten av landet.

Stockholmsregionen är tillväxtnmotorn i den svenska ekonomin och denna utveckling bedöms fortsätta även under 2012, vilket kommer fortsätta gynna den lokala fastighetsmarknaden.

Beståndet är indelat i tre områden, Syd – Huddinge och Eskilstuna, Väst – Bromma och Vinsta samt Norr – Sollentuna och Danderyd. Under året har fastigheten Vågsålen 24 i Eskilstuna avyttrats.

GÖTEBORG

Göteborg är Sverige näst största stad med drygt en halv miljon invånare. Näringslivet i Göteborg domineras av industrisektorn samt Göteborgs hamn där en stor del av Sveriges export och import passerar. Industrin representeras främst av bilsektorn. På senare år har även servicesektorn ökat och skapat de flesta nya jobben i regionen. Fastigheterna innehåller till största delen kontors- och industrilokaler.

HALMSTAD

Halmstad är en stad präglad av sitt läge vid floden Nissan med hamn, sandstränder, kajer och goda boendemiljöer. Antalet invånare uppgår till 91 000. Idag byggs bostäder i stadens gamla centrala hamn- och industrimiljöer. Industriområdena har även delvis omvandlats till utbildningsmiljöer och Halmstad är med sin högskola på väg att bli en studentstad. Staden har ett diversifierat näringsliv med många små och medelstora företag.

Halmstad är en expansiv stad och satsar för fullt på att möta kommunens framtida behov. Flera planer finns för bostäder i centrum, invid högskolan och i de attraktiva kustnära stadsdelarna. Verksamhetsområdena utmed de större trafiklederna börjar bli färdigexploaterade och nya områden planläggs för att ge plats åt verksamheter och handel. Staden har en positiv omsättningstillväxt och en

stark fastighetsmarknad med låg vakansgrad. Halmstads växande befolkning och näringsliv innebär att efterfrågan på exploateringsmark är relativt stor. Beståndet utgörs främst av kontors- och industrifastigheter.

KARLSKRONA

Karlskrona har ett centrum byggt på öar i Blekinge skärgård. Antalet invånare i kommunen är drygt 64 000. Telekom- och IT-sektorn har varit Karlskronas viktigaste näringslivssektor men kommunen inriktar sig på att bredda näringslivet mot hälso- och idrottsområdet.

Fastighetsmarknaden i Karlskrona har varit positiv och företagen utvecklas väl, vilket avspeglar sig i Klöverns låga vakanser.

KALMAR

Kalmar är den tredje största staden i Småland efter Jönköping och Växjö. Idag bor det drygt 62 000 personer i kommunen. Kalmar kommun satsar på idrottsturism. Under 2012 genomförs evenemangen Kalmarmilen (löpning), Kalmar Kanalsimning (simning), Kalmar Grand Prix (cykellopp) samt triathlon-tävlingen Ironman i Kalmar. Den största delen av Klöverns bestånd används för kontor, men utbildningsverksamhet utgör också en stor del. Vakansgraden är låg och efterfrågan god.

FALUN

Falun är residensstad för Dalarnas län och antalet invånare uppgår till knappt 56 000. Falun har en näringslivsstruktur som liknar rikets. Fastighetsmarknaden i Falun har varit stabil bland annat till följd av att orten har en låg andel verkstadsindustri.

Det finns en god efterfrågan på lokaler, särskilt inom Dalregementet och Bolagets bedömning är att denna trend håller i sig under 2012. Ett sjuårigt avtal har exempelvis tecknats med landstinget Dalarna. De flyttade under våren 2012 in på 1 350 nyrenoverade kvm på regementsområdet. I och med dessa uthyrningar är Dalregementets kaserner i princip uthyrda.

HÄRNÖSAND

Härnösand ligger i Västernorrlands län och i kommunen bor det idag drygt 24 500 personer. I Härnösand står offentlig verksamhet och försvar för en stor del av arbetstillfällena. Mittuniversitetet har numera tre campus, varav ett är beläget i Härnösand. Staden har en stor andel administrativa verksamheter och har utvecklats till något av ett arkivcentrum.

Klöverns hyresgäster i Härnösand består bland annat av Mittuniversitetet, Gymnasieskolan och Yrkeshögskolan, vilka samtliga hyr på Sjöbefälsområdet. Avtalsförhandlingar har skett med samtliga och resulterade i förlängda kontrakt. På Kusthöjden har ett 20-årigt hyreskontrakt tecknats med Västernorrlands läns landsting avseende uthyrning av två stycken kaserner som byggts samman. Lokalerna ska nyttjas som pappersjournalarkiv. Lokalytan omfattar totalt 2 600 kvm med option på 1 100 kvm.

SOLLEFTEÅ

Sollefteå ligger i Ångermanland och idag bor det cirka 20 500 personer i kommunen. I Sollefteå producerar 16 vattenkraftverk närmare 15 procent av Sveriges vattenkraft. Omkring 80 procent av Sollefteås kommun utgörs av skog vilket innebär att skogsnäringen står för en stor andel av Sollefteås näringsliv.

FASTIGHETSBESTÅND

Klövern fokuserar på kommersiella lokaler inom ramen för Business och Science Parks, småföretagsparker samt cityfastigheter.

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 juni 2012 totalt 381 fastigheter. Det totala fastighetsvärdet uppgick till 21 488 mkr och den uthyrningsbara ytan var 2 415 tkvm.

Nedanstående sammanställningar baseras på Klöverns fastighetsbestånd per 30 juni 2012. Hyresvärde avser bedömt hyresvärde på årsbasis per 30 juni 2012.

FASTIGHETSBESTÅND FÖRDELAT PER AFFÄRSENHET OCH MARKNADSOMRÅDE PER 30 JUNI 2012

	Verkligt värde, mkr	Uthyrningsbar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Borås	634	106	80	97
Linköping	2 129	277	248	87
Norrköping	1 319	168	157	90
Nyköping	958	134	115	89
Syd	5 040	685	600	89
Karlstad	1 796	202	200	92
Västerås	1 354	217	173	87
Örebro	468	58	53	93
Väst	3 618	477	426	90
Kista	5 414	270	396	91
Täby	669	76	83	94
Uppsala	1 018	85	125	81
Öst	7 101	431	604	90
Dagon	5 729	822	666	85
TOTALT	21 488	2 415	2 296	88

YTA OCH SNITTHYRA PER LOKALTYP PER 30 JUNI 2012

	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	49	899	46	540	5	1 040	6	822	106	709
Linköping	142	1 194	97	490	22	1 693	16	1 124	277	1 009
Norrköping	68	1 354	56	571	28	910	16	1 185	168	1 041
Nyköping	46	1 081	49	502	21	1 334	18	1 021	134	948
Syd	305	1 182	248	520	76	1 260	56	1 078	685	960
Karlstad	108	1 147	49	671	16	1 194	29	1 203	202	1 033
Västerås	48	1 037	107	672	39	1 167	23	897	217	894
Örebro	34	1 072	10	502	5	817	9	928	58	947
Väst	190	1 106	166	660	60	1 163	61	1 057	477	964
Kista	192	1 646	65	1 226	3	1 338	10	655	270	1 495
Täby	47	1 187	19	884	4	1 033	6	1 239	76	1 103
Uppsala	42	1 482	16	964	1	2 213	26	2 495	85	1 696
Öst	281	1 540	100	1 118	8	1 190	42	1 741	431	1 450
Dagon	293	968	290	573	47	927	192	871	822	813
TOTALT	1 069	1 204	804	654	191	1 155	351	1 028	2 415	1 001

KLÖVERNS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT PER 30 JUNI 2012

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/kundcenter	57 512	36 000 ¹⁾	100	707	57	46 ²⁾	137	2012
Karlskrona	Skeppsbron 1	Kontor	3 007	3 007	100	70	3	7	7	2012
Nyköping	Mjölklaskan 8	Vård	8 035	3 560	93	39	35	3	9	2013
Härnösand	Ön 2:41	Arkiv	29 467	2 600	87	34	2	3	24	2012
Eskilstuna	Vampyren 9	Butik	16 524	2 412	96	33	33	1	25	2013
Norrköping	Kopparhammaren 2	Utbildning/kontor	36 537	3 585	91	28	8	3	10	2012
Göteborg	Ugglum 9:242	Industri/lager	15 417	1 685	100	17	17	2	13	2013
TOTALT			166 499	52 849		928	155	65	225	

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

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

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde uppgick per 30 juni 2012 till 2 296 mkr, varav bedömt värde för vakanta lokaler uppgick till 273 mkr, motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 88 procent. Uthyrningsgraden mätt som yta uppgick per samma datum till 80 procent.

Kontraktstruktur och kontraktvärde

Klöverns affärsinriktning innebär att 99 procent av kontraktsvärdet utgörs av kommersiella hyresavtal. Per 30 juni 2012 svarade privata företag för 56 procent, publika företag för 27 procent och offentlig verksamhet för 17 procent av kontraktsvärdet. Totalt hade Klövern per samma datum cirka 7 400 hyresavtal och den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgick till 3,0 år. Av hyresavtalen per 30 juni 2012, mätt som andel av kontraktsvärdet, förfaller 11 procent under 2012.

De tio största kundernas andel av Klöverns kontraktvärde uppgick per 30 juni 2012 till 21 procent och den genomsnittliga kontraktstiden för dessa var 3,9 år.

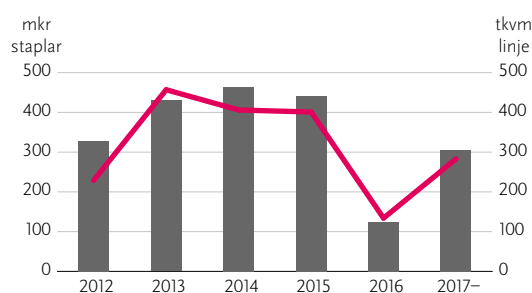
Totalt uppgick Klöverns kontraktvärde till 2 023 mkr per 30 juni 2012.

Projektverksamheten

Klöverns projektverksamhet inriktar sig på utveckling av 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 juni 2012 pågick totalt 381 projekt till en kalkylerad utgift på sammanlagt 1 664 mkr, varav 454 mkr återstod att investera. Byggrätterna uppgick per samma datum till 1 251 tkvm. Drygt hälften av byggrätterna utgörs av kontor och närmare en tredjedel av bostäder. Byggrätterna var per 30 juni 2012 värderade till 846 mkr, vilket motsvarar 676 kronor per kvm. Av byggrätterna är 478 tkvm detaljplanelagda.

KONTRAKTSSTRUKTUR



Värdeintyg

FASTIGHETSBESTÄND

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

Värdeintygen har upprättats av CBRE Sweden AB (med adress Mäster Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm), DTZ Sweden AB (med adress Kungsbron 2, 111 22 Stockholm), Juris Smitmanis Fastighetskonsult AB, Nordier Property Advisors AB (med adress Norrmalmstorg 14, 111 46 Stockholm), Savills Sweden AB (med adress Sergels Torg 12, 111 57 Stockholm) och Widehov Konsult AB (med adress Igelkottsvägen 9, 246 52 Löddeköpinge). CBRE Sweden AB, DTZ Sweden AB, Juris Smitmanis Fastighetskonsult AB, Nordier Property Advisors AB, Savills Sweden AB och Widehov Konsult AB har inte 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 uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.



CBRE
Mäster Samuelsgatan 42
111 57 Stockholm

Lilla Nygatan 2
411 09 Göteborg

Tel Vd 08-4101 87 00
Fax 08-678 15 23
www.cbre.se www.cbre.com

VÄRDEINTYG

DATUM	13 september 2012
ADRESS	Klöver AB Box 1024 611 29 Nyköping
FASTIGHETER	Värdeintyget omfattar sammanlagt 60 fastigheter/tomträtter (60 värderingsobjekt) ingående i portfölj "Klöver" belägna huvudsakligen i Öresundsregionen och Göteborgsregionen samt norra Sverige. Fastigheterna finns redovisade i bilaga (1). Den totala uthyrbara arean uppgår till 359 291 kvm
UPPDRAG	CBRE har per 4:e september 2012 fått i uppdrag av Klöver AB att marknadsvärdera 13 objekt för bokslutsändamål med redovisning i form av separat kassaflöden och hyresgästlistor för de nio objekten som är av förvaltningskaraktär och kortfattade rapporter för de fyra objekten av exploateringskaraktär. Det sammanlagda marknadsvärdet redovisas i detta värdeintyg med tillhörande bilaga. CBRE har även efter önskemål sammanställt värderingar från tre föregående kvartal, 2012 Q2, 2012 Q1 samt 2011 Q4. Marknadsvärdena för respektive fastighet är vid respektive angiven värdetidpunkt.
VÄRDETIDPUNKT	Se bilaga för respektive värdetidpunkt per fastighet.
MARKNADSVÄRDE	2012 Q3 = 452 310 000 KR (13 FASTIGHETER, SE BILAGA) 2012 Q2 = 629 000 000 KR (9 FASTIGHETER, SE BILAGA) 2012 Q1 = 6 000 000 KR (1 FASTIGHET, SE BILAGA) 2011 Q4 = 1 383 160 000 KR (37 FASTIGHETER, SE BILAGA)
VÄRDERINGSMETOD	Värderingarna har huvudsakligen utförts med 10-åriga kassaflödesanalyser. Mark och byggrätter har värderats med stöd av ortspris. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån följande analys av: • Marknadens/närområdets framtida utveckling • Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment • Befintlig gällande hyresdebiteringslista erhållna från uppdragsgivare • Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut • Drift och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i de aktuella fastigheterna. Faktiska och/eller budgeterade siffror har ej erhållits • Objekten besiktas enligt gängse praxis och i samråd med uppdragsgivaren, enligt ett rullande schema.

13 September 2012
CBRE

Christian Örtengren
Av ASPECT Auktoriserad Fastighetvärderare

Joachim Wallmark
Av ASPECT Auktoriserad Fastighetvärderare



VÄRDEINTYG

På uppdrag av Klöver AB har DTZ Sweden AB genomfört en marknadsvärdebedömning av Klöverns fastighetsbestånd. Marknadsvärderingen har skett under tidsperioden från 2011Q4 till och med 2012Q3. 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 255 registerfastigheter. Av dessa utgör 27 st tomträtt medan resterande innehas med äganderätt.

Värdetidpunkt	Fastighetsvärde	Antal fastigheter	Tomträtter
2011-12-31	2 401 900 000	46	5
2012-03-31	3 733 500 000	65	3
2012-06-30	5 456 900 000	94	7
2012-09-30	4 075 700 000	50	12
Summa	15 668 000 000	255	27

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



Marknadsvärdet av fastighetsbeståndet enligt ovan, uppskattas således till följande:

Summa Marknadsvärde: **15 688 000 000 kr**

Femton Miljarder Sexhundraåttioåtta Miljoner kronor

Osäkerhetsintervallet har bedömts till +/- 3 %

DTZ Sweden AB
Stockholm 2012-09-17

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Sören Arfwidsson".

Sören Arfwidsson
Av SFF Auktoriserad Fastighetsvärderare

VÄRDEINYG

På uppdrag av Henrik Lemesjö, analyschef vid Klöver AB, har Juris Smitmanis Fastighetskonsult AB genomfört en marknadsvärdebedömning av fastigheten **Släppsbron 1** i Karlskrona. Värdetidpunkt är september 2012. Fastigheten är nybyggd och innehåller 2727 m² kontor och 289 m² restauranglokaler. En förhandsvärdering under pågående byggande utfördes under januari 2012 i form av en desc-topvärdering. Det då uppskattade värdet har bedömts fortfarande vara aktuellt.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserat kassaflöde jämte restvärde under en kalkylperiod om fem år. Antagandet om framtida kassaflöde baseras på följande:

- Nuvarande hyror och pågående kostnader
- Marknadens/indområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i sitt marknadssegment
- Befintliga gällande hyresvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid hyresperiodens slut
- Drift- och underhållskostnader innehållande även administration och avsättning för långsiktigt periodiskt underhåll i likartade fastigheter i jämförelse med den i den aktuella fastigheten

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

Värderingsörfarandet ansluter i allt väsentligt till SFI:s anvisningar. Den på fastigheten belägna byggnaden har dock inte besiktigats i slutet skick.

På begärande får vi härmed intyga att enligt de bedömningar vi gjort utgör marknadsvärdet av **fastigheten Släppsbron 1** i Karlskrona **84 000 000 (åttiofyra miljoner)** kronor med ett osäkerhetsintervall om +/- 10 %.

Eskilstuna den 14 september 2012

JURIS SMITMANIS FASTIGHETSKONSULT AB


Juris Smitmanis

Av Aspect auktoriserad fastighetsvärderare



Veränderung

21. Spring als Gewinn still gerundet: $\frac{1}{2} \cdot 100\text{ Mio.} = 50\text{ Mio.}$ Rücklagen, für Nord-Proprietärs-Gewinn 25 Mio. d.h. $\frac{1}{2}$ der maximalen Gewinnsteigerung bei Aktien 3 Mio. abgeschrieben mit einem Jahr und wandelt darunter seit Ende 2012 Aktien nach und nach gegen die Kontostellen um.

Udvalget har gennemgået og på en række områder har den været enig i den generelle retning af de projekter, som de forskellige kommuner har påbegyndt under de såkaldte "100 kommuner" i 2012. De har i de forskellige projekter arbejdet på at få styrket samarbejdet.

- [illegible]

De 20-faktorerne kan deles i generelle samfundstendenser (af typen som i figuren ovenfor) og mere specifikke tendenser. De specifikke tendenser kan omhandle de generelle tendenser, hold eller områder, som ikke er omfattet af de andre faktorer på list (for eksempel religion, etnicitet).

Læs glædeligt her om de mange muligheder, der følger med at være medlem af en af de mange foreninger i kommunen. Du kan blandt andet møde andre mennesker, der har samme interesse som dig, og du kan måske endda få nye venner.

På begäran får vi härmed intyga att mått och värdet för last gifter: Sönd 4/10-23, utförs de nedan nämnda
som gifter av Munket, vid värdet för gifterna september 2012, uppgår:

5.70 000 000 (FLMHT)HOMIA 611THO MALONEN) KACONON

Submitted: 2024-09-19

Niederer Property Advisors AB

Warrant Officer

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

5. 100 ± 1.6 (95% CI)

VÄRDEINTYG

På uppdrag av Klöver AB genom Henrik Lettesjö, och tidigare Dagon AB, har Savills Sweden genomfört en marknadsvärdering av ett antal fastigheter tillhöriga Klöver (Dagon), se sammanställning i bilaga 1. Värdeidpunkt är Q4 2011, Q1 2012, Q2 2012 och Q3 2012. Fastighetsbeståndet som ingår i föreliggande värdeintyg utgörs av 31 fastigheter.

Värdeidpunkt	Fastighetsvärde (Kr)	Antal fastigheter
2011-12-31	607 600 000	16
2012-03-31	580 900 000	5
2012-06-30	190 000 000	1
2012-09-30	333 500 000	9
Summa	1 712 000 000	31

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden fem år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver femårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/näringsrådets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- 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 driftnetton 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.

Värderingsförfarandet har skett i överensstämmelse med IVS (international valuation standard). Objektet har besiktigats löpande.



På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden utgör marknadsvärdet vid värderingspunkten av de ovan angivna fastigheterna avrundat **1 710 000 000 (En miljard sjuhundratus miljoner)** kronor. (se även bilaga med respektive fastighetsvärde)

Stockholm/Göteborg den 14 september 2012

Savills Sweden AB

Savills Sweden AB



Karin Zakariasson
Head of Valuation, MRICS



Leif Johansson
Associate Director



VÄRDEINTYG

På uppdrag av Klöver AB har Widehov Konsult AB utfört marknadsvärdebedömningar av Klöverns fastighetsbestånd. Marknadsvärdering har skett under tidsperioden från 2011-Q4 t.o.m. 2012-Q3. Marknadsvärdet har summerats nedan baserat på de genomförda kvartalsvisa värdebedömningarna.

Den del av Klöverns fastighetsbestånd som omfattats utgörs av 34 fastigheter varav 7 är upplåtna med tomträtt. Värderingsobjekten är belägna inom bl.a. Stockholm, Danderyd, Huddinge, Sollentuna, Halmstad, Malmö och Lunds kommun.

Värdebedömningarna har utförts med ortsprisanalyser och med kassaflödesanalyser, mestadels 10-åriga. Antaganden för de framtida kassaflödena har gjorts baserat på analyser och bedömningar av bl.a. följande:

- Nuvarande hyror
- Historiska samt faktiska drift- och underhållskostnader
- Ortens samt närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Bedömning av marknadshyra för de respektive hyresobjekten
- Bedömning av långsiktiga drift- och underhållskostnader
- Bedömning av eventuellt investeringsbehov

Värderingsförfarandet har skett i överensstämmelse med anvisningarna till Svenskt Fastighetsindex. Okulära besiktningar av samtliga fastigheter har utförts, av undertecknad, och under den senaste tre-årsperioden.

Värdetidpunkt	Fastighetsvärde (kr)	Antal (st)	Tomträtt (varav, st)
2011-Q4	173 000 000	1	
2012-Q1	601 300 000	14	3
2012-Q2	582 000 000	11	1
2012-Q3	431 500 000	8	3
Totalt	1 787 800 000	34	7

Marknadsvärdet av fastighetsbeståndet enligt ovan bedöms såldes till följande:

1 787 800 000 kr (EN MILJARD SJUHUNDRAÅTTIOJUS MILJONER ÅTTAHUNDRA TUSEN KRONOR).

Malmö, 2012-09-13

Widehov Konsult AB



Fredrik Widehov

Av ASPECT auktoriserad fastighetsvärderare

FASTIGHETSFÖRTECKNING PER 30 JUNI 2012

Fastighet	Adress	Kommun	Byggår/värdeår	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr
Ackordet 10	Industrig. 15	Linköping	1954/1954	4 465	3 502
Allmogekulturen 5	Svalgången	Västerås	1966/1991	14 932	9 132
Alptanäs 2	Torshamnsg. 7, 7A, 9, Haukadalsg. 1	Stockholm	1981/1981	3 130	4 875
Alptanäs 3	Torshamnsg. 1, 3, 5	Stockholm	Tomt		487
Amor 1	Platensg. 26	Linköping	1929/1990	3 292	4 569
Ana 11	Gästabudsv. 2 m fl, Spelhagsv. 3 mfl	Nyköping	1940/1978	40 911	25 119
Ana 12	Spelhagsvgäen 1	Nyköping	1984/1984	3 230	2 263
Ana 13	Nyckelv. 14	Nyköping	Tomt		0
Antennen 15	Mellang. 9	Linköping	1986/1986	11 794	7 883
Antennen 16	Bangårdsg. 6	Linköping	1986/1986		0
Antennen 23	Industrig. 11A–C	Linköping	1986/1986		0
Antennen 24	Industrig. 11A–C	Linköping	1947/1972		0
Antennen 5	Bangårdsg. 4	Linköping	1954/1988	2 803	998
Antennen 6	Industrig. 9	Linköping	1954/1988		0
Antennen 9	Alkag. 4–6	Linköping	1948/1988	6 292	4 430
Apotekaren 20	Storg. 28, 30, V. Sjög. 13	Kalmar	1965/1965	1 871	2 842
Bagaren 20	Ö Storg. 5, S:t Anneg. 6	Nyköping	1962/1962	1 883	2 059
Barkassen 7	Lagergrens g. 2, 4	Karlstad	1990/1990	12 336	16 812
Barkassen 9	Lagergrens g. 8	Karlstad	1991/1991	7 156	8 353
Barkenlund 11	Vasastrand 11	Örebro	1934/1989	2 831	4 150
Basfolen 9	Moa Martinsons g. 10b	Norrköping	1983/1983	1 264	1 227
Berg 1:82	Täljstensv. 1	Lerum	1999/1999	1 456	1 497
Berg 1:91	Täljstensv.	Lerum	Tomt		
Beridaren 12	Platensg. 29, Hertig Karlsg. 5A–D	Linköping	1929/1959	4 351	4 939
Biografen 19	V Storg. 18, 20, Brunnsg. 29	Nyköping	1929/1987	2 576	3 581
Björnen 13	Fredsg. 10	Karlstad	1906/1962	7 440	7 399
Björnen 7	Järnvägsg. 7	Karlstad	1965/1965	3 273	5 233
Blåsten 3	Stormg. 6	Karlstad	1975/1975	2 115	1 588
Blåsten 4	Stormg. 8	Karlstad	1975/1979	2 407	1 937
Bogserbåten 1	Saltängsv. 22	Västerås	Tomt		
Boländerna 33:2	Kungsängsv. 15 mfl	Uppsala	1991	18 434	24 097
Borg 1	Torshamnsg. 16	Stockholm	1977/1977	1 411	2 582
Borg 2	Strörmög. 3	Stockholm	1981/1981	4 655	5 156
Borg 3	Strörmög. 5	Stockholm	1978/1978	1 837	2 174
Borg 6	Strörmög. 7, Vågög. 8	Stockholm	1980/1980	6 417	6 691
Borgarfjord 4		Stockholm	1983/1983	15 476	18 713
Brandholmen 1:9	Pontong. 11	Nyköping	1962/1970	7 808	3 677
Brandstegen 9	Centralv. 13, Förrådsv. 14, 16, 18, 20	Huddinge	1959/1969	3 273	4 637
Brevduvan 17	Kungsg. 20, S:t Larsg. 18, 20	Linköping	1916/1978	7 603	8 501
Brevduvan 20	Åg. 31, S:t Larsg. 24	Linköping	1990/1990	4 023	5 561
Brevduvan 21	Klosterg. 19, Åg. 33–37	Linköping	1991/1991	9 588	12 723
Briggen 3	Saltängsv. 14, 16	Västerås	1963/1973	5 162	5 923
Brisen 4	Sunnanvindsg. 8	Karlstad	1973/1978	1 045	1 081
Bromsaren 4	Stureg. 1, S:t Larsg. 1–3	Linköping	1958/1992	10 446	14 336
Bromsen 1	Blockg. 6	Karlstad	1967/1967	1 590	1 102
Bromsen 13	Spärrg. 12	Karlstad	1967/1967		0
Bromsen 6	Ramg. 7	Karlstad	1967/1977	3 606	3 281
Brudbuketten 11	Derbyv. 24, Russg. 8	Malmö	1988/1988	1 344	1 475
Brynjan 5	Solfagrav. 33, 35	Huddinge	1965/1965	2 928	2 513
Brädgården 3	Folkkungav. 1	Nyköping	Tomt		141
Båglampan 35	Ranhammarsv. 21	Stockholm	1967/1967	7 855	6 992
Bälgen 10	Sågverksg. 35	Karlstad	1959/1988	2 822	2 222
Bälgen 11	Elverumsg. 7	Karlstad	1959/1991		0
Bälgen 9	Sågverksg. 33	Karlstad	1959/1988		0
Bävern 13	Hertig Karlsg. 2 A-C, 4 A-B	Linköping	1981/1981	5 851	7 046
Bävern 2	Platensg. 25	Linköping	1940/1940	996	830
Cedern 1	Industrig. 5	Härnösand	1976/1976	2 262	1 273
Dahlian 18	S:t Larsg. 30, Storg. 38	Linköping	1963/1963	4 644	7 841
Dahlian 20	Tanneforsg. 3	Linköping	1962/1962	3 081	6 597
Diket 10	Drottningg. 66, Nyg. 93	Norrköping	1968/1968	4 881	7 797
Domaren 13	Tanneforsg. 8, Klosterg. 36	Linköping	1966/1971	2 857	8 428
Domnarvet 11	Domnarvsg. 35	Stockholm	1978/1978	3 665	3 480
Dragör 1	Öv. 6	Malmö	Tomt		
Drotten 2	V Långg. 6	Köping	1988/1988	3 473	3 901

FASTIGHETSBESTÅND

FASTIGHETSFÖRTECKNING PER 30 JUNI 2012

Fastighet	Adress	Kommun	Byggår/värdeår	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr
Druvan 13	Tingvallag. 17	Karlstad	1947/1947	4 285	6 363
Däckeln 3	Klosterg. 35, Tanneforsg. 2	Linköping	1977/1977	2 798	5 829
Eketånga 24:37	Kristinebergsv. 18–20	Halmstad	1989/1990	1 716	937
Eketånga 24:49	Kristinebergsv. 22	Halmstad	1989/1989	5 324	2 975
Eketånga 5:417	Industriv. 1	Halmstad	1962/1962	3 572	1 425
Ekholma 7	Hultag. 15–17	Borås	2000/2001	5 150	3 369
Ekorren 11	Malmtorgsg. 6	Karlstad	1929/1992	6 531	6 244
Ekplantan 1	Djupdalsv. 17, 19	Sollentuna	1988/1988	2 600	3 255
Ekstaven 2	Industrig. 4, Spång. 1	Hässleholm	1979/1979	7 743	4 652
Elefanten 17	Barnhemsg. 2, Storg. 80, 82	Linköping	1978/1985	6 298	9 353
Ellipsen 5	Elippsv.	Huddinge	1997/1997	2 800	2 222
Epåletten 14	Nyg. 35	Linköping	1989/1989	1 591	2 187
Fabrikatet 1	Materialv. 3	Nyköping	1980/1980	4 719	3 566
Fabrikatet 4	Materialv. 3	Nyköping	Tomt		0
Fabrikatet 5	Materialv. 3	Nyköping	Tomt		0
Falun 8:31	Surbrunnsv. 28	Falun	1941/1941	449	59
Falun 8:9	Bataljonsv., Soldatv. m.fl.	Falun	1908 mfl	35 049	28 292
Fjädern 14	Kolvg. 1	Karlstad	1966/1971	4 037	2 815
Fjädern 16	Bromsg. 4	Karlstad	1991/1991	4 357	3 050
Flygfyren 3	Höjdroderg. 25	Malmö	1990/1990	5 224	5 721
Fors 11	Repslagareg. 43	Nyköping	1929/1987	11 131	12 342
Forskarbyn 2	Forskarv. 1, 3	Örebro	1998/1998	5 282	6 833
Fotbollen 17	Bolmeng 11	Halmstad	1929/1929	480	444
Fredriksdal 1	Lorensbergsleden 1–3	Kalmar	1975/1975	3 498	2 792
Fregatten 16	Långg. 7	Karlskrona	1980/1980	5 935	6 156
Fregatten 7	Svetsarg. 8	Halmstad	1978/1978	1 517	1 259
Freja 13	Drottningg. 6	Karlstad	1965/1976	6 680	8 738
Friledningen 18	Elledningsg. 5B	Västerås	1988/1988	940	438
Furan 2	Domänv. 11	Nyköping	2001/2001	3 824	4 689
Fyrislund 6:6	Rapsg. 7	Uppsala	1921/2003	57 568	90 011
Fåraherden 1	Riag. 1, 3	Örebro	1992/1992	2 522	2 985
Fältsippan 8	Regnvatteng. 2, Rimfrostg. 1	Malmö	1990/1990	3 975	2 989
Föraren 3	Söderleden 3	Sollefteå	1949/1949	1 284	474
Förstugan 1	Fullersta Torg 18, 20	Huddinge	1989/1989	1 600	3 193
Gamlestaden 39:13	Slakthusg. 8	Göteborg	1965/1976	11 190	11 987
Ganymeden 7	Roxeng. 9, 11	Linköping	1963/1973	14 925	6 091
Garvaren 26	Långg. 11	Karlskrona	1965/1976	3 625	1 861
Garvaren 9	Florag. 10, Norra Oskarsg. 27A–D, Roxeng. 18	Linköping	1946/1960	4 263	3 289
Gastuben 5	Björnö. 8	Västerås	1943/1943	3 522	2 671
Getingen 5	Sallerupsv. 90, Singelg. 1, 3, 5	Malmö	1965/1976	8 521	3 799
Geysir 1	Österög. 4	Stockholm	1979/1979	5 110	5 385
Geysir 2	Österög. 2	Stockholm	1980/1980	7 512	7 373
Gjutaren 10	Norrby Tvärg. 7, Norrby Långg. 18	Borås	1966/1966	8 940	4 305
Gjuteriet 21	Limhamnsv. 113	Malmö	1965/1976	0	54
Glasberget 1	Attorpsg. 7–23	Linköping	1989/1992	9 608	8 215
Glasbiten 1	Attorpsg. 2	Linköping	1977/1977	4 160	4 152
Glasbiten 7	Roxtorpsg. 9	Linköping	1973/1989	11 612	5 722
Glödlampan 16	Bagareg. 2, 4, Hamnv. 6	Nyköping	1929/1929	813	949
Glödlampan 17	Bagareg. 2, 4, Hamnv. 6	Nyköping	1929/1929	435	310
Gripen 1	V Storg. 25	Nyköping	1929/1986	1 166	1 580
Gripen 11	Herrgårdsg. 20	Karlstad	1962/1986	4 388	5 060
Grästegen 2	Stråg. 3	Karlstad	1990/1990	2 688	2 375
Grävlingen 5	Skaraborgsv. 21, 21 A	Borås	1887/1990	7 365	7 360
Guldfisken 2	Postg. 2	Kalmar	1965/1976	3 029	3 596
Gullbernahult 1	Koloniv. m.fl., Gullberna Park	Karlskrona	1965/1977	32	0
Gullbernahult 12	Adoniv. Gullberna Park	Karlskrona	1965/1978	0	0
Gullbernahult 13	Adoniv. Gullberna Park	Karlskrona	1965/1979	0	0
Gullbernahult 21	Storören, Mäskär, Gullberna Park	Karlskrona	1965/1980	6 139	5 755
Gullbernahult 26	Ljungskär, Tvegölja, Gullberna Park	Karlskrona	1965/1981	14 905	12 769
Gullbernahult 31	Koloniv. 58, 60, 62	Karlskrona	1965/1982	4 294	4 322
Gullbernahult 82	Flaggskär, Söderskär, Gullberna Park	Karlskrona	1965/1983	7 216	4 116
Gullfoss 3	Österög. 1, 3	Stockholm	1979/1983	7 523	9 406
Gullfoss 5	Viderög. 6	Stockholm	1979/1983	3 477	3 996
Gumsen 31	Verkstadsg. 3	Kalmar	1965/1983	25 019	13 645

FASTIGHETSFÖRTECKNING PER 30 JUNI 2012

Fastighet	Adress	Kommun	Byggår/värdeår	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr
Gustavshem 2	Gustavshemsv. 9	Lund	1965/1984	2 289	1 642
Gustavshem 6	Gustavshemsv. 1	Lund	1965/1985	4 603	6 406
Gustavsvik 13	Sjöhagsv. 3, 5, 7, Stensborgsg. 2	Västerås	1957/1962	29 856	17 320
Guvernören 13	N Oskarsg. 18	Linköping	1968/1971	3 281	1 694
Gymnasten 2	Roxeng. 7	Linköping	1977/1977	2 082	2 056
Gångjärnet 2	Blockg. 29	Karlstad	1964/1974	2 972	2 172
Gården 1	Gottorpsg. 1	Linköping	1987/1987	1 449	1 045
Halmstad 2:25	Stationsg. 37	Halmstad	1965/1985	14 698	13 771
Halmstad 2:28	Stationsg. 37	Halmstad	1965/1986		
Halmstad 2:49	Strandg. 1, 3	Halmstad	1965/1987	2 943	2 123
Hammaren 1	Gullbernav. 22	Karlskrona	1965/1988	5 378	3 297
Hammaren 21	Gjuterig. 27, 29	Karlstad	1990/1990	1 946	1 318
Helgafjäll 1	Torshamnsg. 22, 24 A–D, 26 A–B	Stockholm	1979/1979	11 735	12 550
Helgafjäll 2	Torshamnsg. 28 A–B, 30 A–E, 32 A–D, 34 A–B	Stockholm	1981/1981	27 011	25 491
Helgafjäll 3	Torshamnsg. 36, 38, 40	Stockholm	1980/1990	14 467	25 194
Helgafjäll 4	Torshamnsg. 42, 44, 46	Stockholm	1998/1998	16 923	34 709
Helgafjäll 5	Kistagången 2, 4, Torshamnsg. 20	Stockholm	1978/1988	16 023	25 984
Helgafjäll 7	Torshamnsg. 48, 50, 52, 54	Stockholm	2001/2002	24 450	50 831
Hermelinen 7	Ö Storg. 36, Ö Kvarng. 21, Ringv. 2	Nyköping	1929/1981	2 070	2 276
Herrhagen 1:10	Hamnpirsg. 4	Karlstad	1986/1987	1 515	1 240
Hjorten 14	Österg. 59	Trelleborg	1965/1988	2 859	3 328
Hotellet 18	Brunnsg. 35	Nyköping	1940/1940	822	757
Hotellet 26	V Storg. 19	Nyköping	1981/1981	4 824	8 458
Hybelejen 17	Verkstadsg. 20	Karlstad	1929/1985	2 948	2 842
Härberget 1	Ö. Boulevarden 60, Ö. Vallg. 60	Kristianstad	1965/1988	4 239	4 375
Högbo 1:22	Högbo 5, 6, 11, 13, 15	Falun	1965/1988	5 701	6 727
Icander 1	Stensborgsg. 1	Västerås	1987/1987	3 000	1 163
Idégivaren 1	Teknikringen 4	Linköping	1989/1989	3 886	3 889
Idéläran 1	Teknikringen 2, Teknikringen 6, 6A, Diskettg. 11	Linköping	1986/1999	15 643	16 838
Idéskissen 1	Teknikringen 3	Linköping	1984/1984	4 726	5 773
Idétävlingen 4	Wallenbergsg. 4, Teknikringen 8	Linköping	1990/2001	22 507	26 871
Importören 2	Skvadronv. 5	Örebro	1970/1970	3 135	1 702
Inge 10	Smedjeg. 8	Västerås	1939/1960	5 875	6 282
Isafjord 1	Grönlandsgången 6, Torshammarsg. 21, 23	Stockholm	1976/2008	57 512	84 530
Jarlen 1	Nyckelv. 14	Nyköping	1899/2003	680	876
Johannelund 7	Krossg. 10, 12, 14, 16, 18, Sorterareg. 23	Stockholm	1965/1988	23 650	23 455
Kabeln 1	Bangårdsg. 5, Lindöv. 25, 27, Växthusg. 2, 4	Norrköping	1940/1993	4 887	3 999
Kajan 33	Limhamnsv. 104	Malmö	1965/1988	350	183
Kallebäck 17:1	Solhusg. 11	Göteborg	1992/2000	22 097	21 448
Kallhäll 9:36	Galgbacken 3	Järfälla	1965/1988	5 150	5 120
Kannringen 1	Enhagsslingan 2, 4	Täby	1988/1988	4 094	4 863
Kannringen 2	Enhagsslingan 6, 8	Täby	1991/1991	2 017	2 584
Kanoten 10	Lagergrens g. 7	Karlstad	1989/1989	10 080	14 949
Kanoten 9	Kanikenäsbanken 12	Karlstad	1990/1990	8 894	9 172
Kardborren 13	Kanalv. 15, 17	Täby	1981/1981	14 214	17 753
Katrinedal 2	Katrinedalsg. 14, 16, 18, 20, Åsboholmsg. 10, 12	Borås	1955/1988	8 577	6 907
Katrinehill 8	Åsboholmsg. 16	Borås	1959/1959	6 414	4 974
Klas 8	Smedjeg. 13	Västerås	1956/1956	5 281	6 022
Knarrarnäs 3	Färög. 5,7	Stockholm	1985/1985	7 155	12 455
Knarrarnäs 4	Färög. 3, Isafjordsg. 19, 21	Stockholm	1985/1985	8 085	10 927
Knarrarnäs 9	Knarrarnäsg. 15	Stockholm	1984/1986	4 870	9 921
Kol 13	Kopparbergsv. 25	Västerås	1955/1955	4 845	5 575
Koljan 24	N. V. 18, S. Malmg. 7	Kalmar	1965/1988	6 780	6 978
Konsumenten 3	Konsumentv, Varuv. 7	Stockholm	1965/1989	10 500	9 556
Kopparhammaren 2	N Grytsg. 8, 10, 14	Norrköping	1929/1999	36 582	39 093
Kopparhammaren 7	Kungsg. 56, N Grytsg. 2,4,6	Norrköping	1929/1929	4 488	8 720
Korpen 18	Fabriksg. 31	Kalmar	1965/1990	3 726	4 000
Korpen 20	Fabriksg. 29, Nyg. 30	Kalmar	1965/1991	6 382	6 969
Kristianstad 4:7	Ö. Kasenrg. 3, Croniusg. 4, Kockumsg	Kristianstad	1965/1992	14 604	10 769
Krukskärvan 9	Stenyxeg. 32	Malmö	1965/1993	2 130	1 580
Kryssen 3	Regattag. 7–31, 33–53	Västerås	1940/1980	19 344	12 590
Kuggen 1	Verkstadsg. 14	Borås	1992/1996	1 872	1 202
Kulingen 4	Östänvindsg. 17	Karlstad	1976/1976	7 972	4 406
Kullen 1	Hanög. 9, 11, Kosterög. 11, 13, 15	Malmö	1965/1993	95 165	38 159

FASTIGHETSBESTÅND

FASTIGHETSFÖRTECKNING PER 30 JUNI 2012

Fastighet	Adress	Kommun	Byggår/värdeår	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr
Kungshagen 1:6	Ö Skeppsbron 1, Ö Längdg 4, 6	Nyköping	1929/1989	1 398	1 526
Kungsängen 10:1	Bävernsgränd 17, 19, 21, Kungsg. 48, 50	Uppsala	1920/1966	8 764	10 962
Kungsängen 10:2	Bävernsgränd 17, 19, 21, Kungsg. 48, 50	Uppsala	1920/1966		0
Kvarnberget 1:6	Pelle Bergs Backe 3	Falun	1965/1993	11 468	7 861
Kvarnen 4	Nya Tanneforsv. 96, 96A–B	Linköping	1935/1955	5 115	3 490
Kvarnholmen 4	Dalsg. 7	Norrköping	1993/1993	9 765	15 285
Kvartsen 6	Skifferv. 25	Lund	1965/1993	4 650	4 547
Kyrkängen 9	Kyrkog. 2	Mark	1929/1985	653	909
Kättaren 7	Låskolvsg. 4	Linköping	1971/1972	14 890	5 618
Köpmannen 4	Andra Avenyn 3 mfl	Hässleholm	1965/1990	1 717	2 208
Lansen 13	Gasverksv. 2, Ö Längdg. 5, 7	Nyköping	1977/1991	6 297	6 872
Lantmannen 2	Radiatorv. 7, Skvadronv. 2	Örebro	1972/1974	10 170	5 594
Laxöringen 1	Bockasjö. 10	Borås	1943/1960	2 777	1 583
Leif 19	Hantverkarg. 2	Västerås	1929/1964	20 857	33 657
Lerberget 63:4	Sporthallsv. 4,6,8	Höganäs	1965/1993	3 540	2 022
Lidarände 1	Torshamnsg. 18	Stockholm	1979/2008	19 946	30 215
Linjalen 60	Måttbandsv. 12	Täby	1991/1991	3 836	4 033
Linjalen 61	Tillverkarv. 9	Täby	1990/1990	778	776
Linjalen 65	Måttbandsv. 8, 10	Täby	1989/1989	1 350	1 138
Linjalen 66	Linjalv. 9, 11	Täby	1990/1990	3 923	3 251
Linjalen 7	Måttbandsv. 4	Täby	1989/1989	800	706
Linjalen 8	Måttbandsv. 6	Täby	1989/1989	600	495
Lodet 2	Tumstocksv. 9, 11	Täby	1990/1990	8 480	8 132
Luna 1	Lunas. 1, 3, 5, 7	Huddinge	1965/1993	6 638	6 922
Lärlingen 5	Kaggensg 40, 42, 44, Strömg. 7	Kalmar	1965/1993	4 568	5 150
Magasinet 1	Hagalundsv. 3A	Linköping	1929/1929	635	169
Magneten 2	Finnög. 12	Linköping	1980/1980	6 247	3 350
Malmen 5	Kopparg. 18	Norrköping	1969/1982	3 988	2 851
Malmen 6	Kopparg. 10	Norrköping	1963/1963	6 900	2 070
Malmen 8	Kopparg. 10	Norrköping	Tomt		887
Mandelblomman 1	Kronofogdev. 54	Stockholm	1965/1993	6 850	6 278
Manfred 6	Erik Hahrs gata 2	Västerås	1929/1987	4 277	5 312
Masugnen 1	Torvingeg. 1	Linköping	1975/1975	1 054	677
Masugnen 2	Torvingeg. 3	Linköping	1972/1977	3 461	2 238
Matrosen 1	Tjärhovsg. 1, 3, 5, 7	Kalmar	1965/1993	2 182	3 011
Megafonen 4	Finnög. 10	Linköping	1980/1980		0
Mekanikern 22	G Tanneforsv. 17A, Vimarckg. 1, 3, 5, 7, 9	Linköping	1947/1998	20 901	13 269
Mercurius 3	V Torgg. 10–12	Karlstad	1929/1939	2 605	4 173
Milen 7	Solvarvsg. 4, 6	Borås	1969/1989	9 948	5 773
Mjölklaskan 8	Bagareg. 3 A–C, Fruängsg. 4, Kungsg. 16	Nyköping	1929/1940	8 443	6 132
Monitorn 9	Ö Torgg. 2A	Karlstad	1993/1993	3 345	5 030
Muttern 2	Verkstads. 12	Borås	1963/1989	2 284	1 437
Mästaren 28	Kaggensg. 30, Fiskareg. 20	Kalmar	1965/1993	1 336	2 005
Måstängan 2	Linjalv. 6 A–B, Kundv. 5	Täby	1991/1991	3 834	4 370
Navbössan 1	Låsblecksg. 7, 9	Linköping	1980/1983	11 209	5 200
Navhålet 3	Låsblecksg. 5	Linköping	1991/1991	6 462	3 704
Nejlilan 13	Fredsg. 30, 32	Katrineholm	1951/1951	2 566	1 300
Nestor 1	Lilla Brog. 17, Stora Brog. 18, Västerlångg. 31	Borås	1963/1963	2 419	3 370
Nifelhem 6	Stora Gatan 12	Köping	1967/1967	2 683	2 076
Niten 6	Verkstads. 2–4	Borås	1974/1974	4 058	2 977
Nordanvinden 3	Nordanv. 5,7,9, Östanv. 2	Lund	1965/1993	2 591	2 922
Nyköpings Bruk 1	V Kvarng. 64	Nyköping	1929/1983	2 210	2 897
Nyköpings Bruk 7	V Kvarng. 62	Nyköping	1910/1991	1 843	1 877
Näckrosen 3	Katrinédalsg. 1, 3, Åsboholmseg. 25, 27	Borås	1990/1990	5 268	5 545
Nötknäpparen 24	Gustafsv. 5	Eskilstuna	1965/1993	2 264	924
Oboisten 2	Barhällsg. 1, 10	Linköping	1952/1952	9 634	3 778
Olaus Petri 3:234	Ö Bang. 7	Örebro	1979/1979	9 118	9 522
Omformaren 6	Betongg. 1, Wijkmansg. 7	Västerås	1962/1985	9 861	7 184
Omformaren 7	Hagag. 10	Norrköping	1951/1968	12 088	7 549
Opalen 40	Gymnasiev. 22	Huddinge	1965/1994	770	1 016
Orkanen 1	Stationsg. 52	Halmstad	1965/1995	1 406	523
Orkanen 2	Stationsg. 50	Halmstad	1965/1996	1 300	406
Ostkupan 3	Stålverksg. 1	Halmstad	1965/1997	12 640	5 086
Oxbacken 7	Krontorpsg. 1	Örebro	1981/1988	2 587	2 549

FASTIGHETSFÖRTECKNING PER 30 JUNI 2012

Fastighet	Adress	Kommun	Byggår/värdeår	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr
Paletten 1	Cumpekullav. 8, Ottarg. 3	Linköping	1980/1980	5 688	5 132
Passadvinden 3	Regnvindsg. 17	Karlstad	1990/1990	3 678	2 462
Pigan 1	Riag. 53	Örebro	1992/1992	931	1 021
Piken 4	Kabing. 38	Helsingborg	1965/1997	1 490	1 252
Pimpinellan 1	Väderg. 9	Karlskrona	1965/1997	960	2 051
Pinassen 2	Tullhusg.	Karlstad	Tomt		615
Platinan 1	Platinag. 1	Norrköping	1988/1988	4 375	3 251
Programmeraren 9	Metallg. 23	Ängelholm	1965/1997	0	14
Psilander 60	Ölandsg. 1	Karlskrona	1965/1998	14 470	13 555
Raklinjen 2	Källbäcksnrydsg. 6, 8	Borås	1968/1970	7 876	3 862
Ratten 6	Rattg. 7	Landskrona	1965/1999	2 068	1 312
Regattan 46	Regattag. 8–28 etc	Västerås	1940/1970	12 949	6 766
Regnvinden 1	Dagvindsg. 7	Karlstad	1981/2005	9 984	7 431
Rektangeln 3	Pyramidb. 2, 4	Huddinge	1965/1999	2 936	3 055
Reläet 9	Ståthögav. 48	Norrköping	1960/1993	32 231	17 689
Remsle 13:64	Nipan	Sollefteå	1965/1999	31 575	19 462
Revisorn 3	Bergkällav. 31C	Sollentuna	1965/1999	1 138	1 107
Ringborren 13	Tallmätarg. 7	Västerås	1930/1962	3 570	1 646
Ringborren 15	Tallmätarg. 8, Ringborreg. 1	Västerås	1960/1990	18 095	12 613
Ringpärmén 6	Bergkällav. 36	Sollentuna	1965/1999	7 702	7 430
Ritsaren 10	Industrig. 7–9, Masking. 23	Norrköping	1964/1986	5 646	4 723
Roslags-Näsby 24:44	Stockholmsv. 100, 102	Täby	1965/1965	2 711	3 042
Roslags-Näsby 24:45	Stockholmsv. 100, 102	Täby	1965/1965		0
Roslags-Näsby 25:7	Stockholmsv. 100, 102	Täby	1965/1965		0
Roslags-Näsby 25:8	Stockholmsv. 100, 102	Täby	1965/1965		0
Rotfjärilen 1	Svärmareg. 1, 3	Norrköping	1992/1993	5 780	5 333
Rotorn 3	Masking. 4	Borås	1972/1975	3 037	1 418
Rådjuret 1	Föreningstorget 4, 6	Eslöv	1965/1999	3 206	2 450
Röros 1	Norgeg. 1	Stockholm	1985/1985	2 893	3 885
Seminariet 16	Kastellg., Gånsviksv.	Härnösand	1965/1999	4 288	3 466
Sigurd 3	Sigurdsg. 27, 29, 31, 33, 35, 37	Västerås	1932/1989	9 895	9 988
Sigurd 7	Sigurdsg. 23	Västerås	1929/1929	3 213	482
Silvret 2	Kopparg. 28	Norrköping	1988/1988	6 866	3 047
Sjöhagen 12	Sjöhagsv. 14	Västerås	1952/1980	7 058	4 550
Sjöhälten 2	Domherrev. 9, 11	Sollentuna	1965/1999	3 381	4 519
Skaftå 1	Torshamnsg. 19	Stockholm	Tomt		0
Skepparen 15	Orrholmsg. 4, 6, Tullhusg. 6, Sjömansg. 1	Karlstad	1954/1954	22 049	24 230
Skeppet 13	Hospitalsg. 26	Norrköping	1929/1993	3 572	4 566
Skeppsbron 1	Skeppsbrokajen 4a, 4b, 6	Karlskrona	1965/1999	3 007	7 098
Skonerten 2	Saltängsv. 18	Västerås	1966/1986	4 720	1 875
Skölden 2	Gasverksv. 15	Nyköping	1989/1989	2 000	1 741
Skönvik 1:15, 1:17, 1:21, 1:6	N. Uppfartsv., Jönshytttev. m.fl	Säter	1965/1999	41 170	36 009
Slaggteglet 2	Voltav. 4	Stockholm	1929/1975	1 980	2 229
Slåttern 2	Kundv. 15	Halmstad	1965/1999	3 616	3 395
Släggan 13	Sågverksg. 20	Karlstad	1981/1981	1 752	1 026
Smygvinkeln 10	Ritarslingan 20	Täby	1991/1991	827	791
Smygvinkeln 11	Ritarslingan 18	Täby	1991/1991	1 892	1 833
Smygvinkeln 12	Ritarslingan 16	Täby	1992/1992	1 564	1 587
Smygvinkeln 9	Ritarslingan 22	Täby	1991/1991	960	516
Snickeriet 10	Vannhögsg. 7,9,11	Trelleborg	1965/1999	2 352	1 621
Spelhagen 1:7	V Skeppsbron 6	Nyköping	1929/1929	5 567	1 705
Spinnerskan 2	Periodgången 11	Nyköping	1929/1969	4 210	2 778
Spånten 7	Spelhagsv. 4, 6, 8	Nyköping	2009/2009	1 280	1 280
Spärren 7	Rattg. 6	Karlstad	1968/1968	1 916	1 309
Standard 17	V Storg. 2–6, 8, 10, Bagareg. 29, Fruängsg. 28, 30	Nyköping	1969/1993	6 623	10 107
Statorn 10	Malmg. 4	Norrköping	1938/1978	4 609	3 259
Stenen 1	Krossg. 15, 17, Sorterareg. 31, 33, 35	Stockholm	1965/1999	11 362	8 746
Stenmjölet 1	Siktg. 1, 3	Stockholm	1965/1999	4 920	5 300
Stenmjölet 2	Siktg. 3A–3B	Stockholm	1965/1999	4 824	4 472
Stensborg 2	Sjöhagsv. 2	Västerås	1957/1977	889	896
Stensborg 4	Sjöhagsv. 4	Västerås	1989/1989	1 544	1 522
Stensötan 5	Ildbäcksv. 8 B	Nyköping	1971/1985	4 918	3 422
Stiglädret 10	Sadelg. 16, Betselg. 6A–B	Malmö	1965/1999	2 985	2 407

FASTIGHETSBESTÅND

FASTIGHETSFÖRTECKNING PER 30 JUNI 2012

Fastighet	Adress	Kommun	Byggår/värdeår	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr
Stjärnan 15	Slottsg. 114, 116	Norrköping	1958/1958	12 230	12 959
Stjärnan 16	Slottsg. 114, 116	Norrköping	1958/1958		0
Stolpen 1	Ventilg. 5	Karlstad	1964/1964	4 329	2 989
Stolpen 6	Ventilg. 1	Karlstad	1991/1991	635	666
Styrmannen 5	Hamntorget 1–3	Karlstad	1991/1991	7 198	8 807
Sunnanå 12:26	G:a Staffanstopsv.	Burlöv	1965/1999	0	0
Svånghjulet 1	Enhagsslingan 23, 25	Täby	1990/1990	4 212	4 428
Svånghjulet 2	Enhagsslingan 5, 7, 9, 11, 13	Täby	1989/1989	2 995	3 811
Svånghjulet 3	Enhagsslingan 15, 17, 19, 21	Täby	1991/1991	4 914	5 569
Svårdet 8	Hospitalsg. 17 mfl	Norrköping	1967/1976	8 113	12 605
Sågen 1	Faktorig. 13, Industrig. 1	Karlstad	1986/1986	3 223	2 281
Sågen 2	Faktorig. 15	Karlstad	1988/1988	1 611	1 410
Sågen 9	Lantvärmisg. 8	Karlstad	1972/1972	2 340	1 320
Sälgen 6	Ålg. 39	Karlstad	1929/1949	1 574	2 095
Säven 4	Norrköpingsv. 9	Nyköping	1987/1987	1 853	2 350
Sävenäs 169:1	von Utfällsg. 21	Göteborg	1965/1999	7 591	5 353
Sävenäs 170:13	von Utfällsg. 16, 16A	Göteborg	1965/1999	2 076	1 650
Sävenäs 170:14	von utfällsg. 16B-C	Göteborg	1965/1999	5 325	4 857
Söderbymalm 6:4	Hantverkarsv. 22	Haninge	1965/1999	6 031	4 827
Tannefors 1:89	Hagalundsv. 3B	Linköping	1986/1986	1 071	498
Tannefors 1:90	Hagalundsv. 3B	Linköping	Tomt		0
Tenngiutaren 1	Strömg. 2, Larmg. 40	Kalmar	1965/1999	1 651	1 857
Timglasat 1	Axeltoftav. 170	Landskrona	1965/2000	3 360	1 784
Timmerhuggaren 2	Vendev. 90	Danderyd	1965/2001	10 551	15 449
Tingstadsvassen 27:2	Tackjärmsg. 1	Göteborg	1965/2002	3 868	2 967
Tollestorp 7:6	Tollestorsv. 2A–F	Lerum	1965/2003	3 235	1 829
Tornadon 2	Blekeg. 9	Karlstad	1975/1975	13 157	7 816
Triangeln 3	Industrig. 61 mfl	Helsingborg	1965/2005	6 078	0
Tryckaren 3	Reprov. 6, Viggbyholmsv. 81	Täby	1945/1992	3 596	3 856
Tränsbattet 2	Travbaneg. 4	Malmö	1965/2004	3 712	2 217
Tuve 86:2	Hiljedalsg. 1	Göteborg	1965/2005	5 301	4 487
Tvätten 3	Romstadsv. 2	Karlstad	1929/1986	2 545	1 860
Tynnared 1:15	Femvägsskålet 4	Göteborg	1965/2005	2 600	2 451
Tången 15	Gjuterig. 28	Karlstad	1991/1991	1 974	1 326
Törnrosen 4	Flöjelbergsg. 14C	Mölnadal	1965/2003	3 484	4 100
Ugglum 9:242	Industriv. 2, 4, 6, 51, 53, 55, 57	Partille	1965/2005	13 732	10 771
Ugnen 1	Sågverksg. 32	Karlstad	1989/1989	1 698	983
Uranus 16	Bryggareg. 18, 20	Borås	1949/1960	7 190	3 137
Urmakaren 16	Industrig. 1A	Ystad	1965/2005	937	0
Urmakaren 17	Industrig. 1B	Ystad	1965/2006		
Urmakaren 18	Herrestadsg. 10, 12	Ystad	1965/2007	1 672	0
Urmakaren 21	Disponentg. 11	Ystad	1965/2008	936	0
Urmakaren 22	Disponentg. 13, Fridhemsg. 41	Ystad	1965/2009	420	0
Urmakaren 23	Herrestadsg. 6, Disponentg. 3, 5	Ystad	1965/2010	4 013	0
Uroxen 14	Kungsg. 28	Kristinehamn	1954/1954	3 006	2 720
Valen 2	Kommunalv. 1, 3, 5	Huddinge	1965/2010	4 480	7 377
Valpen 3	Björkg. 5, 7	Eskilstuna	1965/2011	4 134	4 059
Vampyren 9	Kriebsensg. 8, Kungsg. 25	Eskilstuna	1965/2012	16 534	24 426
Ventilen 1	Enhagsslingan 1A–B	Täby	1987/1987	3 001	3 194
Ventilen 4	Kamaxelg. 7, 9, 11, Ventilg. 8	Malmö	1965/2013	2 407	2 168
Verkstaden 11	Metallverksg. 19, 21, Pressverksg. 4	Västerås	1929/1956	20 155	11 476
Vindhjulet 3	Tunnlandsg. 1, 3, 5	Örebro	1970/1970	18 995	17 450
Vinstorp 26:58	Adress saknas	Lomma	1965/2013		
Västerbotten 11	Estlandsg. 2, 4, 6, Fosiev. 4, 6, 8	Malmö	1965/2012	15 407	14 213
Västerbotten 9	Ystadsv. 15, 17, 19, Fosiev. 2	Malmö	1965/2013	20 548	19 410
Västerås 2:5	Stensborgsg. 4	Västerås	1982/1989	1 450	1 480
Växellådan 1	Enhagsv. 7	Täby	1978/1983	2 863	3 184
Växellådan 3	Enhagsv. 9	Täby	1978/1978	1 900	1 526
Åkerby 10	Kemistv. 6	Täby	1975/1989	1 213	1 404
Ädelstenen 6	Brunnshusg. Nybrog, Trädgårdsg. Gånsviksv	Härnösand	1912/1947	26 745	22 937
Öislanda 10:81	Hantverksg. 21	Lerum	1965/1993	1 716	784
Ön 2:41	Kusthöjden, Sälstensgränd, Officersgränd	Härnösand	1965/1993	29 480	24 408
Summa				2 415 160	2 295 624

UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Nedanstående finansiella översikt avseende räkenskapsåren 2011, 2010 och 2009 är hämtad ur Klöverns reviderade koncernräkenskaper, vilka är upprättade enligt IFRS. Nedanstående finansiella översikt avseende delårsperioderna januari till juni 2012 och 2011 är hämtad ur Klöverns oreviderade delårsrapporter. Avsnittet bör läsas tillsammans med avsnittet *Utvald finansiell information*.

Utdrag ur resultaträkningar

mkr	2012 6 mån jan-juni	2011 6 mån jan-juni	2011 6 mån jan-dec	2010 6 mån jan-dec	2009 6 mån jan-dec
Intäkter	900	672	1 364	1 243	1 254
Fastighetskostnader	-325	-264	-507	-498	-474
Driftsöverskott	575	408	857	745	780
Central administration	-48	-30	-71	-64	-66
Finansnetto	-275	-169	-358	-242	-221
Förvaltningsresultat	252	209	428	439	493
Värdeförändringar fastigheter	165	283	435	298	-231
Värdeförändring derivat	-3	3	-225	23	34
Resultat före skatt	414	495	638	760	296
Aktuell skatt	-	0	0	-4	-9
Uppskjuten skatt	-109	-133	-173	-151	-50
Periodens resultat	305	362	465	605	237

Utdrag ur balansräkningar

mkr	2012 30 juni	2011 30 juni	2011 31 dec	2010 31 dec	2009 31 dec
Goodwill	384	-	-	-	-
Förvaltningsfastigheter	21 488	14 157	14 880	13 493	12 032
Maskiner och inventarier	9	8	8	9	10
Uppskjuten skattefordran	513	384	397	405	418
Kortfristiga fordringar	173	108	94	129	83
Likvida medel	86	92	11	36	24
Summa tillgångar	22 653	14 749	15 390	14 072	12 567
Eget kapital	5 669	4 636	4 740	4 516	4 112
Minoritetsintresse	0	-	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	1 396	620	673	508	370
Räntebärande skulder	14 435	9 057	9 345	8 517	7 646
Derivat	336	12	242	13	31
Leverantörsskulder	86	40	49	157	104
Övriga skulder	217	33	34	53	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	514	351	307	308	289
Summa eget kapital och skulder	22 653	14 749	15 390	14 072	12 567

Utdrag ur kassaflödesanalyser

	2012 6 mån jan–juni	2011 6 mån jan–juni	2011 6 mån jan–dec	2010 6 mån jan–dec	2009 6 mån jan–dec
mkr					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	253	212	433	444	494
Kassaflöde från den löpande verksamheten	370	138	341	507	490
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–1 087	–382	–953	–1 165	–373
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	792	300	587	670	–160
Periodens kassaflöde	75	56	–25	12	–43
Likvida medel vid periodens början	11	36	36	24	67
Likvida medel vid periodens slut	86	92	11	36	24

Nyckeltal

	2012 6 mån jan–juni	2011 6 mån jan–juni	2011 6 mån jan–dec	2010 6 mån jan–dec	2009 6 mån jan–dec
Fastighet					
Antal fastigheter	381	253	255	250	217
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 415	1 537	1 561	1 528	1 392
Hysesvärde, mkr	2 296	1 519	1 554	1 486	1 385
Verkligt värde fastigheter, mkr	21 488	14 157	14 880	13 493	12 032
Direktavkastningskrav värdering, %	7,2	7,1	7,1	7,2	7,2
Överskottsgrad, %	64	61	63	60	62
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	89	89	89	89
Ytmässig uthyrningsgrad, %	80	79	80	79	80
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,0	2,8	2,8	2,8	3,0

Finans

Avkastning eget kapital, %	5,7	7,9	10,1	14,0	5,8
Soliditet, %	25,0	31,4	30,8	32,1	32,7
Belåningsgrad, %	67	64	63	63	64
Belåningsgrad fastigheter, %	60	64	63	63	64
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,2	2,2	2,8	3,2
Genomsnittlig ränta, %	4,5	4,0	4,2	3,6	2,7
Genomsnittlig räntebindning, år	2,8	2,1	2,7	2,4	3,2
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,0	2,4	1,9	2,0	1,8
Räntebärande skulder, mkr	14 435	9 057	9 345	8 517	7 646

Aktie och övrigt

Resultat per stamaktie, kr	1,54	2,25	2,89	3,76	1,48
Resultat per preferensaktie, kr	4,89	–	–	–	–
Eget kapital per aktie, kr	34,0	28,8	29,5	28,1	25,6
Börskurs stamaktie vid periodens utgång, kr	22,6	31,6	25,9	34,0	22,9
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	140,5	–	–	–	–
Börsvärde, utestående aktier, mkr	5 196	5 081	4 165	5 467	3 682
Antal registrerade stamaktier vid periodens utgång, milj	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, milj	154,7	160,8	160,8	160,8	160,8
Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, milj	12,2	–	–	–	–
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, milj	12,1	–	–	–	–
Antal anställda	178	132	132	126	123

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 fastighetsskatt.

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 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.

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 UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen baseras på perioderna januari till juni 2012 och januari till juni 2011 samt räkenskapsåren 2011, 2010 och 2009. Informationen nedan ska läsas tillsammans med avsnittet *Utvald finansiell information*.

Jämförelse mellan perioderna januari till juni 2012 och januari till juni 2011

Klöverns förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, för perioden 1 januari till 30 juni 2012 uppgick till 252 mkr, vilket är 43 mkr högre jämfört med samma period 2011. Periodens resultat efter skatt minskade från 362 mkr till 305 mkr, vilket huvudsakligen förklaras av lägre värdeförändringar avseende fastigheter samt en ökad genomsnittlig ränta med ett minskat finansnetto som följd.

Intäkter

Klöverns hyresintäkter för perioden 1 januari till 30 juni 2012 uppgick till 900 mkr, en ökning med 228 mkr jämfört med samma period 2011 då de uppgick till 672 mkr. Ökningen förklaras av förvärv, indexjustering av hyrorna samt positiv nettoinflyttning.

Fastighetskostnader

Klöverns fastighetskostnader för perioden 1 januari till 30 juni 2012 uppgick till –325 mkr, en ökning med 61 mkr jämfört med samma period 2011 då de uppgick till –264 mkr. Ökningen förklaras av ett större fastighetsbestånd. Mildare vinter samt energibesparingar verkade dock i motsatt riktning.

Finansnetto

Finansnettot för perioden 1 januari till 30 juni 2012 uppgick till –275 mkr, under samma period 2011 uppgick det till –169 mkr. Den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen uppgick per 30 juni 2012 till 4,5 procent, 0,5 procentenheter högre än per samma datum 2011 då den genomsnittliga finansieringsräntan uppgick till 4,0 procent.

Värdeförändringar fastigheter

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 165 mkr respektive 283 mkr för perioden 1 januari till 30 juni 2012 respektive 2011. I värdeförändringarna för perioden 1 januari till 30 juni 2012 och 2011 ingår realiserade värdeförändringar om 32 mkr respektive 1 mkr och orealiserade värdeförändringar om 133 mkr respektive 282 mkr. De orealiserade värdeförändringarna under peri-

oden 1 januari till 30 juni 2012 har i stor utsträckning uppstått genom positiv nettoinflyttning och nytecknade avtal, vilka medfört ökade hyresnivåer och därigenom även höjd marknadshyra samt lägre driftkostnader, framför allt tack vare energioptimeringar i fastigheterna.

Värdeförändringar derivat

Per 30 juni 2012 hade Klövern räntetak om 1 355 mkr, att jämföras med 2 000 mkr vid motsvarande tidpunkt 2011, med förfall på 500 mkr per år fram till 2013 och 855 mkr 2014. Räntetaken per 30 juni 2012 har lösenräntor på 4,25–5,00 procent. Swapavtalen per 30 juni 2012 uppgick till totalt 6 675 mkr, med en genomsnittlig återstående löptid på 5,9 år. Värdeförändringarna för derivat uppgick under perioden 1 januari till 30 juni 2012 till –3 mkr, att jämföras med 3 mkr för motsvarande period 2011 och per sista juni 2012 och 2011 var värdet –336 mkr respektive –12 mkr. Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande.

Skatt

Resultatet i den löpande fastighetsrörelsen har för perioden 1 januari till 30 juni 2012 belastats med uppskjuten skatt om –16 mkr jämfört med –21 mkr under samma period 2011. 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 juni 2012 om –93 mkr och för samma period 2011 var motsvarande uppskjuten skatt –112 mkr. Totalt ingår för perioden 1 januari till 30 juni 2012 en kostnad för uppskjuten skatt om –109 mkr och aktuell skatt om 0 mkr och för samma period 2011 var kostnaden för uppskjuten skatt –133 mkr och aktuell skatt 0 mkr.

Jämförelse mellan 2011 och 2010

Klöverns förvaltningsresultat för 2011 uppgick till 428 mkr, en minskning om 11 mkr från 2010 då förvaltningsresultatet uppgick till 439 mkr. Det minskade förvaltningsresultatet för 2011 förklaras huvudsakligen av högre finansiella kostnader.

Hyresintäkter

Klöverns hyresintäkter 2011 uppgick till 1 343 mkr, en ökning med 110 mkr från 2010 då de uppgick till 1 232 mkr. Per 31 december 2011 bedömdes kontraktspportföljen ha ett hyresvärde på helårsbasis om 1 554 mkr, vilket kan jämföras med 1 486 mkr vid motsvarande tidpunkt året innan. Den ekonomiska uthyrningsgraden per 31 december 2011 uppgick till 89 procent, vilket är oför-

ändrat jämfört med den 31 december 2010 då uthyrningsgraden även vid det tillfället var 89 procent. Hyresintäkterna har påverkats positivt under 2011 av ett större fastighetsbestånd, men också av stigande hyresnivåer och positiv nettoinflyttning.

Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 069 kronor per kvm per 31 december 2011, en ökning med 16 kronor per kvm jämfört med 1 053 kronor per kvm för 2010.

Fastighetskostnader

Klöverns fastighetskostnader 2011 uppgick till –507 mkr, en ökning med 9 mkr från 2010 då de uppgick till –498 mkr. En relativt låg ökning givet den väsentliga ökning som skett i fastighetsbeståndet, vilket delvis förklaras av en mild vinter främst under november och december 2011.

Finansnetto

Finansnettot uppgick 2011 till –358 mkr, att jämföras med –242 mkr för 2010. Den stora förändringen förklaras huvudsakligen av ökningen i Klöverns genomsnittliga ränta. Räntan förklaras i sin tur, till cirka hälften, av uppgången i korta marknadsräntor. Resterande beror på ny finansiering, högre marginaler vid refinansiering samt ytterligare förvärv av ränteswappar som försäkring mot stigande räntor i framtiden. Klöverns genomsnittliga upplåningsränta för de räntebärande skulderna steg under 2011. Vid slutet av 2011 uppgick den genomsnittliga räntan till 4,2 procent efter en uppgång med 0,6 procentenhet jämfört med 2010 då den genomsnittliga räntan var 3,6 procent.

Värdeförändringar fastigheter

Det verkliga värdet för Klöverns fastigheter uppgick per 31 december 2011 till 14 880 mkr, vilket innebar realiserade värdeförändringar om 430 mkr. Per 31 december 2010 uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde till 13 493 mkr, vilket innebar realiserade värdeförändringar om 272 mkr. Ökningen av fastigheternas värde mellan åren 2010 och 2011 beror på förvärv om 315 mkr, försäljningar om –48 mkr, investeringar om 685 mkr samt värdeförändringar om 435 mkr. De realiserade värdeförändringarna har i stor utsträckning uppstått genom positiv nettoinflyttning med ökade hyresnivåer och därigenom även höjd marknadshyra, lägre driftkostnader framför allt härrörande från energioptimeringar i fastigheterna samt till en mindre del även sjunkande avkastningskrav.

Värdeförändringar derivat

Klövern använder sig av derivat i syfte att minska ränterisken och uppnå önskad räntebindning. Derivaten omfattade totalt 6 300 mkr vid 2011 års utgång, vilket motsvarade 67 procent av de räntebärande skulderna, att jämföra med 6 300 mkr vid utgången av 2010, vilket då motsvarade 74 procent av de räntebärande skulderna. Under 2011 uppgick värdeförändringen för räntetaken, realiserad, som påverkat resultat- och balansräkningen till –1 mkr och för swapavtalen –224 mkr. Det verkliga värdet vid slutet av 2011 uppgick till 0 mkr för räntetaken och –242 mkr för ränteswapparna. Under 2010 uppgick värdeförändringen för räntetaken, realiserad, som påverkat resultat- och balansräkningen till –2 mkr och för swapavtalen 25 mkr. Det verkliga värdet vid slutet av 2010 uppgick till 5 mkr för räntetaken och –18 mkr för ränteswapparna.

Skatt

Klöverns aktuella skatt, som i sin helhet avser upptaxeringar från tidigare år samt skatt i förvärvade bolag, uppgick till 0 mkr under 2011, att jämföras med –4 mkr under 2010. Uppskjuten skatt uppgick 2011 till –173 mkr baserad på förändring av uppskjuten skattefordran med –8 mkr och uppskjuten skatteskuld med –165 mkr. År 2010 uppgick den uppskjutna skatten till –151 mkr baserad på förändring av uppskjuten skattefordran med –13 mkr och uppskjuten skatteskuld med –138 mkr. Återstående underskottsavdrag och restvärdesavskrivning uppgick 2011 till 1 510 mkr, motsvarande siffra för 2010 var 1 542 mkr.

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 vintervärdet 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 kontraktsporföljen 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 kronor och 2009 till 1 066 kronor per kvm, en minskning med 13 kronor 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 kronor per kvm. 2009 uppgick fastighetskostnaderna till 474 mkr motsvarande 340 kronor 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, 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. Resterande 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

Klövernns 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 perioden januari till juni 2012 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 370 mkr och periodens kassaflöde till 75 mkr. Kassaflödet från investeringar uppgick till –1 087 mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 792 mkr.

Under 2011 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 341 mkr och periodens kassaflöde till –26 mkr. Kassaflödet från investeringar uppgick till –953 mkr, vilket huvudsakligen förklaras av att kassaflödet i samband med förvärv av fastigheter om totalt –1 000 mkr var större än kassaflödet i samband med försäljningar av fastigheter om 48 mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 587 mkr, vilket huvudsakligen bestod av upptagande av nya lån.

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.

Investeringar

1 januari till 30 juni 2012

Under perioden 1 januari till 30 juni 2012 genomfördes ett stort antal projekt i form av ny- och ombyggnation i befintliga fastigheter. Totalt investerades 581 mkr under perioden. Vid periodens slut pågick 381 projekt till en kalkylerad investering på sammanlagt 1 664 mkr, varav 454 mkr återstod att investera. Dessa investeringar förväntas finansieras via eget kapital och bankfinansiering.

Under perioden har Klövern sålt en fastighet till ett pris om 134 mkr. Samtidigt har 127 fastigheter förvärvats, varav 124 fastigheter ingick i Dagon. Total köpeskilling uppgår till 6 003 mkr.

Klövern AB lämnade i början av december 2011 ett offentligt uppköpserbjudande på samtliga aktier i Dagon. Förvärvet av Dagon genomfördes den 2 mars 2012 och togs vid samma tillfälle in i Koncernen, då bestämmande inflytande fanns. Klövern ägde per 5 april 2012 totalt 99,8 procent av aktiekapitalet och rösterna i Dagon. För resterande aktier har Klövern påkallat tvångsinlösen. Eftersom kursen på Klöverns preferensaktie per 2 mars 2012 uppgick till 137,75 kronor uppgick värdet på budet till 1 510 mkr vid full anslutning.

Den förvärvade verksamheten bidrog med en omsättning på 191 mkr, ett förvaltningsresultat på 52 mkr och ett periodresultat på –34 mkr för perioden 2 mars 2012 till 30 juni 2012. Om förvärvet hade skett den 1 januari 2012, skulle Dagon ha bidragit med en omsättning på 285 mkr, ett förvaltningsresultat på 61 mkr och ett resultat på –7 mkr för perioden 1 januari till 30 juni 2012. Vid tidpunkten för förvärvet hade Dagon ett fastighetsbestånd om 124 fastigheter till ett värde av drygt 5 711 mkr. Dagon avnoterades från NASDAQ OMX Stockholm 9 juni 2012.

Förvärvet av Dagon innebär flera intressanta möjligheter för Klövern, bland annat en ökning av projektportföljen med cirka 350 mkr, byggrätter omfattande 315 tkvm eller 2 000 bostäder samt möjliggörandet av synergievinster inom central administration såsom IT, finansiell rapportering samt börsnoteringskostnader. Inom fastighetsförvaltningen bedöms besparingar och effektiviseringar genereras genom stordriftsfördelar. Klövern uppskattar de årliga synergieffekterna efter sammanslagningen av Klövern och Dagon till cirka 25 mkr.

1 januari till 31 december 2011

Under 2011 genomfördes ett stort antal projekt i befintliga fastigheter, totalt investerades 685 mkr under året. Vid utgången av 2011 pågick totalt 214 projekt till en kalkylerad investering på sammanlagt 1 287 mkr. Totalt återstod 588 mkr att investera i dessa projekt. Klövern förvärvade under 2011 totalt åtta fastigheter till ett pris om 315 mkr och en uthyrningsbar yta på 37 tkvm. Under året såldes fem fastigheter med ett försäljningspris om 48 mkr och en uthyrningsbar yta om 5 tkvm.

1 januari till 31 december 2010

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 utfö-

rande. 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.

1 januari till 31 december 2009

Under 2009 investerades totalt 351 mkr i befintliga fastigheter. Totalt pågår 118 projekt till en kalkylerad utgift på sammanlagt 633 mkr. Totalt återstår 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.

Pågående och planerade investeringar

Utöver vad som angetts ovan finns det för närvarande inga väsentliga pågående investeringar eller åtaganden av väsentligt slag beträffande framtida investeringar.

Tendenser under det innevarande räkenskapsåret

Svårigheten att politiskt komma fram till hållbara lösningar på de statsfinansiella skuldproblemen i Europa samt konjunkturförändringar skapar en oro på de finansiella marknaderna, vilket påverkar alla företag. Oron i omvärlden har i första hand drabbat fastighetsbranschen via banksektorn. Att finansiera investeringar har blivit svårare allt eftersom året fortlöpt, vilket delvis beror på nya och strängare kapitaltäkningsregler. Som ett resultat av detta har Klövern tillsammans med många andra fastighetsbolag sökt sig till andra kanaler, så som obligationsmarknaden, för skuldfinansiering samt ingått swapavtal för att begränsa risken i marknadsräntornas fluktuationer.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden har under innevarande räkenskapsår varit låg i förhållande till de nivåer som observerades för ett antal år sedan.

De städer Klövern befinner sig i kännetecknas av en jämn efterfrågan och stabila hyresnivåer. När det gäller efterfrågan på Klöverns lokaler är läget fortsatt gott med positiv nettointflyttning. Klöverns nettointflyttning under perioden januari till juni 2012 uppgick till 19 mkr, varav drygt 7 mkr avser inflyttning i en nyproducerad fullt uthyrd fastighet i Karlskrona.

Klöverns kostnader består i huvudsak av driftkostnader och finansiella kostnader. Förvärvet av Dagon har inneburit att såväl intäkter som kostnader och resultat stigit. Förutom effekten från förvärv påverkades förvaltningsresultatet under perioden januari till juni 2012 positivt av nettointflyttning, indexuppräknings samt en mildare vinter och negativt av högre finansiella kostnader. Periodens resultat påverkades dessutom av positiva värdeförändringar på fastigheter.

Fastighetsvärdena har under perioden januari till juni 2012 stigit med 252 mkr, motsvarande 1,7 procent. Sjunkande långa marknadsräntor har samtidigt inneburit att det negativa värdet på Klöverns derivat ökat med 3 mkr till -336 mkr under perioden, vilket påverkar såväl resultaträkning som balansräkning negativt. Derivatens ska dock ses som en försäkring mot framtida stigande räntor. Potentialen motsvarar det negativa värdet, vilket kommer att påverka resultaträkning och balansräkning positivt fram till löptidens slut.

Väsentliga händelser efter 30 juni 2012

Klövern förvärvade den 3 juli 2012 fastigheten Varmvattnet 3 i Akalla om 15 tkvm butiks- och verkstadslokaler av Svenska Bil, som i samband med försäljningen tecknade ett 15-årigt hyresavtal. Förvärvslikviden för fastigheten uppgick till 130 mkr.

Klövern tecknade den 29 juni 2012 avtal om att förvärva fastigheten Hilton 3 i Frösunda. Fastigheten tillträdde den 5 juli 2012 och omfattar 18,5 tkvm kontor.

Den 5 juli 2012 förvärvade Klövern 4 000 000 aktier i Diös. Förvärvet betalades med 2 740 000 återköpta stamaktier och 448 000 nyemitterade preferensaktier.

Den 9 augusti 2012 offentliggjorde Klövern att man förvärvat ytterligare 4 412 900 aktier i Diös och att innehavet därefter uppgick till 8 412 900 aktier, motsvarande 11,3 procent av totalt antal aktier i Diös. Vidare offentliggjordes att förvärven finansierades med huvudsakligen nyemitterade preferensaktier, att emitteras till säljarna av aktierna senast den 30 september 2012.

Den 14 september 2012 beslutade en extra bolagsstämma i Klövern att emittera högst 912 500 preferensaktier till Lantbrukarnas Ekonomi-Aktiebolag ("LRF") som vederlag för förvärv av 3 500 000 aktier i Diös, enligt överenskommelse med LRF den 8 augusti 2012, och att emittera högst 132 475 preferensaktier till Catella Fondförvaltning AB ("Catella") för fonden Catella Selects räkning som vederlag för förvärv av 555 226 aktier i Diös, enligt överenskommelse med Catella den 15 augusti 2012.

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 juni 2012 till 5 669 mkr. Av de totala skulderna om 16 984 mkr var per samma datum 14 435 mkr räntebärande skulder. De icke räntebärande skulderna om totalt 2 549 mkr bestod av uppskjuten skatteskuld, derivat, leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter samt övriga skulder. Soliditeten uppgick per 30 juni 2012 till 25 procent.

Klöverns egna kapital har förändrats sedan den 30 juni 2012 genom att återköpta aktier använts som dellikvid vid förvärv samt genom apportemissioner. Bolagets egna kapital har som följd av dessa transaktioner ökat med 270 mkr. För närmare beskrivning av transaktionerna se avsnittet *Kommentarer till utvald finansiell information – Väsentliga händelser efter den 30 juni 2012*.

Nedanstående tabeller avser Klöverns egna kapital och skuldsättning per 30 juni 2012 och är inte justerade för apportförsäljningen eller apportemissionerna.

NETTOSKULDSÄTTNING PER 30 JUNI 2012

mkr	
A. Likvida medel	86
B. Lätt realiserbara värdepapper	–
C. Likviditet (A + B)	86
D. Kortfristiga fordringar	–
E. Kortfristiga bankkulder	63
F. Kortfristig del av långfristiga skulder	89
G. Summa kortfristiga skulder (E + F)	152
H. Netto kortfristig skuldsättning (G – D – C)	66
I. Långfristiga fordringar	–
J. Långfristiga banklån	14 283
K. Efterställt förlagslån	–
L. Summa långfristiga skulder (J + K)	14 283
M. Netto långfristig skuldsättning (L – I)	14 283
N. Nettoskuldsättning (H + M)	14 349

EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING PER 30 JUNI 2012

mkr	
Summa kortfristiga skulder	152
mot säkerhet ¹⁾	89
mot borgen	63
blancokrediter	–
Summa långfristiga skulder	14 283
mot säkerhet	13 283
mot borgen	–
blancokrediter	1 000
Summa eget kapital	5 669
aktiekapital	894
övrigt tillskjutet kapital	2 766
reserver	–
balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	2 009

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

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden per 30 juni 2012 uppgick till 2,0 år och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,8 år. Förfallostrukturen för låneavtalen som framgår av tabellen *Ränte- och låneförfallostruktur per 30 juni 2012*, visar när i tiden lånen förfaller till omförhandling eller återbetalning. Andelen lån med rörlig räntebindning uppgick till 53 procent av total lånevolym. Klövern har under perioden 1 januari 2012 till 30 juni 2012 emitterat två obligationer om totalt 1 mdkr.

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 Klöverns 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 LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 JUNI 2012

År	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Låne- volym, mkr	Ränta, %	Avtals- volym, mkr	Utnyttjat, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig	7 700	4,1	–	–	–
2012	53	5,1	4 510	3 618	892
2013	7	4,6	3 277	3 277	0
2014	145	6,9	5 572	4 583	989
2015	1 700	4,7	2 800	2 734	65
2016	400	4,8	–	–	–
2017	1 030	5,0	–	–	–
2018	900	5,0	–	–	–
Senare	2 500	4,8	223	223	–
TOTALT	14 435	4,5	16 382	14 435	1 946

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 vartefter de förfaller till betalning. Klöverns löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom Klövern erhåller merparten av hyresintäkterna i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott. Således är Klöverns rörelserelaterade expansion till sin natur självfinansierande.

Finansiell ställning

Klövern 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 förändring av Klöverns finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan den 30 juni 2012.

AKTIER, AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet i Klövern uppgår efter registrering hos Bolagsverket av de emissioner som genomförts efter 30 juni 2012 till 901 378 490 kronor fördelat på 166 544 360 stamaktier och 13 731 338 preferensaktier, med ett kvotvärde om vardera 5,00 kronor och samtliga fullt inbetalda. Sådan registrering har skett under september 2012. Vidare har Klövern efter 30 juni 2012 använt återköpta aktier som dellikvid vid förvärv, se avsnittet *Kommentarer till utvald finansiell information – Väsentliga händelser efter 30 juni 2012* för ytterligare information kring väsentliga händelser för detta avsnitt. Aktiekapitalets utveckling framgår av tabellen *Förändring av aktiekapitalet* i detta avsnitt.

Aktiekapitalet i Klövern uppgick per 30 juni 2012 till 893 913 615 kronor fördelat på 166 544 360 stamaktier samt 12 238 363 preferensaktier, vardera med ett kvotvärde om 5 kronor per aktie. Av det totala antalet registrerade aktier i Klövern var 11 807 000 stamaktier och 143 000 preferensaktier återköpta av Bolaget självt. Per 30 juni 2012 uppgick antal utestående stamaktier till 154 737 000, medan antalet utestående preferensaktier uppgick till 12 095 000. Samtliga aktier är fullt inbetalda.

Aktiekapitalet är bestämt i svenska kronor. Varje stamaktie berättigar till en röst medan en preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Preferensaktierna har enligt bolagsordningen företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 10 kronor per preferensaktie. Vid Bolagets likvidation har preferensaktieägarna prioritet framför stamaktier till ett värde om 150 kronor per preferensaktie. Samtliga stamaktier äger därefter lika rätt till andel i Klöverns tillgångar, vinst och eventuellt överskott vid likvidation. 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.

Bemyndiganden

Vid en extra bolagsstämma den 14 september 2012 fattades beslut om att bemyndiga styrelsen i Klöver AB att vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästkommande årsstämma besluta om nyemission av stam- och/eller preferensaktier med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Antalet aktier som emitteras med stöd av bemyndigandet ska motsvara en ökning av aktiekapitalet om högst 10 procent baserat på det sammanlagda aktiekapitalet i Bolaget vid tidpunkten för denna extra bolagsstämma, inkluderat de emissioner som genomförts efter 30 juni 2012. Antalet stamaktier som får emitteras med stöd av bemyndigandet får dock högst uppgå till 10 procent av befintligt aktiekapital som utgörs av stamaktier, och antalet preferensaktier som får emitteras med stöd av bemyndigandet får högst uppgå till 35 procent av aktiekapitalet som utgörs av preferensaktier, inkluderat de emissioner som genomförts efter den 30 juni. Aktierna ska kunna tecknas kontant, genom apport, med kvittningsrätt eller på villkor som följer av 2 kap. 5 § aktiebolagslagen. Nyemission beslutad med stöd av bemyndigandet ska ske i syfte att förvärva fastigheter eller andelar i juridiska personer som äger fastigheter eller i syfte att kapitalisera Bolaget inför sådana förvärv. Nyemission beslutad med

stöd av bemyndigandet som sker med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska ske till marknadsmässig teckningskurs. Vid nyemissioner av preferensaktier som tecknas kontant får dock marknadsmässig emissionsrabatt ges. Vid företrädesemissioner ska marknadsmässig emissionsrabatt ges.

Den 19 september 2012 utnyttjade styrelsen ovanstående bemyndigande och beslutade om en nyemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt av högst 3 700 000 preferensaktier. Nyemissionen genomförs i enlighet med villkoren i Prospektet.

Styrelsen innehar, utöver vad som angetts ovan, för tillfället inga bemyndiganden vad gäller nyemission av aktier eller att emittera konvertibler eller teckningsoptioner.

Handelsplats

Klövers stamaktie och preferensaktie är båda noterade på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap. Stamaktien har kortnamnet KLOV och ISIN-kod SE0000331225. Preferensaktien har kortnamnet KLOV PREF och ISIN-kod SE0004390037.

Ägarförhållanden

I tabellerna nedan redovisas de största aktieägarna i Klöver AB per 31 augusti 2012. Per 31 augusti 2012 uppgick Klövers innehav av återköpta egna aktier till 9 067 027 stamaktier samt 143 536 preferensaktier, vilket motsvarar 5,1 procent av totalt antal registrerade aktier.

FÖRÄNDRING AV AKTIEKAPITALET

Datum	Transaktion	Förändring av antalet aktier	Förändring aktiekapitalet, kr	Totalt antal stamaktier	Totalt antal preferensaktier	Totalt aktiekapital, kr	Nominellt belopp/kvotvärde, kr
2006-11-20	Nyemission	46 180 067	230 900 335	166 544 326	–	832 721 630	5
2012-01-12	Nyemission	34	170	166 544 360	–	832 721 800	5
2012-01-30	Fondemission	4 163 609	20 818 045	166 544 360	4 163 609	853 539 845	5
2012-03-07	Nyemission	7 544 531	37 722 655	166 544 360	11 708 140	891 262 500	5
2012-04-10	Nyemission	66 638	333 190	166 544 360	11 774 778	891 595 690	5
2012-04-19	Nyemission	585	2 925	166 544 360	11 775 363	891 598 615	5
2012-06-29	Nyemission	463 000	2 315 000	166 544 360	12 238 363	893 913 615	5
2012-07-09	Nyemission	448 000	2 240 000	166 544 360	12 686 363	896 153 615	5
2012-09-14	Nyemission	912 500	4 562 500	166 544 360	13 598 863	900 716 115	5
2012-09-17	Nyemission	132 475	662 375	166 544 360	13 731 338	901 378 490	5

ÄGARFÖRTECKNING PER 31 AUGUSTI 2012

Namn	Antal stamaktier, tusental	Antal preferensaktier, tusental	Andel kapital, %	Andel röster, %
Corem Property Group	32 200	–	18,9	20,3
Arvid Svensson Invest	24 159	2 456	15,7	15,4
Rutger Arnhult via bolag	13 768	263	8,3	8,7
Länsförsäkringar fondförvaltning	8 226	–	4,8	5,2
Swedbank Robur fonder	5 885	50	3,5	3,7
JPM Chase NA	3 496	87	2,1	2,2
Handelsbanken fonder	3 385	0	2,0	2,1
BNP Paribas Security Services	3 189	–	1,9	2,0
Lantbruksintressenter	2 740	448	1,9	1,8
SEB Investment Management	2 624	51	1,6	1,7
Summa största ägare	99 672	3 355	60,7	63,1
Övriga ägare	57 805	9 188	39,3	36,9
Summa utestående aktie	157 477	12 543	100,0	100,0
Återköpta egna aktier	9 067	143		
Totalt antal registrerade aktier	166 544	12 686		

Aktieägaravtal

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

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGS- HAVARE OCH REVISORER

Bolagets styrelse består av fem 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. Tre av styrelsens fem ledamöter äger direkt eller via bolag aktier i Klövern. Sammanlagt uppgick ledamöternas innehav till 70 131 993 stamaktier och 35 242 56 preferensaktier per 30 juni 2012, motsvarande 41 procent av totalt antal 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 direktörs åligganden samt arbetsfördelningen mellan dem regleras. 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 i Klövern, invald i styrelsen 2005, ordförande sedan 2011.

Född: 1961.

Aktieinnehav i Klövern: 24 159 466 stamaktier och 2 455 888 preferensaktier via bolag.

Utbildning: Civilekonom.

Erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete.

Fredrik Svensson är idag verkställande direktör och styrelseledamot i Aktiebolaget Arvid Svensson. Han är även ordförande och styrelseledamot i Västerås Science Park AB, Arvid Svensson Invest AB och EMIRIT i Västerås. Fredrik Svensson är styrelseledamot i Shipinvest Intressenter Aktiebolag, NOVOTEK Aktiebolag, Fastighets AB Balder, UnitedLog Group AB, Create Business Incubator Mälardalen AB, Svensk Markförvaltning AB, Höganort Holding AB, Albyäng Holding AB, Mirino AB och Residens Mälaren AB. Han är vidare även suppleant i Arvid Svensson & Ekstrand Media AB och Viggbyholm Utvecklings AB.

Fredrik Svensson har tidigare varit verkställande direktör och styrelseledamot i Fagerblads Aktiebolag, Arvid Svensson Pro AB samt ordförande och styrelseledamot i Case Investment Aktiebolag och AB Venarv. Han har vidare varit styrelseledamot i Laros Fastighets Aktiebolag, Tenzing AB, Broström Aktiebolag, IBS AB, Pri Packaging Design & Communication AB, Titan

Television AB, Mermaid Sweden 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, Etarobaloc Stockholm Intressenter AB, La Quetta Communication AB, Datsnaitirk 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: 45 692 918 stamaktier och 262 634 preferensaktier, privat och via bolag.

Utbildning: Civilekonom.

Erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete.

Rutger Arnhult är idag verkställande direktör och styrelseledamot i M2 Asset Management AB. Han är även ordförande och styrelseledamot i Kloster Invest AB och AB Dragörkajen samt styrelseledamot i Corem Property Group AB, M2 Holding AB, M2 Gruppen Fastigheter AB, AB Klockareplan, Vytal Diagnostics AB, M2 Gruppen i Jordbro 2 AB, Arnia Holding AB, M2 Gruppen i Jordbro 1 AB, Initia Property Partners AB och Fastighetsbolaget Älvringen AB. Rutger Arnhult är slutligen även suppleant i Fastighetspartners Veddesta AB samt bolagsman i Utvecklingsbolaget Persson & Persson i Stockholm Handelsbolag.

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

Styrelseledamot i Klövern, invald i styrelsen 2011.

Född: 1962.

Aktieinnehav i Klövern: Inget innehav.

Utbildning: Civilekonom.

Erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete.

Ann-Cathrin Bengtson är idag styrelseledamot och ordförande i Aros Congress Center Holding AB och Plaza i Västerås AB. Ann-Cathrin Bengtson är vidare styrelseledamot i Flyinge Aktiebolag, Länsförsäkringar Bergslagen ömsesidigt och Best Western Hotels Sverige Ekonomisk Förening samt suppleant i Etablering Västerås Aktiebolag och Green Feed AB.

Ann-Cathrin Bengtson har tidigare varit verkställande direktör och styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Congresshuset i Västerås och MGV Administration Aktiebolag. Hon har även varit verkställande direktör i Aros Congress Center Holding AB samt ordförande och styrelseledamot i Nya Charkmästarn i Västerås AB, Almi Företagspartner Västmanland Aktiebolag och In Westeras AB samt styrelseledamot i Remplir Invest AB, C Land Logistics AB och ATG Hästkliniken AB. Ann-Cathrin Bengtson var tidigare vice ordförande i Länsförsäkringar Bergslagen ömsesidigt.

Oberoende ledamot.

EVA LANDÉN

Styrelseledamot i Klövern, invald i styrelsen 2011.

Född: 1965.

Aktieinnehav i Klövern: Inget innehav.

Utbildning: Civilekonom.

Erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete.

Eva Landén är idag styrelseledamot och verkställande direktör i Corem Property Group AB. Hon är även suppleant i Plopocyl AB.

Eva Landén var tidigare CFO och vice verkställande direktör i Corem Property Group AB och CFO och styrelseledamot i Bonnier Västfastigheter AB, Bonnier Förlagsfastigheter AB, Bonnier Cityfastigheter AB, Bonnier Sydfastigheter Aktiebolag, Bonnier Stadsfastigheter Aktiebolag, Stormakaren AB, Fastighetsbolaget Stämpeln AB, Fastighets AB Andjakten och Bromma Montessoriskola ekonomisk förening. Hon var tidigare även suppleant i Kruståteln AB och Fastighets AB Tavelgalleriet. Därtill har Eva Landén arbetat som auktoriserad revisor på PwC.

Beroende relativt större ägare.

ANNA-GRETA LUNDH

Styrelseledamot i Klövern, invald i styrelsen 2003.

Född: 1955.

Aktieinnehav i Klövern: 34 609 stamaktier och 735 preferensaktier

Utbildning: Civilekonom.

Erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete.

Anna-Greta Lundh är idag verkställande direktör och styrelseledamot i Länsförsäkringar Södermanland och Strimlusen Förvaltnings AB samt styrelseledamot i Eskilstuna-Kuriren Aktiebolag, Humlegården Holding I AB, Humlegården Holding II AB, Humlegården Holding III AB, ALMI Invest Östra Mellansverige AB, Länsstyrelsens råd (Södermanland) och Försäkringsaktiebolaget Agria (publ). Anna-Greta Lundh är även prokurist i Länsförsäkringsbolagens Fastighetshandelsbolag Humlegården.

Anna-Greta Lundh har tidigare varit styrelseledamot i Setra Group AB, Onyx Näringslivsutveckling i Oxelösund och Nyköping AB, Södermanlands Nyheter, Länsförsäkringar IT Center AB, Länsförsäkringar AB och Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB.

Oberoende ledamot.

Ledande befattningshavare

RUTGER ARNHULT, VD

Se under Styrelse.

BRITT-MARIE NYMAN, FINANS- OCH IR-CHEF, VVD

Född: 1965.

Anställd sedan 2004.

Aktieinnehav i Klövern: 3 000 stamaktier och 75 preferensaktier.

Utbildning: Civilekonom samt styrelseakademiutbildning.

Erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete.

Britt-Marie Nyman är styrelseledamot i AB Dragörkajen och Handelsbankens lokalstyrelse Nyköping.

Britt-Marie Nyman har tidigare varit styrelseledamot i Onyx Näringslivsutveckling i Oxelösund och Nyköping 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, Almeviks 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. Hon var tidigare suppleant i Planco Financial Advisory Services Aktiebolag.

MIKAEL FORKNER, MARKNADSOMRÅDESCHEF

Född: 1960.

Anställd sedan 2010.

Aktieinnehav i Klövern: Inget innehav.

Utbildning: Juristlinjen.

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

HANS LINDH, MARKNADSOMRÅDESCHEF

Född: 1966.

Anställd sedan 2010.

Aktieinnehav i Klövern: Inget innehav.

Utbildning: Universitetsstudier i ekonomi.

Hans Lindh har inga övriga eller tidigare styrelsebefattningar.

ELISABETH NORLING, PERSONAL- OCH MILJÖCHEF

Född: 1964.

Anställd sedan 2007.

Aktieinnehav i Klövern: Inget innehav.

Utbildning: Civilekonom.

Elisabeth Norling var tidigare styrelseledamot i Företagscollege Nyköping Oxelösund Ekonomisk förening.

MATTIAS RICKARDSSON, EKONOMICHEF

Född: 1974.

Anställd sedan 2003.

Aktieinnehav i Klövern: 58 818 köpoptioner.

Utbildning: Universitetsstudier i ekonomi.

Mattias Rickardsson är idag styrelseledamot i Lidan Förvaltning AB och AB Dragörkajen.

Mattias Rickardsson har tidigare varit styrelseledamot i Knarren i Linköping AB, Almeviks 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, VVD

Född: 1964.

Anställd sedan 2007.

Aktieinnehav i Klövern: 5 000 aktier och 125 preferensaktier.

Utbildning: Civilingenjör.

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

PER JOHANSSON, MARKNADSOMRÅDESCHEF

Född: 1960.

Anställd sedan 2012.

Aktieinnehav i Klövern: Inget innehav.

Utbildning: Gymnasieekonom. Utbildningar inom ledarskap, styrelsearbete, ekonomi, juridik och fastighetsförvaltning.

Per Johansson är styrelseledamot i AB Dragörkajen och Fastighetsägarna syd Malmö distriktet samt suppleant i Svedala Tennisklubb.

Per Johansson har tidigare varit styrelseledamot i Sedena Förvaltning AB, Tamira AB och Kristianstad A3 Ek. för. Han har även varit kommanditdelägare i Guldgösen Kommanditbolag och bolagsman i Stora Wäsby Ridcenter Handelsbolag.

Revisorer

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

Ansvarig revisor är Mikael Ikonen, auktoriserad revisor, född 1963. Mikael Ikonen har varit revisor i Klövern 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 med undantag för Ann-Cathrin Bengtsson vad gäller Remplir Invest AB och Nya Charkmästarn i Västerås AB. 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 Nyman, Elisabeth Norling, Mattias Rickardsson och PG Sabel att betala särskild avgift enligt 20 §, första punkten, lagen (2000:1087) om anmälningsskyldighet för vissa innehav finansiella instrument. Avgiften för Mattias Rickardsson var 40 000 kronor. Övriga ålades en avgift om 20 000 kronor vardera.

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrning

Bolagsstyrning i svenska börsbolag regleras av en kombination av 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 ansvarstagande 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 kvalitén 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.

Bolagsordning

Bolagsordningen, som antas på bolagsstämma, 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 aktieägars 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 policies 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 delårs-rapporter, 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 2012

Man fattade bland annat beslut rörande utdelning, styrelsesammansättning och revisor, ersättning till bolagsledningen, valberedningen samt förvärv och överlåtelse av Bolagets aktier. För 2011 fastställdes styrelsens förslag till vinstdisposition innebärande en utdelning om 1,25 kronor per stamaktie och 10,00 kronor per preferensaktie. Avstämningsdag för utdelning på stamaktier fastställdes till 20 april 2012. Avstämningsdagar för preferensaktien fastställdes till 29 juni 2012, 28 september 2012, 28 december 2012 samt 28 mars 2013.

Stämman beslutade om omval av styrelseledamöterna Fredrik Svensson, Rutger Arnhult, Ann-Cathrin Bengtson, Eva Landén och Anna-Greta Lundh. Gustaf Hermelin och Erik Paulsson hade avböjt omval. Fredrik Svensson omvaldes som styrelsens ordförande. Stämman beslutade om oförändrat arvode till styrelsen, med undantag för att styrelsen minskats med två ledamöter, och att styrelsens arvode därmed ska uppgå till totalt 700 000 kronor, varav 280 000 kronor till styrelseordföranden och 140 000 kronor till respektive styrelseledamot. Till VD i Klövern utgår inget styrelsearvode.

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. Grundlönen omprövas varje år. Rörlig ersättning ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier, utformade med syfte att främja Bolagets långsiktiga värdeskapande. För den verkställande direktören gäller att ingen rörlig ersättning kan utgå och för övriga ledande befattningshavare med maximalt tre månatliga grundlöner per år. Styrelsen har rätt att frånga riktlinjerna om det i enskilda fall finns särskilda skäl för det.

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

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. Klöverns 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 2011 totalt 980 tkr att fördela mellan styrelsens ledamöter, exklusive VD. Ordförandens arvode uppgick till 280 tkr och övriga ledamöters arvode var 140 tkr per ledamot. Styrelsens arvode höjdes vid årsstämman 2011 efter att ha varit oförändrat sedan år 2005. Ingen av styrelseledamöterna har något avtal som berättigar till avgångsvederlag.

Ersättning till VD

Ersättning och förmåner till VD beslutas av årsstämman. Processen för fastställande av villkoren för VDs ersättning ska vara formaliserad och transparent och innehålla förhållandet mellan fast och rörlig ersättning samt ta hänsyn till sambandet mellan prestation och ersättning. Rörlig ersättning för avgående VD kunde uppgå till ett belopp motsvarande högst sex månatliga grundlöner, med möjlighet att avsätta bonusbeloppet som pension i stället för lön. För 2011 utgår rörlig ersättning till avgående VD med 6 månadslöner, vilket tillsammans med en rörlig ersättning om 6 månadslöner för 2010 belastade resultatet för 2011. VDs förmåner under 2011, utöver lön och pension, var sjukvårdsförsäkring, kostförmån samt tjänstebil och del i Klöverns vinstandelsstiftelse. Under anställningstiden hos Bolaget får pensionspremien uppgå till högst 35 procent av grundlönen. Pensionsåldern är 65 år. Vid uppsägning från Bolagets sida utgår full lön och samtliga förmåner, enligt ovan, under uppsägningstiden. Ersättningen avräknas mot inkomster från eventuell annan arbetsgivare. Vid uppsägning från VDs sida utgår full lön inklusive samtliga förmåner under uppsägningstiden så länge anställningsförhållandet består. Uppsägning från Bolagets sida är tolv månader och från den anställdes

sida sex månader. Avgångsvederlag utgår ej. Nye VD:n, från 1 januari 2012, har inte rätt till rörlig ersättning, men erhåller i stället en något högre månatlig lön. Övriga förmåner är desamma som för avgående VD.

Ersättning till vice VD:ar och övriga ledande befattningshavare

Ersättning och förmåner till vice VD:ar och övriga ledande befattningshavare beslutas, efter principer fastställda av årsstämman, av VD efter samråd med styrelseordföranden. Rörlig ersättning kan uppgå till ett belopp motsvarande tre månatliga grundlöner. Rörlig ersättning grundar sig på utfall i förhållande till mål avseende driftöverskott, resultat efter skatt och uthyrning. För 2011 har rörlig ersättning motsvarande 1,73 månadslöner belastat resultatet för sista kvartalet 2011. I februari 2012 beslutade styrelsen om en något högre ersättning, tre respektive två månadslöner för två ledande befattningshavare avseende 2011. Mellanskillnaden belastar första kvartalet 2012. Pensionspremien får, under anställningstiden hos Bolaget uppgå till högst 35 procent av grundlönen. Pensionsåldern är 65 år. Uppsägning från Bolagets sida är tolv månader och från den anställdes sida sex månader. Avgångs vederlag utgår ej. Förmåner utöver lön och pension är sjukvårdsförsäkring och kostförmån och del i Klöverns vinstandelsstiftelse samt rätt till tjänstebilsförmån.

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. Klövern tillämpar kollektivavtal. Bolaget hade sammanlagt 132 medarbetare vid utgången av 2011.

Incitamentsprogram

De incitamentsprogram som finns är långsiktiga och har som syfte att främja engagemanget i Bolaget och därmed även öka värdet för aktieägarna. VD har sedan januari 2012 inte rätt till rörlig ersättning. 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 övriga ledande befattningshavare grundar sig den rörliga ersättningen 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. Den avgående VD:n erhöll en rörlig ersättning motsvarande sex månatliga grundlöner för räkenskapsåret 2011. Den avgående VD:s rörliga ersättning belastade, tillsammans med rörlig ersättning avseende 2010, resultatet för 2011.

LÖNER, ARVODEN OCH FÖRMÅNER	
Belopp i tkr	2011
<i>Styrelseordförande</i>	
Stefan Dahlbo	63
Fredrik Svensson	210
<i>Övriga styrelseledamöter (5 personer)</i>	
Rutger Arnhult	136
Ann-Cathrin Bengtson	105
Lars Holmgren	–
Eva Landén	105
Anna-Greta Lundh	136
Erik Paulsson	105
Lars-Göran Pettersson	31
Lars Rosvall	31
Fredrik Svensson	31
<i>Verkställande direktör</i>	
Grundlön	2 815
Rörlig ersättning	2 548
Förmåner	69
<i>Vice verkställande direktör (2 personer)</i>	
Grundlön	2 908
Rörlig ersättning	441
Förmåner	131
<i>Övriga ledande befattningshavare (5,5 personer)</i>	
Grundlön	5 125
Rörlig ersättning	701
Förmåner	488
<i>Övriga anställda</i>	
Grundlön	49 653
Rörlig ersättning	–
Förmåner	2 920
Summa	68 752
Avtalsenliga pensionskostnader (inkl Fora)	
Verkställande direktör	936
Vice verkställande direktör (2 personer)	967
Övriga ledande befattningshavare (5,5 personer)	1 773
Övriga anställda	5 283
Summa	8 959
Lagstadgade sociala kostnader (inkl. löneskatt)	
Styrelseordförande	86
Övriga styrelseledamöter	210
Verkställande direktör	2 031
Vice verkställande direktör (2 personer)	1 346
Övriga ledande befattningshavare (4,7 personer 2011)	2 488
Övriga anställda	17 082
Summa	23 243
TOTALT	100 954

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 2011 ägde stiftelsen totalt 981 000 stamaktier och 18 025 preferensaktier i Klövern. Under februari 2012 fattade styrelsen beslut om avsättning för 2011 motsvarande ett prisbasbelopp om 42 800 kronor per heltidsanställd.

Revision

Vid årsstämman 2012, 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.

Information och kommunikation

Klövern lämnar delårsrapporter för verksamheten tre gånger per år; per 31 mars, per 30 juni samt per 30 september. Därutöver redovisar Klövern helårsbokslut per 31 december samt offentliggör årsredovisning i god tid före årsstämman. Samtliga dokument liksom pressreleaser och presentationer i samband med rapporter finns tillgängliga på Klöverns webbsida, www.klovern.se.

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 via Bolagets intranät. Den externa informationen sköts utifrån en information- och IR-policy som är anpassad efter NASDAQ OMX Stockholms regelverk och Koden.

Intern styrning och kontroll

Klövern möter dagligen risker som kan påverka verksamheten och förmågan att nå uppsatta mål. För att begränsa riskernas påverkan krävs god intern styrning och kontroll.

Styrelsens ansvar för den finansiella rapporteringen

Styrelsen är enligt aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning ytterst ansvarig för att bolaget har en god intern styrning och kontroll, med en hantering som säkerställer att den finansiella rapporteringen överensstämmer med fastställda krav. Hanteringen grundar sig i ramverket för Coso, Committee of Sponsoring Organization of the Treadway Commission, som är framtaget som hjälp att sortera och strukturera organisationens risker. Processerna styrs, utöver lagar, gällande regelverk och rekommendationer, även till stor del av interna policies och styrdokument. Den interna styrningen påverkar alla funktioner i bolaget och omfattar såväl riskbedömning och rutiner som uppföljning av mål.

Kontrollmiljö

Kontrollmiljö och kontrollåtgärder säkerställer effektiviteten i bolaget och utgör basen för den interna kontrollen. Kontrollmiljön ska ge förståelsen för bolagets värderingar samtidigt som den tryggar efterlevnaden av policies och måluppfyllelse.

Den formella beslutsordningen utgår från ansvarsfördelning mellan styrelse och VD och omfattar arbetsordning samt VD och rapporteringsinstruktioner.

Övergripande policies uppdateras löpande och fastställs av styrelsen en gång per år. Styrelsen har under året antagit följande policies:

- Finanspolicy
- Informations- och IR-policy
- IT-policy
- Miljöpolicy
- Jämställdhetsplan
- Kris- och katastrofplan

Väsentliga processer, utöver den finansiella rapporteringen, som bland annat redovisningsinstruktioner samt projekt och hyresadministration finns upprättade i sepa-

rata dokument, vilka utvärderas och utvecklas löpande utefter ändringar i lagar, rekommendationer, risker och rutiner. Dokumenten fungerar som stöd och vägledning i beslutsprocesserna för varje enskild medarbetare och omfattar såväl beslutsvägar som ansvarsfördelning, tillvägagångssätt och befogenheter.

Riskbedömning och kontrollaktiviteter

Omfattning och bedömning av bolagets riskhantering i sin helhet, och den finansiella rapporteringen i synnerhet, görs kontinuerligt av bolagsledningen, styrelsen och revisorer. Ekonomiavdelning och fastighetsavdelning arbetar sida vid sida och gör fortlöpande uppföljning och analyser på koncern-, dotterbolags- och fastighetsnivå 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. Klövern IT-miljö håller en hög nivå gällande säkerhet, tillgänglighet och effektivitet. Principer för redovisning, rapportering och revisionssynpunkter går igenom vid ordinarie revision av årsbokslut.

Information och kommunikation

Den externa informationen sköts utifrån den informations- och IR-policy som är anpassad efter NASDAQ OMX Stockholms regelverk och Svensk kod för bolagsstyrning och kommuniceras via pressreleaser och webbsidan.

Bolagsledningens interna kommunikation utgörs främst av ledningsgruppens protokollförda möten. Kommunikationen i bolaget sker bland annat genom regelbundna konferenser samt möten med ansvariga för respektive affärsenhet och övriga chefer. Relevant information, intern och extern, förmedlas löpande till berörda medarbetare. Den interna informationen sker till stor del via bolagets intranät. Intranätets huvudsakliga syfte är att ge medarbetarna en strukturerad helhetsbild av verksamheten och fungerar som en lättillgänglig plattform att hämta aktuell information och dokumentation ifrån.

Uppföljning

Finansiell uppföljning av samtliga affärsenheter och bolag samt på koncernnivå sker kvartalsvis mot budget och prognos enligt en väl utarbetad modell. Resultatet analyseras av såväl affärsenhet, fastighets- och ekonomiavdelning samt resultatansvarig marknadsområdeschef. Rapportering sker till bolagsledning, styrelse och revisorer.

Internrevision

Klövern har en decentraliserad och transparent organisation där bland annat finansverksamhet, ekonomi- och hyresadministration sköts från huvudkontoret. Uppföljning av resultat och balans görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna som av affärsenheterna, bolagsledning och styrelse. Tydlig dokumentation via policies och instruktioner tillsammans med återkommande uppföljning och regelbundna diskussioner med revisorerna säkerställer processernas korrekthet. Hantering och rapportering granskas formellt av bolagets revisorer två gånger per år och 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 (förutsett att den vid årsstämma beslutade utdelningen understiger tio (10) kronor) till "Innestående Belopp". För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämma ska utdelat belopp per preferensaktie dras från Innestående Belopp. Avdraget ska ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare och därvid anses utgöra reglering av den del av Innestående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om åtta (8) procent ("Uppräkningsbeloppet"), varvid uppräkningsbeloppet ska räknas från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett (eller borde ha skett, i det fall det ej skett någon utdelning alls) och baseras på skillnaden mellan 2,50 kronor och den vid samma kvartalsvisa tidpunkt utbetalade utdelningen per preferensaktie. För det fall denna beräkning sker vid en annan tidpunkt än vid ett helt årtal räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp, ska uppräkningsbeloppet som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Upplupet Uppräkningsbelopp läggs till Innestående Belopp och ska därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet.

5.3 Emissioner

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

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

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

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får endast ske genom utgivande av stamaktier. 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 bestäms 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 sammankallad;
5. godkännande av dagordningen;
6. framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt, i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen;
7. beslut om
 - a) fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt, i förekommande fall, koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
 - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören;
8. bestämmande av antalet styrelseledamöter samt revisorer och revisorssuppleanter eller registrerade revisionsbolag;
9. fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorer;
10. val av styrelseledamöter samt styrelseordförande;
11. val av revisorer och revisorssuppleanter eller registrerade revisionsbolag;
12. beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare;
13. beslut avseende valberedningen;
14. annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordning

13. Avstämningsförbehåll

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

Bolagsordningen har antagits på Klöverns extra bolagsstämman 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. Under rubriken *Koncernstruktur* i detta avsnitt finns uppgifter om Klöverns dotterbolag. Samtliga dotterbolag är bildade i Sverige och är helägda av Klövern, med undantag för Dagon AB.

Väsentliga avtal

Anställningsavtal

Anställningsavtalen är ingångna på marknadsmässiga villkor.

Hyresavtal

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 kronor per kvm i en fastighet. Den maximala risken om inga lokaler hyrts 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. Vidare har Bolaget under perioden 1 januari till 30 juni 2012 emitterat icke-säkerställda obligationslån om totalt 1 mdkr. Målet för kapitalbindningen är minst tre år. Som säkerhet för banklån har Klövern lämnat pantbrev i fastigheter, aktier och reverser i dotterbolagen samt moderbolagsborgen. Kreditavtalen innehåller

sedvanliga villkorsbestämmelser om "change of control" (kontrollägarskifte) 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 lånemarknadens krav på det egna kapitalets storlek för att bevilja marknadsmässiga finansieringsförutsättningar. Klövern hade per 30 juli 2012 utestående räntebärande skulder om 14 435 mkr.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Frågan om huruvida Klövern har lämnat oriktig uppgift i ett avdragsyrkande om ytterligare underskottsavdrag, med påföljden om ett skattetillägg på 493 mkr som tidigare påförts Klövern, avgjordes i mars 2012. Förvaltningsrätten valde att undanröja skattetillägget, då det var uppenbart oskäligt. Skatteverket valde att inte överklaga. Förvaltningsrättens undanröjning av skattetillägget och frågan om skattetillägget är därmed avslutad till Klöverns förmån.

Skatteverket har vid revision av taxering för beskattningsåret 2008 beslutat att upptaxera Bolaget med cirka 77 mkr, vilket kan medföra en skattekostnad om cirka 21 mkr. 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. Det kan dock noteras att Fredrik Svensson som var tidigare indirekt aktieägare i Dagon accepterade Klöverns offentliga uppköpserbjudande till Dagon aktieägare i januari 2012. 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.

Information från tredje man

Värdeintyg har upprättats av CBRE Sweden AB, DTZ Sweden AB, Juris Smitmanis Fastighetskonsult AB, Nordier Property Advisors AB, Savills Sweden AB och Widehov Konsult AB. CBRE Sweden AB, DTZ Sweden AB, Juris Smitmanis Fastighetskonsult AB, Nordier Property Advisors AB, Savills Sweden AB och Widehov Konsult 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 CBRE Sweden AB, DTZ Sweden AB, Juris Smitmanis Fastighetskonsult AB, Nordier Property Advisors AB, Savills Sweden AB och Widehov Konsult AB har några väsentliga intressen i Klövern.

Rådgivare

I samband med upprättande av Prospektet bistår Swedbank Corporate Finance som finansiell rådgivare och MAQS Law Firm Advokatbyrå AB som juridisk rådgivare. Erbjudandet administreras av Swedbank, som i sin egenskap av kontoförande institut har erhållit särskilt tillstånd att hantera och registrera emissioner i VPC-systemet.

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 som utfärdats av sakkunnig och som beställts av Klövern med anledning av Prospektet.
- Reviderade årsredovisningar för åren 2009, 2010 och 2011 samt delårsrapporten Q2 2012.

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

Koncernstruktur

Klövern AB (publ), 556482-5833

DOTTERBOLAG TILL KLÖVERN		
Dotterföretag/Org. nr/Säte	Antal aktier	Andel i % ¹⁾
Klövern Strand AB, 556442-0098, Nyköping	80 000	100
Klövern Ström AB, 556603-1067, Nyköping	104 000	100
Klövern Komp Ström AB, 556688-5256, Nyköping	1 000	100
Klövern Adam AB, 556494-9699, Nyköping	1 000	100
Klövern Komp Adam AB, 556643-6647, Nyköping	1 000	100
Klövern Barkenlund AB, 556554-8772, Nyköping	1 000	100
Klövern Bobby AB, 556594-9780, Nyköping	1 000	100
Klövern Komp Bobby AB, 556678-9938, Nyköping	1 000	100
Klövern Charbel AB, 556594-9814, Nyköping	1 000	100
Klövern Dante AB, 556594-9830, Nyköping	1 000	100
Klövern Efraim AB, 556594-9855, Nyköping	1 000	100
Klövern Ett AB, 556610-3106, Nyköping	1 000	100
Klövern Frippe AB, 556634-5657, Nyköping	1 000	100
Klövern Komp Ett AB, 556613-4085, Nyköping	1 000	100
Klövern Karl AB, 556708-7985, Nyköping	1 000	100
Klövern Love Holding AB, 556797-0602, Nyköping	100 000	100
Dagon AB, 556431-0067, Malmö	23 548 862	99,78
Klövern Gerhard AB, 556634-5723, Nyköping	1 000	100
Klövern Helmut AB, 556634-5731, Nyköping	1 000	100
Klövern Ingmar AB, 556634-6598, Nyköping	1 000	100

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

Tabellen ovan visar de viktigaste dotterbolagen.

Handlingar införlivade genom hänvisning

Investorerare bör ta del av all den information som införlivas i Prospektet genom hänvisning och informationen, till vilken hänvisning sker, ska läsas som en del av Prospektet. De delar i nedan angivna dokument som inte införlivas genom hänvisning är inte delar av Prospekt. Nedan angiven information ska anses införlivad i Prospektet genom hänvisning. Kopior av Prospektet och de handlingar som införlivats genom hänvisning kan erhållas från Klövern elektroniskt via Klöverns webbsida, www.klovern.se.

Införlivas via hänvisning

1. Bolagets delårsrapport för perioden januari till juni 2012.
2. 2011 års reviderade årsredovisning för Bolaget, inklusive revisionsberättelse.
3. 2010 års reviderade årsredovisning för Bolaget, inklusive revisionsberättelse.
4. 2009 års reviderade årsredovisning för Bolaget, inklusive revisionsberättelse.

Samtlig historisk information för 2011, 2010 och 2009 har granskats av revisor.

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som kan aktualiseras med anledning av Erbjudandet. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är avsedd endast som generell information för aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges.

Redogörelsen är inte avsedd att uttömmande behandla alla skattefrågor som kan uppkomma i sammanhanget. Exempelvis behandlas inte:

- Situationer då aktier innehas som lagertillgång i näringsverksamhet.
- De särskilda regler som i vissa fall gäller i bolagssektorn beträffande skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud för kapitalförlust) och utdelning på näringsbetingade andelar.
- Situationer då aktier innehas av kommandit- eller handelsbolag.
- De särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktieinnehav i bolag som är, eller har varit, fåmansföretag eller aktier som förvärvats med stöd av aktier i fåmansföretag.
- Utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige.
- Utländska företag som har varit svenska företag.

Särskilda skatteregler gäller vidare för vissa företagskategorier. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild aktieägare beror delvis på dennes speciella situation. Varje aktieägare bör rådfråga oberoende skatterådgivare om de skattekonsekvenser som Erbjudandet kan medföra för dennes del, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och dubbelbeskattningsavtal.

Allmänt

Fysiska personer

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster, såsom räntor, utdelningar och kapitalvinster, i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent.

Juridiska personer

För aktiebolag beskattas normalt all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet. Överskottet beskattas med 26,3 procent.

Kapitalvinst och kapitalförlust

Fysiska personer

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter, och de avyttrade aktiernas omkostnadsbelopp (anskaffningsutgifter ökade med eventuella förbättringsutgifter).

Vid beräkningen av omkostnadsbeloppet skall det genomsnittliga omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort sammanläggas och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden.

Preferensaktier är inte av samma slag och sort som stamaktier. När aktierna är marknadsnoterade får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt den så kallade schablonmetoden till 20 procent av ersättningen för aktierna sedan utgifter i samband med avyttringen har dragits av.

Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier och andra marknadsnoterade delägarätter är fullt avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster på sådana tillgångar, såväl onoterade som marknadsnoterade, som uppkommer under samma beskattningsår. Av kapitalförlust på noterade aktier som inte dragits av genom nu nämnda kvittningsmöjlighet medges avdrag i inkomstslaget kapital med 70 procent av kapitalförlusten mot andra kapitalinkomster.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som uppgår till högst 100 000 SEK och med 21 procent av underskott som överstiger 100 000 SEK. Underskott som inte kan utnyttjas fullt ut ett beskattningsår kan inte sparas till ett senare beskattningsår.

Juridiska personer

För beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust, se rubriken Fysiska personer.

Kapitalförluster på marknadsnoterade andelar är avdragsgilla men endast mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. Sådan kapitalförlust kan dock i vissa fall dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter i annat bolag inom samma koncern förutsatt att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen och att bolagen begär att avdrag ska ske och då vid samma års taxering.

Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst beskattningsår får dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägar rättigheter under efterföljande beskattningsår. Någon begränsning i tiden när en kapitalförlust kan utnyttjas föreligger inte. Särskilda skatteregler kan vara tillämpliga på vissa företagskategorier eller vissa juridiska personer som exempelvis investeringsfonder och investmentföretag.

Beskattning av utdelning

Fysiska personer

Skattesatsen för utdelning på marknadsnoterade aktier är normalt 30 procent för fysiska personer. För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelning med 30 procent på utdelningsbeloppet. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear Sweden AB eller, vid förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Juridiska personer

För juridiska personer utgör utdelningen på marknadsnoterade aktier en del av den juridiska personens intäkter och är därmed en del av resultatet. Beskattningen sker således på motsvarande sätt som för det övriga resultatet, dvs. skatten är 26,3 procent. För vissa juridiska personer gäller särskilda regler.

Aktieägare som är begränsat skattskyldig i Sverige

För aktieägare som är begränsat skattskyldig i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Skattesatsen är 30 procent men är i allmänhet reducerad genom dubbelbeskattningsavtal som Sverige ingått med andra länder. I Sverige verkställer normalt Euroclear Sweden AB eller, vid förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt.

Aktieägare som är begränsat skattskyldig i Sverige och inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, kapitalbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Aktieägare kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Enligt en särskild bestämmelse kan dock en fysisk person som är begränsat skattskyldig i Sverige bli föremål för kapitalbeskattning i Sverige vid avyttring av vissa aktier om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker, eller under de föregående tio kalenderåren, har varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna bestämmelse är dock i flera fall begränsad genom dubbelbeskattningsavtal mellan Sverige och andra länder.

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

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