

KLÖVERN

INBJUDAN TILL
TECKNING AV
PREFERENSAKTIER
I KLÖVERN AB
(PUBL)

JOINT LEAD MANAGERS OCH JOINT BOOKRUNNERS



RETAIL DISTRIBUTOR



Viktig information

Referenser till "Klövern" eller "Bolaget" i detta prospekt avser Klövern AB (publ), organisationsnummer 556482-5833. Vid hänvisningar till "Prospektet", avses föreliggande prospekt som upprättats med anledning av erbjudandet till teckning av preferensaktier i Klövern. När begreppet "Erbjudande" används i Prospektet avses inbjudan att teckna preferensaktier i Klövern i enlighet med Prospektet. Med mkr och mdkr avses miljoner svenska kronor respektive miljarder svenska kronor. Vid hänvisningar till Nasdaq Stockholm, åsyftas NASDAQ OMX Stockholm AB eller den reglerade marknad som drivs av NASDAQ OMX Stockholm AB.

Prospektet har upprättats av Klövern i enlighet med lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument samt Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG. 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. Godkännande av och registrering hos Finansinspektionen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakkuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga. Prospektet kommer att finnas tillgängligt på Klöverns webbsida www.klovern.se, Swedbanks webbsida www.swedbank.se/prospekt, Nordeas webbsida www.nordea.se under Sparande/Handla och placera och Finansinspektionens webbsida www.fi.se.

Twist 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.

Distributionen av Prospektet kan strida mot lag i vissa jurisdiktioner. Detta Prospekt utgör varken ett erbjudande att överlåta eller en inbjudan avseende ett erbjudande att förvärva andra värdepapper än BTA och preferensaktier. Ingen åtgärd har vidtagits, eller kommer att vidtas, av Klövern för att registrera eller godkänna BTA eller preferensaktier eller annars tillåta ett erbjudande till allmänheten av BTA eller preferensaktier i någon annan jurisdiktion än Sverige. BTA och preferensaktierna får inte erbjudas, försälas, återförsälas, överföras eller levereras, direkt eller indirekt, i eller till Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Singapore, Sydafrika, Nya Zeeland, USA eller annan jurisdiktion där det inte skulle vara tillåtet. Inte heller får Prospektet, eventuellt marknadsföringsmaterial eller övrigt till Erbjudandet hänförligt material, offentliggöras, publiceras eller distribueras till sådan jurisdiktion om det förutsätter registreringsåtgärder eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Inga preferensaktier eller BTA har registrerats, eller kommer 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 utbjudas till försäljning, vidareöverlåtas, utnyttjas, levereras eller överförs direkt eller indirekt, inom eller till USA vid någon tidpunkt. Varken BTA eller preferensaktier har godkänts av "United States Securities and Exchange Commission", någon delstatlig värdepapperskommitté eller annan myndighet i USA. Envar som kan komma att inneha detta Prospekt är skyldig att informera sig om nämnda restriktioner och åtar sig särskilt att inte publicera eller distribuera Prospektet i strid med tillämpliga lagar och regler. Varje handlande i strid med nämnda restriktioner kan utgöra brott mot tillämplig värdepappersrättslig reglering. Varken Klövern, Swedbank eller Nordea accepterar något legalt ansvar för brott mot dessa begränsningar, oavsett om det begås av en potentiell investerare av preferensaktierna eller ej. Klövern förbehåller sig rätten att, efter eget bestämmande, avvisa varje förvärv av preferensaktier som Klövern eller dess uppdragstagare anser kan ge upphov till överträdelse av eller brott mot någon lagstiftning, regel eller föreskrift.

Ingen utfästelse eller garanti, uttrycklig eller underförstådd, lämnas av Nordea och/eller Swedbank avseende fullständigheten, riktigheten eller verifieringen av informationen i Prospektet och innehållet i Prospektet utgör inte, och ska inte heller förlitas på, som ett löfte eller en utfästelse från Nordea och/eller Swedbank i detta avseende, varken historiskt eller avseende framtiden. Nordea och/eller Swedbank påtar sig inget ansvar för att Prospektet är korrekt, fullständigt eller verifierat och fransäger sig följaktligen i största möjliga utsträckning, under tillämplig lag, allt ansvar, oavsett om sådant ansvar grundas på skadeståndsrättslig, kontraktsrättslig eller annan grund, vilket Nordea och/eller Swedbank annars skulle kunna ha avseende Prospektet eller information som tillhandahållits i samband med Erbjudandet.

Prospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Bolagets aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information.

Offentliggörande av detta Prospekt, och teckning, köp eller försäljningar av preferensaktier som gjorts med anledning av detta Prospekt, innebär inte under några omständigheter, att informationen häri är aktuell och uppdaterad vid någon annan tidpunkt än per datumet för detta Prospekt, att ingen förändring har skett avseende Bolagets verksamhet, eller att informationen i detta Prospekt är korrekt vid något senare datum än per datumet för detta Prospekt. Ingenting i Prospektet ska ses som en utfästelse eller garanti, oavsett om det avser förflutna tid eller framtiden. När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Klövern och Erbjudandet, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker.

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.

Innehåll

Sammanfattning	2	Kommentarer till den finansiella utvecklingen	41
Risikfaktorer	10	Kapitalisering och annan finansiell information	44
Inbjudan till teckning av preferensaktier	16	Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer	46
Bakgrund och motiv	17	Bolagsstyrning	49
Preferensaktieemissionen i korthet	18	Aktiekapital och ägarförhållanden	55
Villkor och anvisningar	19	Bolagsordning	59
Marknadsöversikt	22	Legala frågor och kompletterande information	62
Verksamhetsbeskrivning	29	Skattefrågor i Sverige	65
Fastighetsbestånd	32	Fastighetsförteckning	67
Utvald finansiell information	38	Adresser	74

Erbjudandet i sammandrag

ANTAL PREFERENSAKTIER I ERBJUDANDET

7 000 000 preferensaktier erbjuds till teckning i Erbjudandet. Styrelsen för Klöver AB förbehåller sig rätten att utöka Erbjudandet med ytterligare högst 5 500 000 preferensaktier, till högst 12 500 000 preferensaktier totalt.

TECKNINGSKURS

150 kronor per preferensaktie.

PRELIMINÄR TIDPLAN

Anmälningstid	7 november – 17 november 2014 (Erbjudandet till allmänheten)
Anmälningstid	7 november – 18 november 2014 (det institutionella Erbjudandet)
Besked om tilldelning	19 november 2014
Likviddag	21 november 2014
Första dag för handel	26 november 2014

INFORMATION OM PREFERENSAKTIE

Kortnamn	KLOV PREF
ISIN-kod	SE0004390037

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké	11 februari 2015
Delårsrapport jan-mars 2015	23 april 2015

DEFINITIONER OCH FÖRKORTNINGAR

”BTA” avser betald tecknad preferensaktie.

”Erbjudandet” eller ”Nyemissionen” avser det erbjudande att teckna sig för nyemitterade preferensaktier i Bolaget som framgår av Prospektet.

”Euroclear” avser Euroclear Sweden AB.

”Joint Lead Managers och Joint Bookrunners” avser Nordea och Swedbank.

”Klöver AB” eller ”Bolaget” avser Klöver AB (publ), organisationsnummer 556482-5833 eller den koncern i vilken Klöver AB är moderbolag.

”Koncernen” avser den koncern i vilken Klöver AB är moderbolag.

”kr” eller ”kronor” avser svenska kronor, ”tkr” avser tusen svenska kronor, ”mkr” avser miljoner svenska kronor och ”mdkr” avser miljarder svenska kronor.

”kvm” avser kvadratmeter.

”Nordea” avser Nordea Bank AB (publ).

”Prospektet” avser detta prospekt.

”Swedbank” avser Swedbank AB (publ).

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 värdepappren 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 kårande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast 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.
A.2	<i>Samtycke till användning av prospektet</i>	Ej tillämplig. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda detta prospekt för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.

Avsnitt B – Emittent och eventuell garantigivare		
B.1	<i>Firma och handelsbeteckning</i>	Klövern AB (publ), organisationsnummer 556482-5833.
B.2	<i>Säte, bolagsform etc.</i>	Klövern är ett publikt aktiebolag med säte i Nyköping. Klövern bildades och registrerades 1994 och bytte verksamhetsinriktning 2002. Klöverns verksamhet regleras av aktiebolagslagen (2005:551).
B.3	<i>Huvudsaklig verksamhet och marknader</i>	Klövern är ett fastighetsbolag som har ett fastighetsbestånd som är inriktat mot kommersiella lokaler. Bolaget är organiserat med huvudkontor i Stockholm, ett servicekontor beläget i Nyköping samt affärsenheter i prioriterade städer. Bolaget har delat upp fastighetsbeståndet i fyra affärsenheter; Syd, Öst, Stockholm samt Mellan/Norr. Per 30 september 2014 omfattade Klöverns innehav 406 fastigheter med en total uthyrningsbar yta uppgående till 2 765 tkvm. Fastigheternas verkliga värde per 30 september 2014 uppgick till 29,4 mdkr med ett hyresvärde uppgående till 2,9 mdkr.

B.4a	<i>Tendenser</i>	<p>Klöverns resultat och finansiella ställning påverkas av en rad faktorer såsom hyres- och transaktionsmarknaden för kommersiella fastigheter, vilka i sin tur är beroende av utvecklingen för Sverige i stort och dess ekonomiska utveckling i synnerhet. Sveriges BNP-tillväxt var fortsatt svag under 2013 med en tillväxt om 1,6 procent. Konjunkturinstitutet uppskattar att BNP-tillväxten för 2014 kommer att uppgå till 1,8 procent för att sedan öka till 3,1 procent under 2015. Arbetslösheten, som procent av arbetskraften (16–64 år), uppgick till 8,1 procent 2013, vilket är en ökning jämfört med 2012, då arbetslösheten uppgick till 8,0 procent. Arbetsförmedlingen bedömer dock att arbetslösheten kommer att sjunka under 2014 och 2015 till 8,0 procent respektive 7,6 procent.</p> <p>Den svenska fastighetsmarknaden är stark vilket underbyggs av en stark makroekonomi. Investerare fokuserar numera även på mindre städer och förorter till större städer, vilket är ett resultat av förbättrat marknadssentiment, större risktagande samt bättre tillgänglighet till krediter.</p> <p>Enligt Newsec avtog transaktionsvolymen i kronor under 2013 jämfört med 2012 medan antalet transaktioner ökade. Under 2014 steg både transaktionsvolymen och antalet transaktioner. Transaktionsvolymen och antalet transaktioner ökade med 40 procent respektive 30 procent under första halvåret 2014 jämfört med samma period föregående år.</p>																																																																																																																																							
B.5	<i>Koncern</i>	<p>Klövern är moderbolag i Koncernen. Samtliga bolag ägs, direkt eller indirekt, till 100 procent av moderbolaget med undantag för AB Dragörkajen.</p>																																																																																																																																							
B.6	<i>Större aktieägare</i>	<p>I tabellen nedan redovisas de största aktieägarna i Klövern per 30 september 2014.</p> <table border="1" data-bbox="472 958 1445 1825"> <thead> <tr> <th colspan="5" style="background-color: #e91e63; color: white;">ÄGARFÖRHÅLLANDEN</th> </tr> <tr> <th>Per 2014-09-30</th> <th>Antal stamaktier, tusental</th> <th>Antal preferensaktier, tusental</th> <th>Andel aktiekapital, %</th> <th>Andel röster, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Corem Property Group</td><td>32 200</td><td>–</td><td>17,2</td><td>19,1</td></tr> <tr><td>Arvid Svensson Invest</td><td>26 599</td><td>1 180</td><td>14,9</td><td>15,8</td></tr> <tr><td>Rutger Arnhult via bolag</td><td>18 300</td><td>43</td><td>9,8</td><td>10,9</td></tr> <tr><td>Länsförsäkringar fondförvaltning</td><td>15 827</td><td>–</td><td>8,5</td><td>9,4</td></tr> <tr><td>Handelsbanken fonder</td><td>6 798</td><td>–</td><td>3,6</td><td>4,0</td></tr> <tr><td>JPM Chase NA</td><td>4 936</td><td>122</td><td>2,7</td><td>2,9</td></tr> <tr><td>Swedbank Robur fonder</td><td>4 492</td><td>84</td><td>2,4</td><td>2,7</td></tr> <tr><td>JPMorgan Chase NA</td><td>1 293</td><td>–</td><td>0,7</td><td>0,8</td></tr> <tr><td>Robur Försäkring</td><td>1 167</td><td>775</td><td>1,0</td><td>0,7</td></tr> <tr><td>Client OMI for Ishare Europe</td><td>1 163</td><td>–</td><td>0,6</td><td>0,7</td></tr> <tr><td>SEB Investment Management</td><td>1 116</td><td>0</td><td>0,6</td><td>0,7</td></tr> <tr><td>Aktie-Ansvar fonder</td><td>1 000</td><td>96</td><td>0,6</td><td>0,6</td></tr> <tr><td>Avanza Pension</td><td>900</td><td>661</td><td>0,8</td><td>0,6</td></tr> <tr><td>Klöverns Vinstandelsstiftelse</td><td>962</td><td>30</td><td>0,5</td><td>0,6</td></tr> <tr><td>Invus Investment</td><td>871</td><td>22</td><td>0,5</td><td>0,5</td></tr> <tr><td>Skandia fonder</td><td>794</td><td>16</td><td>0,4</td><td>0,5</td></tr> <tr><td>JPM Chase NA</td><td>785</td><td>0</td><td>0,4</td><td>0,5</td></tr> <tr><td>State Street BK-West</td><td>776</td><td>–</td><td>0,4</td><td>0,5</td></tr> <tr><td>SSB Client Omnibus AC OM03</td><td>769</td><td>43</td><td>0,4</td><td>0,5</td></tr> <tr><td>JP Morgan Europe Limited</td><td>754</td><td>–</td><td>0,4</td><td>0,4</td></tr> <tr><td>Summa största ägare</td><td>121 502</td><td>3 072</td><td>66,4</td><td>72,4</td></tr> <tr><td>Övriga ägare</td><td>45 042</td><td>17 316</td><td>33,6</td><td>27,6</td></tr> <tr><td>Summa utestående aktier</td><td>166 544</td><td>20 388</td><td>100,0</td><td>100,0</td></tr> <tr><td>Återköpta egna aktier</td><td>–</td><td>–</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Totalt antal registrerade aktier</td><td>166 544</td><td>20 388</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>Källa: Euroclear</p>	ÄGARFÖRHÅLLANDEN					Per 2014-09-30	Antal stamaktier, tusental	Antal preferensaktier, tusental	Andel aktiekapital, %	Andel röster, %	Corem Property Group	32 200	–	17,2	19,1	Arvid Svensson Invest	26 599	1 180	14,9	15,8	Rutger Arnhult via bolag	18 300	43	9,8	10,9	Länsförsäkringar fondförvaltning	15 827	–	8,5	9,4	Handelsbanken fonder	6 798	–	3,6	4,0	JPM Chase NA	4 936	122	2,7	2,9	Swedbank Robur fonder	4 492	84	2,4	2,7	JPMorgan Chase NA	1 293	–	0,7	0,8	Robur Försäkring	1 167	775	1,0	0,7	Client OMI for Ishare Europe	1 163	–	0,6	0,7	SEB Investment Management	1 116	0	0,6	0,7	Aktie-Ansvar fonder	1 000	96	0,6	0,6	Avanza Pension	900	661	0,8	0,6	Klöverns Vinstandelsstiftelse	962	30	0,5	0,6	Invus Investment	871	22	0,5	0,5	Skandia fonder	794	16	0,4	0,5	JPM Chase NA	785	0	0,4	0,5	State Street BK-West	776	–	0,4	0,5	SSB Client Omnibus AC OM03	769	43	0,4	0,5	JP Morgan Europe Limited	754	–	0,4	0,4	Summa största ägare	121 502	3 072	66,4	72,4	Övriga ägare	45 042	17 316	33,6	27,6	Summa utestående aktier	166 544	20 388	100,0	100,0	Återköpta egna aktier	–	–			Totalt antal registrerade aktier	166 544	20 388		
ÄGARFÖRHÅLLANDEN																																																																																																																																									
Per 2014-09-30	Antal stamaktier, tusental	Antal preferensaktier, tusental	Andel aktiekapital, %	Andel röster, %																																																																																																																																					
Corem Property Group	32 200	–	17,2	19,1																																																																																																																																					
Arvid Svensson Invest	26 599	1 180	14,9	15,8																																																																																																																																					
Rutger Arnhult via bolag	18 300	43	9,8	10,9																																																																																																																																					
Länsförsäkringar fondförvaltning	15 827	–	8,5	9,4																																																																																																																																					
Handelsbanken fonder	6 798	–	3,6	4,0																																																																																																																																					
JPM Chase NA	4 936	122	2,7	2,9																																																																																																																																					
Swedbank Robur fonder	4 492	84	2,4	2,7																																																																																																																																					
JPMorgan Chase NA	1 293	–	0,7	0,8																																																																																																																																					
Robur Försäkring	1 167	775	1,0	0,7																																																																																																																																					
Client OMI for Ishare Europe	1 163	–	0,6	0,7																																																																																																																																					
SEB Investment Management	1 116	0	0,6	0,7																																																																																																																																					
Aktie-Ansvar fonder	1 000	96	0,6	0,6																																																																																																																																					
Avanza Pension	900	661	0,8	0,6																																																																																																																																					
Klöverns Vinstandelsstiftelse	962	30	0,5	0,6																																																																																																																																					
Invus Investment	871	22	0,5	0,5																																																																																																																																					
Skandia fonder	794	16	0,4	0,5																																																																																																																																					
JPM Chase NA	785	0	0,4	0,5																																																																																																																																					
State Street BK-West	776	–	0,4	0,5																																																																																																																																					
SSB Client Omnibus AC OM03	769	43	0,4	0,5																																																																																																																																					
JP Morgan Europe Limited	754	–	0,4	0,4																																																																																																																																					
Summa största ägare	121 502	3 072	66,4	72,4																																																																																																																																					
Övriga ägare	45 042	17 316	33,6	27,6																																																																																																																																					
Summa utestående aktier	166 544	20 388	100,0	100,0																																																																																																																																					
Återköpta egna aktier	–	–																																																																																																																																							
Totalt antal registrerade aktier	166 544	20 388																																																																																																																																							

B.7	<i>Finansiell information i sammandrag</i>	Nedanstående finansiella översikt avseende räkenskapsåren 2013, 2012 och 2011 är hämtad ur Klöverns reviderade koncernräkenskaper, vilka är upprättade enligt IFRS. Nedanstående finansiella översikt avseende delårsperioderna januari till september 2014 och 2013 är hämtad ur Klöverns översiktligt granskade delårsrapporter.																																																																																																																																																																																																																						
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">KONCERNENS RESULTATRÄKNING</th> </tr> <tr> <th>mkr</th> <th>2014 9 mån jan–sep</th> <th>2013 9 mån jan–sep</th> <th>2013 12 mån jan–dec</th> <th>2012 12 mån jan–dec</th> <th>2011 12 mån jan–dec</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Intäkter</td> <td>1 863</td> <td>1 630</td> <td>2 220</td> <td>1 948</td> <td>1 364</td> </tr> <tr> <td>Fastighetskostnader</td> <td>-625</td> <td>-597</td> <td>-828</td> <td>-733</td> <td>-507</td> </tr> <tr> <td>Driftsöverskott</td> <td>1 238</td> <td>1 033</td> <td>1 392</td> <td>1 215</td> <td>857</td> </tr> <tr> <td>Central administration</td> <td>-59</td> <td>-57</td> <td>-78</td> <td>-86</td> <td>-71</td> </tr> <tr> <td>Finansnetto</td> <td>-585</td> <td>-500</td> <td>-678</td> <td>-605</td> <td>-358</td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsresultat</td> <td>594</td> <td>476</td> <td>636</td> <td>524</td> <td>428</td> </tr> <tr> <td>Resultatandel intressebolag</td> <td>-79</td> <td>3</td> <td>5</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Värdoförändringar fastigheter</td> <td>880</td> <td>-96</td> <td>-28</td> <td>-33</td> <td>435</td> </tr> <tr> <td>Värdoförändring derivat</td> <td>-424</td> <td>345</td> <td>337</td> <td>-175</td> <td>-225</td> </tr> <tr> <td>Värdoförändring värdepapper</td> <td>-</td> <td>71</td> <td>71</td> <td>10</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Nedskrivning goodwill</td> <td>-10</td> <td>-33</td> <td>-34</td> <td>-95</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Resultat före skatt</td> <td>961</td> <td>766</td> <td>987</td> <td>231</td> <td>638</td> </tr> <tr> <td>Aktuell skatt</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-1</td> <td>-2</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Uppskjuten skatt</td> <td>-69</td> <td>-134</td> <td>-178</td> <td>110</td> <td>-173</td> </tr> <tr> <td>Periodens resultat</td> <td>892</td> <td>632</td> <td>808</td> <td>339</td> <td>465</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">KONCERNENS BALANSRÄKNING</th> </tr> <tr> <th>mkr</th> <th>2014 9 mån jan–sep</th> <th>2013 9 mån jan–sep</th> <th>2013 12 mån jan–dec</th> <th>2012 12 mån jan–dec</th> <th>2011 12 mån jan–dec</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Goodwill</td> <td>245</td> <td>257</td> <td>255</td> <td>289</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsfastigheter</td> <td>29 387</td> <td>23 170</td> <td>24 059</td> <td>22 624</td> <td>14 880</td> </tr> <tr> <td>Maskiner och inventarier</td> <td>12</td> <td>12</td> <td>12</td> <td>14</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Andelar i intresseföretag</td> <td>492</td> <td>478</td> <td>488</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde</td> <td>38</td> <td>-</td> <td>32</td> <td>330</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Övriga fordringar</td> <td>363</td> <td>270</td> <td>300</td> <td>163</td> <td>491</td> </tr> <tr> <td>Likvida medel</td> <td>5</td> <td>195</td> <td>84</td> <td>375</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>Summa tillgångar</td> <td>30 542</td> <td>24 382</td> <td>25 230</td> <td>23 795</td> <td>15 390</td> </tr> <tr> <td>Eget kapital</td> <td>7 925</td> <td>7 022</td> <td>7 198</td> <td>6 696</td> <td>4 740</td> </tr> <tr> <td>Minoritetsintresse</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Uppskjuten skatteskuld</td> <td>929</td> <td>813</td> <td>861</td> <td>681</td> <td>673</td> </tr> <tr> <td>Räntebärande skulder</td> <td>20 212</td> <td>15 634</td> <td>16 163</td> <td>15 229</td> <td>9 345</td> </tr> <tr> <td>Derivat</td> <td>568</td> <td>88</td> <td>144</td> <td>432</td> <td>242</td> </tr> <tr> <td>Leverantörsskulder</td> <td>111</td> <td>90</td> <td>193</td> <td>158</td> <td>49</td> </tr> <tr> <td>Övriga skulder</td> <td>141</td> <td>156</td> <td>132</td> <td>114</td> <td>34</td> </tr> <tr> <td>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</td> <td>656</td> <td>579</td> <td>539</td> <td>485</td> <td>307</td> </tr> <tr> <td>Summa eget kapital och skulder</td> <td>30 542</td> <td>24 382</td> <td>25 230</td> <td>23 795</td> <td>15 390</td> </tr> </tbody> </table>	KONCERNENS RESULTATRÄKNING						mkr	2014 9 mån jan–sep	2013 9 mån jan–sep	2013 12 mån jan–dec	2012 12 mån jan–dec	2011 12 mån jan–dec	Intäkter	1 863	1 630	2 220	1 948	1 364	Fastighetskostnader	-625	-597	-828	-733	-507	Driftsöverskott	1 238	1 033	1 392	1 215	857	Central administration	-59	-57	-78	-86	-71	Finansnetto	-585	-500	-678	-605	-358	Förvaltningsresultat	594	476	636	524	428	Resultatandel intressebolag	-79	3	5	-	-	Värdoförändringar fastigheter	880	-96	-28	-33	435	Värdoförändring derivat	-424	345	337	-175	-225	Värdoförändring värdepapper	-	71	71	10	-	Nedskrivning goodwill	-10	-33	-34	-95	-	Resultat före skatt	961	766	987	231	638	Aktuell skatt	0	0	-1	-2	0	Uppskjuten skatt	-69	-134	-178	110	-173	Periodens resultat	892	632	808	339	465	KONCERNENS BALANSRÄKNING						mkr	2014 9 mån jan–sep	2013 9 mån jan–sep	2013 12 mån jan–dec	2012 12 mån jan–dec	2011 12 mån jan–dec	Goodwill	245	257	255	289	-	Förvaltningsfastigheter	29 387	23 170	24 059	22 624	14 880	Maskiner och inventarier	12	12	12	14	8	Andelar i intresseföretag	492	478	488	-	-	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	38	-	32	330	-	Övriga fordringar	363	270	300	163	491	Likvida medel	5	195	84	375	11	Summa tillgångar	30 542	24 382	25 230	23 795	15 390	Eget kapital	7 925	7 022	7 198	6 696	4 740	Minoritetsintresse	0	0	0	-	-	Uppskjuten skatteskuld	929	813	861	681	673	Räntebärande skulder	20 212	15 634	16 163	15 229	9 345	Derivat	568	88	144	432	242	Leverantörsskulder	111	90	193	158	49	Övriga skulder	141	156	132	114	34	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	656	579	539	485	307	Summa eget kapital och skulder	30 542	24 382	25 230
KONCERNENS RESULTATRÄKNING																																																																																																																																																																																																																								
mkr	2014 9 mån jan–sep	2013 9 mån jan–sep	2013 12 mån jan–dec	2012 12 mån jan–dec	2011 12 mån jan–dec																																																																																																																																																																																																																			
Intäkter	1 863	1 630	2 220	1 948	1 364																																																																																																																																																																																																																			
Fastighetskostnader	-625	-597	-828	-733	-507																																																																																																																																																																																																																			
Driftsöverskott	1 238	1 033	1 392	1 215	857																																																																																																																																																																																																																			
Central administration	-59	-57	-78	-86	-71																																																																																																																																																																																																																			
Finansnetto	-585	-500	-678	-605	-358																																																																																																																																																																																																																			
Förvaltningsresultat	594	476	636	524	428																																																																																																																																																																																																																			
Resultatandel intressebolag	-79	3	5	-	-																																																																																																																																																																																																																			
Värdoförändringar fastigheter	880	-96	-28	-33	435																																																																																																																																																																																																																			
Värdoförändring derivat	-424	345	337	-175	-225																																																																																																																																																																																																																			
Värdoförändring värdepapper	-	71	71	10	-																																																																																																																																																																																																																			
Nedskrivning goodwill	-10	-33	-34	-95	-																																																																																																																																																																																																																			
Resultat före skatt	961	766	987	231	638																																																																																																																																																																																																																			
Aktuell skatt	0	0	-1	-2	0																																																																																																																																																																																																																			
Uppskjuten skatt	-69	-134	-178	110	-173																																																																																																																																																																																																																			
Periodens resultat	892	632	808	339	465																																																																																																																																																																																																																			
KONCERNENS BALANSRÄKNING																																																																																																																																																																																																																								
mkr	2014 9 mån jan–sep	2013 9 mån jan–sep	2013 12 mån jan–dec	2012 12 mån jan–dec	2011 12 mån jan–dec																																																																																																																																																																																																																			
Goodwill	245	257	255	289	-																																																																																																																																																																																																																			
Förvaltningsfastigheter	29 387	23 170	24 059	22 624	14 880																																																																																																																																																																																																																			
Maskiner och inventarier	12	12	12	14	8																																																																																																																																																																																																																			
Andelar i intresseföretag	492	478	488	-	-																																																																																																																																																																																																																			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	38	-	32	330	-																																																																																																																																																																																																																			
Övriga fordringar	363	270	300	163	491																																																																																																																																																																																																																			
Likvida medel	5	195	84	375	11																																																																																																																																																																																																																			
Summa tillgångar	30 542	24 382	25 230	23 795	15 390																																																																																																																																																																																																																			
Eget kapital	7 925	7 022	7 198	6 696	4 740																																																																																																																																																																																																																			
Minoritetsintresse	0	0	0	-	-																																																																																																																																																																																																																			
Uppskjuten skatteskuld	929	813	861	681	673																																																																																																																																																																																																																			
Räntebärande skulder	20 212	15 634	16 163	15 229	9 345																																																																																																																																																																																																																			
Derivat	568	88	144	432	242																																																																																																																																																																																																																			
Leverantörsskulder	111	90	193	158	49																																																																																																																																																																																																																			
Övriga skulder	141	156	132	114	34																																																																																																																																																																																																																			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	656	579	539	485	307																																																																																																																																																																																																																			
Summa eget kapital och skulder	30 542	24 382	25 230	23 795	15 390																																																																																																																																																																																																																			

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG					
	2014	2013	2013	2012	2011
	9 mån	9 mån	12 mån	12 mån	12 mån
mkr	jan–sep	jan–sep	jan–dec	jan–dec	jan–dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	597	479	638	526	433
Kassaflöde från den löpande verksamheten	528	474	657	712	341
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 549	-800	-1 625	-2 457	-953
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 942	146	677	2 109	587
Periodens kassaflöde	-79	-180	-291	364	-25
Likvida medel vid periodens början	84	375	375	11	36
Likvida medel vid periodens slut	5	195	84	375	11

		NYCKELTAL				
		2014	2013	2013	2012	2011
		9 mån	9 mån	12 mån	12 mån	12 mån
		jan-sep	jan-sep	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Fastighet						
	Antal fastigheter	406	390	402	387	255
	Uthyrningsbar yta, tkvm	2 765	2 540	2 624	2 529	1 561
	Hyresvärde, mkr	2 942	2 485	2 570	2 468	1 554
	Verkligt värde fastigheter, mkr	29 387	23 170	24 059	22 624	14 880
	Direktavkastningskrav värdering, %	6,9	7,2	7,2	7,2	7,1
	Överskottsgrad, %	66	63	63	62	63
	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	89	90	88	89
	Ytmässig uthyrningsgrad, %	82	81	82	81	80
	Genomsnittlig kontraktstid, år	3,5	3,5	3,5	3,4	2,8
Finans						
	Avkastning eget kapital, %	11,8	9,1	11,6	5,8	10,1
	Soliditet, %	25,9	28,8	28,5	28,1	31,6
	Soliditet, justerad %	29,7	31,5	31,4	31,9	35,8
	Belåningsgrad, %	67	65	65	64	63
	Belåningsgrad fastigheter, %	57	57	57	59	63
	Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,9	1,9	1,9	2,2
	Genomsnittlig ränta, %	3,7	4,3	4,3	4,3	4,2
	Genomsnittlig räntebindning, år	2,0	3,0	2,7	3,0	2,7
	Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,3	1,9	2,0	2,2	1,9
	Räntebärande skulder, mkr	20 212	15 634	16 163	15 229	9 345
Aktie och övrigt						
	Resultat per stamaktie, kr	4,46	2,96	3,75	1,24	2,89
	Resultat per preferensaktie, kr	7,31	7,50	10,00	7,52	–
	Eget kapital per aktie, kr	42,40	37,94	38,90	37,18	29,48
	Börskurs stamaktie vid periodens utgång, kr	34,80	28,00	28,50	25,60	25,90
	Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	163,50	147,75	150,00	136,75	–
	Börsvärde, utestående aktier, mkr	9 129	7 402	7 527	6 670	4 165
	Antal registrerade stamaktier vid periodens utgång, milj	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5
	Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, milj	166,5	166,5	166,5	161,5	160,8
	Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, milj	20,4	18,5	18,5	18,5	–
	Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, milj	20,4	18,5	18,5	18,5	–
	Utdelning per stamaktie, kr	–	–	1,50	1,50	1,25
	Utdelning per preferensaktie, kr	–	–	10	10	10
	Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	–	–	68	83	79
		Det har inte skett någon väsentlig förändring av Klöverns ställning på marknaden sedan den 30 september 2014.				
B.8	<i>Utvald proforma-redovisning</i>	Ej tillämplig. Prospektet innehåller inte proformaredovisning.				
B.9	<i>Resultatprognos</i>	Ej tillämplig. Propsektet innehåller inte någon resultatprognos.				
B.10	<i>Revisions-anmärkning</i>	Ej tillämplig. Det finns inte några anmärkningar från revisor.				
B.11	<i>Tillräckligt rörelsekapital</i>	Det är Klöverns styrelses bedömning att rörelsekapitalet är tillräckligt för Klöverns aktuella behov för den kommande tolv månadersperioden.				

Avsnitt C – Värdepapper		
C.1	<i>Värdepapper som erbjuds</i>	Preferensaktier i Klöver (ISIN-kod SE0004390037).
C.2	<i>Denominering</i>	Aktierna är denominerade i svenska kronor, SEK.
C.3	<i>Totalt antal aktier i emittenten</i>	<p>Aktiekapitalet i Klöver uppgick per 30 september 2014 till 934 661 800 kronor fördelat på 166 544 360 utestående stamaktier samt 20 388 000 utestående preferensaktier, vardera med ett kvotvärde om fem (5) kronor per aktie. Vid den extra bolagsstämma den 22 oktober 2014 beslutade styrelsen om minskning av aktiekapitalet utan indragning av aktier varvid aktiekapitalet efter genomförd minskning uppgår till 186 932 369 kronor fördelat på 186 932 360 aktier, envar aktie med ett kvotvärde om en (1) krona.</p> <p>Samtidigt beslutade extra bolagsstämman om en fondemission av stamaktier av serie B varvid aktiekapitalet efter genomförd fondemission uppgår till 1 852 375 960 kronor fördelat på 1 852 375 960 aktier, envar med ett kvotvärde om en (1) krona.</p>
C.4	<i>Rättigheter som sammanhänger med värdepappren</i>	<p>Varje preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst. Preferensaktierna har enligt den gällande bolagsordningen företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 10,00 kronor per preferensaktie före sammanläggning med kvartalsvis utbetalning om 2,50 kronor per preferensaktie.</p> <p>I det fall bolagsstämma i Klöver beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning som understiger 2,50 kronor per preferensaktie under ett kvartal ska den del som understiger 2,50 kronor läggas till Innestående Belopp (såsom definierat i Klövers bolagsordning), 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.</p>
C.5	<i>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</i>	Ej tillämplig. Aktierna är inte föremål för några inskränkningar i den fria överlåtbarheten.
C.6	<i>Upptagande till handel</i>	Bolagets preferensaktie är, i likhet med Bolagets stamaktie, upptagen till handel på Nasdaq Stockholm.
C.7	<i>Utdelningspolicy</i>	Preferensaktier berättigar före sammanläggningen till en utdelning om 10,00 kronor per år, med kvartalsvis utbetalning om 2,50 kronor per preferensaktie. Efter sammanläggningen berättigar preferensaktier till en utdelning om 20,00 kronor per år, med kvartalsvisa utbetalningar om 5,00 kronor per preferensaktie. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Styrelsen har beslutat om avstämningsdag för sammanläggningen till den 22 december 2014. 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 Klövers aktiebok, vilket innebär att första dag för utbetalning av utdelning förväntas infalla den 7 januari 2015.

Avsnitt D – Risker		
D.1	<i>Risker relaterade till emittenten eller branschen</i>	<p>En investering i värdepapper är förenad med risk. Inför ett eventuellt investeringsbeslut är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Klöverns verksamhet och den bransch där Klöverna verkar i. Dessa risker inkluderar bland annat följande huvudsakliga bransch- och verksamhetsrelaterade risker:</p> <ul style="list-style-type: none"> • risken för minskade hyresintäkter om hyresgäster inte fullgör sina förpliktelser eller om Klöverns största hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal; • risken för att makroekonomiska faktorer leder till högre vakansgrad, högre räntor, ökade kostnader eller lägre hyresnivåer; • risken för ökade drifts- och underhållskostnader; • risken för förändrad skattelagstiftning; • risken för negativ utveckling av fastighetsportföljens marknadsvärde; • risken att Klöverna inte lyckas refinansiera existerande kreditavtal eller inte erhåller ny finansiering på skäliga villkor; • risken för ett negativt utfall i eventuella framtida domstolsprocesser; • risken för ogynnsam ränteutveckling; • risk relaterad till värdet på derivatinstrument; samt • risken att Klöverna inte får önskad avsättning för fastigheter <p>De ovanbeskrivna riskerna kan få en negativ effekt på Klöverns verksamhet, finansiella ställning och resultat. Det finns ytterligare risker och det kan även finnas risker som för närvarande inte är kända för Klöverna.</p>
D.3	<i>Risker relaterade till värdepappren</i>	<p>Risker relaterade till preferensaktierna och Erbjudandet innefattar bland annat att det finns en risk att framtida utdelning kan komma att utebli, att likviditeten i handeln med preferensaktierna inte kommer att vara tillfredsställande och att börskursen kan komma att uppvisa fluktuationer.</p> <p>Det kan finnas risker relaterade till värdepappren som för närvarande inte är kända för Klöverna.</p>

Avsnitt E – Erbjudande		
E.1	<i>Emissionsbelopp och emissionskostnader</i>	<p>Nyemissionen omfattar högst 7 000 000 preferensaktier och teckningskursen uppgår till 150 kronor per preferensaktie, vilket medför att Klöverna vid full teckning tillförs totalt 1 050 mkr före emissionskostnader. Klöverna uppskattar att emissionskostnaderna med anledning av Erbjudandet kommer att uppgå till 18 mkr. Styrelsen förbehåller sig rätten att utöka Erbjudandet och härigenom kan Klöverna tillföras ytterligare 825 mkr. I fall Erbjudandet utökas med ytterligare 825 mkr ökar emissionskostnaderna med 6 mkr.</p>
E.2a	<i>Motiv och användning av emissionslikviden</i>	<p>Bolaget ser fortsatt goda möjligheter till såväl nya förvärv som hyresgästanpassningar och tillbyggnationer på befintliga fastigheter och för att kunna tillvarata dessa möjligheter och samtidigt bibehålla balans mellan eget kapital och skulder som möjliggör en fortsatt tillväxt har Klöverns styrelse beslutat om en nyemission av preferensaktier.</p>

E.3	<i>Erbjudandets former och villkor</i>	<ul style="list-style-type: none"> Anmälningssperiod - Anmälningssperioden är mellan den 7-17 november 2014 för allmänheten i Sverige och mellan den 7-18 november 2014 för institutionella investerare. Anmälan - Anmälan ska, för det fall tecknaren önskar få preferensaktier levererade till ett VP-konto, göras på särskild anmälningssedel som kan erhållas från Swedbanks kontor, Klöverns hemsida (www.klovern.se), Swedbanks hemsida (www.swedbank.se/prospekt) samt Nordeas hemsida (www.nordea.se under Sparande/Handla och placera). Kunder i Swedbank och Avanza kan anmäla sig via respektive banks internetbank. Anmälningssedlar enligt ovan kan även skickas till: Swedbank AB (publ) Emissioner 105 34 Stockholm <p>Anmälan för institutionella investerare i Sverige och internationellt ska ske till Nordea eller Swedbank i enlighet med särskilda instruktioner.</p> <ul style="list-style-type: none"> Tilldelning - Tilldelning av preferensaktier kommer att beslutas av styrelsen för Klöver i samråd med Nordea och Swedbank, varvid målet är att ytterligare stärka Klöverns institutionella ägarbas och ytterligare öka spridningen av preferensaktierna bland allmänheten. Likviddag - Likviddag är den 21 november 2014.
E.4	<i>Intressen som har betydelse för erbjudandet</i>	Swedbank och Nordea är Joint Lead Managers och Joint Bookrunners i samband med Erbjudandet. Swedbank agerar emissionsinstitut i samband med Erbjudandet. Swedbank och Nordea är därutöver långivare till Klöver. MAQS Advokatbyrå Stockholm AB är legal rådgivare till Klöver och Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB är legal rådgivare till Joint Lead Managers och Joint Bookrunners i samband med Erbjudandet. Rådgivare erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster.
E.5	<i>Lock-up avtal</i>	Ej tillämplig. Några lock-up avtal föreligger inte i samband med Erbjudandet.
E.6	<i>Utspädningseffekt</i>	<p>Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas kommer aktiekapitalet att ökas med 35 000 000 kronor, från 934 661 800 kronor till 969 661 800 kronor, motsvarande en utspädningsseffekt om cirka 3,6 procent av aktiekapitalet i Bolaget. Antalet röster ökar vid fullteckning av Erbjudandet med 700 000, från 168 583 160 röster till 169 283 160 röster, motsvarande en utspädningsseffekt om cirka 0,4 procent av antalet röster i Bolaget.</p> <p>En eventuell utökning av Erbjudandet med ytterligare 5 500 000 preferensaktier till totalt 12 500 000 preferensaktier och ett fulltecknat utökat Erbjudande, innebär att aktiekapitalet ökas med 62 500 000 kronor, från 934 661 800 kronor till totalt 997 161 800 kronor, motsvarande en utspädningsseffekt om cirka 6,3 procent av aktiekapitalet i Bolaget. Antalet röster ökar vid fullteckning av det utökade Erbjudandet med 1 250 000, från 168 583 160 röster till 169 833 160 röster, motsvarande en utspädningsseffekt om cirka 0,7 procent av antalet röster i Bolaget.*</p>
E.7	<i>Kostnader som åläggs investerare</i>	Ej tillämplig. Bolaget ålägger inte investerare några kostnader.

* Utan beaktande av den av den extra bolagsstämman beslutade fondemissionen

RISKFAKTORER

En investering i aktier är alltid förenat med risker. 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. Vid en bedömning av Klövers framtida utveckling är det därför av vikt att vid sidan om möjligheter till positiv utveckling även beakta riskerna i Klövers verksamhet.

Nedan beskrivs de risker och osäkerhetsfaktorer som bedöms ha betydelse för Klövers framtida utveckling. Riskfaktorerna beskrivs utan inbördes rangordning och redogörelsen gör inte anspråk på att vara heltäckande. Ytterligare risker och osäkerhetsfaktorer som Klöver för närvarande inte känner till kan också komma att utvecklas till viktiga faktorer som påverkar Klövers verksamhet och framtida utveckling. Sådana risker kan leda till att priset på Klövers preferensaktie sjunker väsentligt och att investerare därmed kan förlora hela eller delar av sin investering.

Nedan angivna riskfaktorer skulle kunna innebära en negativ effekt på Klövers verksamhet, finansiella ställning och resultat. Samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte beskrivas i detta avsnitt, varför en samlad utvärdering även måste innefatta övrig information i Prospektet samt en allmän omvärldsbedömning. Innan en investering görs i Klövers preferensaktier bör all information i Prospektet noga övervägas och i synnerhet de specifika riskfaktorer som anges i detta avsnitt.

Risker relaterade till verksamheten

MAKROEKONOMISKA FAKTORER

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna konjunktur-utvecklingen, tillväxt, sysselsättning, produktionstakten för nya lokaler och inflationen. 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 är en av Klövers större kostnadsposter. På längre sikt kan förändringar i räntan få en väsentlig påverkan på Klövers resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också Klövers fastighetskostnader. 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 inflationen än vad Klöver kompenseras för genom sådan indexering, skulle detta ha en negativ effekt på Klövers resultat. Det finns en risk att Klöver inte alltid kommer att kunna teckna hyresavtal som helt eller delvis kompenserar inflationen.

Högre vakansgrad och räntor, ökade kostnader samt lägre hyresnivåer skulle kunna få en 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 finns en risk att efterfrågan sjunker på de flesta, eller samtliga, geografiska marknader, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Klövers finansiella ställning och resultat.

HYRESINTÄKTER OCH HYRESUTVECKLING

Hyresintäkter för kommersiella lokaler styrs långsiktigt av bland annat utbud och efterfrågan på marknaden. Klövers hyresintäkter kommer att påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad och avtalad hyresnivå samt hyresgästernas betalningsförmåga.

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. Klövers tio största hyresgäster svarade per 31 december 2013 för 22 procent av Klövers kontraktsvärde och den genomsnittliga kontraktstiden för dessa var 5 år. Det finns en risk att Klövers större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser.

Kløvern är också 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 omförhandling av hyresavtal, kan Klöverns resultat påverkas negativt.

Underhållsutgifter utgör åtgärder i syfte att långsiktigt bibehålla fastighetens standard. Klöver har en planering för genomförande av de underhållsåtgärder som bedöms erforderliga. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan dock påverka Klöverns resultat negativt.

RÄNTERISK

Klöverns verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut och obligationsmarknad. 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 respektive obligationsmarknadens marginaler samt av vilken strategi Klöver väljer för bindningstiden på räntorna.

Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens så kallade reporänta vilken utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån förväntas stiga, vilket omgäende ökar räntekostnaderna för lån med kort löptid, vilket i sin tur väsentligen kan påverka Klöverns resultat och finansiella ställning.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RÄNTEDERIVAT

I princip samtliga Klöverns låneavtal 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, som inte är kassaflödespåverkande, på räntederivaten. Derivaten utgör ett skydd mot högre räntenivåer, men innebär också att marknadsvärdet på Klöverns räntederivat minskar om marknadsräntorna sjunker, 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 erlagga 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 en risk att Klöverns motparter inte kan uppfylla sina åtaganden.

REFINANSIERINGSRISK

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller kan erhållas endast till ökade kostnader. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning.

Klöverns har obligationslån, uppgående till sammanlagt 1,34 mdkr, som förfaller till betalning i mars 2015. Trots att Klöver idag bedömer att refinansieringsrisken är låg, föreligger det en risk att framtida refinansiering inte kommer att kunna ske på skäliga villkor, vare sig gällande eget kapital via nyemission eller refinansiering av utestående lån samt upptagande av nya skulder i Klöver, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Klöverns verksamhet, finansiella ställning och resultat.

FINANSIELLA ÅTAGANDEN

Koncernens finansiering sker från såväl bank- som kapitalmarknaden. Bolaget har ställt säkerheter och lämnat garantier för vissa av lånen. En del av låneavtalen löper med finansiella åtaganden, vilka bland annat innefattar bestämmelser kring ägandet av de bolag som upptar belåningen. Om Bolaget skulle bryta mot något eller några av dessa åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånet eller lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter ianspråkats av relevant kreditinstitut, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

KONTROLLFÖRÄNDRINGAR

I vissa av Bolagets avtal kan det finnas bestämmelser som aktualiseras vid förändringar i kontrollen över Bolaget. Vid sådana förändringar kan vissa rättigheter för motparten, eller skyldigheter för Koncernen inträda som bland annat kan komma att påverka Koncernens fortsatta finansiering. Om Koncernens finansiering påverkas, vilken indirekt skulle kunna påverka Koncernens ägande av fastigheter, skulle det kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

LIKVIDITETSRIKISER

Med likviditetsrisk avses risken att Klövern skulle sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja sina betalningsåtaganden, vilka huvudsakligen består av driftskostnader såsom el, renhållning, vatten och värme, avtalade underhållsutgifter, investeringar samt ränta på skulder. Om Klöverns tillgång till likvida medel försvaras skulle det kunna ha en väsentlig negativ effekt på Klöverns verksamhet, finansiella ställning och resultat.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Klöverns förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Klövern värderar varje kvartal 100 procent av sitt fastighetsinnehav. Av värderingarna utförs 20–30 procent av externa värderare och resterande del av Klövern. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande tolv månadersperiod.

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighetsspecifika försämringar såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad som marknadsspecifika försämringar såsom högre direktavkastningskrav kan föranleda att Klövern skriver ned det verkliga värdet på sina förvaltningsfastigheter, vilket skulle påverka Klöverns resultat och finansiella ställning negativt.

TRANSAKTIONER

Att köpa och sälja fastigheter ingår som en del av Klöverns verksamhet och är, särskilt vid förvärv, förenat med risker. Alla investeringar är förenade med osäkerhet, såsom risk för bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden och tekniska problem. Vidare föreligger det en risk att Klövern vid var tid inte får avsättning för fastigheter i Klöverns fastighetsbestånd. Viljan och förmågan att betala för de fastigheter som Klövern önskar sälja påverkas av flera faktorer. Viljan att betala för fastigheter beror bland annat på hur väl en given fastighet motsvarar efterfrågan på marknaden, den allmänna prisutvecklingen på fastighetsmarknaden samt tillgången till, och kostnader för, andra fastigheter. Förmågan att betala för fastigheter påverkas bland annat av den allmänna löneutvecklingen, sysselsättningen och andra faktorer som påverkar ekonomin, såsom möjligheten till ränteaavdrag och möjligheten att erhålla lånefinansiering. Dessa skulle kunna påverka Klöverns kunders vilja eller förmåga att betala för de fastigheter Klövern har till försäljning.

Inför en investering görs en utvärdering som syftar till att identifiera och om möjligt reducera de risker som kan vara förknippade med investeringen, men det finns en risk att framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom förvärv påverkar Klöverns resultat och finansiella ställning negativt.

Vid avyttring av fastigheter föreligger osäkerhet kring exempelvis pris och möjligheten att få avsättning för samtliga fastigheter samt att olika krav kan riktas mot Bolaget med anledning av avyttringar eller skicket på avyttrade fastigheter. Om Bolaget inte kan få avsättning för fastigheterna till ett fördelaktigt pris eller om krav riktas mot Bolaget kan det innebära fördröjningar av projekt eller ökade eller oförutsedda kostnader för fastigheterna eller transaktionerna.

Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

PROJEKTRISKER

Klöverns verksamhet omfattar också fastighetsutvecklingsprojekt. Vid nybyggnation eller ombyggnation och renovering av befintliga fastigheter uppstår vissa risker. Större projekt kan innefatta betydande investeringar, vilket kan leda till en ökad kreditrisk om hyresgäster inte klarar av att uppfylla sina förpliktelser att betala hyra och Klövern inte kan hitta andra hyresgäster för de aktuella lokalerna, eller om efterfrågan eller priset på fastigheter generellt förändras under projektets gång. Dessutom kan projekt försenas eller fördröjas, vilket kan resultera i ökade kostnader eller minskade intäkter. Därtill är Klövern beroende av att erhålla erforderliga myndighetsbeslut och tillstånd för att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt. Om ovanstående faktorer skulle realiseras finns det en risk att det resulterar i ökade kostnader eller intäktsbortfall, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Klöverns verksamhet, resultat och finansiella ställning.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE, ÖVRIG PERSONAL OCH ORGANISATION

Klövern hade 192 anställda per 30 september 2014, vilkas kunskap, erfarenhet och engagemang är viktiga för Klöverns framtida utveckling. Klövern har träffat anställningsavtal med sina anställda som Klövern bedömer vara marknadsmässiga. Klövern skulle påverkas negativt om ett flertal av dess anställda samtidigt skulle lämna Bolaget. De åtgärder som vidtas för att förhindra att så sker kan dock visa sig vara ineffektiva och det finns en risk att i framtiden inte 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. Detta kräver operationell säkerhet som god intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller för att garantera Klöverns administrativa säkerhet och kontroll. Brister i operationell säkerhet skulle kunna påverka Klöverns verksamhet negativt.

KONKURRENS

Klövern verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Klöverns framtida konkurrenssituation 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

Fastighetsverksamhet är förknippat med 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. Om tekniska problem uppstår kan de komma att medföra betydligt ökade kostnader för fastigheterna och därmed även påverka Klöverns resultat och finansiella ställning negativt.

LEGALA RISKER

Regleringen av fastighets- och hyresmarknaden är exponerad för politiska beslut som kan påverka Bolagets operationella kostnader. Nya lagar eller regler eller förändringar avseende tillämpningen av befintliga lagar eller regler som är tillämpliga på Klöverns eller dess kunders verksamhet kan innebära ökade kostnader och 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 medföra negativa effekter på Klöverns verksamhet, finansiella ställning och resultat. 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. Det finns en risk att eventuella framtida miljörisker kan påverka Klöverns verksamhet eller finansiella ställning negativt.

SKATTERISKER OCH UNDERSKOTTSAVDRAG

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga pålagor och bidrag, kan påverka förutsättningarna för Klöverns verksamhet. Det föreligger en risk att dessa pålagor och bidrag inte kommer att vara oförändrade i framtiden. Skatteverket och domstolarna har de senaste åren ändrat uppfattning om hur lagar och praxis ska tolkas på flera skatteområden. Sådana ändringar skulle kunna medföra negativa effekter på Klöverns verksamhet, finansiella ställning och resultat. Det kan inte heller 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 fastighets- skatt. Förändringar av bolagsskatt och övriga statliga pålagor kan dock komma att påverka Klöverns resultat negativt. Även om Klövern eftersträvar att alla transaktioner och skattemässiga beslut genomförs och redovisas i enlighet med de lagar och den praxis som finns vid varje deklarationstillfälle kan att Skatteverket trots detta vara av en annan uppfattning och företagna beslut och åtgärder kan få oförutsedda negativa skattemässiga konsekvenser för Klövern.

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.

Det finns en risk att dagens, eller framtida, skatte-regler innebär begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen. Det pågår ständigt arbete med förändringar i lagstiftning och praxis gällande beskattning av företag. Företagsskattekommittén har i juni 2014 föreslagit vissa förändringar i skattelagstiftningen. Förslaget innebär bland annat att möjligheten till avdrag för räntekostnader förändras på ett genomgripande sätt. Enligt kommitténs huvudförslag begränsas avdragen för räntekostnader och andra finansiella kostnader genom att enbart finansiella kostnader som motsvaras av finansiella intäkter ska få dras av. Samtidigt föreslås ett schablonmässigt finansieringsavdrag om 25 procent av företagets hela skattemässiga resultat. Finansieringsavdraget får göras oavsett om företaget har motsvarande kostnader eller inte. Företagsskattekommitténs förslag innebär också att ingående skattemässiga underskott ska minskas med 50 procent.

Om kommitténs förslag leder till lagstiftning eller om det sker andra förändringar i skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan detta medföra att Klöverns framtida skattesituation förändras. Reglerna föreslås träda i kraft den 1 januari 2016, men det är för närvarande osäkert om så kommer att ske och hur den slutliga utformningen av reglerna kommer att se ut. Förslaget till nytt regelverk är ännu inte fullständigt och förutsättningarna för bedömningen av effektens storlek kan väsentligen komma att förändras varför stor försiktighet bör iakttas i tolkningen av effekterna. Förslaget skulle kunna medföra att Klöverns framtida skattesituation förändras negativt. Det finns en risk att Skatteverket kan komma att underkänna vissa eller samtliga av Klöverns yrkade underskottsavdrag.

Ökad skattebörda eller förändringar i skattereglering avseende ägande, drift och uthyrning av fastigheter kan få en negativ inverkan på Klöverns verksamhet, finansiella ställning och resultat.

FÖRÄNDRADE REDOVISNINGSGREGLER

Bolagets påverkas av de redovisningsregler som från tid till annan tillämpas, inklusive exempelvis IFRS och andra internationella redovisningsregler. Det innebär att Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll i framtiden kan komma påverkas av och behöva anpassas till förändrade redovisningsregler eller förändrad tillämpning av sådana redovisningsregler. Detta kan medföra osäkerhet kring Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll och skulle även kunna påverka Bolagets redovisade resultat, balansräkning och egna kapital vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

TVISTER

Klövern har en pågående större hyrestvist. Hyresgästen har deponerat 60 mkr avseende perioden januari–december 2013, 15 mkr avseende perioden januari–mars 2014 samt 15 mkr avseende 2012 hos Länsstyrelsen. Klövern har, genom reducering av hyresintäkterna, reserverat 15 mkr för 2013 och 15 mkr för 2012. Det kan inte uteslutas att Klövern kan komma att bli inblandat i andra tvister i framtiden. Ett negativt utslag på sådana tvister skulle kunna ha en negativ effekt på Klöverns verksamhet, finansiella ställning och resultat.

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 en risk att en investerare inte kommer att få tillbaka satsat kapital eller något kapital alls. Investeringar i Klöverns aktier bör därför föregås av en noggrann analys av Bolaget, dess konkurrenter och omvärld.

Preferensaktierna i Klövern handlas på Nasdaq Stockholm. Det föreligger en risk att likviditeten i Klöverns preferensaktier inte kommer att vara tillfredsställande, vilket innebär att det finns en risk för att dessa värdepapper inte omsätts dagligen och att avståndet mellan köp- och säljkurs kan vara stort. Låg likviditet i Klöverns preferensaktier kan dessutom medföra svårigheter att avyttra preferensaktier vid för aktieägaren önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om likviditeten var god.

UTDELNING OCH ANDRA VILLKOR FÖR PREFERENSAKTIERNA

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 är möjligt att Klövern inte kommer att kunna prestera resultat som möjliggör utdelning på preferensaktierna i framtiden. Villkoren i framtida kreditavtal kan också förhindra att utdelning sker. Vidare föreligger det en risk att

Klöverns bolagsstämman beslutar om utebliven utdelning på preferensaktierna. På motsvarande sätt finns det även risk att preferensaktieägare inte fullt ut kompenseras vid Bolagets upplösning.

Klövern har rätt att lösa in preferensaktier från och med år 2015. Det finns en risk att preferensaktierna kan bli inlösta i förtid till en kurs om 175 kronor per preferensaktie före sammanläggning och 350 kronor per preferensaktie efter sammanläggning, plus eventuellt Innestående Belopp.

Om Klövern skulle upplösas och Klövern saknar tillräckliga medel, finns det en risk att det belopp till preferensaktieägare om 150 kronor per preferensaktie före sammanläggningen, och 300 kronor per preferensaktie efter sammanläggningen, som preferensaktieägare är berättigade till enligt bolagsordningen inte kan utbetalas.

VILLKOR FÖR ERBJUDANDETS FULLFÖLJANDE

Styrelsen för Bolaget förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet 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.

VALUTAKURSFÖRÄNDRINGAR

Valutakursförändringar kan ha negativ inverkan på värdet av utländska aktieägares innehav och utdelning. Preferensaktierna är denominerade i SEK och den utdelning, liksom eventuellt inlösenbelopp, som preferensaktierna

berättigar till kommer utbetalas i SEK. En investering i preferensaktier av investerare utanför Sverige föranleder därför en valutakursrisk för investeraren. En eventuell försvagning av SEK i förhållande till aktuell utländsk valuta kommer att minska värdet på investeringen samt utdelningen på, respektive inlösen av, preferensaktierna i den utländska valutan.

KLÖVERN HAR AKTIEÄGARE MED BETYDANDE INFLYTANDE

Corem Property Group AB (publ), Arvid Svensson Invest AB och Rutger Arnhult (via bolag) ägde per 30 september 2014 aktier i Klövern motsvarande 17,2 procent, 14,9 procent respektive 9,8 procent av kapitalet samt 19,1 procent, 15,8 procent respektive 10,9 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 bolagsstämman, exempelvis val av styrelse. Nämnda ägare kan också ha möjlighet att förhindra eller försvåra att Klövern förvärvas genom ett offentligt uppköpserbjudande. Preferensaktierna och stamaktier av serie B ger en tiondels röst i bolagsstämman jämfört med stamaktierna av serie A som ger rätt till en röst per aktie. Stamaktieägare av serie A kan därmed komma att påverka beslut som fattas av aktieägare i större utsträckning än preferensaktieägare och aktieägare av stamaktier av serie B.

Om Klöverns huvudägare skulle minska sitt respektive aktieinnehav kan detta komma att medföra att kontrollen över Klövern övergår till någon annan nuvarande eller tillkommande aktieägare. Ett sådant ägarskifte kan påverka omvärldens syn på Klövern, innefattande bland annat förändrad kreditvärdighet, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Klöverns verksamhet, finansiella ställning och resultat.

INBJUDAN TILL TECKNING AV PREFERENSAKTIER

Klöverns styrelse beslutade den 6 november 2014, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma i Klövern den 22 oktober 2014, att genomföra en Nyemission av preferensaktier. Nyemissionen omfattar högst 7 000 000 preferensaktier och teckningskursen uppgår till 150 kronor per preferensaktie, vilket medför att Klövern vid full teckning tillförs totalt 1 050 mkr före emissionskostnader.¹ Teckningskursen har fastställts av Bolagets styrelse, i samråd med och efter rekommendation av Nordea och Swedbank baserat på bedömd efterfrågan från institutionella investerare efter en form av anbuds-förfarande som genomförts under perioden 3 november–5 november 2014.

Erbjudandet riktas, med avvikelse från Klöverns aktieägares företrädesrätt, till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och utomlands, inklusive Klöverns befintliga aktieägare. Skälet till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att ytterligare stärka den institutionella investerarbasen samt ytterligare öka spridningen av preferensaktien bland allmänheten. I händelse av övertäckning kan dock befintliga aktieägare i Klövern samt kunder i Nordea, Swedbank och sparbankerna komma att särskilt beaktas vid tilldelning.

Anmälan om teckning vad avser allmänheten ska ske under perioden från och med den 7 november 2014 till och med den 17 november 2014 och vad avser institutionella investerare under perioden från och med den 7 november 2014 till och med den 18 november 2014.

Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas kommer aktiekapitalet att ökas med 35 000 000 kronor, från 934 661 800 kronor till 969 661 800 kronor, motsvarande en utspädningseffekt om cirka 3,6 procent av aktiekapitalet i Bolaget. Antalet röster ökar vid fullteckning av Erbjudandet med 700 000, från 168 583 160 röster till 169 283 160 röster, motsvarande en utspädningseffekt om cirka 0,4 procent av antalet röster i Bolaget.²

Styrelsen förbehåller sig rätten att, fram till och med offentliggörandet av utfallet av Erbjudandet beräknat till den 19 november 2014, utöka Erbjudandet med högst 5 500 000 ytterligare preferensaktier till högst 12 500 000 preferensaktier totalt. Härigenom kan Klövern tillföras ytterligare 825 mkr inom ramen för Erbjudandet.³

En eventuell utökning av Erbjudandet med ytterligare 5 500 000 preferensaktier till totalt 12 500 000 preferensaktier och ett fulltecknat utökat Erbjudande, innebär att aktiekapitalet ökas med 62 500 000 kronor, från 934 661 800 kronor till totalt 997 161 800 kronor, motsvarande en utspädningseffekt om cirka 6,3 procent av aktiekapitalet i Bolaget. Antalet röster ökar vid fullteckning av det utökade Erbjudandet med 1 250 000, från 168 583 160 röster till 169 833 160 röster, motsvarande en utspädningseffekt om cirka 0,7 procent av antalet röster i Bolaget.

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

Nyköping den 6 november 2014
Klövern AB (publ)
Styrelsen

1 Klövern uppskattar att emissionskostnaderna med anledning av Erbjudandet kommer att uppgå till 18 mkr.

2 Utan beaktande av den av den extra bolagsstämman beslutade fondemissionen.

3 Ifall Erbjudandet utökas med högst 825 mkr kommer kostnaden för Erbjudandet att öka med 6 mkr.

BAKGRUND OCH MOTIV

Klövern är ett tillväxtorienterat fastighetsbolag med visionen att skapa miljöer för framtidens företagande och med affärsidén att med närhet och engagemang erbjuda kunden effektiva lokaler i valda tillväxtregioner. Under de senaste åren har Klövern varit aktivt och genomfört ett antal väsentliga fastighetsförvärv, samtidigt som den befintliga fastighetsportföljen har utvecklats väl med stark nettoinflyttning och förbättrad överskottsgrad.

Klövern har under de senaste åren uppvisat en stark tillväxt. Tillväxten har uppnåtts genom fortsatta investeringar i befintligt bestånd samt genom förvärv av fastigheter. Exempelvis tillträdde en Stockholmsportfölj innehållande bland annat Globen City under det andra kvartalet 2014 med en total uthyrningsbar yta om cirka 140 000 kvm och ett fastighetsvärde om cirka 4 mdkr som till största del utgörs av kontorsytor. Klövern har en målsättning om ett fastighetsvärde på minst 30 mdkr under 2014. Fastighetsbeståndet per 30 september 2014 utgjordes av 406 fastigheter med ett fastighetsvärde om cirka 29,4 mdkr och ett bedömt hyresvärde om cirka 2,9 mdkr.

Bolaget ser fortsatt goda möjligheter till såväl nya förvärv som hyresgästanpassningar och tillbyggnationer på befintliga fastigheter och för att kunna tillvarata dessa möjligheter och samtidigt bibehålla en balans mellan eget kapital och skulder som möjliggör en fortsatt tillväxt, har Klöverns styrelse beslutat om en Nyemission av preferensaktier. Den totala emissionslikviden uppgår vid fulltecknande av Erbjudandet till 1 050 mkr före emissionskostnader. Styrelsen förbehåller sig dock rätten att utöka Erbjudandet och härigenom kan Klövern tillföras ytterligare högst 825 mkr. Emissionslikviden avses användas för att finansiera ytterligare förvärv, hyresgästanpassningar och tillbyggnationer. För mer information om preferensaktieemissionen, se avsnittet "Preferensaktieemissionen i korthet".

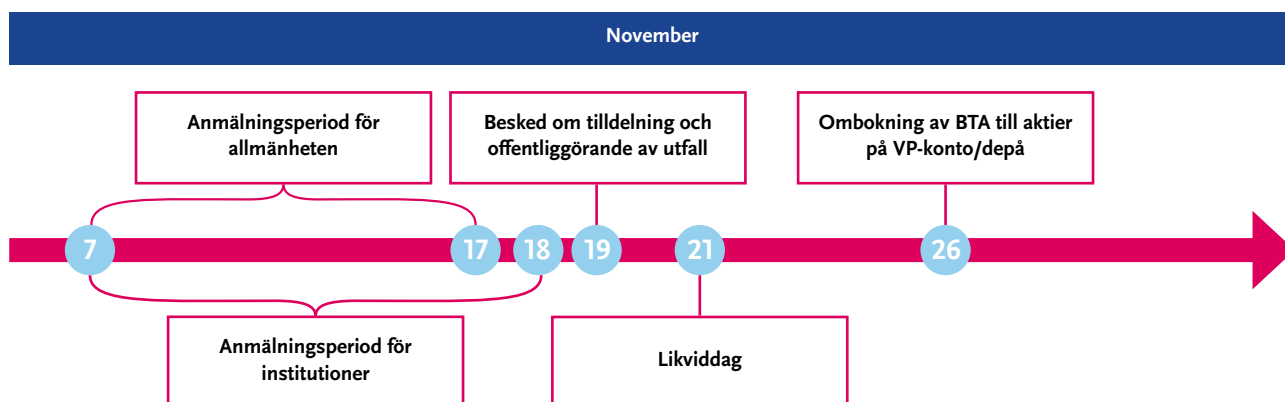
Den extra bolagsstämma som bemyndigade styrelsen att fatta beslut om Nyemissionen av preferensaktier beslutade även om en fondemission genom vilken varje innehavare av en stamaktie av serie A ska erhålla 10 stamaktier av serie B med en tiondels (1/10) röst i syfte att skapa förutsättningar för flexibilitet vid kapitalanskaffning med låg röstmässig utspädning för befintliga aktieägare. Den extra bolagsstämma beslutade även om en sammanläggning av aktier, en så kallad omvänd split, varvid två (2) aktier, av samma aktieslag, slås samman till en (1) aktie. Sammanläggningen omfattar samtliga aktieslag. För mer information om fondemissionen och sammanläggningen av aktier, se prospektet "Upptagande till handel av stamaktier av serie B i Klövern AB (publ)", daterat den 6 november 2014 samt avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden".

Styrelsen för Klövern är ansvarig för innehållet i detta prospekt. Härmed försäkras att styrelsen har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i detta prospekt, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Nyköping den 6 november 2014

Klövern AB (publ)
Styrelsen

PREFERENSAKTIEEMISSIONEN I KORTHET



VILLKOR I SAMMANDRAG FÖR KLÖVERNS PREFERENSAKTIER OCH ERBJUDANDET*

Teckningskurs:	150 kronor per preferensaktie.
Utdelning:	10,00 kronor per år, med kvartalsvis utbetalning om 2,50 kronor per preferensaktie före sammanläggningen och 20,00 kronor per år med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor per preferensaktie efter sammanläggningen. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Nyemitterade preferensaktier enligt Erbjudandet berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att de nya preferensaktierna införts i Klöverns aktiebok, vilket innebär att första avstämningsdag för utdelning förväntas vara den 30 december 2014 och första dag för utbetalning av utdelning förväntas infalla den 7 januari 2015.
Direktavkastning:	6,7 procent årlig kontant avkastning baserat på teckningskursen om 150 kronor per preferensaktie (6,8 procent effektiv årsavkastning).
Rösträtt:	Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst.
Utebliven utdelning:	I det fall bolagsstämma i Klöver beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning som understiger 2,50 kronor per preferensaktie under ett kvartal ska del som understiger 2,50 kronor läggas till Innestående Belopp (såsom definierat i Klöverns bolagsordning), 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, från och med 2015, ske på Bolagets begäran efter beslut på bolagsstämma till 175 kronor före sammanläggningen och 350 kronor efter sammanläggningen med tillägg för eventuellt Innestående Belopp per preferensaktie.
Upplösning:	Vid Bolagets upplösning har preferensaktieägarna prioritet framför stamaktier till ett värde om 150 kronor före sammanläggningen och 300 kronor efter sammanläggningen med tillägg för eventuellt Innestående Belopp per preferensaktie.
Notering:	Preferensaktien är, i likhet med Bolagets stamaktie, föremål för handel på Nasdaq Stockholm.

För fullständiga villkor för Klöverns preferensaktier, se avsnittet "Bolagsordning".

PLANERAD AVSTÄMNINGS DAG FÖR UTBETALNING AV UTDELNING 2014/2015



* Utdelning, inlösenbelopp och skiftesandel kommer att justeras i förhållande till sammanläggningen.

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Viktig information angående investeringssparkonto m m

Den som vill använda konton med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis investeringssparkonto eller kapitalförsäkring, för teckning av preferensaktier i Erbjudandet måste kontrollera med den bank eller institut som för kontot respektive tillhandahåller försäkringen om detta är möjligt och i så fall ska anmälan om teckning ske via sådan bank eller sådant institut. Den som vill använda investeringssparkonto som förs av Swedbank eller Avanza kan dock göra anmälan i enlighet med vad som anges under "Anmälan – Erbjudandet till allmänheten".

Erbjudandet

Erbjudandet riktas till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och utomlands.

Erbjudandet omfattar högst 7 000 000 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"). Styrelsen förbehåller sig rätten att, fram till och med offentliggörandet av utfallet beräknat till 19 november 2014, utöka Erbjudandet med högst 5 500 000 ytterligare preferensaktier, till högst 12 500 000 preferensaktier totalt.

Teckningskurs

Preferensaktierna emitteras till en kurs om 150 kronor per preferensaktie. Courtage utgår ej.

Anmälan

ERBJUDANDET TILL ALLMÄNHETEN

Anmälan om teckning av preferensaktier inom ramen för Erbjudandet till allmänheten ska ske under perioden 7 november – 17 november 2014. Anmälan ska avse lägst 50 preferensaktier och högst 5 000 preferensaktier¹ och därutöver i jämna poster om 10 preferensaktier. Anmälan ska, för det fall tecknaren önskar få preferensaktier levererade till ett VP-konto, göras på särskild anmälningsedel som kan erhållas från Swedbanks kontor, Klöverns hemsida (www.klovern.se), Swedbanks hemsida (www.swedbank.se/prospekt) samt Nordeas hemsida (www.nordea.se under Sparande/Handla och placera).

Den som är depå- och internetkund hos Avanza kan även anmäla sig via Avanzas internettjänst.

Anmälan ska lämnas till något av Swedbanks eller sparbankers kontor i Sverige alternativt skickas till:

Swedbank AB (publ)
Emissioner
105 34 Stockholm

Anmälan måste ha inkommit till Swedbank senast klockan 17.00 den 17 november 2014. Observera att vissa bankkontor stänger före klockan 17.00. För sent inkommen anmälan liksom ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningsedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text. Endast en anmälan per person får göras och endast den anmälan som sist kommit Swedbank tillhanda beaktas. Observera att anmälan är bindande. Styrelsen förbehåller sig rätten att förlänga anmälningsperioden. Sådan förlängning av anmälningsperioden kommer att offentliggöras före anmälningsperiodens utgång.

Den som anmäler sig för teckning av preferensaktier måste antingen ha ett VP-konto, servicekonto eller svensk värdepappersdepå hos ett valfritt värdepappersinstitut eller ha ett investeringssparkonto alternativt kapitalförsäkring hos Swedbank eller sparbanker. Tecknare som önskar få preferensaktier levererade till en depå hos annan bank/förvaltare ska kontakta sin bank/förvaltare för teckning av preferensaktier.

Kunder i Swedbank eller sparbanker kan anmäla sig via internetbanken, telefonbanken (personlig service), sin rådgivare eller personliga mäklare.

För kunder i Swedbank eller sparbanker kommer Swedbank på likviddagen den 21 november 2014 att debitera likviden från det likvidkonto respektive värdepappersdepå/investeringssparkonto hos Swedbank eller sparbanker som angivits i anmälan. Kunder i Swedbank eller sparbanker måste därför ha likvida medel motsvarande minst tilldelat belopp (tilldelat antal preferensaktier multiplicerat med teckningskursen) tillgängligt på likviddagen den 21 november 2014 från klockan 01.00.

ANMÄLAN VIA AVANZA

Den som är depå- och internetkund hos Avanza kan även anmäla sig via Avanzas internettjänst. Anvisningar om detta kan erhållas på www.avanza.se. Anmälan via Avanzas internettjänst kan göras från och med den 7 november till och med klockan 17.00 den 17 november 2014.

¹ Den som anmäler sig för teckning av fler än 5 000 preferensaktier ska kontakta Swedbank eller Nordea i enlighet med vad som anges under rubriken "Anmälan – Det institutionella erbjudandet".

Likvida medel för betlaning av tilldelade preferensaktier ska finnas disponibelt på depån under perioden från och med klockan 17.00 den 17 november till och med klockan 24.00 den 21 november 2014.

DET INSTITUTIONELLA ERBJUDANDET

Anmälan om teckning av preferensaktier inom ramen för det institutionella erbjudandet ska ske under tiden från och med den 7 november 2014 till och med den 18 november 2014. Sådan anmälan måste vara Swedbank eller Nordea tillhanda senast klockan 12.00 den 18 november 2014. Anmälan ska omfatta lägst 5 000 preferensaktier.

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

DIREKTREGISTRERADE AKTIEÄGARE I KLÖVERN

Direktregistrerade aktieägare, med hemvist i Sverige och med känd adress för Klöver baserat på den av Euroclear förda aktieboken per 7 november 2014 kommer att erhålla en informationsbroschyr tillsammans med en anmälningssedel som ska användas för anmälan om teckning.

FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIEÄGARE I KLÖVERN

Förvaltarregistrerade aktieägare i Klöver anmäler sig via sin förvaltare.

Tilldelning

Tilldelning av preferensaktier kommer att beslutas av styrelsen för Klöver i samråd med Swedbank och Nordea, varvid målet är att ytterligare stärka Klöverns institutionella ägarbas och ytterligare öka spridningen av preferensaktierna bland allmänheten.

ERBJUDANDET TILL ALLMÄNHETEN

Tilldelning är inte beroende av när under anmälningstiden anmälan inges. I händelse av överteckning 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. Anmälningar från befintliga aktieägare i Klöver samt kunder i Swedbank, Nordea och Avanza kan komma att särskilt beaktas i händelse av överteckning. Tilldelning kan även komma att ske till anställda i Swedbank, Nordea och Avanza, dock utan att dessa prioriteras. Tilldelning sker i sådant fall i enlighet med Svenska Fondhandlarförningens regler och Finansinspektionens föreskrifter.

DET INSTITUTIONELLA ERBJUDANDET

Vid beslut om tilldelning av preferensaktier inom ramen för erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och utomlands kommer som ovan nämnts att eftersträvas att ytterligare stärka Klöverns institutionella ägarbas. Tilldelning bland de institutioner som lämnat anmälan sker diskretionärt.

BESKED OM TILLDELNING

Tilldelning förväntas ske omkring den 19 november 2014. Så snart som möjligt därefter utsänds avräkningsnotor till dem som erhållit tilldelning i Erbjudandet. De som inte tilldelats preferensaktier får inget meddelande.

BETALNING

Tecknade och tilldelade preferensaktier ska betalas kontant enligt instruktioner på avräkningsnotan, dock senast Swedbank tillhanda den 21 november 2014 klockan 16.00.

BRISTANDE OCH FELAKTIG BETALNING

Om full betalning inte erlaggs i tid kan preferensaktierna komma att tilldelas annan eller säljas. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse vara lägre än teckningskursen 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)

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 till tecknare som angivit att preferensaktier ska levereras till ett VP-konto. Depåkunder hos förvaltare aviseras enligt förvaltarens rutiner.

Omkring den 26 november 2014 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 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 Erbjudandet registrerats hos Bolagsverket. Första avstämningsdag för sådan utdelning avseende preferensaktierna som emitteras inom

ramen för Erbjudandet förväntas vara den 30 december 2014. 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 aktieboken. Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnittet ”Skattefrågor i Sverige”. För ytterligare information, se avsnittet ”Preferensaktien 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 Erbjudandet

Utfallet av Erbjudandet beräknas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 19 november 2014. Samtliga pressmeddelanden med anledning av Erbjudandet kommer att finnas tillgängliga på Klöverns webbplats, www.klovern.se.

Handel i Klöverns preferensaktie

Klöverns preferensaktie är, i likhet med Bolagets stamaktie, sedan tidigare föremål för handel på Nasdaq Stockholm.

Prospekt och anmälningssedel

Prospekt och anmälningssedel kan erhållas från Klövern, Swedbank och Nordea. Prospekt och anmälningssedel kommer även att hållas tillgängligt på webbplatser hos Klövern (www.klovern.se), Swedbank (www.swedbank.se/prospekt) och Nordea (www.nordea.se under Sparande/Handla och placera).

Övrig information

Swedbank bistår emittenten med vissa administrativa tjänster kring Erbjudandet. Swedbanks mottagande och hantering av anmälningssedlar innebär inte i sig att Swedbank betraktar den som anmält sig i Erbjudandet (”tecknaren”) som kund hos banken för placeringen. Tecknaren betraktas för placeringen som kund hos Swedbank endast om den har lämnat råd till tecknaren om placeringen eller annars har kontaktat tecknaren individuellt angående

placeringen eller om tecknaren har anmält sig via Swedbanks kontor eller internetbank. 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.

Information om behandling av personuppgifter

Den som tecknar sig i Erbjudandet 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.

MARKNADSÖVERSIKT

Nedan följer en översiktlig beskrivning över de marknader och fastighetssegment vilka Klövern är verksam inom. Viss information har inhämtats från externa källor och Klövern har återgett sådan information korrekt i Prospektet. Även om Bolaget anser dessa källor vara tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Såvitt Bolaget känner till, och kan försäkra sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av den tredje part varifrån informationen hämtats, har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

SVENSK EKONOMI

	Folkmängd 2013, antal ¹	Förändring folkmängd 1 år, %	Förändring folkmängd 10 år, %	Arbetsstill- fällan ² , antal	Varav offentlig sektor ² , %	Förändring arbetstillfällan 1 år, %	Arbets- löshet ³ , %	Förändring arbetslöshet 1 år, %
Borås	105 995	1,1	7,6	54 744	31,1	1,2	8,5	-1,3
Falun	56 767	0,6	3,2	27 579	40,9	0,7	7,5	-0,6
Göteborg	533 271	1,4	11,6	315 894	23,8	2,3	9,4	1,7
Halmstad	94 084	0,9	7,7	45 923	34,1	1,2	9,2	5,6
Kalmar	63 887	0,3	5,7	33 054	35,7	1,5	8,7	1,0
Karlskrona	63 912	0,3	5,0	30 549	43,2	-0,6	10,8	3,9
Karlstad	87 786	1,0	7,9	49 172	34,0	0,9	9,1	-1,3
Linköping	150 202	1,1	10,3	75 732	30,5	1,9	8,2	-6,5
Malmö ⁴	312 994	1,7	17,2	161 172	26,4	1,8	14,9	6,5
Norrköping	133 749	1,2	7,9	60 557	29,9	0,9	12,8	3,1
Nyköping	53 038	1,3	7,4	23 637	31,8	0,8	8,3	-2,2
Stockholm ⁵	897 700	1,9	17,9	622 447	15,9	2,7	7,1	4,6
Uppsala	205 199	1,3	13,6	96 523	38,2	3,0	6,2	-1,2
Västerås	142 131	1,2	9,3	69 006	24,6	1,8	10,2	0,7
Örebro	140 599	1,2	11,3	71 447	35,0	1,4	9,7	-1,3
Riket i helhet	9 644 864	0,9	7,5	4 567 500	27,9	1,4	8,5	-1,3

Källa: SCB och Arbetsförmedlingen

1) Avser 31 december 2013

2) Enligt RAMS (registerbaserad arbetsmarknadsstatistik) data för år 2012

3) Avser 2013. Enligt Arbetsförmedlingen (öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd, andels av den registerbaserade arbetskraften 16–64 år)

4) Uppgifterna avser Malmö stad som är en del av Malmö/Öresund

5) Uppgifterna avser Stockholm stad

BNP-utveckling

Sveriges BNP-tillväxt var fortsatt svag under 2013 med en tillväxt om 1,6 procent. Konjunkturinstitutet uppskattar att BNP-tillväxten för 2014 kommer att uppgå till 1,8 procent för att sedan öka till 3,1 procent under 2015. Då återhämtningen i omvärlden är svag förväntas exportens betydelse för BNP-tillväxten vara begränsad. Utvecklingen av den inhemska efterfrågan har därmed större betydelse än normalt.¹

Arbetsmarknad

Arbetslösheten, som procent av arbetskraften (16–64 år), vilken skiljer sig från den registerbaserade arbetslösheten i tabellen ovan, uppgick till 8,1 procent 2013, vilket är

en ökning jämfört med 2012, då arbetslösheten uppgick till 8,0 procent. Arbetsförmedlingen bedömer dock att arbetslösheten kommer att sjunka under 2014 och 2015 till 8,0 procent respektive 7,6 procent.²

Inflation och räntor

Trots en konjunkturutveckling i paritet med Riksbankens prognoser var inflationen lägre än förväntat under 2014, vilket föranledde Riksbanken att sänka reporäntan med 0,25 procentenheter till 0,00 procent i oktober 2014. Detta för att försöka öka inflationsstakten samt att bidra till att behålla inflationsförväntningarna i nivå med inflationsmålet om 2 procent. Räntorna på den svenska obligationsmarknaden ligger på fortsatt historiskt låga nivåer.³

1 Konjunkturläget augusti 2014

2 Arbetsförmedlingen, Ura 2014:3

3 Riksbanken

Svensk fastighetsmarknad

Fastighetsbolag exponeras mot förändringar på den nationella, regionala och lokala hyresmarknaden. Fastighetsmarknaden kan segmenteras både geografiskt och på fastighetstyp, varvid både lokala förutsättningar och bredare trender påverkar fastighetsmarknaden.

Den svenska fastighetsmarknaden är stark vilket underbyggs av en stark makroekonomi. Investerare fokuserar numera även på mindre städer och förorter till större städer, vilket är ett resultat av förbättrat marknadssentiment, större risktagande samt bättre tillgänglighet till krediter. Fastighetsmarknaden är inne i en fas då det börjar bli brist på högavkastande fastigheter i de större svenska städerna. Resultatet av detta är att avkastningen på kontor i city (CBD) och innerstadslägen drivs av tillväxt i hyra medan pressade yilder driver avkastningen i lägen utanför CBD och innerstaden.¹

Avkastning

Enligt Svenskt Fastighetsindex uppgick totalavkastningen för alla typer av fastigheter under 2013 till 6,8 procent. Detta kan ställas i relation till de enskilda segmenten där kategorierna bostad och kontor gav den högsta totalavkastningen med 7,5 procent respektive 7,2 procent. De typer av fastigheter som avkastade lägst var kategorin övrigt samt handel, med en totalavkastning på 5,1 procent respektive 5,2 procent.

Ur ett historiskt perspektiv ligger totalavkastningen för alla fastighetstyper något lägre än genomsnittet när man ser på den senaste tre-, fem- och tioårsperioden. Om man jämför totalavkastningen under 2013 med den senaste treårsperioden så är det bara bostäder som avkastade högre under 2013 än för genomsnittet av de senaste tre åren.

TOTALAVKASTNING

	Total- avkastning %	Årlig totalavkastning %		
	2013	3 år	5 år	10 år
Handel	5,2	7,2	6,2	8,6
Kontor	7,2	8,1	6,8	7,5
Industri	6,4	7,2	5,2	8,2
Bostad	7,5	7,4	8,9	9,6
Övrigt	5,1	6,6	6,8	8,0
Alla fastigheter	6,8	7,8	6,9	7,9

Källa: IPD

Fastighetstransaktioner²

Transaktionsvolymen i kronor avtog något under 2013 jämfört med 2012 medan antalet transaktioner ökade. Under 2014 har däremot både transaktionsvolymen och antalet transaktioner ökat. Transaktionsvolymen och antalet transaktioner ökade med 40 procent respektive 30 procent under första halvåret 2014 jämfört med samma period föregående år. Mindre städer har upplevt en lägre volym jämfört med motsvarande tidsperiod 2013 medan Göteborg och Malmö har sett en ökad volym. Ökningen beror på att investerare skiftat fokus från lägre avkastande fastigheter som främst är belägna i CBD, till mer högavkastande fastigheter belägna utanför stadskärnan.

Transaktionsvärdet på den svenska fastighetsmarknaden uppgick till 92 mdkr under 2013. Transaktionsvolymerna kan den närmsta tiden få ytterligare stöd av utländska investerare som tidigare avvaktat på grund av den högt värderade svenska kronan samt låga avkastning internationellt sett.

Två av de fem största transaktionerna under första halvåret 2014 genomfördes i Stockholm, där den största transaktionen var Klöverns förvärv av Globen City.

Kommersiella fastigheter³

Inom segmentet kommersiella fastigheter har utnyttjandet av kvadratmeterna blivit allt viktigare, vilket är en av orsakerna till att flera större företag har valt att flytta ut från stadskärnan, framförallt i Stockholm. Intresset för kommersiella fastigheter har bidragit till att kontorsfastigheter utgjorde 30 procent av den investerade volymen under första halvåret 2014, vilket gör det till det enskilt största segmentet.

Kostnaden per anställd är viktig för företagen och därför kan fastighetsägaren ta högre hyra per kvadratmeter när fastigheten är yteffektiv. I dagsläget är hyran per kvm på 4 500 kr per år för centralt belägna och yteffektiva lokaler i Stockholm och den förväntas öka till 4 700 kr per kvm till utgången av 2014. Hyresutvecklingen förväntas fortsätta in i 2016.

² Newsec

³ Newsec

¹ Nai Svefa

Marknadsutveckling per region

Nedan följer en kort beskrivning av de lokala fastighetsmarknader där Klöver är aktiv.

Region Syd

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

BORÅS

Borås folkmängd växer kontinuerligt och uppgick per 31 december 2013 till 105 995 invånare.¹ På grund av sin dominerande ställning inom bland annat distanshandeln är Borås ett viktigt logistiknav. Högskolan i Borås med fler än 13 000 studenter betyder mycket för kommunens utveckling.²

De tidigare industrilokalerna i Simonsland får med satsningen på ”Textile Fashion Centre” alltmer en tyngdpunkt mot utbildning och design inom textilområdet. Just konvertering av ortens tidigare textilindustrier har varit, och är fortfarande, något av ortens kännetecken. Överlåtelseerna av traditionella industrifastigheter avser huvudsakligen mindre objekt belägna i de traditionella industriområdena.³

GÖTEBORG

Göteborg är Sveriges näst största stad med drygt en halv miljon invånare.⁴ Näringslivet i Göteborg domineras av industrisektorn samt Göteborgs hamn där en stor del av Sveriges export och import passerar. Industrin representeras främst av fordonssektorn. På senare år har även servicesektorn ökat och skapat merparten av de nya jobben i regionen.

I centrala Göteborg är vakansgraden för kontor idag på den lägsta nivån på tio år, vilket drivs av den ekonomiska återhämtningen. Transaktionsvolymen för kommersiella fastigheter ökade under det andra halvåret 2013 från den svaga perioden under samma period 2012.⁵

HALMSTAD

Halmstad är en stad präglad av sitt läge vid floden Nissan med hamn, kajer och goda boendemiljöer. 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. Antalet invånare uppgick per 31 december 2013 till 94 084.⁶

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 3,7 miljoner invånare i Sverige och Danmark.⁷

Under de senaste tio åren har besöksnäringen och den turistrelaterade omsättningen i Malmö ökat med över 50 procent. En betydande orsak till denna utveckling är de omfattande investeringar som har skett i infrastruktur vilket lett till ökad tillgänglighet, såväl till Malmö som inom staden.⁸



1 SCB
2 <http://www.hb.se/Om-hogskolan/>
3 Nai Svefa
4 SCB
5 Nai Svefa

6 SCB
7 <http://www.oresundsregionen.org/se/om-oeresundsregionen>
8 Nai Svefa

Region Öst

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

KARLSKRONA

Karlskrona har ett centrum byggt på öar i Blekinge skärgård. Antalet invånare i kommunen uppgick per 31 december 2013 till 63 912.¹

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.

KALMAR

Kalmar är den tredje största staden i Småland efter Jönköping och Växjö. Antalet invånare i kommunen per 31 december 2013 var 63 887 personer.²

I kommunen finns drygt 5 850 företag eller cirka 6 500 arbetsställen. Handel, tillverknings- och tjänstesektorn är viktiga för kommunen.³

Alecta, CA Fastigheter, Klöverns, LW Fastigheter och Sveafastigheter hör till de stora privata kommersiella fastighetsägarna i Kalmar.

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 Telekom- och IT-sektorn.

Kommunen räknar med att ha 165 140 invånare 2023 mot dagens cirka 150 000 invånare.⁴ Förberedelserna 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 både 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.

NORRKÖPING

Norrköping var tidigare beroende av ett fåtal större industriföretag, idag är dock bilden förändrad. Näringslivet

består numera även av många småföretag inom varierande branscher, framför allt inom handels- och tjänstesektorn. 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 för flera andra jämförbara städer. Folkmängden uppgick per 31 december 2013 till 133 749 personer.⁵

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.

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 uppgick den 31 december 2013 till 53 038 invånare.⁶

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

Fastighetsmarknaden präglas delvis av lokala aktörer. Hyresmarknaden för kontor är i god balans men det råder dock ett överutbud av handelslokaler i externa lägen.



1 SCB

2 SCB

3 Kalmar kommun

4 Befolkningsprognos för Linköpings kommun 2014–2023; SCB

5 SCB

6 SCB

Region Stockholm

Klöverns Region Stockholm består av affärsområdena Globen City, Kista, Storstockholm och Uppsala.

GLOBEN CITY

Globenområdet ligger i södra Stockholm och är en del av utvecklingsområdet Söderstaden med goda kommunikationer i form av tunnelbanestationer, spårvägen Tvärbanan samt ett fyrtiotal busslinjer. Området har utvecklats väl de senaste åren med uppförandet av bland annat Tele2 Arena. Tillsammans med Annexet, Ericsson Globe och Hovet finns det ett stort utbud av evenemanglokaler för sport och kultur vilket bidrar till en ständig ström av besökare till området. Området kommer fortsätta att utvecklas som en del av Söderstaden och ett nytt kontorshus med 1 800 arbetsplatser och upp till 500 lägenheter planeras att stå klart 2018.¹

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 där Ericsson varit en viktig aktör.

Standarden på byggnader och lokaler påverkar hyrorna för kommersiella lokaler mer än mikroläget inom Kista. Hyresnivån för kontorslokaler i Kista bedöms ligga runt 2 000 kronor per kvm för byggnader med ett attraktivt läge med bra standard och för moderna kontor i lite sämre lägen bedöms hyresnivåerna ligga i intervallet från 1 400–2 400 kronor per kvm.² Nytecknade avtal i Victoria Tower har en hyresnivå på 2 900 kronor per kvm.

Stadsdelen Rinkeby-Kista hade 48 366 invånare per 31 december 2013.³ Kista Galleria, en av Stockholms största butiksgallerior, har under de senaste åren byggts om och inrymmer i dag cirka 180 butiker, restauranger och biosalonger. Kista är ett område som varit i en ständig utveckling, så ser även den närmaste framtiden ut där utvecklingen går mot en mer stadslik miljö.

STORSTOCKHOLM

Storstockholm är Sveriges största arbetsmarknadsregion och omfattar alla 26 kommuner i Stockholms län. Näringslivet i Stockholm präglas av en betydande tjäns-

tesektor, 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 resterande del av landet.

Stockholmsregionen är tillväxtmotorn i den svenska ekonomin och denna utveckling bedöms fortsätta även under 2015, vilket kommer fortsätta att gynna den lokala fastighetsmarknaden.

Några av de största ägarna till kommersiella fastigheter är AMF Fastigheter, Atrium Ljungberg, Fabege och Vasakronan. Under det första halvåret 2014 har det genomförts ett flertal stora transaktioner i Stockholm. Exempelvis Klöverns förvärv av Globen City i början av året och Invesco Real Estates förvärv av Entré Lindhagen av Skanska under maj månad.⁴

UPPSALA

Uppsala är en av de snabbast växande kommunerna i Sverige. Folkmängden uppgick per 31 december 2013 till 205 199 personer.⁵ Arbete finns främst inom den offentliga sektorn, speciellt inom undervisning och vård. Arbetsmarknaden är därmed mindre konjunkturkänslig än på många andra orter.

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. De största ägarna av kommersiella hyresfastigheter i Uppsala är Aspholmen (Castellum), Atrium Ljungberg, Klöverns, Storebrand, Uppsala Akademiförvaltning och Vasakronan.



1 <http://bygg.stockholm.se/Alla-projekt/Soderstaden/Globenomradet/>

2 JLL

3 SCB

4 Nai Svefa

5 SCB

Region Mellan/Norr

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

FALUN

Falun är residensstad för Dalarnas län och antalet invånare uppgick till 56 767 personer per 31 december 2013.¹ Falun har en näringslivsstruktur som liknar riket i helhet. Transaktionsaktiviteten under det senaste året har varit låg. Några större transaktioner har inte noterats.²

HÄRNÖSAND

Härnösand ligger i Västernorrlands län och i kommunen uppgick invånarantalet till 24 509 personer per 31 december 2013.³ I Härnösand står offentlig verksamhet och försvar för en stor del av arbetstillfällena. Staden har en stor andel administrativa verksamheter och har utvecklats till något av ett arkivcentrum.

KARLSTAD

Karlstads folkmängd ökar stadigt och uppgick per 31 december 2013 till 87 786 invånare.⁴ Näringslivet är relativt varierat, men domineras av massa-, pappers- och förpackningsindustrin.

På grund av bristen på industritomter har kommunen planlagt ett nytt industriområde vid Bråtebäcken norr om E18 vid östra infarten mot Karlstad. Markarbeten för den första etappen omfattande 15 hektar är färdigställt.⁵

De största aktörerna på den kommersiella hyresmarknaden är Albér Fastigheter, Steen & Ström, Hemfosa, Klöver och Lundbergs. Handelskomplexet Mercurius i centrala Karlstad påbörjades i augusti 2014 och kommer att innefatta handelslokaler, kontor och lägenheter om totalt 12 200 kvm.⁶

SOLLEFTEÅ

Sollefteå ligger i Ångermanland och per 31 december 2013 uppgick invånarantalet till 19 623 personer.⁷ I Sollefteå producerar 16 vattenkraftverk närmare 15 procent av Sveriges elektricitet. En stor del av Sollefteås kommun utgörs av skog vilket innebär att skogsnäringen står för en stor andel av Sollefteås näringsliv.

1 SCB
2 Nai Svefa
3 SCB
4 SCB
5 Nai Svefa
6 Nai Svefa
7 SCB

VÄSTERÅS

Västerås folkmängd har varit starkt stigande under tio år. Prognosen pekar på fortsatt ökning, men i något svagare takt. Folkmängden uppgick till 142 131 invånare per 31 december 2013.⁸

Staden har fortfarande en betydande industriverksamhet, men samtidigt har andra branscher utvecklats positivt, exempelvis industriell informationsteknologi.

En fördjupad översiktsplan över den nya stadsdelen Stationsområdet i centrala Västerås har antagits under hösten. Det före detta verksamhetsområdet ska omvandlas till en tät och blandad stadsbebyggelse. Målet är att den första etappen av nya resecentrum ska stå klar under 2017. Det befintliga avloppsreningsverket begränsar bostadsutvecklingen i dess närhet vilket medför att bygggrätter för kommersiellt ändamål, som kontor och viss handel, kommer att tillskapas.⁹

ÖREBRO

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

Marknaden för kontor bedöms som stabil med låga vakanser och hög efterfrågan, främst vad gäller moderna och yteffektiva lokaler i A- och B-lägen. Nyproduktionshyror för kontor bedöms ligga omkring 1 800–1 900 kr/kvm, inklusive värme.¹⁰



8 SCB
9 Nai Svefa
10 Nai Svefa

RESULTAT PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION

	Intäkter, mkr					Kostnader, mkr					Driftöverskott, mkr				
	jan-sep	jan-sep	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-sep	jan-sep	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-sep	jan-sep	jan-dec	jan-dec	jan-dec
	2014	2013	2013	2012	2011	2014	2013	2013	2012	2011	2014	2013	2013	2012	2011
Syd	247	228	307	237	53	-92	-82	-116	-103	-20	154	146	191	134	33
Öst	474	437	607	558	454	-157	-166	-231	-207	-165	317	271	376	351	289
Stockholm	713	554	752	644	483	-223	-191	-261	-222	-172	490	363	491	422	311
Mellan/Norr	429	411	554	509	374	-153	-158	-220	-201	-150	277	253	334	308	224
<i>Förvaltning</i>	1 783	1 524	2 081	1 817	1 285	-564	-533	-743	-649	-459	1 218	991	1 338	1 168	826
<i>Förädling</i>	80	106	139	131	79	-61	-64	-85	-84	-48	20	42	54	47	31
Totalt	1 863	1 630	2 220	1 948	1 364	-625	-597	-828	-733	-507	1 238	1 033	1 392	1 215	857



VERKSAMHETSBEKRIVNING

Historik

2014	Under det andra kvartalet 2014 tillträdde en Stockholmsportfölj, innehållande bland annat Globen City med ett fastighetsvärde om cirka 4 mdkr. Fram till den 30 september 2014 har Klövern tillträtt 14 fastigheter samt sålt och frånträtt tio fastigheter. Klövern lanserade kontorshotellen under det egna varumärket First Office och kommunicerade att man avser att konceptualisera verksamheten inom förrådsanläggningar under ett eget varumärke: Big Pink. Fastighetsvärdet uppgick till 29 387 mkr per 30 september 2014.
2013	Under 2013 tillträdde Klövern 23 fastigheter om totalt 1 020 mkr. Dessa förvärv skedde i samtliga fyra regioner. Bland annat förvärvades en stor logistikenhet i Jordbro, söder om Stockholm, med en uthyrningsbar area om 28 000 kvm. I december 2013 förvärvades två kontorsfastigheter i Göteborgsområdet, omfattande 9 800 kvm. Klövern kommunicerade även att man avser att konceptualisera kontorshotellen under det gemensamma namnet First Office. Renodlingen av fastigheter fortsatte under året och totalt sålde Klövern 12 fastigheter för 387 mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 24 059 mkr per 31 december.
2012	Rutger Arnhult tillträdde som VD i januari 2012. Klövern förvärvade under året totalt 137 fastigheter om 7 459 mkr, varav 124 tillkom genom förvärvet av Dagon. I och med köpet av Dagon etablerade sig Klövern på nya expansiva marknader i bland annat Öresund och Göteborg. Elva fastigheter avyttrades för totalt 543 mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 22 624 mkr per 31 december.
2011	Klövern förvärvade under året åtta fastigheter till ett pris om 315 mkr och sålde fem fastigheter för totalt 48 mkr. I början av december lämnades ett offentligt uppköpserbjudande på samtliga aktier i Dagon AB (publ). Gustaf Hermelin avgick som VD vid årsskiftet. Fastighetsvärdet uppgick till 14 880 mkr per 31 december.
2010	Klövern förvärvade en stor fastighetsportfölj om 37 fastigheter med en totalyta på 157 tkvm. Av fastigheterna är 31 belägna i Linköping, fyra i Norrköping och två i Örebro. Köpeskillingen uppgick till 1 055 mkr. Klövern sålde totalt nio fastigheter till ett värde om 368 mkr samt förvärvade ytterligare en fastighet för 12 mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 13 493 mkr per 31 december.
2009	Kistamässan färdigställdes i maj och intill mässan togs det första spadtaget till det 120 meter höga hotell och konferenshuset Victoria Tower. Klövern sålde fyra fastigheter i Karlstad, Linköping och Nyköping till ett värde av 162 mkr och förvärvade fem fastigheter i Borås, Kista och Nyköping, samt 17 tomträtter i Karlstad, för totalt 179 mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 12 032 mkr per 31 december.
2008	Kistamässan öppnade i början av september. Försäljning av tre fastigheter i Karlstad, Kista och Nyköping till ett pris om 327 mkr. Tre fastigheter förvärvades i Kista för totalt 135 mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 11 895 mkr per 31 december.
2007	Klövern träffade avtal om att uppföra den nya Kistamässan samt omförhandlade och nytecknade avtal med Ericsson om cirka 50 tkvm. Fastighetsbestånden och Klöverns verksamhet i Kalmar och Eskilstuna samt ytterligare tolv fastigheter såldes till ett pris om 1 236 mkr. Förvärvade totalt 47 fastigheter i bland annat Karlstad, Västerås och Nyköping till ett värde av nära 1 mdkr. Fastighetsvärdet uppgick till 12 154 mkr per 31 december.
2006	Genom förvärv av Pfizers huvudkontor i Uppsala för 235 mkr stärktes Klöverns satsning på Science och Business Parks. I juni förvärvades sju fastigheter i Nyköping till ett värde av 245 mkr. I slutet av 2006 förvärvade Klövern 46 fastigheter i Kista och Täby för drygt 4 mdkr. Fastighetsvärdet uppgick till 10 701 mkr per 31 december.
2005	Sammanlagt 36 fastigheter såldes för 557 mkr. Klövern förvärvade fastigheter, huvudsakligen i Linköping och Norrköping, för 1 700 mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 5 968 mkr per 31 december.
2004	I januari etablerade sig Klövern i Borås genom förvärv av fastigheter för 210 mkr. Under året skedde även etablering i Västerås genom förvärv av totalt 41 fastigheter med ett värde om 1 mdkr. Försäljning av totalt 20 fastigheter för 307 mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 4 193 mkr per 31 december.
2003	Klövern noterades på börsens O-lista. I augusti förvärvades fastigheter i Kalmar, Karlstad, Linköping, Norrköping, Örebro och Kumla för 1 107 mkr. Under året såldes 15 fastigheter på oprioriterade orter till ett värde om 185 mkr. Fastighetsvärdet uppgick till 2 890 mkr per 31 december.
2002	Dåvarande IT-bolaget Adcores verksamhet delades upp och Adcore AB namnändrades till Klövern AB med inriktning mot fastigheter. Klövern förvärvade sitt första bestånd bestående av Postfastigheter för 1,3 mdkr. Under året förvärvades fastigheter i Nyköping och Norrköping. I december tillträdde Gustaf Hermelin som VD. Fastighetsvärdet uppgick till 1 876 mkr per 31 december.

Affärsidé, mål och strategi

Klöverns övergripande mål är att generera god avkastning till aktieägarna. I syfte att uppnå avkastningsmålet har ett antal delmål definierats och strategier utarbetats.

VISION

Klövern skapar miljöer för framtidens företagande.

Bolagets strategi är att vara delaktig i skapandet av inre och yttre miljöer som på ett positivt sätt bidrar till att företag utvecklas. Framtidens företagande inkluderar allt från små till stora företag med den gemensamma nämnaren att det finns en ökande efterfråga på de varor eller tjänster som företagen tillhandahåller.

MOTTO

Var dag underlätta kundens vardag.

Om Klöverns hyresgäster känner att Bolaget gör deras liv lättare kommer det att vara ett tungt vägande argument för att stanna kvar som hyresgäst när hyresavtalet löper ut och det är dags för omförhandling. Klövern ska underlätta

kundernas vardag. Det innebär helt enkelt att ligga steget före och förutse även morgondagens behov. Nöjda hyresgäster är en viktig förutsättning för att uppnå målet för nettoinflyttning.

AFFÄRSIDÉ

Klövern ska med närhet och engagemang erbjuda kunden effektiva lokaler i valda tillväxtregioner.

Klöverns produkt är självklart lokalerna. Lokalerna ska vara anpassade efter kundens önskemål och behov oavsett vad dessa är och oavsett vilken typ av lokaler som efterfrågas.

Lokalerna ska tillhandahållas, och kunder ska bemötas, med närhet och engagemang. Endast genom att ha en nära kontakt med kunden kan Bolaget förutse morgondagens behov. Den närhet och det engagemang som Klövern eftersträvar kan bara uppnås med egen personal.

Marknaden begränsas till valda tillväxtregioner. Dessa kan variera över tiden beroende på tillgång och efterfrågan inom såväl hyres- som fastighetsmarknad. Gemensamt för tillväxtregioner är ett växande näringsliv och en ökande befolkningssmängd.

KLÖVERNS STRATEGI OCH MÅL FÖR 2014

Strategi	Mål
Finans <ul style="list-style-type: none"> Eget kapital ska utgöras av både stam- och preferensaktier Ränterisken ska begränsas genom att en viss del av kreditportföljen är räntesäkrad Refinansieringsrisken bör begränsas genom spridning av kreditförfall och kreditgivare Bankupplåning bör kompletteras med alternativa finansieringsformer 	<ul style="list-style-type: none"> Avkastning på eget kapital ska långsiktigt uppgå till riskfri ränta plus minst 9 procentenheter Utdelning till aktieägarna bör långsiktigt uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet Soliditeten bör uppgå till minst 30 procent Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,5 ggr Kapitalbindningen ska vara minst 1,5 år
Förvaltning <ul style="list-style-type: none"> Förvaltning ska ske i egen regi och med lokalt engagemang Kundundersökning ska genomföras och ligga till grund för förbättrat kundvårdsarbete Försäljningen ska effektiviseras genom produktifiering Energiförbrukning per kvm ska långsiktigt minska Effektiviteten i förvaltningen ska utvecklas genom fokus på förbättrad överskottsgrad 	<ul style="list-style-type: none"> Nettoinflyttningen bör uppgå till minst 1 procent av hyresvärdet per år Överskottsgraden bör långsiktigt uppgå till minst 65 procent Värmeförbrukningen ska minska med minst 12 procent från och med 2013 till 2015 Fastighetsvärdet bör öka till minst 30 mdkr
Förvärv, försäljning och projekt <ul style="list-style-type: none"> Förvärv och försäljningar ska ha fokus på geografisk renodling i syfte att skapa effektiv förvaltning på prioriterade orter Prioritering av projekt med högst avkastning Skapa värden genom exploatering av byggrätter alternativt nyproduktionsprojekt för egen förvaltning eller avyttring 	<ul style="list-style-type: none"> Förvärvade förvaltningsfastigheter ska ha en långsiktig direktavkastning på cirka 7 procent per år Projektinvesteringar ska ge en avkastning på minst 15 procent
Medarbetare <ul style="list-style-type: none"> Årliga utvecklingssamtal med individuella utvecklingsplaner Hälsoundersökning med individuell stöttning för förbättrad hälsa Nära samarbete med prioriterade skolor 	<ul style="list-style-type: none"> Personalomsättningen bör långsiktigt uppgå till cirka 10 procent per år Sjukfrånvaron bör understiga 3 procent per år

Organisation och medarbetare

Klöverns lokala förankring är viktig för relationen till kunden. En decentraliserad organisation med engagerade medarbetare som tar väl hand om sina kunder och verkar för ömsesidigt lösnande relationer, är en av Klöverns framgångsfaktorer. Ledorden närhet och engagemang genom-syrar organisationen med korta beslutsvägar. Det är också grunden i Klöverns personalprocess, för hur Bolaget attraherar, utvecklar och behåller kompetenta medarbetare och skapar goda arbetsmiljöer. Klövern är organiserat med ett servicekontor i Nyköping och huvudkontor i Stockholm samt affärsenheter i prioriterade städer.

ATTRAHERA OCH REKRYTERA

För att stärka Bolagets position som attraktiv arbetsgivare har Klövern satsat på att delta på arbetsmarknadsdagar och ta emot praktikanter från gymnasier och högskolor. Dessutom har Bolaget ett omfattande sommartraineeprogram som en bra rekryteringsbas mot fastighetsekonomer, förvaltare, uthyrare och projektledare. Bolaget gör även löpande satsningar på interna utvecklingsmöjligheter. Trots en relativt liten organisation kan Bolaget erbjuda goda interna karriärvägar. Genom att vara lyhörda och arbeta strukturerat och strategiskt med utveckling lyckas Bolaget ge möjlighet till anställda att utvecklas i nya roller inom Bolaget.

ANSTÄLLDA				
	30 sep 2014	2013	2012	2011
Anställda vid periodens slut, antal	192	189	185	132
varav kvinnor/ män, antal	80/112	76/113	75/110	58/74
Snittålder, år	45	46	46	45

ARBETSMILJÖ

Klövern arbetar systematiskt med arbetsmiljöfrågor för att förebygga arbetsskador och arbetsrelaterad ohälsa. Skyddsombuden samt affärsenhetschefer har genomgått utbildning inom arbetsmiljö anpassad för specifika frågor för fastighetsbranschen. Bolaget har genomfört en större medarbetarundersökning och resultatet av undersökningen visar på god trivsel och bra samarbete i Bolaget samt ett gott ledarskap. Sjukfrånvaron minskar trots ett högt tempo och arbetet med att förebygga stressrelaterade besvär pågår kontinuerligt och systematiskt.

KOMPETENS OCH UTVECKLING

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

En ny strukturerad process har lett fram till en övergripande utbildningsplan där samtliga utbildningar anpassade för behov genomförts inom bland annat hyresjuridik, fastighetsdrift och arbetsmiljö.

FASTIGHETSBESTÅND

Klövern ägde 406 fastigheter med en total uthyrningsbar yta på 2 765 tkvm och ett totalt värde om cirka 29,4 mdkr per 30 september 2014. Klöveren fokuserar på kommersiella lokaler inom ramen för Business och Science Parks, småföretagsparker samt cityfastigheter. Hyresvärdet, det vill säga hyresintäkterna om samtliga lokaler var uthyrda, uppgick till cirka 2,9 mdkr och uthyrningsgraden mätt som yta uppgick till 82 procent per 30 september 2014.

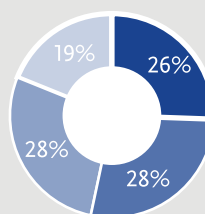
Per 30 september fanns cirka 18 procent av fastighetsvärdet i region Mellan/Norr, cirka 21 procent i region Öst, cirka 47 i region Stockholm och cirka 13 procent i region Syd.

Av värdeförändringarna i fastighetsbeståndet under perioden januari till september 2014 kan 4 183 mdkr härledas till förvärv, 654 mdkr till investeringar, -389 mdkr till försäljningar och 880 mdkr till värdeförändringar.

VERKLIGT VÄRDE

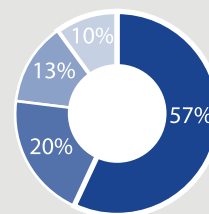
mkr	2014 jan–sep	2013 jan–dec
Verkligt värde per 1 januari	24 059	22 624
Förvärv	4 183	1 020
Investeringar	654	830
Försäljningar	-389	-387
Värdeförändringar	880	-28
Verkligt värde vid periodens utgång	29 387	24 059

Yta per region



■ Mellan/Norr
■ Öst
■ Stockholm
■ Syd

Hyresvärde per lokaltyp



■ Kontor
■ Industri/lager
■ Utbildning/vård/övrigt
■ Butik

RESULTAT PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION (JAN–SEP 2014)

	Intäkter, mkr	Kostnader, mkr	Driftöverskott, mkr	Överskottsgrad, %	Investeringar, mkr
Syd	247	-92	154	63	139
Öst	474	-157	317	67	145
Stockholm	713	-223	490	69	236
Mellan/Norr	429	-153	277	64	134
<i>Förvaltning</i>	1 783	-564	1 218	68	482
<i>Förädling</i>	80	-61	20	25	172
Totalt	1 863	-625	1 238	66	654

NYCKELTAL PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION (30 SEPTEMBER 2014)

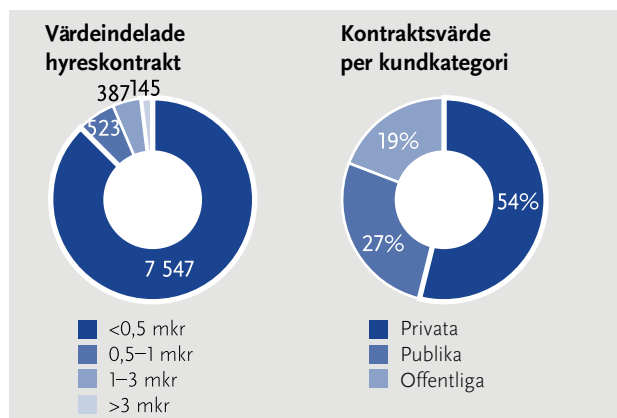
	Verkligt värde, mkr	Avkastningskrav, % ¹	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %
Syd	3 851	7,4	521	366	90
Öst	6 268	7,2	762	712	91
Stockholm	13 915	6,5	766	1 228	90
Mellan/Norr	5 353	7,5	716	636	89
<i>Förvaltning</i>	27 288	6,9	2 447	2 759	92
<i>Förädling</i>	2 099	7,7	318	183	56
Totalt	29 387	6,9	2 765	2 942	90

¹ Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter. Avkastningskrav avser fastighetsvärderingarnas avkastningskrav på restvärdet.

KUNDSTRUKTUR OCH KONTRAKTSVÄRDE

Av hyreskontrakten per 30 september 2014 hade cirka 88 procent ett årligt hyresvärde understigande 0,5 mkr, cirka 6 procent hade ett årligt hyresvärde mellan 0,5–1 mkr, cirka 4 procent hade ett årligt hyresvärde mellan 1–3 mkr och cirka 2 hade ett årligt hyresvärde överstigande 3 mkr.

Per 30 september 2014 svarade privata företag för 54 procent, publika företag för 27 procent och offentlig verksamhet för 19 procent av kontraktsvärdet.



PROJEKTVERKSAMHET

Klöverns projektverksamhet inriktar sig på utveckling av befintliga fastigheter, nyproduktion samt uthyrning av vakanta ytor. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet.

Per 30 september 2014 pågick totalt 326 projekt till en kalkylerad investering om sammanlagt 2 729 mkr, varav 1 507 mkr återstår att investera. Bedömda och detaljplanelagda byggrätter uppgick per 30 september 2014 till 1 432 tkvm. Av byggrätterna är 594 tkvm detaljplanelagda. Drygt hälften av de detaljplanelagda byggrätterna utgörs av kontor och närmare en tredjedel av bostäder.

KLÖVERNS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT (30 SEPTEMBER 2014)

Stad	Fastighet	Uthyrningsbar yta fastighet, kvm	Projektyta, kvm	Beräknad uthyrningsgrad efter projekt, %	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde efter projekt, mkr	Hyresvärde efter projekt, mkr	Beräknat färdigt, år
Kista/Stockholm	Isafjord 1	26 112	26 112	100	700	644	62	202	2016
Uppsala	Kungsängen 10:1, 10:2	11 376	11 376	100	250	178	15	21	2016
Örebro	Vindhjulet 3	19 343	19 343	100	154	112	11	28	2016
Norrköping	Kopparhammaren 2	36 613	5 130	84	99	4	8	46	2014
Alingsås	Fodret 14	7 700	7 700	100	88	14	10	10	2014
Malmö	Dragör 1	2 322	2 322	100	66	3	5	5	2014
Linköping	Brevduvan 17	7 603	4 998	90	49	4	3	11	2014
Uppsala	Fyrislund 6:6	62 835	2 700	87	44	5	5	102	2014
Karlskrona	Skeppsbron 3	1 980	1 980	100	42	40	5	5	2014
Halmstad	Halmstad 2:49	3 330	3 330	100	32	14	4	6	2015
Totalt		179 214	84 991		1 524	1 018	128	436	



VÄRDEINTYG

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 DTZ Sweden AB (med adress Kungsbron 2, 111 22, Stockholm) och Savills Sweden AB (med adress Sergels Torg 12, 111 57, Stockholm). DZT Sweden AB och Savills Sweden 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.

Klöverns styrelse har i delårsrapporten för perioden 1 januari–30 september 2014 värderat fastighetsbeståndet till cirka 29 387 mkr. Styrelsen har anlitat oberoende värderingsinstitut som inför Prospektet värderat Bolagets fastighetsbestånd till cirka 28 610 mkr. Flertalet fastigheter är värderade per tidigare datum än Prospektet vilket gör att investeringar och värdeökningar efter värderingarna inte återspeglas i värdeintygen.



VÄRDERINGSUTLÅTANDE

På uppdrag av Klöver AB har DTZ Sweden AB genomfört en marknadsvärdebedömning av del av Klöverns fastighetsbestånd. Marknadsvärderingen har skett under tidsperioden från 2013Q4 till och med 2014Q3. 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 250 registerfastigheter/enheter. Av dessa utgör 25 st tomträtt medan resterande innehas med äganderätt.

Värdetidpunkt	Fastighetsvärde	Antal	
		fastigheter/enheter	Tomträtter
2013-12-31	3 226 300 000	47	5
2014-03-31	3 673 500 000	49	4
2014-06-30	3 968 800 000	95	3
2014-09-30	10 877 000 000	59	13
Summa	21 745 600 000	250	25

Värderingsobjekten är främst belägna inom Stockholm Globen och, Kista området, Solna, 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: **21 745 600 000 kr**

Tjuoen Miljarder Sjuhundrafyrtiofemsexhundra Miljoner kronor

Osäkerhetsintervallet har bedömts till +/- 3 %

DTZ Sweden AB
Stockholm 2014-10-13

Sören Arfwidsson
Av SFF Auktoriserad Fastighetsvärderare

Sven-Erik Hugosson
Av SFF Auktoriserad Fastighetsvärderare

- Vid tillämpning av Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 implementering av Prospectus Directive, är vi ansvariga för denna värderingsrapport och tar ansvar för att informationen i denna värderingsrapport och kontrollerat att så vitt vi vet (har vidtagit stor omsorg för att säkerställa att så är fallet), är informationen i denna värderingsrapport i enlighet med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Värderingsrapporten uppfyller kraven i punkt 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av Prospectus Directive.
- Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll ansvaras enligt ovan.

VÄRDEINTYG

På uppdrag av Klöver AB genom Mattias Rickardsson och Susanne Hörnfeldt har Savills Sweden genomfört en marknadsvärdering av ett antal fastigheter tillhöriga Klöver AB, se sammanställning i bilaga 1. Värdebedömning är Q4 2013, Q1 2014, Q2 2014 och Q3 2014. Fastighetsbeståndet som ingår i föreliggande värdeintyg utgörs av 140 fastigheter.

Värdebedömningstidpunkt	Fastighetsvärde (Kr)	Antal fastigheter
2014-01-01	1 021 800 000	15
2014-04-01	1 236 000 000	28
2014-07-01	3 804 000 000	69
2014-10-01	802 800 000	28
Summa	6 864 600 000	140

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/närområdets 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 anvisningar till SFI (Svenskt Fastighetsindex). I enlighet med dessa riktlinjer har objekten löpande besiktigats.

På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden utgör marknadsvärdet av de ovan angivna fastigheterna avrundat **6 864 600 000 (Sextusenåttahundrasextiofyra miljoner sexhundra tusen) kronor.**

Stockholm den 20 oktober 2014

Savills Sweden AB



Karin Zakariasson
Head of Valuation, MRICS

Savills Sweden AB



Sven-Arne Larsson
Av SAMHÄLLSBYGGARNA auktoriserad
fastighetsvärderare



UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Nedanstående finansiella översikt avseende räkenskapsåren 2013, 2012 och 2011 är hämtad ur Klöverns reviderade koncernräkenskaper, vilka är upprättade enligt IFRS. Nedanstående finansiella översikt avseende delårsperioderna januari till september 2014 och 2013 är hämtad ur Klöverns översiktligt granskade delårsrapporter. Avsnittet bör läsas tillsammans med avsnittet "Kommentarer till den finansiella utvecklingen".

KONCERNENS RESULTATRÄKNING					
mkr	2014 9 mån jan–sep	2013 9 mån jan–sep	2013 12 mån jan–dec	2012 12 mån jan–dec	2011 12 mån jan–dec
Intäkter	1 863	1 630	2 220	1 948	1 364
Fastighetskostnader	–625	–597	–828	–733	–507
Driftsöverskott	1 238	1 033	1 392	1 215	857
Central administration	–59	–57	–78	–86	–71
Finansnetto	–585	–500	–678	–605	–358
Förvaltningsresultat	594	476	636	524	428
Resultatandel intressebolag	–79	3	5	–	–
Värdoförändringar fastigheter	880	–96	–28	–33	435
Värdoförändring derivat	–424	345	337	–175	–225
Värdoförändring värdepapper	–	71	71	10	–
Nedskrivning goodwill	–10	–33	–34	–95	–
Resultat före skatt	961	766	987	231	638
Aktuell skatt	0	0	–1	–2	0
Uppskjuten skatt	–69	–134	–178	110	–173
Periodens resultat	892	632	808	339	465

KONCERNENS BALANSRÄKNING					
mkr	2014 9 mån jan–sep	2013 9 mån jan–sep	2013 12 mån jan–dec	2012 12 mån jan–dec	2011 12 mån jan–dec
Goodwill	245	257	255	289	–
Förvaltningsfastigheter	29 387	23 170	24 059	22 624	14 880
Maskiner och inventarier	12	12	12	14	8
Andelar i intresseföretag	492	478	488	–	–
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	38	–	32	330	–
Övriga fordringar	363	270	300	163	491
Likvida medel	5	195	84	375	11
Summa tillgångar	30 542	24 382	25 230	23 795	15 390
Eget kapital	7 925	7 022	7 198	6 696	4 740
Minoritetsintresse	0	0	0	–	–
Uppskjuten skatteskuld	929	813	861	681	673
Räntebärande skulder	20 212	15 634	16 163	15 229	9 345
Derivat	568	88	144	432	242
Leverantörsskulder	111	90	193	158	49
Övriga skulder	141	156	132	114	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	656	579	539	485	307
Summa eget kapital och skulder	30 542	24 382	25 230	23 795	15 390

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

	2014 9 mån jan–sep	2013 9 mån jan–sep	2013 12 mån jan–dec	2012 12 mån jan–dec	2011 12 mån jan–dec
mkr					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	597	479	638	526	433
Kassaflöde från den löpande verksamheten	528	474	657	712	341
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 549	-800	-1 625	-2 457	-953
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 942	146	677	2 109	587
Periodens kassaflöde	-79	-180	-291	364	-25
Likvida medel vid periodens början	84	375	375	11	36
Likvida medel vid periodens slut	5	195	84	375	11

NYCKELTAL

	2014 9 mån jan–sep	2013 9 mån jan–sep	2013 12 mån jan–dec	2012 12 mån jan–dec	2011 12 mån jan–dec
Fastighet					
Antal fastigheter	406	390	402	387	255
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 765	2 540	2 624	2 529	1 561
Hysesvärde, mkr	2 942	2 485	2 570	2 468	1 554
Verkligt värde fastigheter, mkr	29 387	23 170	24 059	22 624	14 880
Direktavkastningskrav värdering, %	6,9	7,2	7,2	7,2	7,1
Överskottsgrad, %	66	63	63	62	63
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	89	90	88	89
Ytmässig uthyrningsgrad, %	82	81	82	81	80
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,5	3,5	3,5	3,4	2,8
Finans					
Avkastning eget kapital, %	11,8	9,1	11,6	5,8	10,1
Soliditet, %	25,9	28,8	28,5	28,1	31,6
Soliditet, justerad %	29,7	31,5	31,4	31,9	35,8
Belåningsgrad, %	67	65	65	64	63
Belåningsgrad fastigheter, %	57	57	57	59	63
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,9	1,9	1,9	2,2
Genomsnittlig ränta, %	3,7	4,3	4,3	4,3	4,2
Genomsnittlig räntebindning, år	2,0	3,0	2,7	3,0	2,7
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,3	1,9	2,0	2,2	1,9
Räntebärande skulder, mkr	20 212	15 634	16 163	15 229	9 345
Aktie och övrigt					
Resultat per stamaktie, kr	4,46	2,96	3,75	1,24	2,89
Resultat per preferensaktie, kr	7,31	7,50	10,00	7,52	–
Eget kapital per aktie, kr	42,40	37,94	38,90	37,18	29,48
Börskurs stamaktie vid periodens utgång, kr	34,80	28,00	28,50	25,60	25,90
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	163,50	147,75	150,00	136,75	–
Börsvärde, utestående aktier, mkr	9 129	7 402	7 527	6 670	4 165
Antal registrerade stamaktier vid periodens utgång, milj	166,5	166,5	166,5	166,5	166,5
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, milj	166,5	166,5	166,5	161,5	160,8
Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, milj	20,4	18,5	18,5	18,5	–
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, milj	20,4	18,5	18,5	18,5	–
Utdelning per stamaktie, kr	–	–	1,50	1,50	1,25
Utdelning per preferensaktie, kr	–	–	10	10	10
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	–	–	68	83	79

Definitioner

FASTIGHET

Direktavkastningskrav, värdering

Fastighetsvärderingarnas avkastningskrav på restvärdet.

Driftöverskott

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

Fastighetskostnader

Avser direkta fastighetskostnader såsom el, vatten, värme, reparationer, underhåll, hyresgästanpassningar, tomträttsavgälder, fastighetsadministration och fastighets-skatt.

Fastighetstyp

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

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Förädlingsfastigheter

Fastigheter med pågående eller planerade om- eller tillbyggnadsprojekt som innebär en högre standard eller användning av lokalerna.

Förädlingsvinst

Försäljningspris minus investerat kapital.

Hyresintäkter

Debiterade hyror jämte tillägg, till exempel ersättning för värme och fastighets-skatt.

Hyresvärde

Kontraktvärde plus bedömd marknads-hyra för ej uthyrda ytor vid årets utgång.

Kontraktvärde

Lokalhyra, index och hyrestillägg enligt hyresavtal.

Nettoinflyttning

Inflyttade hyresgästers kontraktvärde minus avflyttade hyresgästers kontrakt-värde.

Omsättningshastighet

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

Intäkter

Summan av hyresintäkter och övriga intäkter.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Kontraktvärde i förhållande till hyresvärde vid årets utgång.

Uthyrningsgrad, yta

Uthyrd yta i relation till total uthyrnings-bar yta.

Värdeförändringar fastigheter, orealiserade

Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar.

Värdeförändringar fastigheter, realiserade

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

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av totala intäkter.

Övriga intäkter

Intäkter från hyresgarantier och utlösen av hyresavtal.

Övriga kostnader

Kostnader som ej är direkt hänförliga till den normala fastighetsdriften.

FINANS

Avkastning på eget kapital

Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.

Beläningsgrad

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

Beläningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

Genomsnittlig kapitalbindning

Genomsnittlig löptid för räntebärande skulder.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder.

Genomsnittlig räntebindning

Genomsnittlig löptid på räntesättningen för räntebärande skulder.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Soliditet

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

Soliditet, justerad

Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill samt uppskjuten skatteskuld överstigande 5 procent av skillnaden mellan skattemässigt värde samt verkligt värde på fastigheterna i relation till redovisade totala tillgångar justerat för goodwill vid periodens slut.

AKTIE

Eget kapital per aktie*

Eget kapital i förhållande till antalet utestående stam- och preferensaktier per balansdagen. Preferensaktier har i samband med bolagets upplösning, företrädesätt till 150 kr av eget kapital jämte periodens andel av ackumulerad rätt till årlig utdelning om 10 kr.

P/E-tal*

Börskurs vid årets slut i relation till resultat per aktie.

Resultat per preferensaktie*

Periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 10 kr per preferensaktie utifrån antal utestående preferensaktier vid varje kvartalsskifte.

Resultat per stamaktie

Periodens resultat, efter avdrag för resultat till preferensaktier, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

* Beloppen kommer att justeras i förhållande till sammanläggningen.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen avser januari till september 2014 och 2013 samt räkenskapsåren 2013, 2012 och 2011. Informationen ska läsas tillsammans med avsnittet "Utväld finansiell information".

Jämförelse mellan perioderna januari till september 2014 och januari till september 2013

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick till 594 mkr (476) under perioden januari–september 2014 och resultatet uppgick till 892 mkr (632). Förutom effekten från nettoförvärv av fastigheter påverkades förvaltningsresultatet positivt av nettoinflyttning och den milda vintern. Resultatet påverkades av 880 mkr (–96) avseende värdeförändringar på fastigheter, –424 mkr (345) avseende derivat och –79 mkr (3) avseende Klöverns resultatandel i intressebolaget Tribona.

INTÄKTER

Intäkterna ökade till 1 863 mkr (1 630) under de första nio månaderna 2014. Intäktsökningen förklaras främst av nettoförvärv och nettoinflyttning samt en engångspost för försäkringsersättning om 13 mkr.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 625 mkr (597) under de första nio månaderna 2014. Den milda vintern har påverkat kostnaderna positivt och har till viss del vägt upp det större fastighetsbeståndet. I fastighetskostnaderna ingår kundförluster om 2 mkr (2). Centrala administrationskostnader uppgick till 59 mkr (57).

FINANSNETTO

Finansnettot under de första nio månaderna 2014 uppgick till 585 mkr (–550) varav finansiella intäkter utgjorde 2 mkr (7).

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER

Fastighetsbeståndets värdeökning under de första nio månaderna 2014 var 880 mkr (–96). I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 8 mkr (23) och orealiserade värdeförändringar om 872 mkr (–119).

VÄRDEFÖRÄNDRING DERIVAT

Värdeförändringar på derivat, samtliga orealiserade, uppgick under perioden till –424 mkr (345). Den sista september var värdet –568 mkr (–144).

SKATT

Resultatet i den löpande fastighetsrörelsen har belastats med uppskjuten skatt om –32 mkr (–13). Vidare har bland annat förändringen i skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter, derivat och finansiella tillgångar inneburit en effekt på uppskjuten skatt om –81 mkr (–121). Den uppskjutna skattefordran har ökat med 44 mkr pga underskott i förvärvade bolag. Totalt ingår en effekt på uppskjuten skatt med –69 mkr (–134) och aktuell skatt om 0 mkr (0).

Under andra kvartalet beviljade Högsta förvaltningsdomstolen prövningstillstånd i frågan om den upptaxering med 77 mkr som Skatteverket har gjort för Klöver under beskattningsåret 2008. Klöver har vunnit i tidigare instanser.

KASSAFLÖDEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 528 mkr (474) och betald inkomstskatt till 0 mkr (0). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto –4 549 mkr (–800), genom en kombination av förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten har påverkat periodens kassaflöde med 3 942 mkr (146).

Sammantaget uppgick periodens kassaflöde till –79 mkr (–180). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 5 mkr, jämfört med 195 mkr per sista september 2013.

Jämförelse mellan 2013 och 2012

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick för 2013 till 636 mkr (524), vilket motsvarar en ökning om 21 procent jämfört med 2012. Ökningen beror på ett större fastighetsbestånd för helåret, men också på en positiv nettoinflyttning och en positiv indexutveckling för 2013.

INTÄKTER

Intäkterna uppgick till 2 220 mkr (1 948) under 2013. Intäktsökningen förklaras av nettoförvärv, indexjustering av hyrorna samt positiv nettoinflyttning. För jämförbart bestånd steg intäkterna med 5 procent, vilket främst beror på en stark nettoinflyttning.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna ökade, främst beroende på ett väsentligt större bestånd för 2013, och uppgick till 828 mkr (733). För jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 7 procent (1) till 341 kr per kvm (320), bland annat beroende på ökade kostnader för fastighetsskatt.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick under 2013 till -678 mkr (-605). Ökningen beror på ökade finansiella kostnader som är hänförligt till en ökad mängd räntebärande skulder.

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till -28 mkr (-33). I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 22 mkr (46) och orealiserade värdeförändringar om -50 mkr (-79). Orealiserad värdeförändring motsvarar en nedgång med 0,2 procent (-0,3).

VÄRDEFÖRÄNDRING DERIVAT

Totalt uppgick värdeförändringen av derivat under 2013 till 337 mkr (-175), varav 1 mkr (2) för räntetaken och 336 mkr (-177) mkr för swapavtalen.

SKATT

Under 2013 ingår en effekt på uppskjuten skatt med 178 mkr (110) och aktuell skatt om -1 mkr (-2).

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 657 mkr (712) och betald inkomstskatt till -1 mkr (-1). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med

netto -1 625 mkr (-2 457), genom en kombination av förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten har påverkat periodens kassaflöde med 677 mkr (-2 109).

Sammantaget uppgick periodens kassaflöde till -291 mkr (364). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 84 mkr, jämfört med 375 mkr per 31 december 2012.

Jämförelse mellan 2012 och 2011

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för 2012 uppgick till 524 mkr (428). Ökningen beror till stor del på ett större fastighetsbestånd för helåret, men också en positiv indexutveckling, positiv nettoinflyttning och ett arbete med att minska kostnaderna.

INTÄKTER

Under 2012 uppgick intäkterna till 1 948 mkr (1 364). Intäktsökningen förklaras av nettoförvärv, indexjustering av hyrorna och positiv nettoinflyttning. För jämförbart bestånd steg intäkterna med 4 procent, främst beroende på indexuppräknning av hyrorna samt positiv nettoinflyttning.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick för 2012 till 733 mkr (507). Ökningen beror på ett väsentligt större fastighetsbestånd för helåret 2012. Minskade kostnader till följd av en mildare vinter samt energibesparingar verkade i motsatt riktning.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick under 2012 till -605 mkr (-358). Ökningen beror på en högre räntebärande skuld, den genomsnittliga räntenivån var i stort sett oförändrad.

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER

Värdeförändringar av fastigheter under 2012 uppgick till -33 mkr (435). I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 46 mkr (5) och orealiserade värdeförändringar om -79 mkr (430).

VÄRDEFÖRÄNDRING DERIVAT

Värdeförändringen av derivat uppgick till 2 mkr (-1) och -177 mkr (-224) för swapavtalen. Den totala värdeförändringen för derivat uppgick till -175 mkr (-225).

SKATT

För 2012 uppgick uppskjuten skatt till -73 mkr (-8). Förändringen mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter och derivat har inneburit en effekt på uppskjuten skatt om 183 mkr (-165). Totalt ingår en effekt på uppskjuten skatt med 110 mkr (-173) och en aktuell skatt om -2 mkr (-) för 2012.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 712 mkr (341) och betald inkomstskatt till -1 mkr (-1). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto -2 457 mkr (-953), genom en kombination av förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten har påverkat periodens kassaflöde med 2 109 mkr (587).

Sammantaget uppgick periodens kassaflöde till 364 mkr (-25). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 375 mkr, jämfört med 11 mkr per sista december 2011.

KAPITALISERING 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 september 2014 till 7 925 mkr. Av de totala skulderna om 22 617 mkr var per samma datum 20 212 mkr räntebärande skulder. De icke räntebärande skulderna om totalt 2 405 mkr bestod av uppskjuten skatteskuld, derivat, leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter samt övriga skulder. Soliditeten och den justerade soliditeten uppgick

per 30 september 2014 till 25,9 procent respektive 29,7 procent.

Nedanstående tabeller avser Klövern's kapitalstruktur samt nettoskuldsättning per 30 september 2014, före den Nyemission som avser tillföra högst 1 050 mkr (före emissionskostnader). För det fall styrelsen beslutar om att utöka Nyemissionen kan Bolaget tillföras ytterligare högst 825 mkr.

EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING

mkr	30 september 2014
Summa kortfristiga skulder	186
Mot borgen	–
Mot säkerhet ¹	186
Blancokrediter	–
Summa långfristiga skulder	20 026
Mot borgen	–
Mot säkerhet ¹	16 506
Blancokrediter	3 520
Summa eget kapital	7 925
Aktiekapital	935
Övrigt tillskjutet kapital	3 865
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	3 125
Total kapitalisering	28 137

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

NETTOSKULDSÄTTNING

mkr	30 september 2014
(A) Kassa	–
(B) Likvida medel	5
(C) Lätt realiserbara värdepapper	–
(D) Summa likviditet (A) + (B) + (C)	5
(E) Kortfristiga finansiella fordringar	–
(F) Kortfristiga bankskulder	39
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	147
(H) Andra kortfristiga skulder	–
(I) Summa kortfristiga skulder (F) + (G) + (H)	186
(J) Netto kortfristig skuldsättning (I) - (E) - (D)	181
(K) Långfristiga banklån	15 806
(L) Emitterande obligationer	4 220
(M) Andra långfristiga skulder	–
(N) Långfristig skuldsättning (K) + (L) + (M)	20 026
(O) Nettoskuldsättning (J) + (N)	20 207

Materiella anläggningstillgångar

Klövern's materiella anläggningstillgångar består huvudsakligen av fastigheter. Övriga materiella anläggningstillgångar uppgick till 12 mkr per 30 september 2014. Fastigheternas värde uppgick till 29 387 mkr per 30 september 2014.

Finansiering

Den genomsnittliga räntebindningstiden per 30 september 2014 uppgick till 2,0 år och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,3 år. I tabellen till höger redovisas Klövern's räntebindning samt kapitalbindning per 30 september 2014.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, mkr	Ränta, %	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig	12 043	2,8	–	–	–
2014	–	–	934	573	361
2015	1 501	5,1	8 115	7 452	663
2016	600	4,7	1 676	1 606	70
2017	1 075	4,7	7 711	7 551	160
2018	1 193	5,2	2 833	2 833	–
2019	900	5,0	–	–	–
2020	500	4,6	–	–	–
2021	500	4,8	–	–	–
2022	800	5,6	–	–	–
2023	1 100	4,7	–	–	–
Senare	–	–	197	197	–
Totalt	20 212	3,7	21 466	20 212	1 254

Investeringar

Klöverns investeringar utgörs huvudsakligen av förvärv av fastigheter samt investeringar i befintliga fastigheter. I tabellen nedan framgår Bolagets sammanlagda investeringar för de första nio månaderna 2014 samt helären 2013, 2012 och 2011.

INVESTERINGAR				
mkr	jan-sep 2014	jan-dec 2013	jan-dec 2012	jan-dec 2011
Förvärv av och investeringar i fastigheter	4 837	1 850	8 320	1 000
Förvärv av dotterbolag	–	–	426	–
Investering i finansiella anläggningstillgångar	98	142	–	–
Totalt	4 935	1 992	8 746	1 000

Under de första nio månaderna 2014 investerade Klöver 654 mkr i befintliga fastigheter och förvärvade fastigheter för 4 183 mkr.

Under 2013 förvärvade Klöver genom ett antal transaktioner 11 614 339 aktier, motsvarande 29,8 procent i Tribona. Innehavet i Tribona redovisas som intressebolag från och med 7 juni 2013. Under året investerade Klöver 830 mkr i befintliga fastigheter och förvärvade fastigheter för 1 020 mkr.

Under 2012 förvärvade Klöver fastigheter för 2 541 mkr. Samma år förvärvade Klöver även fastighetsbolaget Dagon med ett fastighetsvärde om 5,7 mkr.

Under 2011 investerade Bolaget 685 mkr i befintliga fastigheter och förvärvade fastigheter för 315 mkr.

PÅGÅENDE OCH BESLUTADE INVESTERINGAR

Vid utgången av september 2014 pågick 326 projekt med en återstående investering om 1 507 mkr. Samtliga

investeringar kommer att finansieras genom nyttjande av befintlig kassa, internt genererade kassaflöden samt inom ramen för befintliga kreditfaciliteter. Klöver har inga övriga beslutade framtida investeringar, utöver än vad tidigare beskrivet, annat än vad som följer god fastighetsförvaltning.

Rörelsekapital

Det är Klöverns styrelses bedömning att rörelsekapitalet är tillräckligt för Klöverns aktuella behov för den kommande tolv månadersperioden.

Tendenser och väsentliga händelser efter 30 september 2014

Utvecklingen av Sveriges ekonomi har effekt på den svenska fastighetsmarknaden. Sverige har i jämförelse med många andra europeiska länder klarat de senaste årens finansiella kris relativt bra. Den svenska fastighetsmarknaden har inte väsentligt påverkats av turbulensen i Europa. Turbulensen har däremot lett till lägre räntenivåer för att stärka ekonomin, vilket har haft en positiv inverkan på möjligheterna för fastighetsmarknadens aktörer att finansiera projekt och förvärv.

Beskattningen av fastighetsbolag kan förändras, bland annat till följd av Företagskommitténs slutbetänkande som lämnades i juni 2014.

Bolaget ser tendenser till lägre avkastningskrav på större tillväxtorter.

Det har inte skett någon väsentlig förändring av Klöverns ställning på marknaden sedan den 30 september 2014.

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER

Styrelse

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 eller telefon 0155-44 33 00. Två av styrelsens fem ledamöter äger direkt eller via bolag aktier i Klöver. Sammanlagt uppgick ledamöternas innehav till 77 099 466 stamaktier och 1 222 959 preferensaktier per dagen för godkännande av prospectet.

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 Klöver 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.

FREDRIK SVENSSON

Styrelseordförande, invald i styrelsen 2005, ordförande sedan 2011.

Född: 1961

Aktieinnehav i Klöver: 26 599 466 stamaktier av serie A och 1 180 245 preferensaktier via bolag, direkt och indirekt. Utbildning och tidigare erfarenhet: Civilekonom. Erfarenhet från företagsledning och styrelsearbete under många år.

Fredrik Svensson är idag styrelseledamot och verkställande direktör i AB Arvid Svensson. Han är även styrelseordförande i Arvid Svensson Invest AB, Case Investment AB, Primelog Holding AB, EMIRIT i Västerås AB, Fastighetsbolaget JF1 AB och Castanove Fastigheter AB. Han är även styrelseledamot i Fastighets AB Balder, Mirino AB, Svensk Markförvaltning AB och Fastighets AB Fatbursholmen samt styrelsesuppleant i ASE Media AB och Viggbyholm Utvecklings AB.

Fredrik Svensson har tidigare varit styrelseordförande i Västerås Science Park AB samt styrelseledamot i Ship-

invest Intressenter Aktiebolag, som har likviderats, Novotek Aktiebolag, Slutplattan QRBBM 94128 AB, Lås & Larmteknik Sverige AB, Titan Television AB, Shipinvest Intressenter 2 AB, som likviderats, Slutplattan QRBBM 94129 AB, AB Venarv, Create Business Incubator Mälardalen AB och Tenzing AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till bolagets större aktieägare.

RUTGER ARNHULT

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

Född: 1967

Aktieinnehav i Klöver: 50 500 000 stamaktier av serie A och 42 714 preferensaktier via bolag, direkt och indirekt. Utbildning och tidigare erfarenhet: Civilekonom. Erfarenhet från företagsledning under 20 år samt erfarenhet från fastighetsbranschen och som finansanalytiker.

Rutger Arnhult är idag verkställande direktör och styrelseledamot i M2 Asset Management AB. Han är styrelseordförande i Kloster Invest AB och styrelseledamot i Corem Property Group AB (publ), M2 FMK Karlskrona AB, M2 Commercial AB, M2 Växjö Centrum AB, Devyser Holding AB, Arnia Holding AB, Initia Property Partners AB och Tribona AB (publ). Rutger Arnhult är slutligen även bolagsman i Utvecklingsbolaget Persson & Persson i Stockholm HB.

Rutger Arnhult har tidigare varit verkställande direktör i Corem Property Group AB (publ) samt styrelseordförande i Fastighets AB Decimalen 16 i Linköping, Hävringe Fastigheter i Nyköping AB, Devyser Holding AB, Locellus AB, Stockholm Syd Fastighetsutveckling AB, Perioden Fastighets AB, Klöver Björk AB, i likvidation, Nestor Talay AB, Westbarn Cityfastigheter 2 AB, Aktiebolaget Konsthjulet, PURetail Linköping Domaren 13 AB, PURetail Linköping Dahlian 20 AB, PURetail Linköping Däcken 3 AB, Uppsala Property Invest AB, Fastighets AB Malmhuset och HF Härberget AB. Han har tidigare även varit styrelseledamot i Ikano Bostad Västerås 10 AB, Norse Malmö AB, Växjö Skatan 12 AB, Stackarna i Malmö Fastigheters AB, SML Dentallaboratorium Aktiebolag, Wallingatan Apartment AB, Torpastudion i Vänersborg AB, Flemming Dental Nordic AB, Järnkilen Blåsten 2 AB, Lejon femman i Nässjö AB, M2 Gruppen i Jordbro 1 AB, i likvidation, Locellus Finans

Fyra AB, Smålandshem i Eksjö AB, Fastighetskompaniet AL AB, Båret 2 i Jönköping AB, som är under fusion, Wästbygg Gruppen AB och Fastighets AB Granlo 1:93. Han har även varit styrelseledamot i Fyrskeppsvägens Fastighets AB och Fyrhöjdens Fastighets AB, vilka båda är i likvidation.

Beroende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

ANN-CATHRIN BENGTSON

Styrelseledamot, invald i styrelsen 2011.

Född: 1962

Aktieinnehav i Klöver: Inget innehav

Utbildning och tidigare erfarenhet: Civilekonom

Erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete.

Ann-Cathrin Bengtson är idag styrelseledamot i Best Western Hotels Sverige Ekonomisk Förening, Flyinge AB och Länsförsäkringar Bergslagen ömsesidigt samt styrelseordförande i Aros Congress Center Holding AB. Hon är även styrelsesuppleant i GreenFeed AB.

Ann-Cathrin Bengtson har tidigare varit verkställande direktör i Aros Congress Center Holding AB. Hon har även varit vice styrelseordförande i Länsförsäkringar Bergslagen ömsesidigt, styrelseordförande i Nya Charkmästarn i Västerås AB, vilket har försatts i konkurs 2011 samt styrelseledamot i ATG Hästklinikerna AB och C Land Logistics AB.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

EVA LANDÉN

Styrelseledamot, invald i styrelsen 2011.

Född: 1965

Aktieinnehav i Klöver: Inget innehav

Utbildning och tidigare erfarenhet: Civilekonom

Erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete.

Eva Landén är idag verkställande direktör i Corem Property Group AB (publ) samt styrelseledamot i Specialfastigheter Sverige Aktieföretag.

Eva Landén har tidigare varit styrelseledamot och vice verkställande direktör i Corem Property Group AB (publ).

Beroende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

PIA GIDEON

Styrelseledamot, invald i styrelsen 2013.

Född: 1954

Aktieinnehav i Klöver: Inget innehav

Utbildning och tidigare erfarenhet: Civilekonom och Executive Training Columbia University.

Erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete under många år.

Pia Gideon är idag styrelseledamot i GAIA Leadership AB, ScandBook Holding AB, Qlucose AB, Gideon & Partners AB, Metria AB, e-värd sverige AB och Svevia AB.

Pia Gideon har tidigare varit styrelseledamot i Cision AB, Lappland Goldminers AB, som senare har försatts i konkurs och Navexa Securities AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Ledande befattningshavare

RUTGER ARNHULT, VD

Se under ”Styrelse”.

PEETER KINNUNEN,

TRANSAKTIONANSVARIG

Född: 1973

Anställd sedan: 2012

Aktieinnehav i Klöver: Inget innehav

Utbildning och tidigare erfarenhet: Civilingenjör.

Erfarenhet från företagsledningsarbete.

Peeter Kinnunen är idag styrelseledamot i Ebbenvig AB.

Peeter Kinnunen har tidigare varit styrelseledamot i Vanir Asset Management AB.

SUSANNE ESSEHORN, FASTIGHETSCHEF

Född: 1964

Anställd sedan: 2014

Aktieinnehav i Klöver: Inget innehav

Utbildning och tidigare erfarenhet: Civilekonom

Erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete.

Susanne Essehorn är idag verkställande direktör i Söderport Holding AB och styrelseledamot i Söderport Göta AB, Västerpost Holding AB, Gullkullen 2 Fastighets AB, Sagax Sapla 5 AB samt Söderport Holding 1 AB. Vidare är Susanne Essehorn styrelseledamot i följande företag, Gullkullen Fastighetsaktieföretag, som är under fusion, Fastighetsaktieföretaget Reserven, Fastighetsaktieföretaget Östergärde och Fastighetsaktieföretaget Västerservice.

Susanne Essehorn har tidigare varit styrelseledamot i Söderport Åkersberga AB, Trianon Lerstorken AB, O-huset AB, Söderport Fenix 10 AB, Söderport Malmö AB, som har likviderats, Volito Claus AB, Aktieföretaget Lerros, Aktieföretaget Vattenhammar, Carlqvist Bilprovvningsfastigheter AB, Perium Fordonsfastigheter Söder Nr

1 AB, Söderleden Fastighets Aktiebolag, Ankarhagen BP AB, Fastighetsbolaget Etnografen Aktiebolag och Perium Fordonsfastigheter Norr Nr 1 AB. Vidare har Susanne Essehorn tidigare varit styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Reserven, Fastighetsaktiebolaget Östergärde och Fastighetsaktiebolaget Västerservice som samtliga har upplösts genom fusion.

Revisorer

Vid årsstämman 2014, för tiden intill årsstämman 2015, omvaldes Ernst & Young AB till revisorer i Bolaget.

Ansvarig revisor är Fredric Hävrén, auktoriserad revisor och medlem i FAR SRS, född 1971. Fredric Hävrén är nyvald revisor i Klöver sedan årsstämman 2014.

Revisorer väljs enligt bolagsordningen varje år.

Handel och vandel

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. Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har slutit avtal eller ingått annan överenskommelse med Klöver om förmåner efter det att uppdraget avslutats.

Under de fem senaste åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare dömts i bedrägerirelaterade mål. Med undantag för Pia Gideon, Fredrik Svensson, Rutger Arnhult och Ann-Cathrin Bengtsson har ingen av styrelseledamöterna eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren varit inblandad i någon konkurs, konkursförvaltning eller likvidation i egenskap av styrelseledamot eller ledande befattningshavare. Under de fem senaste åren har ingen av styrelseledamöterna eller någon ledande befattningshavare 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. Rutger Arnhult har emellertid påförts särskilda avgifter med anledning av för sent ingivna redovisningar av ändrade innehav till Finansinspektionen.

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningen i Klövern är långsiktig och beskriver beslutssystemet med vars hjälp ägarna, direkt och indirekt, styr bolaget och hanterar dess risker. Bolagsstyrning i svenska börsbolag regleras av en kombination av regler och praxis. Klöverns styrning, ledning och kontroll grundar sig på gällande lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk, Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"), bolagsordning, andra externa styrdokument och rekommendationer samt interna styrdokument såsom affärsplan, policyer och attestordning. Koden innebär bland annat 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. Klöverns hela styrelse, exklusive VD, utgör såväl ersättnings- som revisionsutskott.

Bolagsordning

Bolagsordningen, som antas på bolagsstämma, anger tillsammans med gällande lagar Bolagets verksamhet och styrning. Klövern AB är ett svenskt publikt bolag, noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Bolaget är registrerat med organisationsnummer 556482-5833 och har ett servicekontor på Nyckelvägen 14 i Nyköping och huvudkontor i Stockholm. Klöverns verksamhet är att direkt, eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Aktier kan utges i tre serier, stamaktier av serie A och serie B samt preferensaktier. Stamaktier av serie A medför en röst. Preferensaktier och stamaktier av serie B medför en tiondels röst. Räkenskapsåret omfattar kalenderår.

Bolagsstämma

Stämman 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 har det övergripande ansvaret för Bolaget och utses efter förslag av valberedningen vid årsstämman. Dess uppgift är att förvalta Bolagets angelägenheter och att tillvarata samtliga aktieägares intresse. Åtagandet regleras av aktiebolagslagen, bolagsordningen, Koden och styrelsens arbetsordning. 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

Styrelsen är enligt aktiebolagslagen och Koden 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.

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 policyer och mål för Bolaget och den koncern som Bolaget är moderbolag för
- fastställa Bolagets och Koncernens övergripande organisation
- utse och entlediga verkställande direktör
- tillse att det finns ett fungerande rapporteringssystem
- tillse att det finns en tillfredsställande kontroll av Bolagets och Koncernens efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för verksamheten
- årligen fastställa ny arbetsordning och instruktion för verkställande direktören
- godkänna ekonomisk rapportering i form av delårsrapporter, bokslutskommunikéer och årsbokslut som Bolaget ska offentliggöra
- tillse att Bolaget har en fungerande attestinstruktion och attestplan

STYRELSENS ORDFÖRANDE

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

Ordföranden ska även:

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

Valberedning

Valberedningens sammansättning bestäms av bolagsstämman och ska vara representativ för ägarna i Bolaget och med uppgift att bereda för stämmans beslut. Valberedningen ska till årsstämman lämna förslag avseende:

- styrelseordförande
- styrelseledamöter med motivering samt antal ledamöter och arvode
- revisorer inklusive arvode och motivering
- ersättning för utskottsarbete
- regler för valberedningens sammansättning inför nästkommande årsstämma
- förfarande vid utbyte av ledamot i valberedningen innan dess arbete slutförts

Årsstämma 2014

Årsstämman fattade bland annat beslut rörande utdelning, styrelsesammansättning och revisor, ersättning till bolagsledningen, valberedningen, samt bemyndigande rörande förvärv och överlåtelse av Bolagets aktier samt nyemission.

UTDELNING

2014 fastställde årsstämman styrelsens förslag till vinst-disposition innebärande en utdelning om 1,50 kronor per stamaktie och 10,00 kronor per preferensaktie. Avstämningsdag för utdelning på stamaktier fastställdes till 28 april 2014 med beräknad utdelningsdag den 2 maj 2014. Avstämningsdagar för preferensaktien fastställdes till 30 juni 2014 med beräknad utdelningsdag den 3 juli 2014, 30 september 2014 med beräknad utdelningsdag den 3 oktober 2014, 30 december 2014 med beräknad utdelningsdag den 7 januari 2015 samt 31 mars 2015 med beräknad utdelningsdag den 7 april 2015. Extra bolagsstämman beslutade den 22 oktober 2014 att efter genomförd sammanläggning av aktier i Klövern innebär årsstämmans beslut att varje preferensaktie berättigar till en utdelning om 20 kronor, varav två ytterligare utbetalningar om vardera 5 kronor med av årsstämman beslutade avstämningsdagar kvarstår.

STYRELSE OCH REVISION

Stämman beslutade att antalet styrelseledamöter i bolaget oförändrat ska vara fem (5), och att bolaget oförändrat ska ha ett (1) registrerat revisionsbolag som revisor. Stämman beslutade om omval av styrelseledamöterna Fredrik Svensson, Rutger Arnhult, Ann-Cathrin Bengtson, Eva Landén och Pia Gideon som ordinarie styrelseledamöter. Fredrik Svensson omvaldes som styrelsens ordförande. Stämman beslutade att styrelsens arvoden oförändrat ska uppgå till totalt 700 000 kronor, varav 280 000 kronor till styrelseordföranden och 140 000 kronor till respektive styrelseledamot. Det fastställdes att styrelseledamot som samtidigt är anställd i bolaget inte ska erhålla något styrelsearvode samt att det inte utgår ytterligare ersättning till styrelseledamot som utför utskottsarbete.

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

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Stämman beslutade i korthet om följande riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för Bolagets ledande befattningshavare.

Riktlinjer för ersättning till Bolagets ledande befattningshavare – vilket utgör VD och övriga medlemmar av ledningsgruppen – ska beredas av ersättningsutskottet och beslutas av årsstämman. Grundlönen ska vara marknads- mässig 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 VD kan ingen rörlig ersättning utgå. För övriga ordinarie ledande befattningshavare kan den rörliga ersättningen uppgå till maximalt tre (3) månadslöner per år. Utfallande rörlig ersättning utbetalas i form av ej pensionsgrundande lön. Vid tidpunkten för årsstämman beräknades rörlig ersättning enligt riktlinjer för dåvarande ledande befattningshavare och uppgick till cirka 1 700 000 kronor år 2014.

Pensionspremier för ledande befattningshavare kan uppgå till maximalt 35 procent av grundlönen och pensionsåldern är 65 år.

Förmåner utöver lön, rörlig ersättning och pension utgår för samtliga ledande befattningshavare i form av tjänstebil, sjukvårdsförsäkring, kostförmån och del i Klöverns vinstandelsstiftelse.

Ledande befattningshavares uppsägningstid ska vara tolv (12) månader från bolagets sida och sex (6) månader från ledande befattningshavares sida. Avgångsvederlag utgår inte.

Vid tiden för årsstämman 2014 hade Bolaget inte några ersättningsåtaganden som ej förfallit till betalning utöver löpande åtaganden till ledande befattningshavare i enlighet med de ersättningsprinciper som beslutades vid årsstämman 2013.

BEMYNDIGANDE FÖR STYRELSEN ATT FÖRVÄRVA OCH ÖVERLÅTA BOLAGETS EGNA AKTIER

Stämman beslutade att lämna styrelsen ett bemyndigande längst under tiden intill nästa årsstämma att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

BEMYNDIGANDE FÖR STYRELSEN ATT BESLUTA OM NYEMISSION AV AKTIER

Stämman beslutade att bemyndiga styrelsen att inom ramen för gällande bolagsordning, med eller utan avvikel-

se från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen under tiden intill nästa årsstämma, besluta om ökning av bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier och/eller preferensaktier.

Detta bemyndigande ersattes på den extra bolagsstämman den 22 oktober 2014 av ett bemyndigande att besluta om ökning av bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier av serie A och/eller stamaktier av serie B och/eller preferensaktier. Antalet aktier som emitteras med stöd av bemyndigandet får motsvara en ökning av aktiekapitalet om högst 10 % efter registrering av samtliga beslut fattade vid den extra bolagsstämman, beräknat som om styrelsens bemyndigande att emittera preferensaktier nyttjats i sin helhet.

Verkställande direktör och koncernledning

VD utses av, och är underordnad, styrelsen. VD:s viktigaste uppgift är att sköta den löpande förvaltningen av Bolaget. Utöver VD ingår två personer i ledningsgruppen, var och en med unika ansvarsområden.

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, Transaktionschef samt Fastighetschef. 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. Grundlönen, som omprövas varje år, ska vara marknads- mässig 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 fastslås på årsstämman. Styrelsen erhöll år 2013 totalt 700 tkr att fördela mellan styrelsens ledamöter, exklusive VD. Ordförandes arvode uppgick till 280 tkr och övriga ledamöters arvode var 140 tkr per ledamot. Vid årsstämman år 2014 beslutades att arvodena skulle förbli oförändrade. Avgångsvederlag utgår inte.

ERSÄTTNING TILL VD

Ersättning och förmåner till VD beslutas av årsstämman. Grundlönen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig och beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Rörlig ersättning ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier, utformade i syfte att främja Bolagets långsiktiga värdeskapande. Processen för fastställande av villkoren för ersättning till VD ska vara formaliserad och transparent och innehålla förhållandet mellan fast och rörlig ersättning samt ta hänsyn till sambandet mellan prestation och ersättning. De incitamentsprogram som finns är långsiktiga och har till syfte att främja engagemanget i Bolaget och därmed även öka värdet för aktieägarna.

Klöverns VD har emellertid inte rätt till rörlig ersättning. VD:s förmåner under 2013, utöver lön och pension, var sjukvårdsförsäkring, friskvårdsbidrag, kostförmån samt tjänstebil och del i Klöverns vinstandelsstiftelse. Under anställningstiden hos Bolaget får pensionspremien uppgå till högst 35 procent av grundlönen. Pensionsåldern är 65 år. Vid uppsägning från Bolagets sida utgår full lön och samtliga förmåner, enligt ovan, under uppsägningstiden. Ersättningen avräknas mot inkomster från eventuell annan arbetsgivare. Vid uppsägning från VD:s sida utgår full lön inklusive samtliga förmåner under uppsägningstiden så länge anställningsförhållandet består. Uppsägning från Bolagets sida är tolv månader och från den anställdes sida sex månader. Avgångsvederlag utgår ej.

ERSÄTTNING TILL ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen föreslår, och årsstämman beslutar om, principer för ersättning och andra anställningsvillkor för övriga ledande befattningshavare. Grundlönen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig och beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Rörlig ersättning ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier, utformade i syfte att främja Bolagets långsiktiga värdeskapande. De incitamentsprogram som finns är långsiktiga och har till syfte att främja engagemanget i Bolaget och därmed även öka värdet för aktieägarna.

Rörlig ersättning till Klöverns ledande befattningshavare kan uppgå till ett belopp motsvarande tre månatliga grundlöner. Rörlig ersättning grundar sig på utfall i förhållande till mål avseende driftöverskott, resultat efter skatt och nettouthyrning. Pensionspremien får uppgå till högst 35 procent av grundlönen. Pensionsåldern är 65 år. Uppsägning från Bolagets sida är tolv månader och från den anställdes sida sex månader. Avgångsvederlag utgår ej. Förmåner utöver lön och pension är sjukvårdsförsäkring, kostförmån, del i Klöverns vinstandelsstiftelse samt rätt till tjänstebilsförmån.

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, friskvårdsbidrag och kostförmån samt del i Klöverns vinstandelsstiftelse. Kollektivavtal finns med Fastighetsanställdas förbund. Bolaget hade sammanlagt 192 medarbetare vid utgången av september 2014.

INCITAMENTSPROGRAM

De incitamentsprogram som finns är långsiktiga och har som syfte att främja engagemanget i Bolaget och därmed även öka värdet för aktieägarna. För Klöverns VD utgår ingen rörlig ersättning. För övriga ordinarie ledande befattningshavare utgick för räkenskapsåret 2013 rörlig ersättning om 1,2 månadslöner. Totalt uppgick den rörliga ersättningen för ledande befattningshavare till 0,6 mkr (0,9), vilket belastar resultatet för 2013. För 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 frångå principerna om det i enskilda fall finns särskilda skäl för detta.

LÖNER, ARVODEN OCH FÖRMÅNER 2013

Belopp i tkr	2013
<i>Styrelseordförande</i>	
Fredrik Svensson	280
<i>Övriga styrelseledamöter</i>	
Ann-Cathrin Bengtsson	140
Eva Landén	140
Anna-Greta Lundh	35
Pia Gideon	105
<i>Verkställande direktör</i>	
Grundlön	4 000
Rörlig ersättning	0
Förmåner	164
<i>Vice verkställande direktör (2 personer)</i>	
Grundlön	3 128
Rörlig ersättning	146
Förmåner	183
<i>Övriga ledande befattningshavare (5 personer)</i>	
Grundlön	5 969
Rörlig ersättning	445
Förmåner	511
<i>Övriga anställda</i>	
Grundlön	85 553
Rörlig ersättning	100
Förmåner	5 057
Summa	105 956
<i>Avtalsenliga pensionskostnader (inklusive Fora)</i>	
Verkställande direktör	1 106
Vice verkställande direktör (2 personer)	1 040
Övriga ledande befattningshavare (5,5 personer)	2 145
Övriga anställda	9 717
Summa	14 008
<i>Lagstadgade sociala kostnader (inklusive löneskatt)</i>	
Styrelseordförande	88
Övriga styrelseledamöter	132
Verkställande direktör	1 576
Vice verkställande direktör (2 personer)	1 349
Övriga ledande befattningshavare (5 personer)	2 706
Övriga anställda	30 095
Summa	35 946
Totalt	155 910

VINSTANDELSSTIFTELSE

Klöverns vinstandelsstiftelse omfattar samtliga medarbetare som varit anställda under viss period. Avsättning till stiftelsen kan maximalt uppgå till ett prisbasbelopp per anställd och baseras på en kombination av Klöverns resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägarna. Vid utgången av 2013 ägde stiftelsen totalt 936 000 stamaktier av serie A (981 000 år 2012) och 18 025 preferensaktier (18 025 år 2012) i Klövern motsvarande 0,5 procent av totalt aktiekapital och 0,6 procent av antalet röster. För räkenskapsåret 2013 avsattes 9 715 tkr till stiftelsen.

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

KONTROLLMILJÖ

Kontrollmiljö och kontrollåtgärder säkerställer effektiviteten i Bolaget och utgör basen för den interna kontrollen. Kontrollmiljön ska ge förståelsen för Bolagets värderingar samtidigt som den tryggar efterlevnaden av policyer och måluppfyllelse. Den formella beslutsordningen utgår från ansvarsfördelning mellan styrelse och VD och omfattar arbetsordning samt VD-instruktion. Övergripande policyer uppdateras löpande och fastställs av styrelsen en gång per år.

Styrelsen har antagit följande policyer:

- Finanspolicy
- Informations- och IR-policy
- IT-policy
- Miljöpolicy
- Krishanteringspolicy
- Jämställdhetsplan

Väsentliga processer, utöver den finansiella rapporteringen, som bland annat redovisningsinstruktioner samt projekt- och hyresadministration finns upprättade i separata dokument, vilka utvärderas och utvecklas löpande utefter ändringar i lagar, rekommendationer, risker och rutiner. Dokumenten fungerar som stöd och vägledning i beslutsprocesserna för varje enskild medarbetare och omfattar såväl beslutsvägar som ansvarsfördelning, tillvägagångssätt och befogenheter.

RISKBEDÖMNING OCH KONTROLLAKTIVITETER

Omfattning och bedömning av Bolagets riskhantering i sin helhet, och den finansiella rapporteringen i synnerhet, görs kontinuerligt av bolagsledningen, styrelsen och revisorer. Ekonomiavdelning och fastighetsavdelning arbetar sida vid sida och gör fortlöpande uppföljningar och

analyser på koncerndotterbolags- och fastighetsnivå på resultat-, balans- och verifieringsnivå 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.

Klöverns IT-miljö håller en hög nivå gällande säkerhet, tillgänglighet och effektivitet. Principer för redovisning, rapportering och revisionsynpunkter går igenom vid ordinarie revision av årsbokslut.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Den externa informationen sköts utifrån den informations- och IR-policy som är anpassad efter Nasdaq Stockholms regelverk och Koden och kommuniceras via pressreleaser och webbsidan.

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

UPPFÖLJNING

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

INTERNREVISION

Klövern har en decentraliserad och transparent organisation. Finansverksamheten, ekonomi- och hyresadministration samt extern och, merparten av, den interna informationen sköts i huvudsak från service- och huvudkontoret. Uppföljning av resultat och balans görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna som av affärsenheterna, bolagsledning och styrelse. Tydlig dokumentation via policyer och instruktioner, tillsammans med återkommande uppföljning och regelbundna diskussioner med revisor, säkerställer processernas korrekthet. Hantering och rapportering granskas formellt av Bolagets revisor två gånger per år och rapporteras till styrelsen. Baserat på ovan anses det därför inte föreligga något behov av internrevision.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet i Klövern uppgick per 30 september 2014 till 934 661 800 kronor fördelat på 166 544 360 utestående stamaktier samt 20 388 000 utestående preferensaktier, vardera med ett kvotvärde om fem (5) kronor per aktie. Samtliga aktier var fullt inbetalda. Per 1 januari 2013 uppgick antalet utestående aktier till 166 544 360 stamaktier samt 18 536 338 preferensaktier. Per den 31 december 2013 uppgick antalet utestående aktier till 166 544 360 stamaktier och 18 536 338 preferensaktier.

Den extra bolagsstämma beslutade den 22 oktober 2014 att införa ett nytt aktieslag i Klöverns bolagsordning, stamaktie av serie B, samt beslutade att befintlig stamaktie ska benämnas stamaktie av serie A. Bolagsstämman beslutade även om att införa ett omvandlingsförbehåll i bolagsordningen varigenom stamaktier av serie A kan omvandlas till stamaktier av serie B vid vissa givna tidpunkter.

Samma extra bolagsstämma beslutade därefter om en fondemission av stamaktier av serie B samt om sammanläggning av aktier (1:2). Den extra bolagsstämman beslutade att avstämningsdagen för fondemissionen ska vara den 5 december 2014. Vidare bemyndigade extra bolagsstämman styrelsen att besluta om avstämningsdag för sammanläggningen av aktier. Styrelsen beslutade den 6 november 2014 om avstämningsdag för sammanläggningen av aktier till 22 december 2014. Fondemissionen föregås av en minskning av aktiekapitalet, utan indragning av aktier, varvid aktiernas kvotvärde efter minskningen uppgår till en (1) krona i stället för som tidigare fem (5) kronor. Minskningen av aktiekapitalet innebär att 747 729 440 kronor sätts av till fritt eget kapital.

Genom fondemissionen ökar Klöverns aktiekapital med 1 665 443 600 kronor genom emission av 1 665 443 600 nya stamaktier av serie B. Aktiekapitalet ökas genom att beloppet tillförs från fritt eget kapital och reservfonden. Aktieägare kommer att erhålla stamaktier av serie B i förhållande till sitt befintliga aktieäggande av stamaktier av serie A och förutsätter således inga åtgärder från aktieägares sida. En (1) stamaktie av serie A berättigar till tio (10) nya stamaktier av serie B.

Efter fondemissionen avser Klövern att genomföra en sammanläggning av aktier (1:2) varvid varje två aktier av samma aktieslag läggs samman till en aktie. Efter genomförd sammanläggning kommer aktiernas kvotvärde uppgå till två (2) kronor.

Aktiekapitalet är bestämt i svenska kronor. Varje stamaktie av serie A berättigar till en (1) röst medan varje preferensaktie och stamaktie av serie B berättigar till en tion-

dels (1/10) 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 före sammanläggning och 20 kronor per preferensaktie efter sammanläggning.

Vid Bolagets upplösning har preferensaktieägarna prioritet framför stamaktier till ett värde om 150 kronor per preferensaktie före sammanläggning och 300 kronor per preferensaktie efter sammanläggning. 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 "Preferensaktieemissionen 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 efter genomförd sammanläggning vara lägst 800 000 000 och högst 3 200 000 000. Styrelsen har den 6 november 2014 beslutat att avstämningsdag för sammanläggningen av aktier ska vara den 22 december 2014.

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 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. Om aktieägare inte kan nås kvarstår dennes fordran avseende utdelningsbeloppet på Bolaget och begränsas endast genom regler om preskription. Vid preskription tillfaller utdelningen Bolaget. Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige. För aktieägare som inte är skatterettsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt, se vidare avsnittet "Skattefrågor i Sverige".

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemmission 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 tecknings-

optioner eller konvertibler som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten eller bytas ut mot konvertiblerna.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får endast ske genom utgivande av stamaktier, varvid, om både stamaktier av serie A och serie B utgivits ska det inbördes förhållandet mellan de stamaktier av serie A respektive serie B som givits ut genom fondemissionen och redan utgivna stamaktier av serie A och serie B, vara oförändrat. Bara stamaktieägare har rätt till de nya aktierna. 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 totala 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.

FÖRÄNDRING AV AKTIEKAPITAL

Datum	Händelse	Förändring antal stamaktier	Totalt antal stamaktier	Förändring antal preferensaktier	Totalt antal preferensaktier	Accumulerat aktiekapital, kr
2012-01-01	IB		166 544 326		—	832 721 630
2012-01-13	Kontant nyemission	34	166 544 360			832 721 800
2012-01-13	Fondemission			4 163 609	4 163 609	853 539 845
2012-03-06	Nyemission			7 544 531	11 708 140	891 262 500
2012-04-10	Nyemission			66 638	11 774 778	891 595 690
2012-04-19	Nyemission			585	11 775 363	891 598 615
2012-06-29	Nyemission			463 000	12 238 363	893 913 615
2012-07-09	Nyemission			448 000	12 686 363	896 153 615
2012-09-14	Nyemission			912 500	13 598 863	900 716 115
2012-09-17	Nyemission			132 475	13 731 338	901 378 490
2012-10-08	Nyemission			3 583 350	17 314 688	919 295 240
2012-10-08	Nyemission			1 105 000	18 419 688	924 820 240
2012-10-17	Nyemission			116 650	18 536 338	925 403 490
2014-03-24	Nyemission			300 000	18 836 338	926 903 490
2014-04-11	Nyemission			987 468	19 823 806	931 840 830
2014-05-28	Nyemission			564 194	20 388 000	934 661 800
2014-09-30	UB		166 544 360		20 388 000	934 661 800

BEMYNDIGANDEN

Årsstämman den 23 april 2014 beslutade att lämna styrelsen ett bemyndigande att, längst under tiden intill nästa årsstämma, besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier. Bemyndigandet syftar till att ge styrelsen större möjligheter att kunna anpassa Bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet från tid till annan och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde. Bolaget innehar per 6 november 2014 inga egna aktier.

Vid årsstämman fattades även beslut om att bemyndiga styrelsen 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.

Den 28 maj 2014 utnyttjade styrelsen ovanstående bemyndigande och beslutade om en kontant nyemission av 564 194 preferensaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Preferensaktierna emitterades till en kurs om 159 kr per preferensaktie, motsvarande en emissionslikvid om 89,7 mkr. Nyemissionen riktades till institutionella investerare.

Vid extra bolagsstämman den 22 oktober 2014 beslutade stämman att ge styrelsen i Bolaget ett nytt bemyndigande att emittera stamaktier av serie A, och/eller stamaktier av serie B och/eller preferensaktier, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Det nya bemyndigandet ersätter det av årsstämman givna bemyndigandet och innebär inte i övrigt någon inskränkning av det bemyndigande att emittera högst 12 500 000 preferensaktier som beslutades av den extra bolagsstämman, vilket bemyndigande beskrivs utförligare nedan.

Antalet aktier som emitteras med stöd av bemyndigandet av den 22 oktober 2014 får motsvara en ökning av aktiekapitalet om högst tio (10) procent baserat på det sammanlagda aktiekapitalet i Bolaget efter registrering av besluten fattade vid den extra bolagsstämman och beräknat som om styrelsens bemyndigande att emittera preferensaktier, såsom beskrivs nedan, nyttjats i sin helhet. Antalet stamaktier av serie A som får emitteras med stöd av bemyndigandet får dock högst uppgå till tio (10) procent av aktiekapitalet som utgörs av stamaktier av serie A efter registrering av besluten fattade vid den extra bolagsstämman, antalet stamaktier av serie B som får emitteras med stöd av bemyndigandet får högst uppgå till tio (10) procent av aktiekapitalet som utgörs av stamaktier av serie B efter registrering av besluten fattade vid den extra bolagsstämman, och antalet preferensaktier som får emitteras med stöd av bemyndigandet får högst uppgå till

tio (10) procent av aktiekapitalet som utgörs av preferensaktier efter registrering av besluten fattade vid den extra bolagsstämman, beräknat som om styrelsens bemyndigande att emittera preferensaktier nyttjats i sin helhet.

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 och/eller stamaktier av serie B som sker med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och som tecknas kontant får dock marknadsmässig emissionsrabatt ges. Vid företrädesemissioner ska marknadsmässig emissionsrabatt ges.

Vid extra bolagsstämman den 22 oktober 2014 fattades även beslut om att bemyndiga styrelsen att, inom ramen för gällande bolagsordning, vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till nästkommande årsstämma besluta om kontant nyemission av högst 12 500 000 preferensaktier (såsom beräknat före sammanläggningen) med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Aktierna ska tecknas kontant. Vid nyemission beslutad med stöd av bemyndigandet får marknadsmässig emissionsrabatt ges. Nyemission beslutad med stöd av bemyndigandet ska ske i syfte att kapitalisera bolaget inför förvärv av fastigheter eller andelar i juridiska personer som äger fastigheter, eller i syfte att finansiera hyresgästpassningar och tillbyggnationer inom intressanta tillväxtregioner och fastighetssegment.

Styrelsen i Klövern har den 6 november 2014 beslutat utnyttja bemyndigandet genom emission av preferensaktierna i Erbjudandet.

HANDELSPLATS

Klöverns stamaktier av serie A och preferensaktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Stamaktier av serie B förväntas att upptas till handel på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, med första handelsdag 9 december 2014. Stamaktien av serie A har kortnamnet KLOVA med ISIN-kod SE0000331225, stamaktien av serie B har kortnamnet KLOVB med ISIN-kod SE0006425401 och preferensaktien har kortnamnet KLOV PREF och ISIN-kod SE0004390037.

AKTIEÄGARAVTAL

Såvitt styrelsen för Klöver känner till, föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Klöver. Såvitt styrelsen känner till finns inte heller några

överenskommelser eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Klöver förändras.

I tabellen nedan redovisas de största aktieägarna i Klöver per 30 september 2014.

ÄGARFÖRHÅLLANDE				
Per 2014-09-30	Antal stamaktier, tusental	Antal preferensaktier, tusental	Andel aktiekapital, %	Andel röster, %
Corem Property Group	32 200	–	17,2	19,1
Arvid Svensson Invest	26 599	1 180	14,9	15,8
Rutger Arnhult via bolag	18 300	43	9,8	10,9
Länsförsäkringar fondförvaltning	15 827	–	8,5	9,4
Handelsbanken fonder	6 798	–	3,6	4,0
JPM Chase NA	4 936	122	2,7	2,9
Swedbank Robur fonder	4 492	84	2,4	2,7
JPMorgan Chase NA	1 293	–	0,7	0,8
Robur Försäkring	1 167	775	1,0	0,7
Client OMI for Ishare Europe	1 163	–	0,6	0,7
SEB Investment Management	1 116	0	0,6	0,7
Aktie-Ansvar fonder	1 000	96	0,6	0,6
Avanza Pension	900	661	0,8	0,6
Klöverns Vinstandelsstiftelse	962	30	0,5	0,6
Invus Investment	871	22	0,5	0,5
Skandia fonder	794	16	0,4	0,5
JPM Chase NA	785	0	0,4	0,5
State Street BK-West	776	–	0,4	0,5
SSB Client Omnibus AC OM03	769	43	0,4	0,5
JP Morgan Europe Limited	754	–	0,4	0,4
Summa största ägare	121 502	3 072	66,4	72,4
Övriga ägare	45 042	17 316	33,6	27,6
Summa utestående aktier	166 544	20 388	100,0	100,0
Återköpta egna aktier	–	–		
Totalt antal registrerade aktier	166 544	20 388		

Källa: Euroclear

BOLAGSORDNING

Denna bolagsordning ska gälla efter genomförd sammanläggning. Utdelning, inlösen och skiftesandel för preferensaktier justeras i förhållande till sammanläggningen. Observera dock att bolagsordningen ännu inte registrerats.

Bolagsordning för Klöver AB (publ), 556482-5833

1 FIRMA

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

2 SÄTE

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

3 VERKSAMHET

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

4 AKTIEKAPITAL

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

5 AKTIER

5.1 ANTAL AKTIER OCH AKTIESLAG

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

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

5.2 VINSTUTDELNING

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av tjugo (20) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor per aktie. Avstämningsdagar för utbetalningarna ska vara sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman.

Om ingen utdelning lämnats till preferensaktieägare, eller om endast utdelning understigandes tjugo (20) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera

år, ska preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla Innestående Belopp, såsom det definieras nedan, (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp såsom det definieras nedan) innan utdelning på stamaktierna sker. Om ingen utdelning lämnas eller om endast utdelning understigande tjugo (20) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Innestående Belopp. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Vid varje enskilt kvartal läggs skillnaden mellan fem (5,00) kronor och utbetalad utdelning per preferensaktie (förutsatt att den vid årsstämma beslutade utdelningen understiger tjugo (20) kronor) till "Innestående Belopp". För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämma ska utdelat belopp per preferensaktie dras från Innestående Belopp. Avdraget ska ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare och därvid anses utgöra reglering av den del av Innestående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om åtta (8) procent ("Uppräkningsbeloppet"), varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett (eller borde ha skett, i det fall det ej skett någon utdelning alls) och baseras på skillnaden mellan 5,00 kronor och den vid samma kvartalsvisa tidpunkt utbetalade utdelningen per preferensaktie. För det fall denna beräkning sker vid en annan tidpunkt än vid ett helt årtal räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp, ska uppräknings av belopp som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Upplupet Uppräkningsbelopp läggs till Innestående Belopp och ska därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet.

5.3 EMISSIONER

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på så vis att en gammal aktie ger företrädesrätt till en ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska

erbjudas samtliga aktieägare samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna ska fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

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

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

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

5.4 INLÖSEN

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan från och med år 2015 äga rum efter beslut av 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 350 kronor plus

Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande på Innessående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag lösenbeloppet förfaller till betalning upphör all ränteberäkning därå.

5.5 BOLAGETS UPPLÖSNING

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

5.6 OMVANDLINGSFÖRBEHÅLL

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

6 STYRELSEN

Styrelsen ska bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter.

7 REVISORER

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

8 RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår omfattar kalenderår.

9 KALLELSE

Kallelse till 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 AKTIEÄGARES RÄTT ATT DELTA I BOLAGSSTÄMMA

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.

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

11 UTOMSTÅENDES NÄRVARO VID BOLAGSSTÄMMA

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

12 ÅRSSTÄMMA

På årsstämma ska följande ärenden 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.

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE 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 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 avsnittet ”Koncernstruktur” finns uppgifter om Klöverns dotterbolag. Samtliga redovisade dotterbolag är bildade i Sverige och är helägda av Klövern.

Väsentliga avtal

HYRESAVTAL

Klövern är inte beroende av något enskilt hyresavtal. Hyresavtalen är dock sammantaget av väsentlig betydelse för Klöverns verksamhet. Hyresavtalen har varierande löptider.

ENTREPRENADAVTAL

Klöverns entreprenadavtal är sammantaget av väsentlig betydelse för Klöverns verksamhet.

STÖRRE ÅTAGANDE

Klövern lämnar sedvanliga garantier i samband med fastighetsförsäljningar.

FINANSIERINGSAVTAL

Klöverns verksamhet 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 oftast begränsas genom derivat. Därtill har Klövern emitterat både icke-säkerställda obligationer samt säkerställda obligationer. Som säkerhet för lån har Klövern lämnat pantbrev i fastigheter, aktier och reverser i dotterbolaget samt moderbolagsborgen. Kreditavtalen innehåller sedvanliga villkorsbestämmelser om ”change of control” (kontrollägarskifte) och ”cross default” (upsägning vid kontraktsbrott) samt så kallade covenants (villkor om finansiella nyckeltal) avseende nivåer för soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Klöverns skuld-

sättningsgrad påverkas dels av finansiell risknivå, dels av lånemarknadens krav på det egna kapitalets storlek för att bevilja marknadsmässiga finansieringsförutsättningar. Klövern hade per 30 september 2014 utestående räntebärande skulder om 20 212 mkr.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Klövern har en pågående större hyrestvist. Hyresgästen har deponerat 15 mkr avseende perioden januari–mars 2014, 60 mkr avseende perioden januari–december 2013 samt 15 mkr avseende 2012 hos Länsstyrelsen. Klövern har, genom reducering av hyresintäkterna, reserverat 15 mkr för 2013 och 15 mkr för 2012. Klövern har i övrigt inte varit inblandat i något rättsligt förfarande eller skiljeförfarande (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som Bolaget är medvetet om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna och som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

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 tillfredställande försäkringsskydd.

Miljöarbete

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

Immateriella rättigheter

Klöverns väsentliga immateriella rättigheter utgörs av dess varumärken samt av Klövern koncernen redovisad goodwill.

Transaktioner med närstående

Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Klöver AB har själv, via bolag eller närstående haft någon direkt delaktighet i affärstransaktion genomförd av Klöver AB som har varit, eller är icke affärsmässig till sin karaktär eller sina villkor.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. Hyresavtal om uthyrning till Arvid Svensson AB har ett årligt kontraktvärde uppgående till 2 mkr. Hyresavtal om uthyrning till Quality Hotel Västerås har ett årligt kontraktvärde uppgående till 2 mkr. Hyresavtal om uthyrning till Hakonsgården Hotell & Konferens AB och Svevia AB har båda två ett årligt kontraktvärde om 1 mkr. Vidare har Klöver AB tecknat ett hyresavtal om förhyrning av M2-Gruppen med ett årligt kontraktvärde om 0,7 mkr. Wästbygg-koncernen utför entreprenadtjänster åt Koncernen. Rutger Arnhult är största ägare till Wästbygg-koncernen. Tjänster har under året köpts för 3,2 mkr av Svevia AB i huvudsak avseende snöröjning. Fredrik Svensson är VD i Arvid Svensson AB, Pia Gideon är ledamot i Svevia AB:s styrelse och Ann-Cahtrin Bengtson är styrelseordförande i Hakonsgården Hotell & Konferens AB. De är också ordförande respektive ledamöter i Klöver AB:s styrelse. Rutger Arnhult är Klöver AB:s VD och ledamot i styrelsen samt ägare av M2-Gruppen.

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 Klöver AB:s koncernbolag.

Innehav av aktier i andra företag

Klöver AB äger 29,84 % av kapitalet och röster i Tribona AB (publ).

Information från tredje man

Värdeintyg har upprättats av DTZ Sweden AB (med adress Kungsbron 2, 111 22, Stockholm) och Savills Sweden AB (med adress Sergels Torg 12, 111 57, Stockholm). DTZ Sweden AB och Savills Sweden AB har samtyckt till att fastighetsvärderingarna tagits in i Prospektet.

Värdeintyg och övrig 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 vid upprättandet av värdeintygen har några väsentliga intressen i Klöver AB.

Koncernstruktur

Klöver AB är moderbolag i Koncernen. De viktigaste dotterbolagen framgår av intilliggande tabell. Samtliga bolag i tabellen ägs, direkt eller indirekt, till 100 procent av moderbolaget.

KONCERNSTRUKTUR

Dotterbolag	Antal aktier	Andel i % av aktiekapital
Klöver Strand AB, 556442-0098, Nyköping	80 000	100
Klöver Ström AB, 556603-1067, Nyköping	104 000	100
Klöver Komp Ström AB, 556688-5256, Nyköping	1 000	100
Klöver Adam AB, 556594-9699, Nyköping	1 000	100
Klöver Komp Adam AB, 556643-6647, Nyköping	1 000	100
Klöver Barkenlund AB, 556554-8772, Nyköping	1 000	100
Klöver Bobby AB, 556594-9780, Nyköping	1 000	100
Klöver Komp Bobby AB, 556678-9938, Nyköping	1 000	100
Klöver Charbel AB, 556594-9814, Nyköping	1 000	100
Klöver Dante AB, 556594-9830, Nyköping	1 000	100
Klöver Efraim AB, 556594-9855, Nyköping	1 000	100
Klöver Ett AB, 556610-3106, Nyköping	1 000	100
Klöver Frippe AB, 556634-5657, Nyköping	1 000	100
Klöver Komp Ett AB, 556613-4085, Nyköping	1 000	100
Klöver Karl AB, 556708-7985, Nyköping	1 000	100
Klöver Love Holding AB, 556797-0602, Nyköping	100 000	100
Dagon AB, 556431-0067, Malmö	23 580 999	100
Klöver Gerhard AB, 556634-5723, Nyköping	1 000	100
Klöver Helmut AB, 556634-5731, Nyköping	1 000	100
Klöver Ingmar AB, 556634-6598, Nyköping	1 000	100
Klöver Mari AB, 556944-2196, Nyköping	50 000	100
Klöver Nord AB, 556072-2024, Nyköping	250 000	100

Rådgivare

Swedbank och Nordea är Joint Lead Managers och Joint Bookrunners i samband med Nyemissionen. Swedbank agerar emissionsinstitut i samband med nyemissionen. Swedbank och Nordea är därutöver långivare till Klöver AB. MAQS Advokatbyrå Stockholm AB är legal rådgivare till Klöver AB och Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB är legal rådgivare till Joint Lead Managers och Joint Bookrunners i samband med nyemissionen. Dessa rådgivare erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster. Utöver vad som anges ovan har Swedbank, Nordea, MAQS Advokatbyrå Stockholm AB och Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB inga ekonomiska eller andra intressen i nyemissionen.

Handlingar införlivade genom hänvisning

Investerare 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 Prospektet. 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 hemsida, www.klovern.se. Förutom Klöverns reviderade koncernredovisningar för åren 2011, 2012 och 2013 och den översiktligt granskade delårsrapporten för perioden januari–september 2014, har ingen information i detta Prospekt granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

1. Bolagets delårsrapport för perioden januari till september 2014.
2. Årsredovisningen 2013: sidorna 83-109 samt revisionsberättelse på sida 112.
3. Årsredovisningen 2012: sidorna 76-101 samt revisionsberättelse på sida 102.
4. Årsredovisningen 2011: sidorna 76-98 samt revisionsberättelse på sida 99.

De delar av den finansiella information som inte har införlivats genom hänvisning är antingen inte relevanta för en investerare eller återfinns på annan plats i Prospektet.

Historisk finansiell information för 2011, 2012 och 2013 har reviderats av Bolagets revisor medan delårsrapporten för perioden 1 januari - 30 september 2014 översiktligen har granskats av Bolagets revisor. Samtliga rapporter har upprättats enligt IFRS.

Dokument tillgängliga för granskning

Kopior av följande dokument kan under hela Prospektets giltighetstid granskas på Klöverns kontor, 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 2011, 2012 och 2013 samt delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2014.

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

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av Nyemissionen och upptagande till handel av preferensaktier för aktieägare, som är obegränsat skattskyldiga i Sverige (om inte annat anges). Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är avsedd endast som generell information för den tid då aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Sammanfattningen behandlar inte:

- situationer då värdepapper innehas som lagertillgång i näringsverksamhet,
- situationer då värdepapper innehas av kommandit- eller handelsbolag,
- situationer då värdepapper förvaras på ett investerings-sparkonto alternativt innehav av kapitalförsäkring,
- de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då investeraren innehar värdepapper i Bolaget som anses vara näringsbetingade (skattemässigt),
- utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, eller
- utländska företag som har varit svenska företag. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av företag eller vissa juridiska personer, exempelvis investmentföretag. Beskattningen av varje enskild preferensaktieägare beror på preferensaktieägarens speciella situation. Varje preferensaktieägare bör därför rådfråga oberoende skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som nyemissionen och upptagande till handel av preferensaktier kan medföra i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

Allmänt i Sverige

FYSISKA PERSONER

AVYTTRING AV PREFERENSAKTIER

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.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust vid avyttring av preferensaktier och andra delägarätter beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggs samman och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden.

Preferensaktier är inte av samma slag och sort som stamaktier. BTA anses inte vara av samma slag och sort som befintliga preferensaktier förrän beslutet om nyemissionen registrerats hos Bolagsverket.

Vid försäljning av preferensaktier i Bolaget får alternativt schablonmetoden användas. Denna metod innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförlust på preferensaktier och andra marknadsnoterade delägarätter i Bolaget får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år dels på aktier, dels på andra marknadsnoterade delägarätter (dock inte andelar i investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, s.k. räntefonder). Av kapitalförlust som inte dragits av genom nu nämnda kvittningsmöjlighet medges avdrag i inkomstslaget kapital med 70 procent av förlusten.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktionen medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av det återstående underskottet. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

UTDELNING

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

AKTIEBOLAG

AVYTTRING AV PREFERENSAKTIER

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet. Skattesatsen är 22 procent. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker på samma sätt som för fysiska personer enligt vad som beskrivits ovan.

Avdrag för avdragsgill kapitalförlust på preferensaktier och andra delägarätter medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, kan den samma år dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter hos ett annat företag i samma koncern, om det föreligger kon-

cernbidragsrätt mellan företagen och båda företagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklARATIONSTIDPUNKT eller som skulle ha haft det om inte något av företagets bokföringsskyldighet upphör. Kapitalförlust på aktier och andra delägarätter som inte har kunnat utnyttjas ett visst år, får sparas (hos det aktiebolag som haft förlusten) och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

UTDELNING

Utdelning på preferensaktier är i allmänhet skattepliktig. Utdelning beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22 procent.

UTLÄNDSKA AKTIEÄGARE

För preferensaktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Detsamma gäller vid utbetalning från ett svenskt aktiebolag i samband med bland annat inlösen av aktier och återköp av

egna aktier genom ett förvärvserbjudande som har riktats till samtliga aktieägare eller samtliga ägare till aktier av ett visst slag. Skattesatsen är 30 procent. Kupongskattesatsen kan dock i vissa fall reduceras genom skatteavtal. I Sverige verkställer normalt Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt.

Preferensaktieägare och innehavare av andra delägarätter som är begränsat skattskyldiga i Sverige – och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige – kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier eller andra delägarätter. Aktieägare respektive innehavare av andra delägarätter kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Enligt en särskild regel blir dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier och andra delägarätter i Bolaget, 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 regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Adress	Kommun	Byggår/värdeår	Yta, kvm	Hyresvärde, tkr
Ackordet 10	Industrig. 15	Linköping	1954/1954	4 372	4 233
Allmogekulturen 5	Svalgången	Västerås	1966/1991	14 932	9 882
Alptanäs 2	Torshamnsg. 7, 7A, 9, Haukadalsg. 1	Stockholm	1981/1981	3 030	2 348
Alptanäs 3	Torshamnsg. 1, 3, 5	Stockholm	Tomt	–	489
Amor 1	Platensg. 26	Linköping	1929/1990	3 292	6 512
Ana 11	Gästabudsv. 2 m fl, Spelhagsv. 3 mfl	Nyköping	1940/1978	31 381	23 273
Ana 12	Spelhagsvägen 1	Nyköping	1984/1984	3 240	2 531
Ana 13	Nyckelv. 14	Nyköping	Tomt	–	0
Antennen 15	Mellang. 9	Linköping	1986/1986	11 808	8 203
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	1 065
Antennen 6	Industrig. 9	Linköping	1954/1988	–	0
Antennen 9	Alkag. 4-6	Linköping	1948/1988	6 292	3 618
Apotekaren 20	Storg. 28, 30, V. Sjög. 13	Kalmar	1965/1965	1 871	2 940
Arenan 2	Arenaslingan 1-3, Arenav. 49, 55-63	Stockholm	1989/1989	53 423	150 022
Arenan 3	Arenav. 39-47	Stockholm	1989/1989	16 606	42 089
Arenan 6	Arenav. 17, 21-35	Stockholm	1991/1993	30 467	81 147
Arenan 8	Arenav. 7-13	Stockholm	2001/2001	14 333	36 736
Bagaren 20	Ö Storg. 5, S:t Anneg. 6	Nyköping	1962/1962	1 883	2 609
Barkassen 7	Lagergrens g. 2, 4	Karlstad	1990/1990	12 338	17 802
Barkassen 9	Lagergrens g. 8	Karlstad	1991/1991	7 156	9 072
Barkenlund 11	Vasastrand 11	Örebro	1934/1989	2 819	4 207
Basfiolen 9	Moa Martinsons g. 10b	Norrköping	1983/1983	1 204	1 161
Berg 1:82	Täljstensv. 1	Lerum	1999/1999	1 456	889
Berg 1:91	Täljstensv.	Lerum	Tomt	–	0
Beridaren 12	Platensg. 29, Hertig Karlsg. 5A-D	Linköping	1929/1959	4 368	4 670
Biografen 19	V Storg. 18, 20, Brunns g. 29	Nyköping	1929/1987	2 581	3 658
Björnen 13	Fredsg. 10	Karlstad	1906/1962	7 440	7 793
Björnen 7	Järnvägsg. 7	Karlstad	1965/1965	3 324	5 318
Bleckslagaren 2	Handelsg. 5	Örebro	1969/2007	18 842	10 747
Blåsten 3	Stormg. 6	Karlstad	1975/1975	2 088	1 427
Blåsten 4	Stormg. 8	Karlstad	1975/1979	2 341	1 858
Bogserbåten 1	Saltängsv. 22	Västerås	Tomt	–	0
Boländerna 33:2	Kungsängsv. 15 mfl	Uppsala	1991/1991	19 102	25 712
Borg 1	Torshamnsg. 16	Stockholm	1977/1977	1 411	763
Borg 2	Strömög. 3	Stockholm	1981/1981	4 655	5 191
Borg 3	Strömög. 5	Stockholm	1978/1978	1 837	2 196
Borg 6	Strömög. 7, Vågög. 8	Stockholm	1980/1980	6 417	6 116
Borgarfjord 4	Kistagången 10, Torshamnsg. 31-33	Stockholm	1983/1983	15 476	11 882
Borret 10	Dösebackev. 5	Kalmar	1976/1976	10 876	6 842
Brandholmen 1:9	Pontong. 11	Nyköping	1962/1970	7 801	3 808
Brevduvan 17	Kungsg. 20, S:t Larsg. 18, 20	Linköping	1916/1978	7 914	10 064
Brevduvan 20	Åg.31, S:t Larsg. 24	Linköping	1990/1990	4 023	6 034
Brevduvan 21	Klosterg. 19, Åg. 33-37	Linköping	1991/1991	9 588	12 642
Briggen 3	Saltängsv. 14, 16	Västerås	1963/1973	5 162	5 674
Brisen 4	Sunnanvindsg. 8	Karlstad	1973/1978	1 045	1 108
Bromsaren 4	Stureg. 1, S:t Larsg. 1-3	Linköping	1958/1992	10 446	14 737
Bromsen 1	Blockg. 6	Karlstad	1967/1967	1 590	1 159
Bromsen 13	Spärrg. 12	Karlstad	1967/1967	–	0
Bromsen 6	Ramg. 7	Karlstad	1967/1977	3 606	3 208
Brudbuketten 11	Derbyv. 24, Russg. 8	Malmö	1988/1988	1 346	1 557
Brynjan 5	Solfagrav. 33, 35	Huddinge	1965/1965	2 553	2 554

Fastighet	Adress	Kommun	Byggår/värdeår	Yta, kvm	Hyresvärde, tkr
Brädgården 3	Folkkungav. 1	Nyköping	Tomt	–	170
Båglampan 35	Ranhammarsv.21	Stockholm	1967/1967	7 855	7 239
Bälgen 10	Sågverksg. 35	Karlstad	1959/1988	–	0
Bälgen 11	Elverumsg. 7	Karlstad	1959/1991	–	0
Bälgen 9	Sågverksg. 33	Karlstad	1959/1988	2 822	2 312
Bävern 13	Hertig Karlsg. 2 A–C, 4 A–B	Linköping	1981/1981	5 891	7 853
Bävern 2	Platensg. 25	Linköping	1940/1940	996	832
Cedern 1	Industrig. 5	Härnösand	1976/1976	2 262	1 327
Dahlian 18	S:t Larsg. 30, Storg. 38	Linköping	1963/1963	4 644	8 007
Diket 10	Drottningg. 66, Nyg. 93	Norrköping	1968/1968	4 908	7 586
Domnarvet 11	Domnarvsg. 35	Stockholm	1978/1978	3 673	4 173
Dragör 1	Öv. 6	Malmö	Tomt	–	0
Drotten 2	V Långg. 6	Köping	1988/1988	3 473	3 920
Druvan 13	Tingvallag. 17	Karlstad	1947/1947	4 251	6 457
Eketånga 24:37	Kristinebergsv. 18–20	Halmstad	1989/1990	1 716	832
Eketånga 24:49	Kristinebergsv. 22	Halmstad	1989/1989	5 324	2 846
Eketånga 5:417	Industriv. 1	Halmstad	1962/1962	3 564	1 483
Ekholma 7	Hultag. 15–17	Borås	2000/2001	5 150	3 165
Ekorren 11	Malmtorgsg. 6	Karlstad	1929/1992	6 555	7 491
Ekplantan 1	Djupdalsv. 17, 19	Sollentuna	1988/1988	2 600	1 560
Ekstaven 2	Industrig. 4, Spång. 1	Hässleholm	1979/1979	7 704	4 477
Elefanten 17	Barnhemsg. 2, Storg. 80, 82	Linköping	1978/1985	6 298	9 276
Ellipsen 5	Ellipsv.	Huddinge	1997/1997	2 800	2 601
Fabrikatet 1	Materialv. 3	Nyköping	1980/1980	4 657	4 134
Fabrikatet 4	Materialv. 3	Nyköping	Tomt	–	0
Fabrikatet 5	Materialv. 3	Nyköping	Tomt	–	0
Falun 8:31	Surbrunnsv. 28	Falun	1941/1941	449	63
Falun 8:9	Bataljonsv., Soldatv. m.fl	Falun	1908 m.fl	37 802	29 860
Finnslätten 2	Hydrov. 1, 3, 5, 7, 9, Turbov. 2, 4, 6	Västerås	1966/1990	5 945	4 400
Fjädern 14	Kolv. 1	Karlstad	1966/1971	4 038	2 331
Fjädern 16	Bromsg. 4	Karlstad	1991/1991	4 357	3 691
Flygfyren 3	Höjdroderg. 25	Malmö	1990/1990	5 224	5 642
Fläkten 1	Svetsareg. 16	Halmstad	1974/1974	12 679	5 754
Fläkten 11	Kvarnv. 2	Växjö	1982/1982	8 200	8 324
Fläkten 14	Kvarnv. 26, 28	Växjö	1982/1982	5 300	3 353
Fodret 14	Kungegårdsg. 1, Norrlandsg. 6C	Alingsås	Tomt	–	0
Fors 11	Repslagareg. 43	Nyköping	1929/1987	11 216	13 204
Forskarbyn 2	Forskarv. 1, 3	Örebro	1998/1998	5 302	7 686
Fotbollen 17	Bolmeng 11	Halmstad	1929/1929	480	445
Fredriksdal 1	Lorensbergsleden 1, 3	Kalmar	1975/1975	3 498	2 702
Fregatten 16	Långg. 7	Karlskrona	1980/1980	5 935	6 158
Fregatten 7	Svetsareg. 8	Halmstad	1978/1978	1 517	1 026
Freja 13	Drottningg. 6	Karlstad	1965/1976	6 826	8 672
Friedningen 18	Elledningsg. 5B	Västerås	1988/1988	940	439
Furan 2	Domänv. 11	Nyköping	2001/2001	3 824	4 739
Fyrislund 6:6	Raps. 7	Uppsala	1921/2003	60 135	97 170
Fåraherden 1	Riag. 1,3	Örebro	1992/1992	2 522	3 134
Fältsippan 8	Regnvatteng. 2, Rimfrostg. 1	Malmö	1990/1990	3 975	3 245
Föraren 3	Söderleden 3	Sollefteå	1949/1949	1 284	476
Förstugan 1	Fullersta Torg 18, 20	Huddinge	1989/1989	1 600	3 183
Galgen 3	Gillbergag. 23, 25	Linköping	1975/1975	3 904	2 952
Gamlestaden 39:13	Slakthusg. 8	Göteborg	1963/1963	11 190	11 793
Gamlestaden 39:14	Slakthusg. 6	Göteborg	1905/1952	1 000	800
Ganymeden 7	Roxeng. 9, 11	Linköping	1963/1973	14 925	6 623
Garvaren 26	Långg. 11	Karlskrona	1974/1974	3 625	1 896
Garvaren 9	Florag. 10, Norra Oskarsg. 27A–D, Roxeng. 18	Linköping	1946/1960	4 264	3 341
Gastuben 5	Björnöv. 8	Västerås	1943/1943	2 442	2 010
Getingen 5	Sallerupsv. 90, Singelg. 1, 3, 5	Malmö	1962/1962	8 410	4 622
Geysir 1	Österög. 4	Stockholm	1979/1979	5 110	5 404

Fastighet	Adress	Kommun	Byggår/värdeår	Yta, kvm	Hyresvärde, tkr
Geysir 2	Österög. 2	Stockholm	1980/1980	7 490	7 480
Cjutaren 10	Norrby Tvärg. 7, Norrby Långg. 18	Borås	1966/1966	8 940	4 657
Cjuteriet 21	Limhamnsv. 113	Malmö	Tomt	–	54
Glasberget 1	Attorpsg. 7–23	Linköping	1989/1992	9 608	7 909
Glasbiten 1	Attorpsg. 2	Linköping	1977/1977	4 160	4 188
Glasbiten 7	Roxtorpsg. 9	Linköping	1973/1989	11 612	12 610
Glasblåsaren 7	Tornbyv. 1	Linköping	1929/1929	10 238	12 116
Glödlampan 16	Bagareg. 2, 4, Hamnv. 6	Nyköping	1929/1929	798	1 016
Glödlampan 17	Bagareg. 2, 4, Hamnv. 6	Nyköping	1929/1929	535	829
Gripen 1	V Storg. 25	Nyköping	1929/1986	1 166	1 684
Gripen 11	Herrgårdsg. 20	Karlstad	1962/1986	4 388	5 225
Grästegen 2	Stråg. 3	Karlstad	1990/1990	2 688	2 525
Grävlingen 5	Skaraborgsv. 21, 21 A	Borås	1887/1990	7 380	7 037
Guldfisken 2	Postg. 2	Kalmar	1947/1947	3 029	2 981
Gullbernahult 1	Koloniv. m.fl, Gullberna Park	Karlskrona	Tomt	–	32
Gullbernahult 12	Adonisv. Gullberna Park	Karlskrona	Tomt	–	0
Gullbernahult 13	Adonisv. Gullberna Park	Karlskrona	Tomt	–	0
Gullbernahult 21	Storören, Måsskär, Gullberna Park	Karlskrona	1961/1961	6 133	5 822
Gullbernahult 26	Ljungs-kär, Tvegölja, Gullberna Park	Karlskrona	1956/1956	12 890	11 546
Gullbernahult 31	Koloniv. 58, 60, 62	Karlskrona	1993/1993	4 306	4 473
Gullbernahult 82	Flaggskär, Söderskär, Gullberna Park	Karlskrona	1958/1958	7 221	4 367
Gullfoss 3	Österög. 1, 3	Stockholm	1979/1983	7 519	11 432
Gullfoss 5	Viderög. 6	Stockholm	1979/1983	3 508	5 150
Gumsen 31	Verkstadsg. 3	Kalmar	1950/1960	25 019	14 812
Gustavshem 2	Gustavshemsv. 9	Lund	1972/1972	2 164	1 666
Gustavshem 6	Gustavshemsv. 1	Lund	1990/1990	4 603	6 256
Gustavsvik 13	Sjöhagsv. 3, 5, 7, Stensborgsg. 2	Västerås	1957/1962	29 856	17 949
Guvernören 13	N Oskarsg. 18	Linköping	1968/1971	3 281	1 574
Gymnasten 2	Roxeng. 7	Linköping	1977/1977	2 082	2 066
Gångjärnet 2	Blockg. 29	Karlstad	1964/1974	2 972	2 023
Gården 1	Gottorpsg. 1	Linköping	1987/1987	1 524	1 851
Halmstad 2:25	Stationsg. 37	Halmstad	Tomt	–	0
Halmstad 2:28	Stationsg. 37	Halmstad	1920/1929	14 434	14 409
Halmstad 2:49	Strandg. 1, 3	Halmstad	1911/1953	2 943	2 126
Hammaren 1	Gullbernav. 22	Karlskrona	1974/1974	5 378	3 533
Hammaren 21	Cjuterig. 27, 29	Karlstad	1990/1990	1 946	1 239
Helgafjäll 1	Torshamnsg. 22, 24 A–D, 26 A–B	Stockholm	1979/1979	12 245	23 326
Helgafjäll 2	Torshamnsg. 28 A–B, 30 A–E, 32 A–D, 34 A–B	Stockholm	1981/1981	26 947	30 855
Helgafjäll 3	Torshamnsg. 36, 38, 40	Stockholm	1980/1990	14 467	25 052
Helgafjäll 4	Torshamnsg. 42, 44, 46	Stockholm	1998/1998	17 003	33 936
Helgafjäll 5	Kistagången 2, 4, Torshamnsg. 20	Stockholm	1978/1988	16 085	23 884
Helgafjäll 7	Torshamnsg. 48, 50, 52, 54	Stockholm	2001/2002	24 450	48 993
Herrhagen 1:10	Hamnpirsg. 4	Karlstad	1986/1987	1 515	1 257
Hilton 3	Gustav III:s Boulevard 40–46,	Stockholm	2003/2003	18 332	51 033
Hotellet 18	Brunnsg. 35	Nyköping	1940/1940	822	742
Hybelejen 17	Verkstadsg. 20	Karlstad	1929/1985	2 931	2 552
Hästägaren 3	Idrottsv.14–16	Mölnadal	2002/2002	48 064	38 367
Högbo 1:22	Högbo 5, 6, 11, 13, 15	Falun	1929/1929	5 701	6 661
Icander 1	Stensborgsg. 1	Västerås	1987/1987	3 000	813
Idégivaren 1	Teknikringen 4	Linköping	1989/1989	3 886	3 895
Idéläran 1	Teknikringen 2, Teknikringen 6, 6A, Diskettg. 11	Linköping	1986/1999	15 760	22 145
Idéskaparen 2	Datalinjen 4	Linköping	1999/2002	23 650	23 750
Idéskissen 1	Teknikringen 3	Linköping	1984/1984	4 726	5 000
Idétävlingen 4	Wallenbergsg. 4, Teknikringen 8	Linköping	1990/2001	22 476	26 253
Importören 2	Skvadronv. 5	Örebro	1970/1970	2 565	694
Inge 10	Smedjeg. 8	Västerås	1939/1960	5 875	6 604
Isafjord 1	Grönlandsgången 6, Torshamnsg. 21, 23	Stockholm	1976/2008	74 133	142 602
Jarlen 1	Nyckelv. 14	Nyköping	1899/2003	680	1 003
Johannelund 7	Krossg. 10, 12, 14, 16, 18, Sorterarg. 23	Stockholm	1969/1969	23 662	20 000

Fastighet	Adress	Kommun	Byggår/värdeår	Yta, kvm	Hyresvärde, tkr
Jordbromalm 6:20	Armaturv. 4	Haninge	1979/1984	–	0
Jordbromalm 6:3	Armaturv. 4	Haninge	1979/1984	27 625	18 108
Jordbromalm 6:76	Armaturv. 4	Haninge	1979/1984	–	0
Kabeln 1	Bangårdsg. 5, Lindöv. 25, 27, Växthusg. 2, 4	Norrköping	1940/1993	4 887	4 286
Kajan 33	Limhamnsv. 104	Malmö	Tomt	–	0
Kallebäck 17:1	Solhusg. 11	Göteborg	1992/2000	22 097	21 653
Kallhäll 9:36	Galgbacken 3	Järfälla	1993/1993	5 150	4 120
Kannringen 1	Enhags slingan 2, 4	Täby	1988/1988	4 101	5 324
Kannringen 2	Enhags slingan 6, 8	Täby	1991/1991	2 006	2 644
Kanoten 10	Lagergrens g. 7	Karlstad	1989/1989	10 072	14 789
Kanoten 9	Kanikenäsbanken 12	Karlstad	1990/1990	8 894	9 298
Kardborren 13	Kanalv. 15, 17	Täby	1981/1981	14 204	18 028
Katrinedal 2	Katrinedalsg. 14, 16, 18, 20, Åsboholm sg. 12	Borås	1955/1988	8 638	7 146
Katrinehill 8	Åsboholm sg. 16	Borås	1959/1959	6 414	5 089
Kidet 1	Föreningstorget 4–6	Eslöv	Tomt	–	0
Klas 8	Smedjeg. 13	Västerås	1956/1956	5 472	8 620
Knarrarnäs 3	Färög. 5,7	Stockholm	1985/1985	7 155	15 220
Knarrarnäs 4	Färög. 3, Isafjordsg. 19, 21	Stockholm	1985/1985	8 085	5 948
Knarrarnäs 9	Knarrarnäs g. 15	Stockholm	1984/1986	4 870	10 537
Koljan 24	N. V. 18, S. Malmg. 7	Kalmar	1967/1967	6 788	7 102
Konsumenten 3	Konsumentv, Varuv. 7	Stockholm	1966/1966	10 500	9 745
Kopparhammaren 2	N Grytsg. 8, 10, 14	Norrköping	1929/1999	36 671	39 037
Kopparhammaren 7	Kungsg. 56, N Grytsg. 2,4,6	Norrköping	1929/1929	4 480	8 934
Kopparn 10	Kopparg. 11	Norrköping	1980/1989	6 987	5 578
Korpen 18	Fabriksg. 31	Kalmar	1976/1976	3 544	3 039
Korpen 20	Fabriksg. 29, Nyg. 30	Kalmar	1979/1979	6 382	7 599
Kortedala 36:23	Dagjämningsg. 2	Göteborg	1961/1969	8 620	3 193
Krukskärvan 9	Stenyxeg. 32	Malmö	1981/1981	2 130	1 583
Kryssen 3	Regattag. 7–31, 33–53	Västerås	1940/1980	19 464	13 051
Kuggen 1	Verkstadsg. 14	Borås	1992/1996	1 872	936
Kulingen 4	Östanvindsg. 17	Karlstad	1976/1976	8 090	4 736
Kullen 1	Hanög. 9, 11, Kosterög. 11, 13, 15	Malmö	1961/1961	85 500	28 272
Kungshagen 1:6	Ö Skeppsbron 1, Ö Längdg 4, 6	Nyköping	1929/1989	1 398	1 446
Kungsängen 10:1	Bävernsgränd 17, 19, 21, Kungsg. 48, 50	Uppsala	1920/1966	8 764	6 698
Kungsängen 10:2	Bävernsgränd 17, 19, 21, Kungsg. 48, 50	Uppsala	1920/1966	–	0
Kungsängen 24:3	Kungsängsg. 70–74	Uppsala	1998/1998	6 361	8 744
Kungsängen 29:1	Vimpelg.2	Uppsala	1985/1985	4 477	5 880
Kvarnberget 1:6	Pelle Bergs Backe 3	Falun	1977/1977	11 478	8 362
Kvarnen 4	Nya Tanneforsv. 96, 96A–B	Linköping	1935/1955	5 148	3 363
Kvarnholmen 4	Dalsg. 7	Norrköping	1993/1993	9 765	15 609
Kvartsen 6	Skifferv. 25	Lund	1992/1992	4 650	4 464
Kättaren 7	Låskolvsg. 4	Linköping	1971/1972	14 890	5 162
Köpmanen 4	Andra Avenyn 3 mfl	Hässleholm	1950/1973	1 713	2 050
Lansen 13	Gasverksv. 2, Ö Längdg. 5, 7	Nyköping	1977/1991	6 277	6 848
Lantmannen 2	Radiatorv. 7, Skvadronv. 2	Örebro	1972/1974	10 480	6 726
Laxöringen 1	Tullkammareg. 1,3,5,7	Borås	1943/1960	2 777	1 443
Leif 19	Hantverkarg. 2	Västerås	1929/1964	20 895	33 720
Lexby 11:236	Laxfiskev. 4B	Partille	2007/2007	14 756	9 967
Lidarände 1	Torshamnsg. 18	Stockholm	1979/2008	19 946	31 108
Linjalen 60	Måttbandsv. 12	Täby	1991/1991	3 823	3 655
Linjalen 61	Tillverkarv. 9	Täby	1990/1990	778	784
Linjalen 65	Måttbandsv. 8, 10	Täby	1989/1989	1 350	1 146
Linjalen 66	Linjalv. 9, 11	Täby	1990/1990	3 922	3 507
Linjalen 7	Måttbandsv. 4	Täby	1989/1989	800	710
Linjalen 8	Måttbandsv. 6	Täby	1989/1989	600	499
Lodet 2	Tumstocksv. 9, 11	Täby	1990/1990	8 479	8 476
Luna 1	Lunas. 1, 3, 5, 7	Huddinge	1987/1990	6 651	6 873
Lärlingen 5	Kaggensg 40, 42, 44, Strömg. 7	Kalmar	1960/1960	4 568	5 076
Magasinet 1	Hagalundsv. 3A	Linköping	1929/1929	635	175

Fastighet	Adress	Kommun	Byggår/värdeår	Yta, kvm	Hyresvärde, tkr
Magneten 2	Finnög. 12	Linköping	1980/1980	6 229	3 535
Malmen 5	Kopparg. 18	Norrköping	1969/1982	3 988	3 048
Malmen 6	Kopparg. 10	Norrköping	1963/1963	6 900	2 070
Malmen 8	Kopparg. 10	Norrköping	Tomt	–	890
Mandelblomman 1	Kronofogdev. 54	Stockholm	1983/1983	6 905	6 724
Manfred 6	Erik Hahrs gata 2	Västerås	1929/1987	4 277	5 139
Masugnen 1	Torvingeg. 1	Linköping	1975/1975	1 054	730
Masugnen 2	Torvingeg. 3	Linköping	1972/1977	3 461	2 253
Matrosen 1	Tjärhovsg. 1, 3, 5, 7	Kalmar	1995/1995	2 259	3 448
Megafonen 4	Finnög. 10	Linköping	1980/1980	–	0
Mekanikern 22	G Tanneforsv. 17A, Vimarkg. 1, 3, 5, 7, 9	Linköping	1947/1998	20 943	13 233
Mellby 5:120	Ögårdesv. 19	Partille	1990/1990	5 092	5 459
Mercurius 3	V Torgg. 10–12	Karlstad	1929/1939	2 605	3 664
Milen 7	Solvarvsg. 4, 6	Borås	1969/1989	9 948	5 195
Mjölklaskan 8	Bagareg. 3 A–C, Fruängsg. 4, Kungsg. 16	Nyköping	1929/1940	7 430	9 499
Monitorn 9	Ö Torgg. 2A	Karlstad	1993/1993	3 354	5 303
Muttern 2	Verkstadsq. 12	Borås	1963/1989	2 251	1 334
Mästaren 28	Kaggensg. 30, Fiskareg. 20	Kalmar	1962/1962	1 337	2 019
Mätstången 2	Linjalv. 6 A–B, Kundv. 5	Täby	1991/1991	3 809	3 653
Navbössan 1	Låsblecksg. 7, 9	Linköping	1980/1983	11 209	5 315
Navhålet 3	Låsblecksg. 5	Linköping	1991/1991	6 462	3 753
Nejlikan 13	Fredsg. 30, 32	Katrineholm	1951/1951	2 566	2 823
Niten 6	Verkstadsq. 2–4	Borås	1974/1974	4 058	2 190
Nordanvinden 3	Nordanv. 5,7,9, Östanv. 2	Lund	1966/1966	2 591	3 014
Nyköpings Bruk 1	V Kvarng. 64	Nyköping	1929/1983	2 206	3 040
Nyköpings Bruk 7	V Kvarng. 62	Nyköping	1910/1991	1 843	1 928
Näckrosen 3	Katrinédalsg. 1, 3, Åsboholmsg. 25	Borås	1990/1990	5 268	5 344
Oboisten 2	Barhällsg. 1, 10	Linköping	1952/1952	9 634	3 415
Olaus Petri 3:234	Ö Bang. 7	Örebro	1979/1979	9 118	8 406
Omformaren 6	Betongg. 1, Wijkmansg. 7	Västerås	1962/1985	9 861	6 282
Omformaren 7	Hagag. 10	Norrköping	1951/1968	12 088	7 676
Opalen 40	Gymnasiev. 22	Huddinge	1985/1985	770	1 022
Orkanen 1	Stationsg. 52	Halmstad	1930/1930	1 406	383
Orkanen 2	Stationsg. 50	Halmstad	1948/1948	1 300	406
Ostkupan 3	Stålverksg. 1	Halmstad	1950/1950	12 640	5 420
Oxbacken 7	Krontorpsq. 1	Örebro	1981/1988	2 942	4 430
Paletten 1	Cumpekullav. 8, Ottarg. 3	Linköping	1980/1980	5 688	5 406
Passadvinden 3	Regnvindsg. 17	Karlstad	1990/1990	3 678	2 668
Pigan 1	Riag. 53	Örebro	1992/1992	931	1 023
Piken 4	Kabing. 38	Helsingborg	1980/1980	2 509	2 200
Pimpinellan 1	Väderg. 9	Karlskrona	2009/2009	960	2 362
Pinassen 2	Tullhusg.	Karlstad	Tomt	–	314
Platinan 1	Platinag. 1	Norrköping	1988/1988	4 375	2 949
Programmeraren 9	Metallg. 23	Ängelholm	Tomt	–	14
Psilander 60	Ölandsg. 1	Karlskrona	1939/1995	14 470	13 544
Raklinjen 2	Källbäckstrydsg. 6, 8	Borås	1968/1970	7 876	3 938
Regattan 46	Regattag. 8–28 etc	Västerås	1940/1970	11 616	6 892
Regnvinden 1	Dagvindsg. 7	Karlstad	1981/2005	9 992	7 258
Regulatorn 3	Kabelv. 15	Norrköping	1996/1996	4 705	2 953
Rektangeln 3	Pyramidb. 2, 4	Huddinge	1986/1986	2 936	2 686
Reläet 9	Ståthögav. 48	Norrköping	1960/1993	32 180	19 220
Remsle 13:64	Nipan	Sollefteå	1929/1929	29 615	20 633
Revisorn 3	Bergkällav. 31C	Sollentuna	1988/1988	1 138	968
Ringborren 13	Tallmätarg. 7	Västerås	1930/1962	1 627	1 186
Ringborren 15	Tallmätarg. 8, Ringborreg. 1	Västerås	1960/1990	19 100	14 628
Ringpärmen 6	Bergkällav. 36	Sollentuna	1990/1990	7 702	6 741
Ritsaren 10	Industrig. 7–9, Masking. 23	Norrköping	1964/1986	5 646	4 773
Roslags–Näsby 24:44	Stockholmsv. 100, 102	Täby	1965/1965	–	–
Roslags–Näsby 24:45	Stockholmsv. 100, 102	Täby	1965/1965	–	0

Fastighet	Adress	Kommun	Byggår/värdeår	Yta, kvm	Hyresvärde, tkr
Roslags-Näsby 25:7	Stockholmsv. 100, 102	Täby	1965/1965	2 711	3 055
Roslags-Näsby 25:8	Stockholmsv. 100, 102	Täby	1965/1965	–	0
Rotfjärilen 1	Svärmareg. 1, 3	Norrköping	1992/1993	5 833	5 842
Rotorn 3	Masking. 4	Borås	1972/1975	3 037	1 442
Rådjuret 1	Föreningstorget 4, 6	Eslöv	1966/1966	3 206	2 182
Röros 1	Norgeg. 1	Stockholm	1985/1985	3 319	5 217
Seminariet 16	Kastellg., Gånsviksv.	Härnösand	1912/1960	4 352	3 435
Sigurd 3	Sigurdsg. 27, 29, 31, 33, 35, 37	Västerås	1932/1989	10 017	10 837
Sigurd 7	Sigurdsg. 23	Västerås	1929/1929	3 213	482
Silvret 2	Kopparg. 28	Norrköping	1988/1988	6 866	3 127
Sjöhagen 12	Sjöhagsv. 14	Västerås	1952/1980	7 058	4 986
Sjöhjälten 2	Domherrev. 9, 11	Sollentuna	1991/1991	3 401	3 761
Skäftå 1	Torshamnsg. 19	Stockholm	Tomt	–	0
Skepparen 15	Orrholmsg. 4, 6, Tullhusg. 6, Sjömansg. 1	Karlstad	1954/1954	22 049	27 110
Skeppsbron 1	Skeppsbrokajen 4a, 4b, 6	Karlskrona	2012/2012	3 007	8 266
Skeppsbron 2	Skeppsbrokajen 10	Karlskrona	2013/2013	400	980
Skonerten 2	Saltängsv. 18	Västerås	1966/1986	4 720	1 758
Skölden 2	Gasverksv. 15	Nyköping	1989/1989	2 000	1 800
Skönvik 1:15	N. Uppfartsv., Jönshyttv. m.fl	Säter	1930/1930	42 562	35 958
Skönvik 1:17	N. Uppfartsv., Jönshyttv. m.fl	Säter	1985/1985	–	0
Skönvik 1:21	N. Uppfartsv., Jönshyttv. m.fl	Säter	2010/2010	–	0
Skönvik 1:6	N. Uppfartsv., Jönshyttv. m.fl	Säter	1929/1929	–	0
Slättern 2	Kundv. 15	Halmstad	2008/2008	3 616	3 657
Släggan 13	Sågverksg. 20	Karlstad	1981/1981	1 750	1 060
Smygvinkeln 10	Ritarslingan 20	Täby	1991/1991	827	798
Smygvinkeln 11	Ritarslingan 18	Täby	1991/1991	1 892	1 841
Smygvinkeln 12	Ritarslingan 16	Täby	1992/1992	1 564	1 608
Smygvinkeln 9	Ritarslingan 22	Täby	1991/1991	960	384
Spelhagen 1:7	V Skeppsbron 6	Nyköping	1929/1929	5 747	1 497
Spånten 7	Spelhagsv. 4, 6, 8	Nyköping	2009/2009	1 280	1 364
Spärren 7	Rattg. 6	Karlstad	1968/1968	1 908	1 417
Standard 17	V Storg. 2–6, 8, 10, Bagareg. 29, Fruängsg. 28, 30	Nyköping	1969/1993	6 623	10 381
Startboxen 3	Vallg. 5–9	Solna	1985/1985	19 217	37 149
Statorn 10	Malmg. 4	Norrköping	1938/1978	4 651	3 668
Stenen 1	Krossg. 15, 17, Sorterarg. 31, 33, 35	Stockholm	1970/1970	11 353	9 175
Stenmjölet 1	Siktg. 1, 3	Stockholm	1960/1960	4 885	5 563
Stenmjölet 2	Siktg. 3A–3B	Stockholm	1960/1960	4 824	4 578
Stensborg 2	Sjöhagsv. 2	Västerås	1957/1977	889	850
Stensborg 4	Sjöhagsv. 4	Västerås	1989/1989	1 544	1 588
Stensötan 5	Idbäcksv. 8 B	Nyköping	1971/1985	4 918	3 412
Stiglädret 10	Sadelg. 16, Betselg. 6A–B	Malmö	1978/1978	2 985	2 644
Stjärnan 15	Slottsg. 114, 116	Norrköping	1958/1958	12 517	14 334
Stjärnan 16	Slottsg. 114, 116	Norrköping	1958/1958	–	0
Stockrosen 7	Norra Åg. 32	Mölnadal	1947/1997	4 722	5 351
Stolpen 1	Ventilg. 5	Karlstad	1964/1964	4 329	2 949
Stolpen 6	Ventilg. 1	Karlstad	1991/1991	635	413
Styrmannen 5	Hamntorget 1–3	Karlstad	1991/1991	7 198	8 837
Sufflören 4	Axel Danielssonsv. 261	Malmö	1988/1988	5 113	6 720
Sunnanå 12:26	G:a Staffanstopsv.	Burlöv	Tomt	–	0
Svänghjulet 1	Enhagssslingan 23, 25	Täby	1990/1990	4 212	4 513
Svänghjulet 2	Enhagssslingan 5, 7, 9, 11, 13	Täby	1989/1989	2 995	3 821
Svänghjulet 3	Enhagssslingan 15, 17, 19, 21	Täby	1991/1991	4 908	5 450
Svärdet 8	Hospitalsg. 17 mfl	Norrköping	1967/1976	8 018	12 554
Sågen 1	Faktorig. 13, Industrig. 1	Karlstad	1986/1986	3 213	2 952
Sågen 2	Faktorig. 15	Karlstad	1988/1988	1 611	1 636
Sågen 9	Lantvärnsg. 8	Karlstad	1972/1972	2 355	1 174
Sälgen 6	Älv. 39	Karlstad	1929/1949	1 574	2 130
Säven 4	Norrköpingsv. 9	Nyköping	1987/1987	1 853	2 355

Fastighet	Adress	Kommun	Byggår/värdeår	Yta, kvm	Hyresvärde, tkr
Sävenäs 169:1	von Utfallsg. 21	Göteborg	1975/1975	7 591	5 113
Sävenäs 170:13	von Utfallsg. 16, 16A	Göteborg	1979/1979	2 076	1 659
Sävenäs 170:14	von utfallsg. 16B–C	Göteborg	1991/1991	5 290	4 858
Tannefors 1:89	Hagalundsv. 3B	Linköping	1986/1986	1 071	507
Tannefors 1:90	Hagalundsv. 3B	Linköping	Tomt	–	0
Tenngjutaren 1	Strömg. 2, Larmg. 40	Kalmar	1974/1979	1 651	1 936
Timmerhuggaren 2	Vendev. 90	Danderyd	1969/1969	10 587	15 261
Tingstadsvassen 27:2	Tackjärnsg. 1	Göteborg	1962/1962	3 868	3 144
Tollestorp 7:6	Tollestorp sv. 2A–F	Lerum	1990/1990	3 235	1 809
Tornadon 2	Blekeg. 9	Karlstad	1975/1975	13 157	7 814
Traversföaren 3	Traversg. 4	Västerås	1990/1990	2 572	3 311
Triangeln 3	Industrig. 61 mfl	Helsingborg	1950/1950	5 470	2 265
Tryckaren 3	Reprov. 6, Viggbyholmsv. 81	Täby	1945/1992	3 596	3 305
Tränsbattet 2	Travbaneg. 4	Malmö	1989/1989	3 712	1 754
Turbinen 1	Stenbyg. 2–4	Västerås	1968/1986	17 757	7 952
Tuve 86:2	Hilledalsg. 1	Göteborg	2007/2007	5 301	4 589
Tvätten 3	Romstadsv. 2	Karlstad	1929/1986	2 545	2 043
Tynnered 1:15	Femvågsskälet 4	Göteborg	1979/1979	2 600	2 466
Tången 15	Gjuterig. 28	Karlstad	1991/1991	1 974	1 199
Törnrosen 4	Flöjelbergsg. 14C	Mölnadal	1989/1989	3 484	4 540
Ugglum 1:76	Göteborgsv.88, Tillfallav. 27–29	Partille	1988/1988	4 263	4 817
Ugglum 9:242	Industriv. 2, 4, 6, 51, 53, 55, 57	Partille	1989/1989	15 977	13 863
Ugglum 9:243	Industriv.	Partille	Tomt	–	0
Ugnen 1	Sågverksg. 32	Karlstad	1989/1989	1 687	1 239
Uranus 16	Bryggareg. 18, 20	Borås	1949/1960	7 190	3 223
Urmakaren 10	Herrestadsg. 8	Ystad	1893/1929	–	0
Urmakaren 13	Fridhemsg. 43	Ystad	1909/1929	90	48
Urmakaren 16	Industrig. 1A	Ystad	1959/1959	–	0
Urmakaren 17	Industrig. 1B	Ystad	1970/1970	841	154
Urmakaren 18	Herrestadsg. 10, 12	Ystad	1974/1974	1 672	678
Urmakaren 2	Disponentg. 1, Industig. 3	Ystad	1949/1949	140	48
Urmakaren 21	Disponentg. 11	Ystad	1973/1973	936	27
Urmakaren 22	Disponentg. 13, Fridhemsg. 41	Ystad	1956/1956	420	1
Urmakaren 23	Herrestadsg. 6, Disponentg. 3, 5	Ystad	1965/1965	4 007	0
Urmakaren 6	Disponentg. 7	Ystad	1952/1952	200	48
Urmakaren 7	Herrestadsg. 2	Ystad	1957/1957	686	274
Uroxen 14	Kungsg. 28	Kristinehamn	1954/1954	3 006	2 727
Valen 2	Kommunalv. 1, 3, 5	Huddinge	1987/1987	4 480	7 515
Valpen 3	Björkg. 5, 7	Eskilstuna	1992/1992	4 308	4 244
Vampyren 9	Kriebsensg. 8, Kungsg. 25	Eskilstuna	1969/1969	16 422	23 563
Ventilen 1	Enhagslingan 1A–B	Täby	1987/1987	2 998	3 377
Ventilen 4	Kamaxelg. 7, 9, 11, Ventilg. 8	Malmö	2003/2003	2 405	2 204
Verkstaden 11	Metallverksg. 19, 21, Pressverksg. 4	Västerås	1929/1956	20 436	14 599
Vindhjulet 3	Tunnlandsg. 1, 3, 5	Örebro	1970/1970	18 965	18 487
Vindrutan 1	Västhagag. 3	Örebro	1975/1992	1 315	2 238
Vinstorp 26:58	Hans Hanssons Gård	Lomma	Tomt	–	0
Västerbotten 11	Estlandsg. 2, 4, 6, Fosiev. 4, 6, 8	Malmö	1971/1971	15 405	13 325
Västerbotten 9	Ystadsv. 15, 17, 19, Fosiev. 2	Malmö	1929/1929	20 497	20 679
Västerås 2:5	Stensborgsg. 4	Västerås	1982/1989	1 450	1 488
Växellådan 1	Enhagsv. 7	Täby	1978/1983	2 694	2 881
Växellådan 3	Enhagsv. 9	Täby	1978/1978	1 900	1 551
Åkerby 10	Kemistv. 6	Täby	1975/1989	1 167	1 209
Ädelstenen 6	Brunnshusg, Nybrog, Trädgårdsg, Gänsviksv	Härnösand	1912/1947	26 745	22 830
Öislanda 1:255	Gråbov. 13	Lerum	?	3 479	3 118
Öislanda 10:81	Hantverksv. 21	Lerum	1990/1990	1 716	823
Ön 2:41	Kusthöjden, Sälstensgränd, Officersgränd,	Härnösand	1944/1975	29 489	25 299
Totalt				2,753,966	2,923,147

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 AB (PUBL)

105 34 Stockholm
Besöksadress: Landsvägen 40, Sundbyberg

NORDEA BANK AB (PUBL)

Smålandsgatan 17
105 71 Stockholm

MAQS ADVOKATBYRÅ STOCKHOLM AB

Mäster Samuelsgatan 20
103 86 Stockholm

ERNST & YOUNG AB

Jakobsbergsgatan 24
103 99 Stockholm

EUROCLEAR SWEDEN AB

Box 7822
103 97 Stockholm

Klövern AB (publ)
611 29 Nyköping
Besöksadress: Nyckelvägen 14
Tel 0155-44 33 00
Fax 0155-44 33 22
www.klovern.se

KLÖVERN