

Årsredovisning 2020



KLÖVERN

Fastighetsbolaget med
närhet och engagemang

Årsredovisning 2020



Innehåll

AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGI	9
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	17-92
MARKNADER	17
Ekonomi och fastighetsmarknad	18
Klöverns affärsenheter & New York	20
FASTIGHETSRORELSEN	37
Förvaltning	38
Projektutveckling	46
Transaktioner	56
Fastigheternas värde	57
FINANS	61
Finansiering	62
Aktier	68
Skatt	73
Risk och riskhantering	74
Investor relations	78
BOLAGSSTYRNING	79
Bolagsstyrningsrapport	80
Styrelse	90
Bolagsledning	91
HÅLLBARHET	93
Hållbarhetsstrategi och styrning	94
Hållbarhetsmål	96
Ekonomi	98
Miljö	99
Socialt	101
FINANSIELLA RAPPORTER	103
Koncernens resultaträkning	104
Koncernens rapport över totalresultat	104
Koncernens balansräkning	105
Rapport över förändring i koncernens eget kapital	106
Koncernens kassaflödesanalys	107
Moderbolagets resultaträkning	108
Moderbolagets rapport över totalresultat	108
Moderbolagets balansräkning	109
Förändring av moderbolagets eget kapital	110
Moderbolagets kassaflödesanalys	111
Noter	112
Vinstdisposition	136
Vinstutdelning	136
Revisionsberättelse	138
FASTIGHETSFÖRTECKNING OCH ÖVERSIKT	143
Fastighetsförteckning	144
Historisk översikt och nyckeltal	168
Definitioner	170
Historik	172



”Klöverns stora projektportfölj har en fantastisk potential.”

VD-ORD:
Nio händelserika år,
sidan 6



PROJEKTUTVECKLING:
Långsiktig värdeskapande stadsutveckling,
sidan 46



TRANSAKTIONER:
Geografisk och produktmässig renodling,
sidan 56



HÅLLBARHET:
Hållbarhet är konkurrenskraft,
sidan 93

Affärsidé

Klövern ska med *närhet och engagemang* erbjuda attraktiva lokaler och aktivt bidra till stadsutvecklingen i tillväxtregioner.

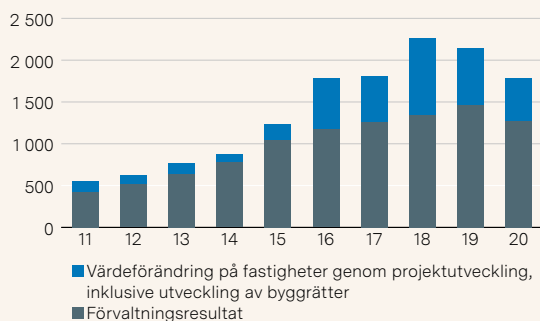


Detta är Klöver

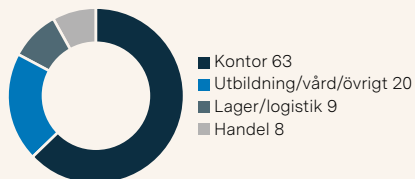
Klövern är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag med kommersiella lokaler som huvudinriktning.



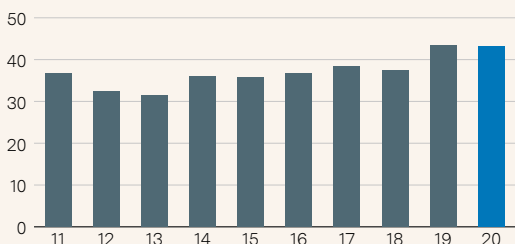
FÖRVALTNINGSRESULTAT OCH VÄRDEFÖRÄNDRING GENOM PROJEKTUTVECKLING/BYGGGRÄTTER, mkr



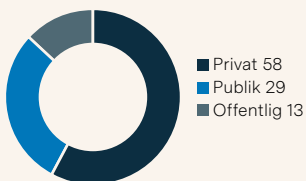
FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %



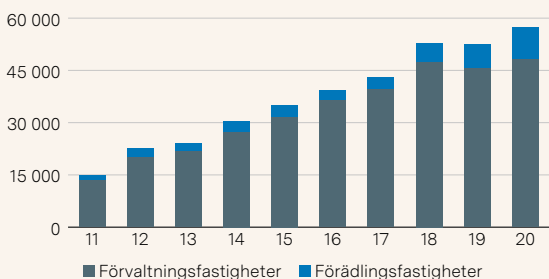
SOLIDITET, justerad, %



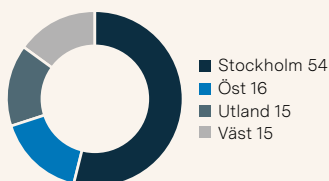
KONTRAKTSVÄRDE PER KUNDKATEGORI, %



FASTIGHETSVÄRDE, mkr



FASTIGHETSVÄRDE PER REGION, %



2020 i korthet

Q1

Klövern tillkännager förvärv av en projektfastighet på Park Avenue i New York för en total köpeskilling om 184 miljoner USD.



Q2

Covid-19 pandemin får fullt globalt genomslag med stora samhällseffekter som följd. Klövern arbetar aktivt med att anpassa verksamheten, säkra finansiering samt med att föra en proaktiv dialog med hyresgästerna.

Klövern refinansierar 5 miljarder kronor i banklån/obligationer, erhåller nya lån och kreditbeslut avseende nya lån om drygt 4 miljarder kronor och får en investment grade-rating (BBB- med stabila utsikter) från Scope.

Q3

Den strategiska renodlingen av fastighetsbeståndet fortsätter genom avyttring av två fastigheter i Västerås.

5-åriga hyresavtal tecknas med Smartoptics i Kista och NetOnNet i Norrköping.

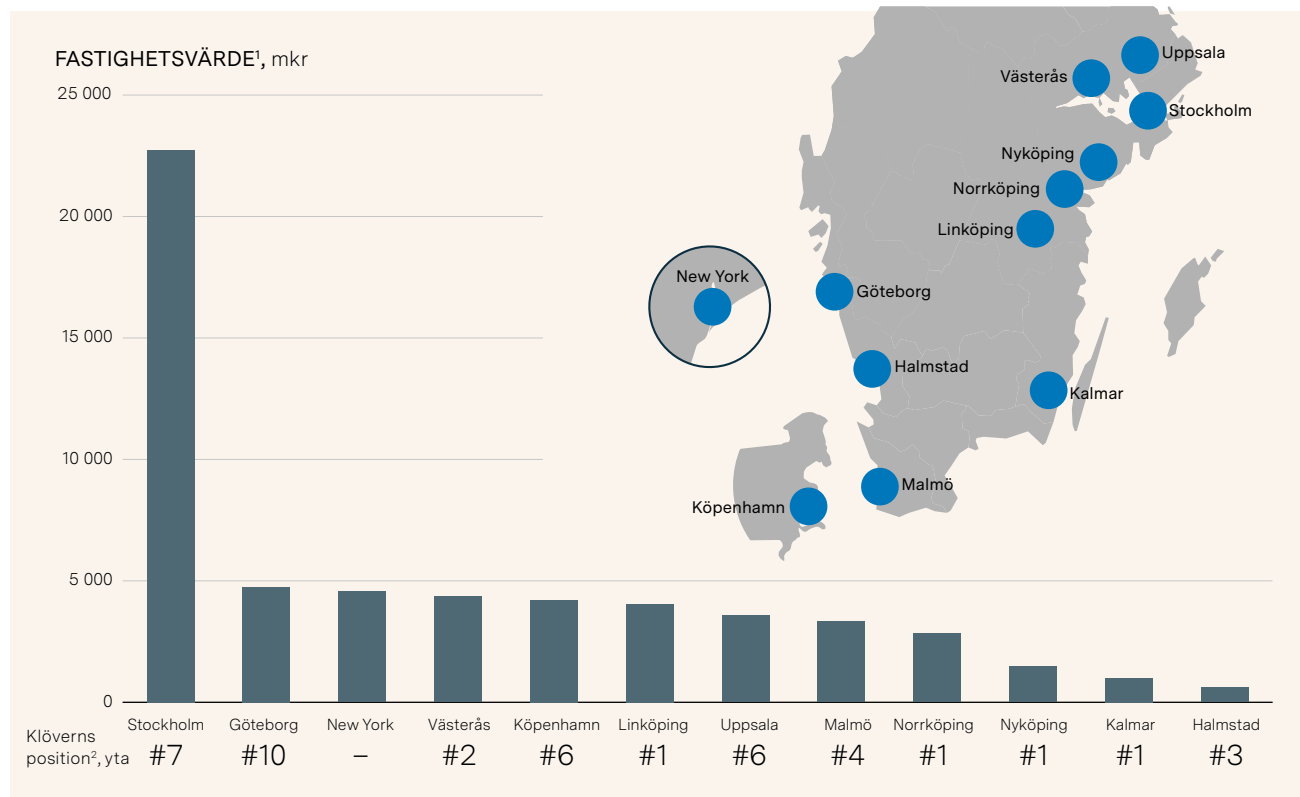


Q4

Avtal tecknas med Mileway om att avyttra 12 fastigheter – huvudsakligen för lager/logistik – i Malmö, Lund, Norrköping och Västerås för 610 mkr.

En företrädesemission av stamaktier om 2 miljarder kronor genomförs vilket skapar utrymme för fortsatt värdeskapande genom bland annat projektutveckling.

Klövern tecknar avtal om förlängning av två stora hyresavtal i Kista avseende totalt cirka 42 100 kvm.



Stabil fastighetsförvaltning med stor potential genom projekt

År 2020 blev ett på många sätt mycket annorlunda år, präglad av en pandemi vars effekter ingen hade kunnat föreställa sig vid inledningen av året. Klöverns summerar trots detta ett för året fint resultat och en stärkt finansiell ställning. År 2020 blir också mitt sista hela verksamhetsår i Klöverns.

”Vår diversifierade portfölj gav stabilitet under 2020, nu är vi positionerade för en fortsatt återhämtning i ekonomin.”



NIO HÄNDELSERIKA ÅR

Efter nio år som bolagets verkställande direktör lämnar jag ett helt annat bolag än det jag tog över år 2012. Det totala fastighetsvärdet uppgick då till 15 miljarder kronor. Efter en riktig tillväxtresa är motsvarande siffra idag 57 miljarder kronor. Under samma period har den genomsnittliga hyran per kvadratmeter ökat med 49 procent, vilket avspeglar den uppgradering av beståndet som genomförts. Vi har också tagit steget utanför Sveriges gränser. Utlandsportföljen i Köpenhamn och New York utgör idag 15 procent av det totala fastighetsvärdet.

Klövern är ett bolag med en stark och stabil bas i förvaltningen av totalt cirka 350 fastigheter. En ompositionering har samtidigt genomförts för att kunna utöka den värdeskapande verksamheten inom projektutveckling. Vår stora projektportfölj har en fantastisk potential och innefattar en rad stadsutvecklingsprojekt både i Sverige och utomlands.

Under mina år som VD har vi också lagt stort fokus på att utvecklas inom hållbarhet. Jag är övertygad om att hållbarhet kommer att växa ännu mer i betydelse, inte bara inom miljöområdet utan även vad det gäller sociala aspekter och ekonomi, bland annat i form av grön finansiering.

ETT BRA RESULTAT 2020

Klöverns resultat för 2020 är bra och har, bland annat tack vare effektiv fastighetsförvaltning, utvecklats stabilt trots ett visst intäktsbortfall kopplat till de utmanande förutsättningarna i omvärlden. En del hyresgäster har så klart haft det tufft under året men totalt sett har vår diversifierade portföljsammansättning givit stabilitet. Av de aviserade hyrorna avseende 2020 har Klöverns erhållit 99 procent. I jämförbart bestånd, dvs fastigheter som ägts under hela 2019 och 2020, var både intäkterna och driftöverskottet på samma nivå som 2019.

”Totalt sett har de avtal om avyttringar av fastigheter som tecknats under 2020 överstigit bokförda värden med 20 procent.”

EN MARKNAD I ÅTERHÄMTNING

Såväl global som svensk ekonomi har påverkats kraftigt negativt av pandemin. Den pågående vaccineringen ger dock hopp om en bra återhämtning under 2021. Vi ser själva tydliga tecken på att marknaden återhämtar sig successivt genom en allt högre efterfrågan i hyres- och transaktionsmarknaden samt genom allt bättre finansieringsförutsättningar i kapitalmarknaden.

NETTOINFLYTTNINGEN ÅTERSPEGLAR ÅRETS UTMANINGAR

Årets externa nettoinflyttning uppgick till -90 mkr. Detta förklaras främst av flera mindre men sedan länge kända avflyttningar i det första kvartalet och en till följd av pandemin avvaktande uthyrningsmarknad under det andra och tredje kvartalet. De tre första kvartalens serie av negativ nettoinflyttning bröts emellertid i det fjärde kvartalet då nettoinflyttningen uppgick till 11 mkr.

Under året har nya hyresavtal tecknats med bland annat Volvo Cars, Strukton Rail, Parfums Christian Dior, Politiforbundet och ett antal kommuner och regioner. I december 2020 och januari 2021 förlängdes även tre stora, viktiga hyresavtal om totalt cirka 52 600 kvm i Kista.

GEOGRAFISK OCH PRODUKTMÄSSIG RENODLING

Strategin att fokusera fastighetsportföljen till de tillväxtorter och marknader där vi vill vara långsiktiga ägare samt till primärt kontorsfastigheter har vi arbetat utifrån i många år. Under det fjärde kvartalet togs ytterligare ett steg i linje med strategin genom avyttringen av 12 fastigheter till Mileway, huvudsakligen bestående av lager- och logistikfastigheter. Transaktionen gjordes till en premie om 21 procent mot bokfört värde. Totalt sett har de avtal om avyttringar som tecknats under 2020 överstigit bokförda värden med 20 procent.

OMPOSITIONERING FÖR ÖKAD PROJEKTUTVECKLING

Sedan ett par år har Klövern alltmer ompositionerats för ökad projektutveckling. Kapaciteten inom värdeskapande projektutveckling har utökats samtidigt som fastigheter på mindre prioriterade orter har avyttrats, bland annat hela fastighetsbeståndet i Karlstad och alla förvaltningsfastigheter i Örebro. Vid årsskiftet utgjorde förädlingsfastigheter 16 procent av det totala fastighetsvärdet. Totalt sett bidrog projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, med värdeökningar på fastigheter om 513 mkr under 2020.

Klöverns största stadsutvecklingsprojekt finns i Kista Science City och Söderstaden, båda i Stockholm, samt i Uppsala och Västerås. De två största pågående projekten, två kontorsfastigheter i New York, väntas stå färdiga under det tredje kvartalet 2021 respektive inledningen av 2022. Uthyrningsarbetet pågår och i februari i år tecknades det första hyreskontraktet i projektet 1245 Broadway. Uthyrningsmarknaden i New York har under 2020 av naturliga skäl påverkats av pandemin. Dock är vi trygga med att alla våra fastigheter på Manhattan ligger i exceptionellt bra lägen.

Totalt sett förväntas pågående projekt i Sverige och utomlands ha en stor positiv effekt på nettoinflyttningen under de kommande två åren.

STÄRKT FINANSIELL STÄLLNING

Under 2020 har vi lagt ett särskilt fokus på att säkra en god och långsiktig finansiering samt att öka vår finansiella styrka ytterligare. Under det andra kvartalet refinansierades 5 miljarder kronor i befintliga banklån och säkerställda obligationer. Vi erhöll också nya lån och kreditbeslut avseende nya lån om över 4 miljarder kronor. I juni erhöll Klövern en investment grade-rating (BBB- med stabila utsikter) från Scope Ratings och i oktober emitterades gröna obligationer till ett värde av 2 miljarder kronor. Under slutet av året genomfördes även en fullt garanterad företrädesemission om cirka 2 miljarder kronor vilket ger oss ännu större möjligheter att skapa värde genom effektivt finansierad projektutveckling av kommersiella lokaler och bostäder.

POSITIONERADE FÖR FORTSATT ÅTERHÄMTNING

Min förhoppning är att vi nu, i och med att vaccinationerna kan ske på bredare front, kommer se en successiv återgång till den tillvaro vi alla är vana vid. Det är svårt att uttala sig om vad som blir de långsiktiga effekterna av pandemin men Klövern har visat sig stå på stabil grund under det gångna året och vi är nu positionerade för en fortsatt återhämtning i ekonomin. Avslutningsvis vill jag framhålla det fina, engagerade arbete som alla Klöverns medarbetare utfört under mina nio år som VD. Jag är också glad att få avsluta detta VD-ord med goda förhoppningar om ett för samhället i stort stabilare år 2021.

Stockholm 22 mars 2021

Rutger Arnhult
Verkställande direktör

Den 25 mars 2021 lämnade Rutger Arnhult sin befattning som VD. Som tillförordnad VD för Klövern har styrelsen utsett bolagets Transaktionschef Peeter Kinnunen. Se pressmeddelanden 29 december 2020 och 24 mars 2021.

Ett mycket annorlunda år

Under förra året inträffade det som ingen kunnat förutspå. Covid-19 präglade och ändrade förutsättningarna för såväl enskilda människor som företag och länder. Förutom pandemins slag mot människors hälsa fick vi se fall i den ekonomiska tillväxten, avbräck i den globala handeln och stigande arbetslöshet, på ett sätt som inte skett sedan andra världskriget.

”Klövern har som en bärande idé att förstå och arbeta nära sina kunder.”

Men vi fick också se en acceleration av trender som nu sker i ultrasnabbt tempo. Det handlar om digitalisering, övergång till e-handel, införandet av AI, distansarbete och produktivitetsökningar och innovation inom en rad områden. Det finns uppskattningar som indikerar att digitalisering som tidigare tagit två år att genomföra, i fjol genomfördes på två månader. Andra dominerande trender är ännu tydligare fokus på miljö och hållbarhet från länder, långgivare och investerare. Frågans angelägenhet visades till exempel av att detta var temat för World Economic Forum i Davos. Klimat och hållbarhet är nu en fråga om att säkra långsiktig värdeutveckling för ett företag.

Ett nytt men redan slitet uttryck är *det nya normala* som är funderingar kring hur människors beteenden samt företags och samhällens sätt att fungera kommer att förändras under 2021 och framåt.

Osäkerheten kvarstår också på finansmarknaden trots fortsatt lågt ränteläge och vissa stödåtgärder och trots att den svenska ekonomin under fjärde kvartalet återhämtat sig snabbare än förväntat.

Vad har då detta annorlunda år inneburit för Klöver? Vi kan konstatera att årets första månader handlade om att hantera och anpassa situationen för både anställda och hyresgäster och att detta genomfördes snabbt och väl. Den utstakade strategin har fortsatt att genomföras. Det innebär att bolaget växer i utvalda tillväxtområden både i Sverige och utomlands, fortsätter att stärka rollen inom stadsutveckling främst i Stockholmsområdet och att projektutveckling är en viktig del av denna verksamhet. Under våren genomfördes en omfattande refinansiering och under

hösten en garanterad företrädesemission på 2 miljarder kronor, i syfte att ta tillvara möjligheter för fortsatt värdeutveckling. Bolaget fick också en investment grade-rating från Scope Ratings under året, vilket är en styrka i rådande läge.

De dagliga effekterna av pandemin är den nödvändiga sociala distanseringen och att arbete just nu för många sker hemifrån. Mest exponerad för dessa ändrade mönster är handeln som endast utgör 8 procent av Klöverns bestånd. Exakt hur framtidens arbetsplatser kommer att se ut och hur flexibiliteten kring hemarbete kommer att utformas är okänt. Vad vi vet är att människor har sociala behov och att många längtar tillbaka till sina arbetsplatser. Att följa och förstå trender i omvärlden är en än viktigare framgångsfaktor. Klöver har som en bärande idé att förstå och arbeta nära sina kunder. Det gör att bolaget är bra rustat för att möta förändringar. Hållbarhetsarbetet är ytterligare ett område som länkar samman Klöverns olika delar och driver kvalitet och långsiktig värdeutveckling.

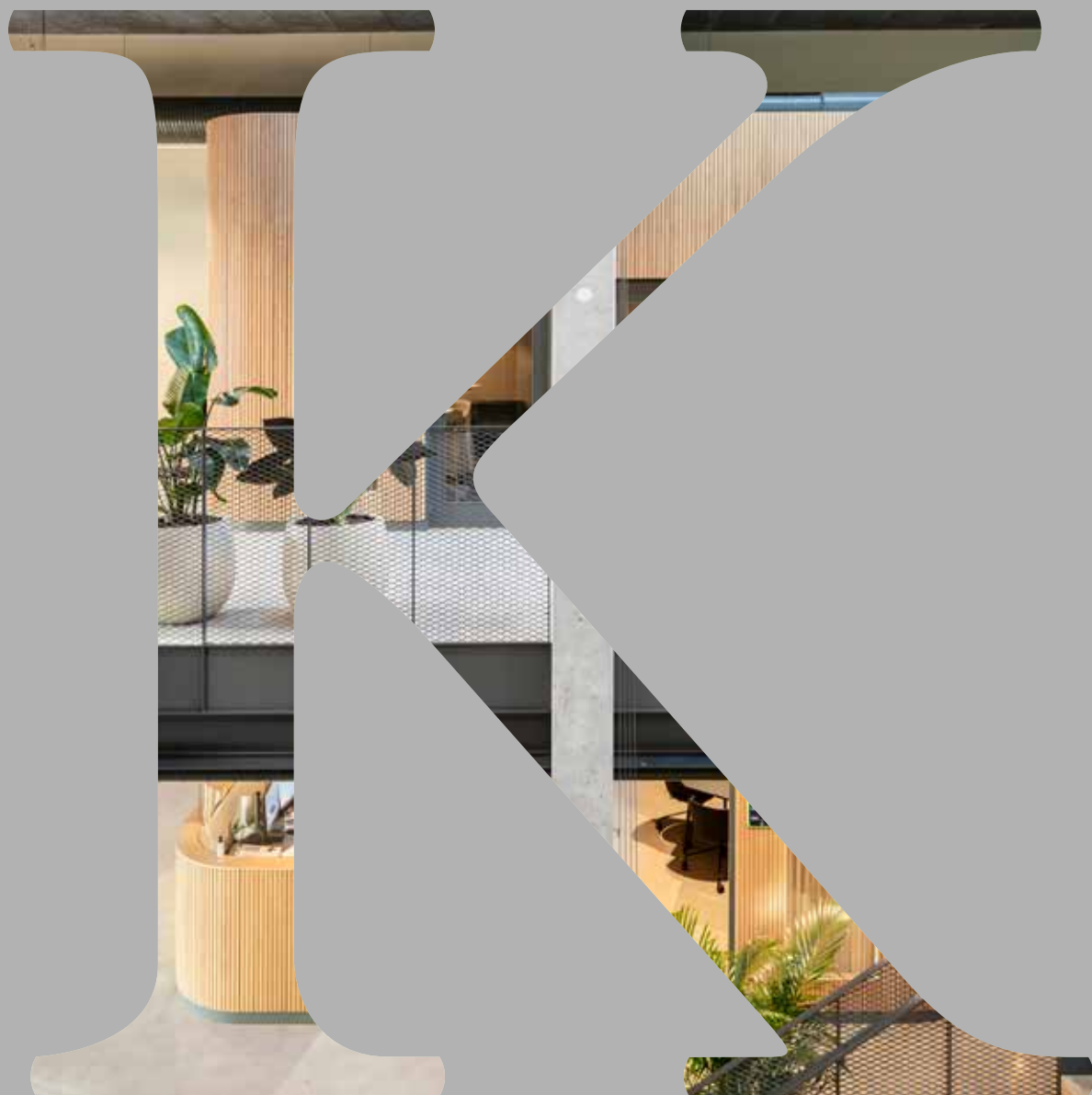
Årets resultat visar också att bolaget drivs engagerat och med stor professionalism bland de anställda i Klöver också i tuffa tider.

Stockholm 22 mars 2021

Pia Gideon
Ordförande



Affärsidé, mål och strategi



Affärsidé, mål och strategi

Klöverns övergripande målsättning är att på ett långsiktigt hållbart sätt skapa god värdetillväxt för aktieägarna. I syfte att uppnå det har ett antal mål definierats inom kategorierna Finans, Förvaltning, Transaktioner & Projekt samt ur ett Socialt perspektiv. Integrerat med dessa mål finns även ett antal utvalda hållbarhetsmål. Alla dessa målsättningar – liksom bolagets vision och affärsidé – är centrala delar i den strategi och affärsplan som fastställs av styrelsen en gång per år.

VISION

Klövern skapar attraktiva och hållbara miljöer för framtidens företag, individer och samhälle.

Genom att vara delaktig i skapandet av trygga, stimulerande och hållbara arbets- och boendemiljöer kan Klövern bidra till innovativ stadsutveckling.

AFFÄRSIDÉ

Klövern ska med närhet och engagemang erbjuda attraktiva lokaler och aktivt bidra till stadsutvecklingen i tillväxtregioner. De lokaler och bostäder Klövern utvecklar och tillhandahåller ska på ett proaktivt, lyhört och hållbart sätt vara anpassade efter kundernas önskemål och behov. Lokalerna ska tillhanda-

hållas, och kunderna bemötas, med närhet och engagemang. Den närhet och det engagemang som Klövern eftersträvar kan bara uppnås med lokalt baserad egen personal.

Fastighetsbeståndet ska vara fokuserat på tillväxtregioner. Gemensamt för tillväxtregioner är ett växande näringsliv och en ökande befolkningsmängd.

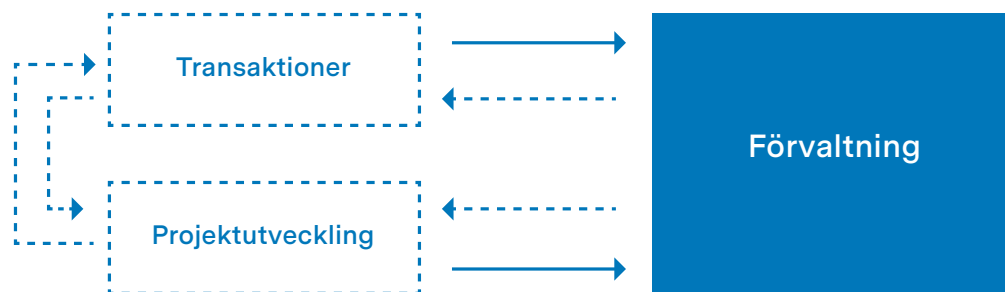
Effektiv finansiering är en förutsättning för att fullt ut kunna realisera affärsidén. Klövern arbetar på ett strukturerat sätt med finansiering och använder en palett av instrument, som exempelvis obligationer och företagscertifikat, utöver konventionella banklån. Belåningsgraden och mixen av finansiella instrument ska bidra till god värdetillväxt för aktieägarna samtidigt som finansiell stabilitet alltid säkerställs.



Kopparhusen i Norrköping. Ett helt nytt kvarter har vuxit fram, projektet färdigställdes under 2020.



Medarbetare på Klöverns affärsenhet i Göteborg.



KLÖVERNS AFFÄRSMODELL

Den centrala punkten i Klöverns affärsmodell är förvaltning av bolagets cirka 350 fastigheter. Förvaltning ska ske i egen regi för att säkerställa hög kvalitet i allt ifrån kundservice till energioptimering.

Genom transaktioner tillförs ytterligare fastigheter till beståndet på de tillväxtorter bolaget valt att fokusera på. Därmed uppnås ytterligare skal fördelar i förvaltningen samtidigt som förmågan att erbjuda en variation av attraktiva lokaler förbättras. Genom avyttring av geografiskt eller produktmässigt lägre prioriterade fastigheter, och fastigheter

som från Klöverns perspektiv är färdigutvecklade, strävas det efter att löpande renodla och optimera beståndet. En naturlig del av Klöverns verksamhet är även förvärv och avyttring av byggrätter och fastigheter i olika projektstadier.

Projektutveckling av kommersiella fastigheter har, i linje med bolagets strategi, vuxit i omfattning under de senaste åren. Därigenom tillförs även på detta sätt ytterligare fastigheter till det bestånd som förvaltas. Projektutveckling innefattar allt ifrån skapandet av helt nya byggnader, inklusive bostadsbyggnader, till förädling av befintliga lokaler i samband med byte av hyresgäst.

MÅL OCH UTFALL 2020

Finans och förvaltning

FINANSIELLA MÅL

Mål	Utfall 2020	Syfte																																												
<p>AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL</p> <p>Avkastningen på eget kapital ska långsiktigt uppgå till minst 10 procent.</p>	<p>Avkastningen på eget kapital uppgick till 9,1 procent. Under de senaste tio åren har den genomsnittliga avkastningen uppgått till 14,5 procent.</p>	<p>Avkastningen på eget kapital måste vara rimlig i förhållande till risknivå och avkastning på andra typer av placeringar. Målet ska ses som ett genomsnitt under ett antal år, då avkastningen delvis påverkas av faktorer över vilka Klöver inte råder.</p>																																												
	<table border="1"> <caption>Avkastning på eget kapital, %</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Avkastning</th> <th>Mål</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>11</td><td>10</td><td>10</td></tr> <tr><td>12</td><td>5</td><td>10</td></tr> <tr><td>13</td><td>12</td><td>10</td></tr> <tr><td>14</td><td>14</td><td>10</td></tr> <tr><td>15</td><td>18</td><td>10</td></tr> <tr><td>16</td><td>18</td><td>10</td></tr> <tr><td>17</td><td>18</td><td>10</td></tr> <tr><td>18</td><td>21</td><td>10</td></tr> <tr><td>19</td><td>15</td><td>10</td></tr> <tr><td>20</td><td>9.1</td><td>10</td></tr> </tbody> </table>	År	Avkastning	Mål	11	10	10	12	5	10	13	12	10	14	14	10	15	18	10	16	18	10	17	18	10	18	21	10	19	15	10	20	9.1	10	<p>■ Avkastning på eget kapital, % ■ Mål</p>											
År	Avkastning	Mål																																												
11	10	10																																												
12	5	10																																												
13	12	10																																												
14	14	10																																												
15	18	10																																												
16	18	10																																												
17	18	10																																												
18	21	10																																												
19	15	10																																												
20	9.1	10																																												
<p>UTDELNING</p> <p>Utdelningen ska långsiktigt uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet. Utdelningen till preferensaktieägarna ska långsiktigt inte överstiga 30 procent av förvaltningsresultatet.</p>	<p>Inför årsstämman 2021, föreslås en utdelning om 0,26 kr per stamaktie och 20,00 kr per preferensaktie. Den föreslagna utdelningen för stam- och preferensaktierna motsvarar 47 procent av förvaltningsresultatet. Den föreslagna utdelningen för enbart preferensaktierna motsvarar 26 procent av förvaltningsresultatet.</p>	<p>Förvaltningsresultatet visar hur fastighetsverksamheten går inklusive finansieringskostnader och central administration. Vid bedömning av utdelningens storlek ska beaktas bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur.</p>																																												
	<table border="1"> <caption>Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Utdelning</th> <th>Mål</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>11</td><td>75</td><td>50</td></tr> <tr><td>12</td><td>80</td><td>50</td></tr> <tr><td>13</td><td>65</td><td>50</td></tr> <tr><td>14</td><td>75</td><td>50</td></tr> <tr><td>15</td><td>60</td><td>50</td></tr> <tr><td>16</td><td>55</td><td>50</td></tr> <tr><td>17</td><td>55</td><td>50</td></tr> <tr><td>18</td><td>50</td><td>50</td></tr> <tr><td>19</td><td>35</td><td>50</td></tr> <tr><td>20</td><td>47</td><td>50</td></tr> </tbody> </table>	År	Utdelning	Mål	11	75	50	12	80	50	13	65	50	14	75	50	15	60	50	16	55	50	17	55	50	18	50	50	19	35	50	20	47	50	<p>■ Utdelning stam- och preferensaktier i förhållande till förvaltningsresultat, % ■ Mål</p>											
År	Utdelning	Mål																																												
11	75	50																																												
12	80	50																																												
13	65	50																																												
14	75	50																																												
15	60	50																																												
16	55	50																																												
17	55	50																																												
18	50	50																																												
19	35	50																																												
20	47	50																																												
<p>JUSTERAD SOLIDITET</p> <p>Den justerade soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent¹⁾.</p>	<p>Vid slutet av 2020 uppgick den justerade soliditeten till 43,2 procent.</p>	<p>Samtidigt som eget kapital ska utnyttjas optimalt är det viktigt att säkerställa långsiktig stabilitet och möjliggöra framtida intressanta investeringar.</p>																																												
	<table border="1"> <caption>Justerad soliditet, %</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Justerad soliditet</th> <th>Mål</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>11</td><td>35</td><td>40</td></tr> <tr><td>12</td><td>32</td><td>40</td></tr> <tr><td>13</td><td>31</td><td>40</td></tr> <tr><td>14</td><td>35</td><td>40</td></tr> <tr><td>15</td><td>35</td><td>40</td></tr> <tr><td>16</td><td>36</td><td>40</td></tr> <tr><td>17</td><td>37</td><td>40</td></tr> <tr><td>18</td><td>36</td><td>40</td></tr> <tr><td>19</td><td>42</td><td>40</td></tr> <tr><td>20</td><td>43.2</td><td>40</td></tr> </tbody> </table>	År	Justerad soliditet	Mål	11	35	40	12	32	40	13	31	40	14	35	40	15	35	40	16	36	40	17	37	40	18	36	40	19	42	40	20	43.2	40	<p>■ Justerad soliditet, % ■ Mål</p>											
År	Justerad soliditet	Mål																																												
11	35	40																																												
12	32	40																																												
13	31	40																																												
14	35	40																																												
15	35	40																																												
16	36	40																																												
17	37	40																																												
18	36	40																																												
19	42	40																																												
20	43.2	40																																												
<p>RÄNTETÄCKNINGSGRAD</p> <p>Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0.</p>	<p>Räntetäckningsgraden uppgick till 2,5.</p>	<p>Räntor är en av Klöverns enskilt största kostnadsposter varför det är viktigt att intjäningsförmågan med god marginal täcker nuvarande räntekostnadsnivå. En räntetäckningsgrad på 2,0 innebär att resultat efter finansiella intäkter är dubbelt så stort som räntekostnaderna.</p>																																												
	<table border="1"> <caption>Räntetäckningsgrad</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Räntetäckningsgrad</th> <th>Mål</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>11</td><td>2.2</td><td>2.0</td></tr> <tr><td>12</td><td>2.0</td><td>2.0</td></tr> <tr><td>13</td><td>2.0</td><td>2.0</td></tr> <tr><td>14</td><td>2.0</td><td>2.0</td></tr> <tr><td>15</td><td>2.5</td><td>2.0</td></tr> <tr><td>16</td><td>2.8</td><td>2.0</td></tr> <tr><td>17</td><td>2.8</td><td>2.0</td></tr> <tr><td>18</td><td>2.6</td><td>2.0</td></tr> <tr><td>19</td><td>2.5</td><td>2.0</td></tr> <tr><td>20</td><td>2.5</td><td>2.0</td></tr> </tbody> </table>	År	Räntetäckningsgrad	Mål	11	2.2	2.0	12	2.0	2.0	13	2.0	2.0	14	2.0	2.0	15	2.5	2.0	16	2.8	2.0	17	2.8	2.0	18	2.6	2.0	19	2.5	2.0	20	2.5	2.0	<p>■ Räntetäckningsgrad ■ Mål</p>											
År	Räntetäckningsgrad	Mål																																												
11	2.2	2.0																																												
12	2.0	2.0																																												
13	2.0	2.0																																												
14	2.0	2.0																																												
15	2.5	2.0																																												
16	2.8	2.0																																												
17	2.8	2.0																																												
18	2.6	2.0																																												
19	2.5	2.0																																												
20	2.5	2.0																																												
<p>KAPITALBINDNING OCH RÄNTEBINDNING</p> <p>Kapitalbindningen ska vara minst 2,0 år.</p> <p>Räntebindningen ska vara minst 2,0 år.</p>	<p>Kapitalbindningen uppgick till 4,3 år vid slutet av 2020.</p> <p>Räntebindningen uppgick till 3,0 år vid slutet av 2020.</p>	<p>Kapitalbindningen visar den vägda genomsnittliga återstående löptiden för Klöverns upplåning. Målet för kapitalbindningen är ett sätt att långsiktigt säkerställa bolagets finansiering. Räntebindningen är den vägda genomsnittliga återstående räntesäkringstiden för Klöverns krediter med hänsyn till derivat. Målet för räntebindningen syftar till att begränsa ränterisken.</p>																																												
	<table border="1"> <caption>Genomsnittlig kapitalbindning och räntebindning, år</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Genomsnittlig kapitalbindning</th> <th>Genomsnittlig räntebindning</th> <th>Mål</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>11</td><td>2.5</td><td>2.0</td><td>2.0</td></tr> <tr><td>12</td><td>2.5</td><td>2.0</td><td>2.0</td></tr> <tr><td>13</td><td>2.5</td><td>2.0</td><td>2.0</td></tr> <tr><td>14</td><td>2.5</td><td>2.0</td><td>2.0</td></tr> <tr><td>15</td><td>2.5</td><td>2.0</td><td>2.0</td></tr> <tr><td>16</td><td>2.5</td><td>2.0</td><td>2.0</td></tr> <tr><td>17</td><td>2.5</td><td>2.0</td><td>2.0</td></tr> <tr><td>18</td><td>2.5</td><td>2.0</td><td>2.0</td></tr> <tr><td>19</td><td>2.5</td><td>2.0</td><td>2.0</td></tr> <tr><td>20</td><td>4.3</td><td>3.0</td><td>2.0</td></tr> </tbody> </table>	År	Genomsnittlig kapitalbindning	Genomsnittlig räntebindning	Mål	11	2.5	2.0	2.0	12	2.5	2.0	2.0	13	2.5	2.0	2.0	14	2.5	2.0	2.0	15	2.5	2.0	2.0	16	2.5	2.0	2.0	17	2.5	2.0	2.0	18	2.5	2.0	2.0	19	2.5	2.0	2.0	20	4.3	3.0	2.0	<p>■ Genomsnittlig kapitalbindning, år ■ Genomsnittlig räntebindning, år ■ Mål</p>
År	Genomsnittlig kapitalbindning	Genomsnittlig räntebindning	Mål																																											
11	2.5	2.0	2.0																																											
12	2.5	2.0	2.0																																											
13	2.5	2.0	2.0																																											
14	2.5	2.0	2.0																																											
15	2.5	2.0	2.0																																											
16	2.5	2.0	2.0																																											
17	2.5	2.0	2.0																																											
18	2.5	2.0	2.0																																											
19	2.5	2.0	2.0																																											
20	4.3	3.0	2.0																																											

1) Målsättningen omformulerades under 2020 från *Den justerade soliditeten ska långsiktigt uppgå till 40 procent*.

FÖRVALTNINGSMÅL

Mål	Utfall 2020	Syfte
<p>NETTOINFLYTTNING</p> <p>Nettoinflyttningen ska uppgå till minst 1 procent av hyresvärdet per år.</p>	<p>Nettoinflyttningen uppgick till -90 mkr, eller -2,4 procent av hyresvärdet.</p>	<p>Nettoinflyttningen visar nettot av kontraktsvärdet på årsbasis för de hyresgäster som flyttar in under ett år och de som flyttar ut. Med en positiv nettoinflyttning ökar successivt Klöverns uthyrningsgrad.</p>
<p>ÖVERSKOTTSGRAD</p> <p>Överskottsgraden ska uppgå till minst 65 procent.</p>	<p>Överskottsgraden uppgick till 67 procent.</p>	<p>Överskottsgraden, driftöverskottet i relation till intäkterna, är ett viktigt nyckeltal i Klöverns interna utvärdering av fastighetsrörelsen och mäts kontinuerligt för varje fastighet.</p>
<p>EKONOMISK UTHYRINGSGRAD</p> <p>Den ekonomiska uthyrningsgraden ska uppgå till minst 90 procent.</p>	<p>Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 87 procent vid slutet av 2020.</p>	<p>Den ekonomiska uthyrningsgraden mäts som kontraktsvärde i förhållande till hyresvärde. En förbättrad ekonomisk uthyrningsgrad skapar förutsättningar för en stigande överskottsgrad.</p>
<p>ENERGIANVÄNDNING</p> <p>År 2022 ska all energi som används i Klöverns byggnader ha sitt ursprung i förnybara källor.</p> <p>År 2022 ska minst 75 procent av Klöverns fastigheter ha en energi-användning lägre än 100 kWh/kvm.¹</p>	<p>Energianvändningen från förnybara källor i Klöverns byggnader uppgick till 90 procent vid slutet av 2020.</p> <p>Andelen fastigheter som har en energianvändning lägre än 100 kWh/kvm uppgick till 68 procent vid slutet av 2020.</p>	<p>Klövern arbetar aktivt med att sänka energianvändningen i fastigheterna, vilket minskar kostnaderna och den negativa påverkan på miljön.</p>
<p>ELANVÄNDNING</p> <p>År 2025 ska motsvarande 5 procent av elanvändningen vara egenproducerad och komma från förnybara källor.</p>	<p>År 2020 uppgick Klöverns egenproducerade elanvändning från förnybara källor till 0,8 procent.</p>	<p>Klimatpåverkan ska kontinuerligt minska genom låg energianvändning, ökad andel förnybar energi och ökad resurseffektivitet.</p>

1) Inför 2020 var målsättningen formulerad År 2022 ska minst hälften av Klöverns fastigheter ha en energianvändning lägre än 100 kWh/kvm. Målsättningen justerades under inledningen av 2021.

Strategi och mål 2021

KOMPONENTER AV STRATEGIN	MÅL
FINANS <ul style="list-style-type: none"> Ränterisken ska begränsas genom att viss del av kreditportföljen är räntesäkrad. Refinansieringsrisken bör begränsas genom spridning av kreditförfall och kreditgivare. 	<ul style="list-style-type: none"> Avkastningen på eget kapital ska långsiktigt uppgå till minst 10 procent. Utdelningen till aktieägarna ska långsiktigt uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet. Utdelningen till preferensaktieägarna ska långsiktigt inte överstiga 30 procent av förvaltningsresultatet. Den justerade soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent. Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0. Kapitalbindningen ska vara minst 2,0 år. Räntebindningen ska vara minst 2,0 år.
FÖRVALTNING <ul style="list-style-type: none"> Förvaltning ska ske i egen regi och med lokalt engagemang. Effektiviteten i förvaltningen ska utvecklas genom fokus på förbättrat överskottsgrad. Ett fokuserat uthyrningsarbete ska höja den ekonomiska uthyrningsgraden. Kundundersökning ska genomföras och ligga till grund för förbättrat kundvårdsarbete. Klimatpåverkan ska kontinuerligt minska genom låg energianvändning, ökad andel förnybar energi och ökad resurseffektivitet. En gemensam strävan om hållbara arbetsplatser ska vara central i dialogen med nya och befintliga hyresgäster. 	<ul style="list-style-type: none"> Nettoinflyttningen ska uppgå till minst 1 procent av hyresvärdet per år. Överskottsgraden ska uppgå till minst 65 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden ska uppgå till minst 90 procent. Nöjd-Kund-Index (NKI) ska uppgå till minst 75. År 2022 ska all energi som används i Klöverns byggnader ha sitt ursprung i förnybara källor. År 2022 ska minst 75 procent av Klöverns fastigheter ha en energi-användning lägre än 100 kWh/kvm. År 2025 ska motsvarande 5 procent av elanvändningen vara egenproducerad och komma från förnybara källor. År 2030 ska energianvändningen halveras jämfört med 2018 års nivå 101 kWh/kvm. Antalet leverantörer ska minska med 10 procent per år.
TRANSAKTIONER & PROJEKT <ul style="list-style-type: none"> Förvärv och försäljningar ska ha fokus på geografisk renodling i syfte att nå en starkt marknadsposition och skapa effektiv förvaltning på prioriterade marknader. Projekt med högst avkastning ska prioriteras. Värdeskapande ska ske genom utveckling och exploatering av byggrätter alternativt genom nyproduktionsprojekt för egen förvaltning eller för avyttring. 	<ul style="list-style-type: none"> Förvärvade förvaltningsfastigheter ska i snitt ha en långsiktig direktavkastning på minst 5 procent per år. Projektinvesteringar ska ge en avkastning på eget kapital om minst 15 procent.
SOCIALT <p><i>Externt</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Klöverna utvecklar fastigheter i hållbar och innovativ riktning för att skapa attraktiva stadsdelar med långsiktig värdeutveckling. Ett nära samarbete ska föras med prioriterade skolor samtidigt som en systematisk hantering av praktikanter, studenter som önskar examensarbete och de som söker arbete hos Klöverna ska säkerställas. <p><i>Internt</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Årliga utvecklingssamtal ska hållas med individuella mål kopplat till ersättningsnivå. 	<ul style="list-style-type: none"> I alla stadsutvecklingsprojekt ska ett hållbarhetsramverk tas fram. Klöverns leverantörer ska arbeta i enlighet med Klöverns uppförandekod för leverantörer. Klöverna ska ha engagerade, affärsdrivna medarbetare som lever upp till bolagets värderingar och är goda ambassadörer. Klöverna ska erbjuda en sund och säker arbetsmiljö där alla mår bra.

UTVALDA HÅLLBARHETSMÅL 2021

OMRÅDE	FOKUSOMRÅDEN	MÅL
EKONOMI	Långsiktig värdeutveckling	<ul style="list-style-type: none"> Den justerade soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent. Överskottsgraden ska uppgå till minst 65 procent. Nöjd-Kund-Index (NKI) ska uppgå till minst 75.
MILJÖ	Klimat	<ul style="list-style-type: none"> År 2022 ska all energi som används i Klöverns byggnader ha sitt ursprung i förnybara källor. År 2022 ska minst 75 procent av Klöverns fastigheter ha en energianvändning lägre än 100 kWh/kvm. År 2025 ska motsvarande 5 procent av elanvändningen vara egenproducerad och komma från förnybara källor.
SOCIALT	Långsiktig värdeutveckling och Hälsa och Engagemang	<ul style="list-style-type: none"> Klöverns leverantörer ska arbeta i enlighet med Klöverns uppförandekod för leverantörer. Klövern ska ha engagerade, affärsdrivna medarbetare som lever upp till bolagets värderingar och är goda ambassadörer. Klövern ska erbjuda en sund och säker arbetsmiljö där alla mår bra.

För definitioner av nyckeltal, se sidorna 170–171.



Solceller på taket på Kista Gate, Stockholm.



Klövern är i final i tävlingen "Sveriges snyggaste kontor" med de egna nyrenoverade kontorslokalerna i Göteborg.

Marknader



Ekonomi och fastighetsmarknad

Efter en lång period av stark tillväxt, följt av viss avmattning under 2019, blev 2020 ett år med kraftig nedgång i svensk BNP till följd av pandemin. Den förväntade återhämtningen under 2021 är i stor utsträckning beroende av i vilken takt vaccinationen mot covid19 genomförs, inte bara i Sverige utan även internationellt. Korta och långa räntor är samtidigt på historiskt sett mycket låga nivåer vilket totalt sett ändå innebär relativt gynnsamma förutsättningar för den svenska fastighetsmarknaden.

EKONOMI

Tillväxten i den globala ekonomin har påverkats kraftigt av pandemin. Den amerikanska centralbanken agerade snabbt genom att i mars 2020 genomföra räntesänkningar om totalt 150 baspunkter till en målsättning för Fed funds rate om 0,00–0,25 procent. Detta kombinerades under året med omfattande kvantitativa lättnader i form av köp av obligationer i marknaden. Den europeiska centralbanken behöll depositöräntan på nivån minus 0,50 procent under hela 2020 och utökade samtidigt kraftigt programmen för kvantitativa lättnader.

Den svenska ekonomin bromsade in ordentligt under 2020. Enligt Riksbankens prognos från i februari 2021 föll BNP med 2,8 procent under 2020 men utsikterna för 2021 är en kraftig återhämtning med +3,0 procent. I december 2020 uppgick inflationen i Sverige till 0,5 procent mätt som KPIF, dvs med fast ränta. Inflationen var därmed en bra bit lägre än Riksbankens mål på 2 procent. Samtidigt stärktes kronan markant under året. Efter den höjning av reporäntan med 25 punkter till 0,00 procent som genomfördes i december

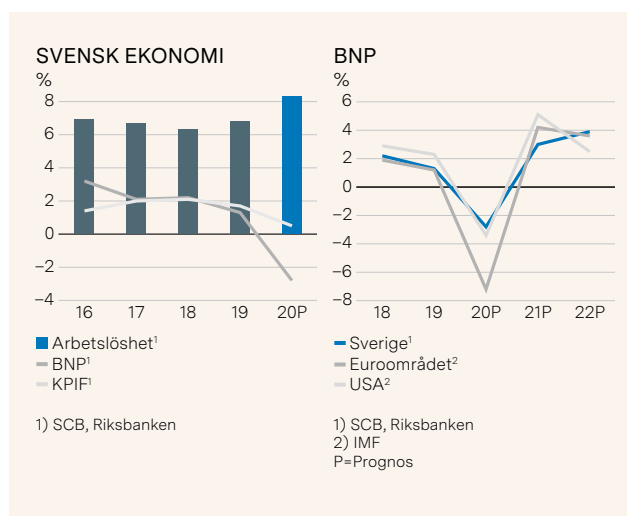
2019 gjorde Riksbanken, precis som ECB, inte någon ytterligare justering av räntan under 2020. Men Riksbanken har justerat sitt framtidsscenario för reporäntan, noll-räntan förväntas nu behållas åtminstone till första kvartalet 2024. Även på längre löptider var räntorna fortsatt mycket låga under 2020. Den svenska tioåriga statsobligationsräntan avslutade året på nivån 0,03 procent.

DEN SVENSKA FASTIGHETSMARKNADEN

Den svenska transaktionsmarknaden för fastigheter har under flera år präglats av god tillgång på kapital, fördelaktig finansiering och en stark efterfrågan. År 2019 slogs det tidigare rekordet, från 2016, då fastigheter till ett värde om 230 miljarder kronor bytte ägare. År 2020 började också starkt med en transaktionsvolym om drygt 40 miljarder kronor under det första kvartalet. Europa drabbades av covid-19-utbrottet i slutet av det första kvartalet, de internationella investerarna försvann då och transaktionsmarknaden blev mer avvaktande med lägre transaktionsvolym. Enligt Cushman & Wakefield uppgick volymerna till 35 miljarder kronor i det andra kvartalet och 28 miljarder kronor i årets tredje kvartal. Under hösten återvände dock de internationella investerarna och aktiviteten ökade även hos de svenska aktörerna. Efter ett rekordstarkt fjärde kvartal med en transaktionsvolym om drygt 80 miljarder kronor summerade helårsvolymen till 185 miljarder kronor. De utländska investerarnas andel uppgick till 24 procent av transaktionsvolymen under 2020 jämfört med 28 procent 2019.

Bostadsfastigheter var det mest attraktiva segmentet på transaktionsmarknaden. Bostäder utgjorde 36 procent av den totala volymen 2020 jämfört med 32 procent föregående år. Intresset för industri- och logistikmarknaden har ökat kraftigt kopplat till den utveckling som skett inom näthandeln och dess distribution. Segmentets andel uppgick till 20 procent av den totala volymen och andelen har aldrig varit så hög.

Totalt sett är hyresmarknaden stark eller stabil i storstadsområdena och i ett antal växande regionstäder. Befolkningstillväxten i storstadsområdena har varit hög under ett antal år. Befolkningstillväxt är en central variabel för hela



BEFOLKNINGSSTATISTIK OCH ARBETSMARKNADSSIFFROR

Kommun	Folkmängd ¹	Förändring folkmängd 1 år, %	Förändring folkmängd 10 år, %	Arbets- tillfällen ²	Varav offentlig sektor ² , %	Förändring arbets- tillfällen ² , 1 år, %	Arbets- löshet ³ , %	Förändring arbetslöshet 1 år, %	Andel av Klöverns fastighetsvärde 2020-12-31 ⁴ , %
Göteborg	583 056	0,7	13,5	368 996	24	1,9	9,4	2,4	7,8
Halmstad	103 754	1,0	13,0	51 350	34	1,7	9,1	1,2	1,1
Kalmar	70 329	1,2	12,0	37 332	35	2,2	7,7	0,9	1,5
Linköping	164 616	1,0	12,4	90 156	32	4,4	7,1	1,1	6,6
Lund	125 941	0,8	14,0	75 350	41	4,3	7,8	1,3	1,0
Malmö	347 949	1,1	16,4	191 766	27	3,5	15,3	1,7	4,8
Norrköping	143 478	0,2	10,3	68 991	32	1,8	11,7	1,2	4,9
Nyköping	57 071	0,8	10,5	25 067	36	1,7	9,3	2,0	2,6
Solna	83 162	0,9	22,0	99 552	25	4,8	6,3	1,9	5,5
Stockholm	975 551	0,2	15,2	708 729	15	1,8	8,1	2,3	30,3
Täby	72 755	1,2	14,1	25 760	13	0,1	4,4	1,1	2,0
Uppsala	233 839	1,3	18,2	112 950	39	4,2	7,6	2,0	6,2
Västerås	155 551	1,0	13,4	76 083	25	2,0	10,3	1,9	7,0
Totalt	3 117 052	0,7	14,6	1 932 082	24	2,5	-	-	81,3
SVERIGE	10 379 295	0,5	10,2	5 054 893	28	1,7	8,5	1,5	84,8

Källa: SCB, Arbetsförmedlingen, Klövern.

1) SCB: Avser december 2020.

2) SCB/RAMS 2019.

3) Avser genomsnitt 2020. Enligt Arbetsförmedlingen (öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i % av den registerbaserade arbetskraften 16-64 år).

4) I Göteborg inkluderas även Lerum, Mölndal och Partille. I Stockholm inkluderas även Danderyd, Sollentuna och Huddinge.

fastighetsmarknaden men för lokalhyresmarknaden är sysselsättningstillväxt en minst lika viktig långsiktig faktor.

Kontorshyresnivåerna fortsätter att utvecklats positivt för moderna, yteffektiva och välbelägna lokaler i de större städerna. Det äldre kontorsbeståndet kräver ofta smarta, kostnadseffektiva och hållbara renoveringar för att kunna hävda sig i konkurrensen med nybyggda kontor. Förutom goda kommunikationer, gärna spårbundet, blir erbjudande av kringtjänster som restauranger, caféer och gym av allt större vikt för att kunna attrahera nya kontorshyresgäster, framförallt i storstadsregionerna.

Hyresnivåerna för logistik- och lagerlokaler har generellt sett legat relativt stilla under ett antal år. Undantaget är moderna nyproducerade logistiklokaler i bra lägen där fortsatt stigande hyresnivåer kan noteras. Den växande e-handeln har en positiv effekt på efterfrågan samtidigt som den

fortsatt utgör en stor osäkerhetsfaktor för konsumtionen i fysiska butiker och därmed kommande hyresutveckling. Pandemin förstärkte denna trend under 2020 och även viss del av hotell- och restaurangbranschen drabbades av minskat kundunderlag, vilket även kortsiktigt påverkat hyresutveckling och hyresnivåer.

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Klövern AB (publ) valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten finns tillgänglig på www.klovern.se/finanssiella-rapporter



Kista Gate i höstskrud med delar av Klöverns fastighetsbestånd i Kista i bakgrunden.

REGION STOCKHOLM

Stockholm

Stockholm Norra

I Kista har Klöverna under december/januari förlängt tre stora hyresavtal med mellan 3 och 5 år, merparten avser kontorslokaler. Det sammanlagda kontraktsvärdet avseende förlängningsperioderna uppgår till 430 mkr. I Kista bedrivs stadsutveckling i nära samarbete med övriga fastighetsägare och med Stockholm Stad. Som en del i denna utveckling öppnade Klöverna Padelcenter under våren. Efterfrågan på banor har varit stor vilket visar att hallen är ett mycket uppskattat tillskott till tjänsteutbudet i Kista.

Fastigheten Solna Gate har under året stärkt sin profil som en fullservicefastighet. Klöverna Meeting som tillhandahåller receptions- och konferenstjänster har startats upp i fastigheten och Klöverna har också etablerat ett FirstOffice. Under året har avtal tecknats med flera nya hyresgäster i Solna Gate, bland dem finns Volvo Cars, Datema och Mestergruppen (XL Bygg).

Under året har affärsenheten Stockholm Norra också lagt ett stort fokus på energieffektiviserande åtgärder och bland

annat startat tio stycken energiprojekt för att genom AI kunna styra fastigheterna mer effektivt och klimatneutralt.

Stockholm Södra

Klöverns fastighetsbestånd i de södra delarna av Stockholm är till stor del koncentrerade till Globenområdet som utgör en central del i det kommande stadsutvecklingsområdet Söderstaden. Under året tecknade Klöverna avtal om att förvärva tomträtten till fastigheten Sandhagen 8 som har en strategisk placering i Söderstaden och Slakthusområdet. Klöverna tecknade även ett markanvisningsavtal avseende köp av en del av fastigheten Enskede Gård 1:1 som ett led i utvecklingen av Globen Shopping.

Uthyrningsgraden i beståndet är hög och under året har Klöverna med hjälp av de få vakanser som finns omflyttat ett flertal hyresgäster i området för att skapa förutsättningar för en större ombyggnation av ca 10 000 kvm kontorslokaler för att kunna skapa "Framtidens arbetsplats".



*Rankingen avser Stockholms län.



Slakthusområdet i Göteborg.

REGION VÄST

Göteborg

Under 2020 har ett fortsatt stort fokus lagts på utvecklingen av fastigheten Mejramen 1 i Mölndal efter det att KFC flyttat in. Anpassning av ABB:s befintliga ytor pågår i fastigheten och sista etappen färdigställs under det första kvartalet 2021. Nybyggnation av ett kontorshus pågår, där etapp 2 har inletts, omfattande cirka 3 500 kvm för WH Bolagen Sverige och Kollmorgen Automation. Byggnaden avses miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Totalt har fastigheten ytterligare utvecklingsbar byggrätt om cirka 11 000 kvm.

Under året avflyttade Åbymässan från sina mässlokaler om cirka 15 000 kvm i Mölndal. Merparten av denna yta förhyrs sedan slutet av 2020 av Klöverns delägda bolag Klöver Padel och här öppnar under våren 2021 ett av världens största padelcenter med cirka 25 banor.

Affärsenhet Göteborg har under året också fokuserat på att tillgodose befintliga hyresgästers behov, uthyrning av

vakanta ytor och att aktivt arbeta med energioptimering. Ett flertal större uthyrningar har framgångsrikt genomförts. Uthyrningar har bland annat gjorts till Mobergs Bil om cirka 5 300 kvm i fastigheten Tuve 86:2, till Byggnads Väst om cirka 2 000 kvm i Kallebäck och till Increment Security Group om knappt 900 kvm i fastigheten Törnrosen 4.

I fastigheten Sävenäs 67:4 på Torpavallsgatan 11 har Klöver under året gjort ett omfattande teknikprojekt för att möta kundernas krav på bästa möjliga inomhusklimat samt bolagets egen målsättning avseende en energi- och kostnads-effektiv anläggning.

Det finns stor utvecklingspotential i beståndet med nya detaljplaner under arbete. Affärsenheten har under hösten fokuserat på utveckling av området Fiskhamnen i och med de stora förändringarna som fastigheterna och området står inför.





Terrass längst upp på det 22 våningar höga projektet 1245 Broadway, New York.

UTLAND

New York

Under 2020 förvärvades alla andelarna i en bostadsrättsförening i en 14 våningar hög bostadsbyggnad på attraktiva Park Avenue på Manhattan. Var och en av de 29 andelsägarna i föreningen sålde sina andelar genom enskilda försäljningskontrakt. Klöver och den lokala samarbetspartnern GDSNY utvärderar en framtida utveckling av fastigheten och har genom detta förvärv nu fyra projektfastigheter på Manhattan.

Två projekt är under produktion och dessa fortlöper enligt plan, båda projekten kommer att miljöcertifieras enligt Leed Silver. Under det tredje kvartalet 2021 väntas det första projektet 1245 Broadway, beläget på 31st Street i Midtown, stå färdigt. I januari 2021 kommunicerades det första avtalade hyreskontraktet i projektfastigheten vilket avser en restaurang om totalt ca 730 kvm i botten- och källarplan. Det andra

projektet 28&7, väntas stå färdigt under inledningen av 2022. Detta projekt är beläget i närheten av Penn Station och Madison Square Garden med grannar som Amazon och Facebook i närbelägna fastigheter.

Uthyrningsmarknaden i New York har under 2020 av naturliga skäl påverkats av covidpandemin. Uthyrningsprocesserna har som följd blivit längre och utbudet av bland annat andrahandsuthyrda kontor har ökat. Detta bedöms också under en överskådlig framtid ge något nedpressade hyresnivåer jämfört med de rekordnivåer som tecknades på Manhattan före pandemin. Dock är Klöver trygg med att bolagets fyra projektfastigheter på Manhattan alla ligger i exceptionellt bra lägen.





Klöverns fastighet S7 (Sigurd 7) ligger nära resecentrum i Västerås.

REGION STOCKHOLM

Västerås

Under 2020 har arbetet och strategin för Klöverns stora stadsutvecklingsprojekt i Västerås fortsatt. Cityutvecklingen drivs av arbetet i fyra centralt belägna handelsfastigheter. Dessa fastigheter har tillsammans en uthyrningsbar yta om cirka 75 000 kvm för utveckling i de allra mest centrala delarna av Västerås.

Övriga delar i Klöverns stadsutvecklingsprojekt i Västerås innefattar stadens nya resecentrum och kvarteret Sigurd 3, Kopparlunden samt Öster Mälarstrand. I Kopparlunden pågår byggnationen av en ny padelanläggning som väntas stå färdig under det andra kvartalet 2021 och ska drivas av Klöver Padel.

Under året tecknades ett antal större hyresavtal i Västerås, bland annat med Strukton Rail om 3 000 kvm och med Smartshake om 1 300 kvm.

Driftorganisationen har förstärkts med kompetens och resurser i form av tekniska förvaltare med fokus på att jobba än mer strategiskt med energi- och hållbarhetsfrågor i och kring fastigheterna. Det har bland annat resulterat i ett större solenergiprojekt i fastigheten Gustavsvik 13 som genomförs under 2021.

Strukturmessigt renodlades Klöverns bestånd i Västerås ytterligare under året genom avyttring att tre fastigheter om totalt cirka 7 000 kvm.





Fairway House i Köpenhamn.

UTLAND

Köpenhamn

Klövern i Köpenhamn har under 2020 arbetat särskilt fokuserat med det så kallade Codanhuset. Fastigheten har omvandlats från en single-tenant-fastighet till en multi-tenant-fastighet där många hyresgäster har tillkommit och lokalerna är nu fullt uthyrda. Under året har avtal tecknats avseende uthyrning av totalt tre våningsplan till Dior och Politiförbundet. Uthyrningsgraden i fastigheterna i Köpenhamn är fortsatt hög och intresset är stort för väl belägna fastigheter såsom Klöverns.

Under 2019 tecknade Klöver avtal om att förvärva en fastighet vid Kalvebod Brygge i centrala Köpenhamn för ett

underliggande fastighetsvärde om 1,4 miljarder DKK. Fastigheten har sedan dess byggts om under överseende av Klöverns affärsenhet i Köpenhamn. Övertagande av den 31 700 kvm stora fastigheten är planerat till det andra kvartalet 2021. Processen går enligt plan och Klöver ser fram emot att ta över fastigheten och att välkomna ytterligare hyresgäster i Köpenhamn.

Klövern fortsätter att fokusera på att vidareutveckla och utöka Köpenhamnsportföljen och organisationen i Danmark.



CODANHUSET, KÖPENHAMN

Omställning med nya *perspektiv*



Codanhuset i Köpenhamn.

Codanhuset är en välkänd ikonisk byggnad i stadsdelen Frederiksberg i Köpenhamn. Klöver fövärvade fastigheten i början av 2018. Med sina 19 våningar och 66 meter reser sig byggnaden över staden och hyresgästerna har en fantastisk utsikt över Köpenhamn och Öresund. Huset byggdes 1961 och blev då Danmarks högsta kontorsfastighet och behöll denna position i hela 36 år. Fasaden har långa vackra linjer och den sexkantiga huskroppen känns igen som ett landmärke på långt håll. Byggnaden uppfördes ursprungligen för försäkringsbolaget Codan som en single-tenant-fastighet

men har idag flera olika hyresgäster, bland annat Codan, Tui, TicketMaster, Ordning, Philips och Better Energy. I slutet av 2020 tecknades även avtal med Dior och Politiförbundet, med inflyttning under 2021.

I denna stora byggnad finns 1 200 arbetsplatser, drygt 30 000 kvm kontorsytor och nästan 12 000 kvm garage-, parkerings- och lagerytor.

”Vi fortsätter arbeta med vår plan att ställa om fastigheten från en single-tenant-fastighet till en attraktiv modern mutli-let-fastighet”, säger Andreas Lange, Klöverns affärsenhetschef i Köpenhamn.

”En fantastisk byggnad att förvalta på bästa sätt!”

Andreas Lange, Klöverns affärsenhetschef i Köpenhamn



Fastigheten Glasblåsaren 7 i Linköping.

REGION ÖST

Linköping

Klövern är den största kommersiella fastighetsägaren i Linköping sedan många år tillbaka. Fastighetsbeståndet utökades under 2020 genom förvärv av två nya utvecklingsfastigheter, Morellen 1 och Mekanikern 18. Mekanikern 18 är obebyggd och i Morellen 1 pågår ett större ombyggnadsprojekt för bland annat Trafikverket där man tillskapar moderna kontor och verksamhetsytor. Pågående hyresgäst-anpassningar och tillbyggnationer beräknas var helt genomförda under det första halvåret 2021. I samband med att de två fastigheterna förvärvades ökade affärsenhetens uthyrningsbara yta med 18 800 kvm.

Klöverns övriga utvecklingsfastigheter i staden ligger till största del i områden som på ett eller annat sätt påverkas av den planerade höghastighetsjärnvägen Ostlänken. Trafik-

verket presenterade i mars 2021 sitt utredningsarbete om Ostlänkens alternativa dragningar.

Klöverns största ombyggnadsprojekt i Linköping under 2020 har bedrivits på Diskettgatan i Mjärdevi där Infor flyttade in under slutet av året.

Statens försvarshistoriska museer flyttade i december 2020 in på cirka 1 000 kvm i en fastighet i Tornby.

Under året har huvudfokus varit uthyrning och att tillgodose behovet hos befintliga hyresgäster som både växer och i enstaka fall krymper.

Som ett led i Klöverns hållbarhetsarbete har hyresgästerna bland annat erbjudits utökad service när det gäller sophantering och källsortering.





Solceller på taket på Uppsala Gate.

REGION STOCKHOLM

Uppsala

I Uppsala Business Park, som är det enskilt största området inom Klöverns bestånd i Uppsala, har en ny strukturplan tagits fram under året. Syftet med denna är att fortsätta utveckla området till en världsledande stadsdel med innovationsmiljöer för bolag inom Life Science. Klöverns ambition är att skapa en grogrund för framtidens forskning och området är ett av Klöverns prioriterade stadsutvecklingsområden. I Uppsala Business Park har Klöver även under 2020 färdigställt ett nytt koncept för moderna labbmiljöer vilket det finns stor efterfrågan på. I business-parken har också allmänna ytor uppdaterats och en ny lounge invigts. Här skapas UBP Community som uppmanar till och möjliggör fler

spontana eller planerade möten mellan olika aktörer i en tillåtande atmosfär. Under året har Klöver förädlad beståndet inom Uppsala Business Park både genom förvärv och försäljningar.

Under hösten 2020 tecknades ett hyresavtal med Novavax för att utöka sina lokaler på Kungshörnet med ytterligare cirka 1 150 kvm och Statens servicecenter har ometablerat sitt servicekontor i Uppsala till cirka 550 kvm i Kungsporten inom Klöverns bestånd. FirstOffice har öppnat två nya kontorshotell om totalt cirka 1 600 kvm i Uppsala under året, ett i Kungsporten och ett i Uppsala Gate.





Utsikt från Dragörkajen i Limhamns gamla färjehamn.

REGION VÄST

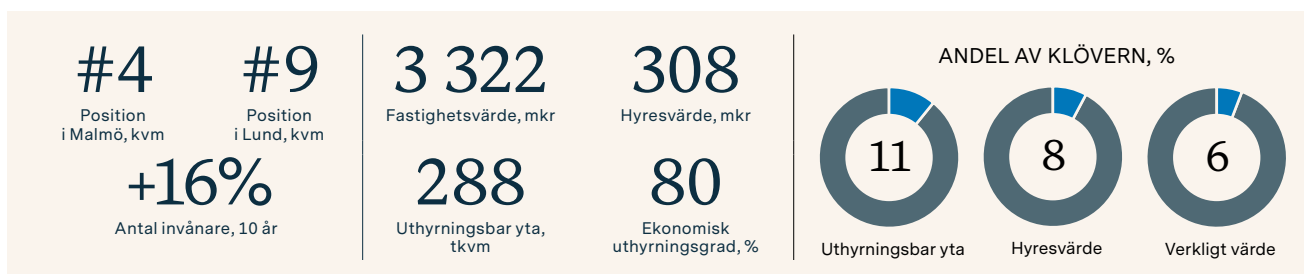
Malmö

Klöverns affärsenhet i Malmö innefattar även ett antal fastigheter i Lund. Under året har Klöverna påbörjat modernisering och yttre renovering av köpcentrumet Caroli och den avsakraliserade Caroli kyrka i Malmö vilket kommer revitalisera hela kvarteret.

Kontorshotellen under varumärket FirstOffice har utökats med fler rum både i fastigheten Kullen 1 och i Västerbotten 9 under året. Under slutet av 2020 beslutades också att etablera ytterligare ett FirstOffice i Västra hamnen. Detta blir affärsenhetens mest centralt belägna kontorshotell med gångavstånd till centralstationen.

Arbetet med Klöverns hållbarhetsmål har resulterat i att affärsenheten från och med 2020 får 100 procent av energin för el, värme och kyla klassad som förnybar energi. Även arbetet med egenproducerad energi har fortsatt genom installation av ytterligare totalt 142 kW solcellsproducerad el.

I slutet av året genomförde Klöverna en strategisk försäljning där bland annat 8 fastigheter i Malmö och Lund ingick, varav en var Kullen 1 vars uthyrningsbara yta uppgår till hela 85 000 kvm. Beståndet utökades under slutet av året med en cityfastighet vid Stortorget i Lund.





Fastigheten Dragör 1 i Malmö, mer känd som Dragörkajen.



Kopparhusen i Norrköping.

REGION ÖST

Norrköping

Under 2020 färdigställdes Kopparhusen i Norrköping. Projektet har genomförts tillsammans med Hyresbostäder och innefattar forskarbostäder, studentlägenheter, garage, kontor, restauranger och caféer. Fastigheten är belägen i ett centralt läge i Industrilandskapet och intresset för den nya mötesplatsen har varit stort. Inflyttning skedde innan sommaren och uthyrningsgraden uppgår i Klöverns del av projektet till 70 procent. Kopparhusen inrymmer bland annat Klöverns elfte kontorshotell i Norrköping under varumärket FirstOffice samt det lokala affärsenhetskontoret.

Under 2020 har Klöver också fokuserat på att utveckla fastigheter i Ingelstaområdet. I fastigheten Kondensatorn 1 på Ståthögavägen har under året grossistföretaget Ahlsell

flyttat in i nya lokaler om 5 100 kvm. I samma fastighet har också NetOnNet flyttat in på totalt 3 900 kvm.

I Norrköping finns numera Klöverns hittills största solcellsanläggning. På en av fastigheterna i Ingelstaområdet har takmonterade solceller motsvarande 266 kW installerats.

Inför kommande år kan konstateras att intresset är stort för enhetens lokaler och fastigheter även i mindre centrala lägen tack vare bra kommunikationer till stadens trafikleder in och ut ur Norrköping.



KOPPARHUSEN, NORRKÖPING

Stadsutveckling med både historiska och nya *perspektiv*



Närhet och engagemang.

I projektet Kopparhusen har Klöver i samarbete med Hyresbostäder uppfört ett nytt kvarter mitt i Norrköping.

Kopparhusen har en tydlig koppling till områdets industriarv, med metallklädda fasader i textilliknande mönster inspirerade av den textilproduktion som en gång i tiden fanns här. De trivsamma innergårdarna i tegel och byggnadernas olika höjder knyter an till industrier från förr då skorstenar reste sig över hustaken. Det färdigställda projektet invigdes under 2020 och består av kontor, restauranger och caféer samt student- och forskarbostäder.

Kvarteret Kopparhusen är det nya landmärket i Norrköping och fogar

samman Industrilandskapet med universitetet, Visualiseringscenter och Norrköping Science Park samt den övriga stadskärnan.

Livfulla torg bildas mellan husen och ger plats för uteserveringar och möjligheter till möten. Här möts inte bara de som bor eller arbetar i huset, utan också de som har ärenden hit eller bara har upptäckt nya genvägar genom kvarteret.

Även Klöverns kontorshotellkedja FirstOffice har öppnat upp verksamhet i de nya lokalerna och erbjuder effektiva och flexibla kontor med arbets- och mötesplatser för näringslivet i en inspirerande miljö.

Förutom flera hyresgäster är även Klöverns Norrköpingskontor med egen personal stationerade i en del av fastigheten. ”Läget, med omedelbar närhet till hyresgästerna, gör att vi snabbt kan ge service med både närhet och engagemang”, säger Ove Hermansson, fastighetstekniker på Klöver.

Kopparhusen vill bidra till en minskad belastning på miljön och har byggts i enlighet med de krav som ställs för miljöcertifiering såsom Sweden Green Building Councils klassificering Miljöbyggnad Silver. Här finns även både grön el, grön fjärrvärme och kyla, laddstationer för elbilar och cykelgarage.



Fastigheterna Nyköpings bruk 1 och 7 består av kontorslokaler och ligger vackert utmed Nyköpingsån nära centrum.

REGION ÖST

Nyköping

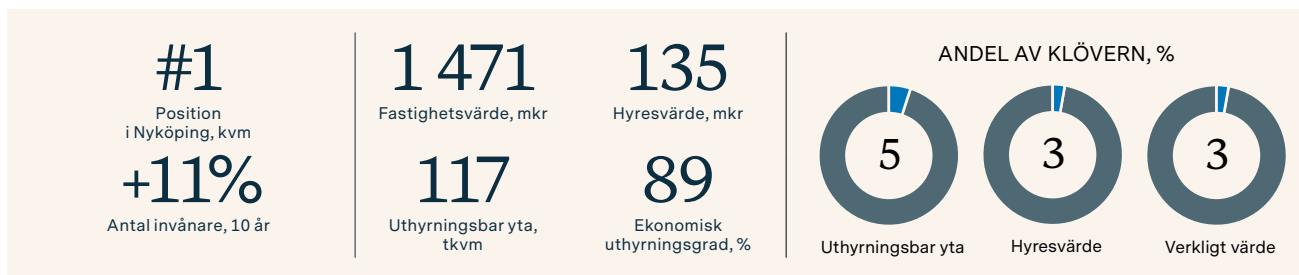
Klöverns fastighetsbestånd i Nyköping var oförändrat under 2020. Fokus har legat på att ytterligare förbättra förvaltningen och att fortsätta arbetet med energioptimering och uthyrning.

Under året tecknades ett antal större hyresavtal, bland annat med Region Sörmland som hyrt två större lokaler om totalt cirka 1 400 kvm och med Snackwell som förhyrt cirka 900 kvm. Efterfrågan på kontorshotell har varit stor under året.

Ett solcellsprojekt motsvarande 75 kW i en centralt belägen fastighet beslutades under året. Projektet väntas färdigställas under 2021.

Under 2020 har Klöverns organisation i Nyköping börjat sköta fastigheternas yttre miljö i egen regi genom ett så kallat Klöver Green Team. Det ger ett mervärde för såväl hyresgäster som för Klöver.

En fastighet som tidigare tjänat som lager åt Saab har byggts om till self storage samt parkeringshus. Detta står klart under första halvåret 2021 och består av cirka 10 000 kvm nyrenoverad yta. Projektet utgör en viktig del av utvecklingen av stadsdelen Spelhagen i Nyköping där Klöver också bedriver detaljplanearbete för bostäder med nära vattenkontakt.





Det nya stadsbiblioteket i Kalmar.

REGION ÖST

Kalmar

Klöverns ombyggnadsprojekt av Kalmars gamla huvudpostkontor till nytt stadsbibliotek slutfördes under 2020. I oktober invigdes biblioteket i de anrika lokalerna från 1947. Biblioteket är en del av Kalmar kommuns satsning på ett kulturkvarter.

För gallerian Kvasten i kvarteret Åldermannen mitt i centrala Kalmar har Klöver arbetat fram en vision för att omdana fastigheten. Tanken är att utveckla verksamheten

och skapa mervärde. Från att ha inrymt handel i tre plan pågår nu en förändring av fastigheten och målbilden är bland annat att Klöver ska kunna bygga om hela det övre planet till kontor. I entréplan bevaras handel och matupplevelser för att skapa en mötesplats och ett nav i centrala Kalmar som lockar med aktivitet och liv.



STADSBIBLIOTEKET, KALMAR

Nya *perspektiv* genom kultur och arkitektur



Det nya stadsbiblioteket i Kalmar.

Ett nytt stadsbibliotek invigdes i Kalmar under 2020. Det är det gamla Postenhuset i kulturkvarteren vid Sveaplan som varsamt har förvandlats till ett modernt och ändamålsenligt stadsbibliotek. Den ikoniska byggnaden har stått tom i flera år, men har nu upp-rustats och anpassats för att fyllas med liv och aktivitet.

Stadsbiblioteket ligger vackert vid den i folkmun kallade Systraströmmen som passerar precis utanför biblioteket, för att så småningom mynna ut i Kalmarsund. Biblioteket är inte bara ett bibliotek utan även en mötesplats dit alla är välkomna. Ytor bestående av café, trevliga och mysiga läshörnor samt studierum inbjuder till både socialt umgänge och läsning i lugn och ro.

Biblioteket är en del av Kalmar kommuns satsning på kulturen och kulturkvarteret. Många detaljer är bevarade, såsom kolmårdsmarmor och kalkstengolv då byggnaden är Q-märkt och klassad som byggnadsminne. En annan lite annorlunda bevarad detalj är den stora, vackra postklockan.

Stefan Jönsson på Klöverna har varit projektledare under större delen av projektet och tycker att samarbetet med Stele, som har varit totalentreprenör, har fungerat utmärkt. Även det täta samarbetet med kommunen, biblioteket och Läns museet fungerade bra mellan alla parter.

”Det har i mångt och mycket varit ett unikt projekt, med flera speciella anpassningar för att göra en ganska nedgången Q-märkt byggnad till ett modernt stadsbibliotek. Det blev väldigt lyckat och även ett lyft för Kalmar och människorna som bor och verkar här”, säger Stefan.

”Detta är historik och modern arkitektur i samspel”

Stefan Jönsson, projektledare, Klöverna





Halmstad Gate som ligger i centrala Halmstad.

REGION VÄST

Halmstad

Affärsenhet Halmstad har under 2020 arbetat fokuserat med att kartlägga behovet av att energioptimera fastigheter i delar av beståndet, detta för att nå målet att i genomsnitt kunna uppvisa en energiförbrukning under 100 kW per kvadratmeter.

Under året tecknades ett 6-årigt hyresavtal med Försäkringskassan avseende cirka 2 300 kvm kontorslokaler i en planerad ny byggnad intill Lokstallarna i Halmstad. Den nya byggnaden kommer att bli fem våningar hög och bestå av

totalt drygt 2 700 kvadratmeter kontor. Inflyttning beräknas ske under andra kvartalet 2022. Även ett kontorshotell (FirstOffice) etableras i den nya byggnaden. Därutöver har i Lokstallarna under året tecknats ett större avtal med Nobina om drygt 2 400 kvm.

Fastigheten Ostkupan 3 genomgår även den omfattande utveckling med flera nya hyresgäster på väg in, detsamma gäller för bland annat Slåttern 2 i Flygstaden.



Fastighetsrörelsen



Förvaltning

Under 2020 har förvaltningen levererat stabila flöden med en utveckling i jämförbart bestånd, dvs fastigheter som ägts under hela 2019 och 2020, som ligger i linje med föregående år. Intäkterna minskade med 1 procent och driftöverskottet var i stort sett oförändrat. Den ekonomiska uthyrningsgraden avseende förvaltningsfastigheter uppgick vid utgången av 2020 till 90 procent.

Fastigheter

FASTIGHETSBESTÅND

Klövern hade vid utgången av 2020 totalt 350 fastigheter (343), exklusive de 12 fastigheter som ingår i Tobin Properties bestånd vilka samtliga klassificeras som omsättningsfastigheter. De 350 fastigheterna är belägna i 26 svenska kommuner (25) samt i Köpenhamn och New York. Det totala fastighetsvärdet uppgick till 57 448 mkr (52 377) och den uthyrningsbara ytan var 2 551 tkvm (2 542), varav förvaltning 2 249 tkvm (2 222) och förädling 302 tkvm (320). Hyresvärdet uppgick till 3 846 mkr (3 819).

Förändringen av fastigheternas värde under 2020 berodde på förvärv om 2 613 mkr (959), försäljningar om 275 mkr (5 029), investeringar om 2 376 mkr (1 550), orealiserade värdeförändringar om 1 206 mkr (2 111) och valutakursomräkning om -849 mkr (73). Värdet på fastigheterna har ökat, främst beroende på investeringar gjorda vid nyuthyrning, sänkta avkastningskrav och stigande marknadshyror.

INTÄKTER OCH GENOMSNITTLIG HYRA

Intäkterna uppgick till 3 294 mkr (3 638) under 2020. Intäktsminskningen förklaras främst av försäljning av fastigheter under 2019, bland annat hela beståndet i Karlstad och samtliga förvaltningsfastigheter i Örebro vilka tillsammans svarade

JÄMFÖRBART BESTÅND¹

	2020-12-31	2019-12-31	Förändring
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 452	2 453	0%
Uthyrd yta, tkvm	1 952	2 007	-3%
Verkligt värde, mkr	49 831	47 972	4%
Avkastningskrav, %	5,4	5,5	-0,1 %-enheter
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	89	-1 %-enheter
Ytmässig uthyrningsgrad, %	80	82	-2 %-enheter
Intäkter, kr/kvm	1 602	1 569	2%
mkr	2020	2019	
Intäkter	3 128	3 150	-1%
Fastighetskostnader	-1 015	-1 029	-1%
Driftöverskott	2 113	2 121	0%

1) Avser fastigheter som ägts under hela 2019 och 2020.

för 274 mkr av intäkterna 2019. Rabatter relaterade till covid-19 hade en negativ effekt uppgående till 11 mkr under 2020. I jämförbart bestånd, det vill säga fastigheter som ägts under hela 2019 och 2020, sjönk intäkterna med 1 procent till 3 128 mkr (3 150).

Den genomsnittliga hyran för förvaltningsfastigheter beräknas utifrån kontraktvärde och uthyrd yta och uppgick till 1 624 kr per kvm (1 606) per sista december. Genomsnittshyran varierar mellan olika regioner beroende på typ av fastigheter, fastigheternas läge samt den lokala hyresmarknaden. Inflationstakten, mätt som KPI, uppgick i oktober 2020 till 0,3 procent och påverkar därmed kontraktvärdet positivt 2021.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna minskade till 1 100 mkr (1 175), främst på grund av avyttringar av fastigheter men även på grund av lägre kostnader för energi och reparationer & underhåll. För jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med 1 procent och uppgick till 1 015 mkr (1 029).

Klöverns reserverade och konstaterade kundförluster uppgick till 26 mkr (12), motsvarande 0,79 procent (0,33) av intäkterna.

FASTIGHETSKOSTNADER JÄMFÖRBART BESTÅND¹, KR/KVM

	2020	2019
Driftkostnader	208	211
Reparationer & Underhåll	47	58
Fastighetskostnader	71	70
Fastighetsadministration	78	74
Kundförluster	10	5
Totalt	414	419

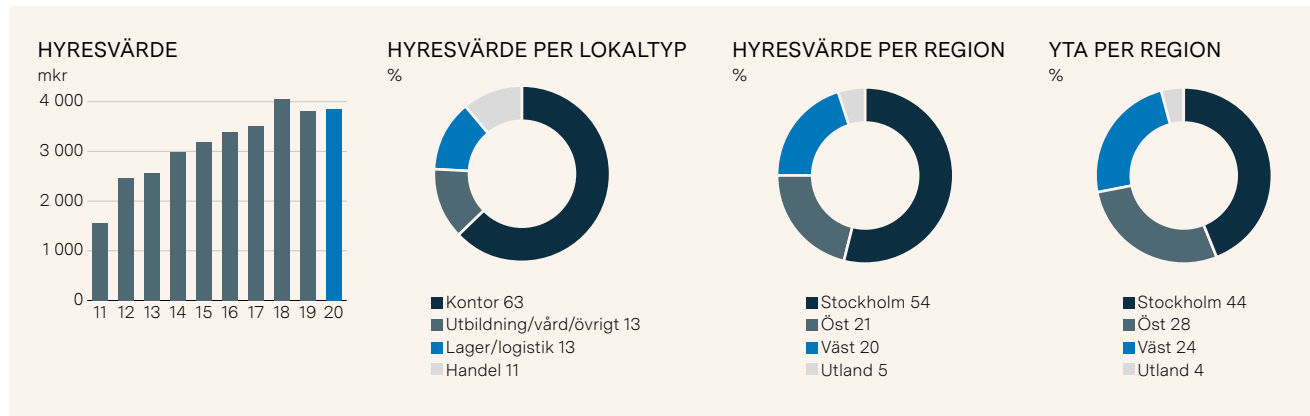
1) Avser fastigheter som har ägts hela 2019 och 2020.

DRIFTÖVERSKOTT

Driftöverskottet uppgick till 2 194 mkr (2 463). I jämförbart bestånd uppgick driftöverskottet till 2 113 mkr (2 121).

ÖVERSKOTTSGRAD

Överskottsgraden uppgick till 67 procent (68). För förvaltningsfastigheter uppgick överskottsgraden till 69 procent (70).



RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR PER ORGANISATORISK ENHET OCH FASTIGHETSSEGMENT

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Region Stockholm	1 760	1 806	-617	-596	1 143	1 210	65	67	570	453
Region Öst	711	740	-226	-243	485	497	68	67	471	332
Region Väst	614	621	-206	-227	408	394	66	63	318	234
Utland	209	197	-51	-25	158	172	76	87	1 017	459
Avyttrad verksamhet ¹	-	274	-	-84	-	190	-	69	-	72
<i>varav</i>										
Förvaltning	3 055	3 408	-961	-1 033	2 094	2 375	69	70	1 123	660
Förädling	239	230	-139	-142	100	88	42	38	1 253	890
TOTALT	3 294	3 638	-1 100	-1 175	2 194	2 463	67	68	2 376	1 550

NYCKELTAL PER ORGANISATORISK ENHET OCH FASTIGHETSSEGMENT

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav ² , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek.uthyrningsgrad, %	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Region Stockholm	30 663	29 534	5,1	5,2	1 118	1 129	2 077	2 078	86	88
Region Öst	9 355	8 485	6,3	6,4	722	708	821	771	89	91
Region Väst	8 675	8 067	6,1	6,2	618	609	752	729	87	87
Utland	8 755	6 291	4,2	4,2	93	96	196	241	96	100
<i>varav</i>										
Förvaltning	48 472	45 743	5,4	5,5	2 249	2 222	3 504	3 455	90	92
Förädling	8 976	6 634	4,9	5,2	302	320	342	364	66	71
TOTALT	57 448	52 377	5,3	5,4	2 551	2 542	3 846	3 819	87	90

1) Avser avyttrade fastigheter i Karlstad och Örebro. 2019 års siffror för Region Väst och Region Öst har justerats för detta.

2) Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter.

Region Stockholm består av affärsenheterna Stockholm Norra, Stockholm Södra, Västerås och Uppsala.

Region Väst består av affärsenheterna Göteborg, Malmö och Halmstad.

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

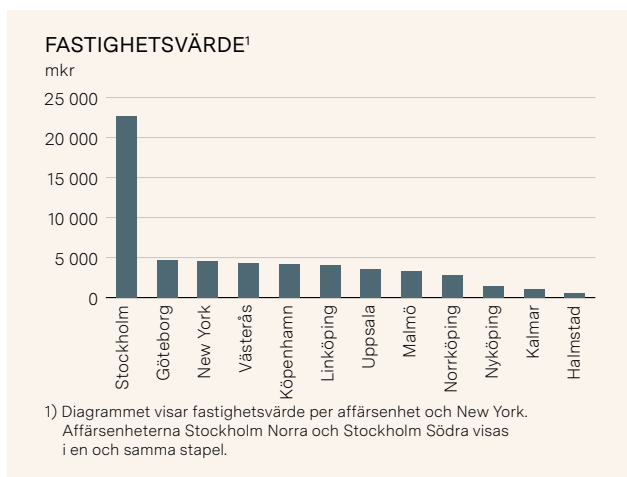


Fairway House i Köpenhamn.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, YTA OCH GENOMSNITTLIG HYRA PER LOKALTYP

	Kontor		Industri/Lager		Butik		Utbildning/Vård/Övrigt ¹		Totalt	
	Totalyta, tkvm	Snitthyra ² , kr/kvm	Totalyta, tkvm	Snitthyra ² , kr/kvm	Totalyta, tkvm	Snitthyra ² , kr/kvm	Totalyta, tkvm	Snitthyra ² , kr/kvm	Totalyta, tkvm	Snitthyra ² , kr/kvm
Region Stockholm	543	2 288	165	1 075	110	1 848	165	1 951	983	1 998
Region Öst	327	1 412	168	723	74	1 235	89	1 320	658	1 218
Region Väst	240	1 593	149	959	66	1 450	59	1 660	513	1 397
Utland	73	1 990	-	-	-	-	20	2 120	93	2 019
TOTALT	1 183	1 869	481	909	250	1 556	333	1 747	2 248	1 624

- 1) Består av utbildning, vård, motion, bostäder samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
2) Beräknad på det samlade kontraktsvärdet för lokalslagen kontor, lager/logistik, handel samt övrigt och den uthyrda ytan.



UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden, kontraktsvärdet i förhållande till hyresvärdet, uppgick till 87 procent (90) vid utgången av 2020. För förvaltningsfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 90 procent och för förädlingsfastigheter till 66 procent. Uthyrningsgrad mätt som yta uppgick totalt till 79 procent (81). För förvaltningsfastigheter uppgick den ytmässiga uthyrningsgraden till 83 procent och motsvarande siffra för förädlingsfastigheter uppgick till 56 procent.



Klövernmedarbetare utanför det nya stadsbiblioteket i Kalmar.

Hyresgäster

NETTOINFLYTTNING

Den externa nettoinflyttningen var negativ under året och uppgick till totalt -90 mkr (130), baserat på inflyttade hyresgäster om 190 mkr (291) och avflyttade om 280 mkr (161). Genomförda uthyrningar påverkar kontraktsvärdet och hyresintäkterna först när hyresgästerna flyttar in.

De största inflyttningarna under 2020 var Padel Partner i Göteborg, Ahlsell i Norrköping och Volvo Cars i Stockholm. Bland större avtal som är tecknade under året, men ännu inte inflyttade, ingår ett 5-årigt avtal med Smartopics Sverige i Stockholm och ett 5-årigt avtal med Byggnads Väst i Göteborg.

KONTRAKTSVÄRDE PER KUNDKATEGORI

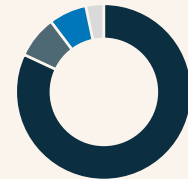
%



■ Privat 58
■ Publik 29
■ Offentlig 13

VÄRDEINDELADE HYRESKONTRAKT

Antal



■ 5 744 < 0,5 mkr
■ 541 0,5–1 mkr
■ 482 1–3 mkr
■ 230 >3 mkr

KLÖVERN S TIO STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Kontraktsvärde, mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Återstående genomsnittlig kontraktstid, år	Antal kontrakt	Yta, tkvm
Ericsson	261	7,7	4,5	25	130
Tele2 Sverige	77	2,3	6,9	38	26
WSP Sverige	57	1,7	4,5	12	22
Codan Forsikring	42	1,3	1,5	1	19
Copenhagen Business School	41	1,2	7,9	1	19
CGI Sverige	35	1,0	2,6	19	16
Region Östergötland	32	1,0	6,6	15	20
Arbetsförmedlingen	29	0,9	2,2	21	14
ECDC	28	0,8	12,2	1	9
Elite Hotels of Sweden	25	0,7	16,2	3	10
TOTALT	627	18,6	5,4	136	286



Fastigheten Skevrodret 1 i Malmö som bland andra hyresgäster även inrymmer Klöverns affärsenhetskontor.

OMSÄTTNINGSHASTIGHET

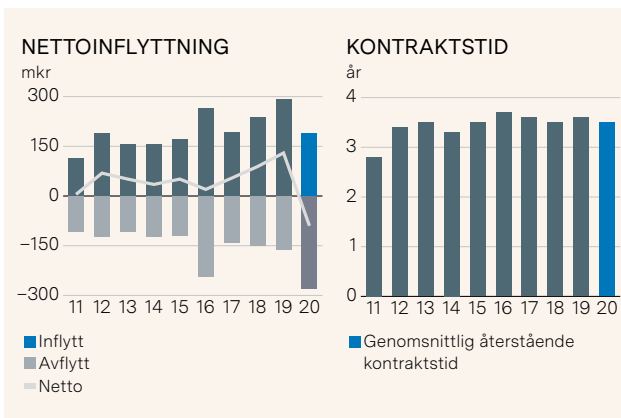
Att begränsa omsättningen av hyresgäster påverkar resultatet i positiv riktning genom lägre intäktsbortfall på grund av färre vakansperioder samt lägre kostnader för hyresgäst-anpassningar. Genom strukturerade kundmöten med hyresgästerna kan behov förutses och trognare kunder uppnås.

Under 2020 uppgick omsättningen av hyresgäster till 7,3 procent (4,4) och genomsnittet under de senaste tio åren uppgår till 5,6 procent.

KUNDSTRUKTUR OCH KONTRAKTSVÄRDE

Klöverns affärsinriktning avspeglas i att 99 procent av kontraktsvärdet utgörs av kommersiella hyreskontrakt. Vid årsskiftet svarade privata företag för 58 procent (56), publika företag för 29 procent (29) och offentlig verksamhet för 13 procent (15) av kontraktsvärdet. Totalt hade Klöver cirka 7 000 hyreskontrakt (7 200) med cirka 4 100 hyresgäster (4 300) vid utgången av året. Av lokalhyresavtalen, mätt som andel av kontraktsvärdet, förfaller 21 procent (18) under 2021. Den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 3,5 år (3,6). Totalt uppgick Klöverns kontraktsvärde till 3 365 mkr (3 418) vid årets utgång. Av det totala kontraktsvärdet, exklusive tillägg, var 87 procent indexerat mot Sveriges konsumentprisindex (KPI) eller Danmarks nettoprisindex (NPI). Vad gäller beståndet i Sverige var 87 procent (88) indexerat mot KPI medan 96 procent (98) av beståndet i Danmark var indexerat mot NPI.

De 10 största kundernas andel av Klöverns kontraktsvärde uppgick vid årsskiftet till 19 procent (19) och den genomsnittliga kontraktstiden för dessa var 5,4 år (5,0).



NKI – NÖJD-KUND-INDEX

Mätning av NKI genomförs vartannat år. Den senaste mätningen gjordes under hösten 2019 och gav ett NKI på 70 (69) på en skala från 0 till 100. Det är ett bra resultat även om det är en bit upp till Klöverns målsättning om minst 75. Hyresgästerna ger Klöver bra betyg inom kategorierna Serviceanmälan och Kundvård & personlig service medan det finns större utrymme att förbättra Kunddialog och Skötsel & Underhåll.



Medarbetare på Klöverns utanför Kista Gate, Stockholm.



Konceptutveckling

Klövern har ett antal växande kompletterande verksamheter som syftar till att stödja Klöverns kärnaffär. Verksamheterna har tydliga tillväxt- och lönsamhetsmål och kan också riktas mot en bredare målgrupp än enbart Klöverns egna hyresgäster.



FirstOffice

FirstOffice är Klöverns helägda cowork- och kontorshotellskedja med ett knappt 60-tal etableringar runt om i Sverige. FirstOffice verksamhet syftar primärt till att erbjuda en arbetsplatslösning för de som söker 1–15 arbetsplatser där man delar på gemensamhetsutrymmen såsom kök, mötesrum etc. Trots en pågående pandemi har efterfrågan varit relativt stabil på FirstOffice produkt med en positiv nettouthyrning för helåret. FirstOffice verksamhet bedrivs i ett eget organisatoriskt ben under en egen affärsenhetschef och med *site managers* på respektive ort. FirstOffice intäkter och resultat särredovisas inte externt.



Big Pink → Servistore

Big Pink har under många år varit Klöverns helägda self storage-kedja. Att erbjuda förråd till såväl privatpersoner som företagskunder har varit populärt och flera av anläggningarna kan uppvisa en hög uthyrningsgrad. Hösten 2020 tecknade Klövern avtal om att förvärva 50 procent av aktierna i self storage-aktören Servistore. Vid den tidpunkten hade Big Pink sju anläggningar i Sverige medan Servistore hade nio stycken. Under 2021 digitaliseras Big Pinks anläggningar och namnändras till Servistore.

Planen är att fortsätta expandera beståndet av förrådsanläggningar under de kommande åren, både inom Klöverns fastighetsbestånd men även hos externa fastighetsägare. Under 2021 har en ytterligare anläggning öppnats, i Visby, och en ny anläggning planeras att öppnas i Nyköping under det andra kvartalet.



Klövern Padel

I mars 2020 öppnade Klöveren sin första padelanläggning i Kista. Den populära padelsporten är på snabb framväxt i Sverige och beläggningsgraden i hallen har under året varit mycket hög. För Klöverens del syftar satsningen till att utveckla arbetsplatsområdet Kista/Stockholm Norra med ännu fler attraktiva delar. På grund av det mycket positiva gensvaret har beslut även tagits om att påbörja arbetet med nya padel-etableringar i bland annat Mölndal, Västerås och Norrköping. Under året har även Klöveren valt att bilda ett gemensamt bolag med Padel Partners i Sverige AB som är ett bolag specialiserat på driften av padelhallar. Det nya bolaget får namnet Klöveren Padel och kommer att verka i såväl Klöverens egna fastigheter som i padelhallar belägna hos andra fastighetsägare.



Proptech och kringtjänster

Klövern har under de senaste åren förvärvat minoritetsposter i ett antal nya bolag som antingen effektiviserar förvaltning och underlättar uthyrning av kommersiella fastigheter eller erbjuder olika kringtjänster till hyresgäster. Klöverens totala investering i dessa innehav uppgick vid årsskiftet 2020/21 till cirka 59 mkr. De flesta av bolagen – exempelvis Myrspoven som effektiviserar fastigheters energiförbrukning med hjälp av AI och Corporate Fiber som utvecklar fibernät i kommersiella fastigheter – är verksamma inom proptech, det vill säga användning av modern informationsteknologi inom fastighetsbranschen. Bland övriga innehav kan nämnas Newst som erbjuder en digital marknadsplats för lediga lokaler, YouBe som är ett amerikanskt bolag verksamt inom co-working och Elbilio som driver en digital plattform för delning/uthyrning av elbilar.

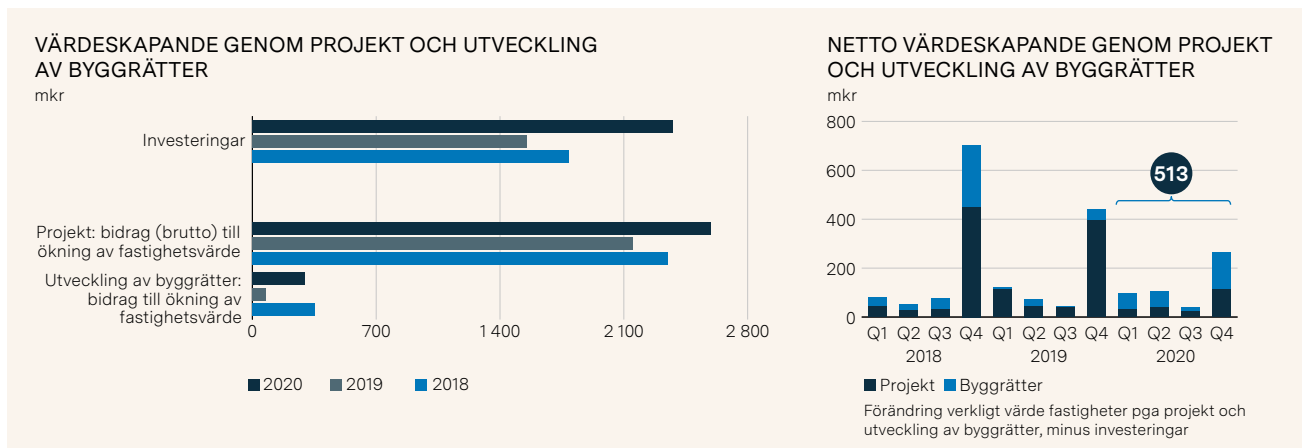
Projektutveckling

Som en aktiv stadsutvecklare arbetar Klöver med att stärka och utveckla hela stadsdelar, inte bara enstaka fastigheter. Investeringar sker i syfte att skapa hållbara stadsmiljöer och öka fastigheternas värde genom förbättrade kassaflöden.

Under 2020 har Klöver intensifierat utvecklingsarbetet av fastigheter för bostadsändamål samt kommersiella byggrätter och projekt. Totalt investerades 2 376 mkr (1 550). Den sammanlagda beräknade utgiften för de 377 projekt som pågick vid årets utgång uppgick till 4 465 mkr (4 074), med en återstående investering om 1 827 mkr (2 309). Av dessa projekt har 69 stycken (60) en beräknad investering över 10 mkr. Klöverns affärsområde för projektutveckling driver under ett

och samma tak utvecklingen av både kommersiella fastigheter och bostäder. Projektutveckling är en viktig del i Klöverns affärsmodell och affärsområdet har en central position i bolagets roll som långsiktig stadsutvecklare.

Totalt bidrog Klöverns projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, med värdeökningar på fastigheter om 513 mkr (681) under 2020.



KLÖVERNS STÖRSTA PÅGÅENDE KOMMERSIELLA PROJEKT

Stad	Fastighet	Projekttyp	Entreprenör	Största hyresgäst, inflyttning år/kvartal	Projekt-yta, kvm	Verkligt värde, mkr	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde, mkr	Beräknat färdigt, år/kvartal
New York	1245 Broadway	Kontor	Triton Construction	-	16 700	1 068	1 122	505	156	21Q3
New York	28&7	Kontor	Triton Construction	-	9 100	745	626	264	75	22Q1
Örebro	Olaus Petri 3:234	Hotell/kontor	Peab	Scandic Hotels, 22Q1	8 638	174	274	151	22	22Q2
Linköping	Morellen 1	Kontor	Åhlin & Ekroth	Trafikverket, 21Q2	3 687	126	110	18	9	21Q2
Göteborg	Mejramen 1	Kontor	WH FoB	Kollmorgen A., 21Q4	3 519	15	82	70	7	22Q1
TOTALT					41 644	2 128	2 214	1 008	269	

KLÖVERNS STÖRSTA PLANERADE KOMMERSIELLA PROJEKT

Stad	Fastighet	Projekttyp	Projektyta, kvm	Beräknad investering, mkr	Beräknad projektstart, år
New York	417 Park Avenue	Kontor	27 300	2 137	2022/2023
New York	118 10th Avenue	Kontor	13 200	1 033	2022/2023
Stockholm	Orgelpipan 4	Kontor	4 240	225	2021
Örebro	Olaus Petri 3:234	Kontor	8 320	177	2021
TOTALT			53 060	3 572	

Kommersiella projekt, New York



1245 BROADWAY

NEW YORK, 1245 BROADWAY

1245 Broadway är Klöverns största pågående projekt och är beläget längs Broadway i höjd med 31st Street. Byggnationen avser en 22 våningar hög kontorsbyggnad med höga fönsterpartier från golv till tak. Användningen av naturligt ljus, modern inredning samt minimalistiska former kommer att skapa en tydlig känsla av nordisk design. Byggnaden är miljöcertifierad enligt LEED Silver. Den uthyrningsbara ytan kommer att uppgå till cirka 16 700 kvm när byggnaden är färdigställd och projektet, som görs i samarbete med den lokalt base-rade fastighetsutvecklaren GDSNY, beräknas stå klart under andra halvan av 2021. Uthyrningsarbetet pågår och under inledningen av 2021 kunde Klövern kommunicera det första avtalade hyreskontraktet avseende 730 kvm restaurangyta i botten- och källarplan av fastigheten, med inflyttning planerad till det andra kvartalet 2022.



28
&7

NEW YORK, 28&7

28&7 är Klöverns näst största pågående projekt och avser en 12 våningar hög kontorsbyggnad med adressen 322–326 7th Avenue, vilket ligger i höjd med 28th Street på Manhattan. Projektet är beläget i närheten av Penn Station och stora hyresgäster i området inkluderar exempelvis både Facebook och Amazon. Den totala uthyrningsbara ytan kommer att uppgå till drygt 9 000 kvm och byggnaden kommer att klassas enligt miljöcertifieringen LEED Silver. Projektet beräknas stå klart under det första kvartalet 2022, uthyrningsarbete pågår.



NEW YORK, PARK VIEW (118 10TH AVENUE)

Under 2020 gjorde Klövern ett litet kompletteringsförvärv i anslutning till det framtida projektet Park View på 118 10th Avenue i New York. Genom förvärvet skapades möjligheten att effektivisera projektet ytterligare och tillskapa ett större fotavtryck. Fastigheten är belägen i Meatpacking-området mellan 17th Street och 18th Street, nära The High Line. I området finns en lång rad techföretag såsom Google, Apple och Samsung representerade och hyresnivåerna är bland de högre på Manhattan. Här är ambitionen att Klövern tillsammans med GDSNY ska utveckla en 10 våningar hög LEED Gold-certifierad kontorsbyggnad på drygt 13 000 kvm. Byggstart är planerad till tidigast inledningen av 2022.



NEW YORK, 417 PARK AVENUE

Under 2020 förvärvade Klövern alla andelarna i en bostadsrättsförening belägen på 417 Park Avenue, i höjd med 55th Street i New York. Förvärvet gjordes likt övriga projekt på Manhattan i samarbete med den lokalt base-rade fastighetsutvecklaren GDSNY. Var och en av de 29 andelsägarna sålde sina andelar genom enskilda försäljningskontrakt och under året har arbetet med att tomställa byggnaden pågått. Den framtida utvecklingen av en modern kontorsbyggnad på platsen utvärderas och projektering pågår.

Kommersiella projekt, Sverige



STOCKHOLM, ORGELPIPAN 4

Orgelpipan 4 är belägen i de gamla Klarakvarteren mellan Stockholm central och Sergels torg. Genom Norrmalmsregleringen, den omfattande revision av cityplanen som beslutades av stadsfullmäktige 1945 och realiserades under perioden 1950–1970, revs de gamla Klarakvarteren för att ge plats åt modern bebyggelse samtidigt som tunnelbanans utbyggnad underlättades.

Orgelpipan uppfördes 1955 efter ritningar av den kände arkitekten Lennart Tham.

Byggnadens exteriör renoveras varsamt, bland annat upprustas eller ersätts delar av den vita marmorn på fasaden för att lyfta den till dess forna glans. Kontors- och markplan om ca 4 200 kvm lokalarea samt tekniska installationer moderniseras och tryggheten vid platsen prioriteras i projektet som beräknas pågå 2021–2023. Målet är att miljöcertifiera byggnaden enligt BREAAAM.



ÖREBRO, ÖREBRO ENTRÉ

I inledningen av 2020 togs första spadtaget till Örebro Entré. I första etappen av projektet uppförs en 14 våningar hög byggnad om cirka 8 600 kvm som kommer att inrymma hotell i nio plan inklusive restaurang, gym och inbjudande utemiljöer. Ett 20-årigt hyresavtal har tecknats med Scandic Hotels med inflyttning beräknad till första kvartalet 2022. Hotellet, Scandic Örebro Central, kommer att ha cirka 160 rum och en yta uppgående till cirka 5 800 kvm. Resterande våningsplan kommer att utgöras av kontor. Första etappen beräknas vara klar i mitten av 2022.

Den andra etappen av projektet Örebro Entré utgörs av en planerad ombyggnation av en före detta postterminal som kommer att inrymma cirka 8 300 kvm kontor och övriga lokaler. Totalt beräknas Örebro Entré omfatta cirka 17 000 kvm.



LINKÖPING, MORELLEN 1

Under första kvartalet 2020 förvärvade Klöver en kontors- och industrifastighet i Linköping om nästan 19 000 kvm uthyrningsbar yta. Vid förvärvet pågick två större projekt. Det mindre av dessa avsåg ombyggnation till gym, X-force, som öppnade sin verksamhet i november 2020. I det större projektet, där tre våningar byggs till med kontorsytor på en del av byggnaden, kommer Trafikverket att flytta in under andra kvartalet 2021.



HALMSTAD, DEL AV HALMSTAD 2:28

Intill Lokstallarna i Halmstad planerar Klöver en helt ny byggnad. Den nya byggnaden kommer att bli fem våningar hög och bestå av kontor. Försäkringskassan kommer att förhyra största delen av huset men även Klöverns eget koncept för kontorshotell, FirstOffice, kommer att inrymmas på byggnadens bottenplan avseende en yta om cirka 460 kvm. Klöver har tecknat ett 6-årigt hyresavtal med Försäkringskassan avseende cirka 2 300 kvm och inflyttning beräknas ske under andra kvartalet 2022.

Totalt handlar det om drygt 2 700 kvadratmeter uthyrningsbar yta och byggnaden avses att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Stadsutveckling



Söderstaden

Söderstaden är ett av Stockholms mest intressanta utvecklingsområden och i korsningspunkten mellan Globenområdet, Slakthusområdet, Gullmarsplan samt Johanneshov återfinns stadsdelens hjärta. Områdets innehåll med dess arenor, kontor och handel stödjer Stockholms Stads vision om Söderstaden som en mer mångfunktionell och tät stadsmiljö som länkas samman med omkringliggande stadsdelar.

Klövern vill medverka till att skapa de bästa förutsättningarna för ett sammanlänkat, urbant, blandat och levande stadslandskap med förbättrade flöden, enkla och bekväma resor samt en förhöjd besöksupplevelse.

Den nya T-baneuppgången, i anslutning till Globen Shopping, som Klöver planerar syftar till att minska barriäreffekten som befintliga fastigheter utgör samt att sammanlänka Slakthusområdet och Arenavägens nedre nivå med Globentorget. Den förbättrade tillgängligheten ökar intresset för arenaevenemang, arbetsplatser, bostäder, handel och andra aktiviteter i hela Globenområdet.

Klövern förvaltar för närvarande ca 120 000 kvm uthyrningsbar yta i befintligt bestånd i Söderstaden. Hyresvärdet uppgår till cirka 360 mkr. För att möjliggöra expansionen av service i Globen Shopping planlägger Klöver och Stockholm Stad mark utmed Arenavägen. Klöver har även avtalat om

förvärv av tomträtten till Sandhagen 8, belägen vid det planerade nya Evenemangstorget. Fastigheten ska planläggas för kommersiella byggrätter och har potential att utvecklas till en av Söderstadens viktigaste knutpunkter. Klöver har även avtalat om förvärv av fastigheten Hjälpstaktaren 4 i Slakthusområdet som planläggs för bostadsändamål och har under året erhållit en markanvisning om ytterligare cirka 90 bostäder i Södra Slakthusområdet. Totalt bedöms tillkommande byggrätter för kommersiellt syfte och bostäder uppgå till cirka 68 000 BTA i området.





Uppsala Business Park

Här skapar Klöver en levande stadsdel och en innovationsmiljö som attraherar bolag, forskare och talanger från hela världen. Uppsala Business Park förknippas med världsledande globala bolag med avancerad forskning och produkter främst inom life science-sektorn. Idag huserar UBP cirka 85 olika företag och cirka 3 000 personer arbetar på platsen. Nu vidareutvecklas den framgångsrika kulturen av samarbete, innovation, framtidstro och forskningsverksamhet till att även inkludera fler branscher och verksamheter som tillsammans ska bidra till att lösa framtidens livsviktiga frågor.

Det handlar inte bara om att skapa en attraktiv plats, utan ett sammanhang där verksamheter ges förutsättningar att samverka och göra varandra framgångsrika. För att möta den starka efterfrågan initierade Klöver under 2020 en ny detaljplan med blandad upplåtelseform enligt kriterierna för ett resilient campusområde som mångdubblar fastighetsbeståndet samt möter framtidens behov av tjänster och lokaler. Detaljplanen ämnar tillskapa en byggrätt om cirka 270 000 BTA utöver befintliga byggrätter. Inom UBP förvaltar Klöver idag cirka 62 000 kvm lokaler och hyresvärdet uppgår till cirka 120 mkr. Målsättningen med planarbetet är att skapa möjligheter för ett totalt lokalbestånd om 400 000 kvm med 15 000 arbetande, 1 500 studerande, 500 student- och longstayboende samt 3 miljoner besökare per år.

Åtgärder för att öppna upp parken startar preliminärt under 2021 och sker parallellt med planarbetet. Planarbetet beräknas pågå i cirka två år och planen kan preliminärt vinna laga kraft under 2022. Strategiskt placerad mark vid parkens primära entré och områdets nordöstra infart förvärvades under 2020 och till förmån för angränsande fastighetsägnars expansionsbehov har även avtal om avyttring av mark tecknats.





Västerås

Inom områdena City, Mälarporten, Kopparlunden och Öster Mälarstrand förvaltar Klöver cirka 160 000 kvm uthyrningsbar yta med ett hyresvärde om cirka 230 mkr. Totalt planläggs per årsskiftet cirka 240 000 kvm nya byggrätter för kommersiella lokaler och bostäder. Klöver är genom utveckling av de tre citygallerierna i staden och stationsnära Mälarporten starkt förankrad kring det nav som stadskärnan, nuvarande kongresscenter och resecentrum med publika kommunikationer, tåg- och busstrafik utgör.

Mälarportens utveckling syftar till att minska barriären och stärka sambandet mellan centrum och Mälaren och på Klövers fastighet Sigurd 3 planläggs för närvarande byggrätter för kommersiella lokaler och bostäder invid stadens nya resecentrum.

På kort cykel- och gångavstånd från Västerås centrala delar nås historiska Kopparlunden där Klöver förädlar befintliga byggnader och mark till bostäder och kommersiella ändamål.

På Öster Mälarstrand planlägger Klöver byggrätter för bostäder i ett naturnära läge.

Kista Science City

I Kista Science City vill Klöver skapa en stadsdel där alla funktioner ryms och samverkar. Dagens arbetsplatser och utbildningsverksamheter kompletteras med bostäder, samhällsservice, kultur, nöje och handel. Här växer en attraktiv destination i en komplett blandstad fram där ambitionen är att skapa ett pulserande stadsliv inom gångavstånd och under dygnets alla timmar.

Klöver vill även bidra till ett varierat utbud av trygga gröna platser för lek, träning och vila samt arbeta för att tillvarata redan tillgängliga grönområden så som närliggande Kymlinge och Ursvik. Via kopplingen till Helenelund fortsätter befintliga fastigheter och kvarter att utvecklas för att berika staden som får nya och befintliga företag, verksamheter och människor att fortsätta växa.

Klöver är den största fastighetsägaren i Kista. Det egna beståndet består av totalt 32 fastigheter och cirka 330 000 kvm uthyrningsbar yta. Hyresvärdet summerar till närmare 700 mkr. Med den planerade utveckling av området som Klöver arbetar för tillskapas byggrätter om ytterligare cirka 355 000 kvm varav cirka 140 000 kvm redan är detaljplanelagda.

Som ett led i utvecklingen av Kista öppnades under året en välbesökt padelhall, Klöver Padelcenter. Utvecklingen fortskrider för Myvatten/Dalvik och detaljplanen som väntas vinna laga kraft under 2021 medger cirka 460 bostäder samt ytor för kommersiellt ändamål.

BYGGRÄTTER

Utvecklingsmöjligheter på egen mark, i form av byggrätter inom befintligt fastighetsbestånd, har ökat över tid. Genom ett aktivt detaljplanearbete arbetar Klöver ständigt med att utveckla bolagets byggrättssportfölj. Detta görs genom förädling av befintliga byggrätter och tillskapande av nya byggrätter. Klöver har idag, som en följd av detta, detaljplanlagda och/eller därutöver bedömda byggrätter på samtliga prioriterade orter i Sverige. Med bedömda byggrätter avses sådana byggrätter som rimligtvis kan tillskapas inom en aktuell fastighet utifrån vad som anges i översiktsplaner och kringliggande detaljplaner, givet fastighetens beskaffenhet och läge. Löpande pågår 10–20 större detaljplaneärenden inom beståndet. Detta arbete sker i nära samarbete med kommunerna.

Detaljplanlagda och bedömda byggrätter (exklusive 184 tkvm inom Tobin Properties), både avseende kommersiellt och bostäder, uppgick per den 31 december 2020 till totalt 1 880 tkvm (1 893) och värderades till 1 894 mkr (1 592). Av dessa var 427 tkvm (439) detaljplanlagda byggrätter.

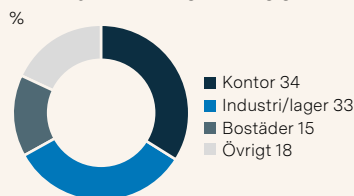
BOSTADSPROJEKT

Klöver arbetar med ett stort antal bostadsprojekt. De fyra pågående projekten, som blev en del av Klöver genom förvärvet av Tobin Properties, omfattar totalt 477 lägenheter i Stockholmsområdet.

Planerade, ej byggstartade, bostadsprojekt befinner sig i olika utvecklingsstadier men gemensamt för dem alla är att de syftar till att tillskapa möjligheten att i framtiden bygga bostäder inom Klövers befintliga fastighetsbestånd. Det kan i ett längre perspektiv, främst genom nya eller förändrade detaljplaner, finnas utrymme inom befintligt bestånd för så mycket som 10 000 lägenheter, bland annat i Stockholm, Uppsala, Västerås och Nyköping. Därutöver tillkommer cirka 2 550 planerade, ej byggstartade, lägenheter inom Tobin Properties.

Takten och omfattningen av den framtida expansionen beror delvis på vilken volym av detaljplanlagda byggrätter för bostäder som tillskapas framöver samt bostadsmarknadens utveckling. Alternativa sätt att exploatera värdet av byggrätter ger stor flexibilitet vad gäller investeringsvolym och balans mellan risknivå och värdeskapande.

DETALJPLANLAGDA BYGGRÄTTER I KLÖVERN



BYGGRÄTTER

	Total byggrätt, tkvm BTA ¹	Detaljplanlagd byggrätt, tkvm BTA ¹	Bedömd byggrätt, tkvm BTA ¹	Varav bostäder av total byggrätt, tkvm BTA ¹	Verkligt värde, total byggrätt, mkr	Verkligt värde, total byggrätt, kr/kvm
Stockholm Norra	385	156	229	266	614	1 594
Stockholm Södra	53	15	38	0	120	2 280
Uppsala	484	18	466	40	426	880
Västerås	309	20	290	201	418	1 350
Region Stockholm	1 231	208	1 023	507	1 577	1 281
Linköping	336	85	251	127	95	282
Norrköping	53	31	22	0	24	463
Nyköping	76	26	51	75	73	958
Kalmar	31	0	31	20	0	0
Örebro	4	4	0	0	25	6 250
Region Öst	500	145	355	222	218	435
Göteborg	99	27	73	5	81	816
Malmö	38	35	4	0	18	478
Halmstad	12	12	0	0	0	0
Region Väst	150	74	76	5	99	663
TOTALT	1 880	427	1 453	733	1 894	1 007
Tobin Properties	184	98	86	184		
TOTALT, INKLUSIVE TOBIN PROPERTIES	2 064	525	1 540	917		

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

Pågående bostadsprojekt



RIO, STOCKHOLM

Projektet Rio består av 173 bostäder i centrala Sundbyberg. Rio är den tredje etappen av fyra i kvarteret Sprängaren, en variationsrik bebyggelse av bostadsfastigheter med lokaler i gatunivå. Rio är fullt av sociala ytor med många smarta lösningar som förenklar livet. Projektet är klart för inflyttning.



VYN, STOCKHOLM

Projektet består av 96 lägenheter i Tollare, Nacka. Tollare är som en småstad precis vid vattnet, med Stockholm runt ena hörnet och skärgården runt det andra. Alla lägenheter har planlösningar som är uppbyggda utifrån utblickar och siktlinjer vilket ger ett luftigt boende där man inifrån sin lägenhet alltid har kontakt med omkringliggande vatten och grönområden. Projektet är klart för inflyttning.



UNUM, STOCKHOLM

Centralt i Täby med bra kommunikationer ligger projektet Unum. Projektet består av 148 kvadratsmarta studios som präglas av genomtänkta planlösningar och snillrik design. Unum erbjuder ett skönt liv för alla boende med umgänge, träning och vardagslyx, i en inspirerande och genomtänkt miljö. Projektet är klart för inflyttning.



NACKA STRAND, STOCKHOLM

I Nacka Strand planeras cirka 560 bostäder där första etappen om 60 lägenheter byggstartades under senare delen av 2020. Här finns ett bra utbud av service, arbetsplatser och restauranger som ligger i direkt anslutning till hav och natur. De redan goda kommunikationerna kommer att förstärkas genom den planerade förlängningen av tunnelbanan till Nacka.

TOBIN PROPERTIES STÖRSTA PÅGÅENDE BOSTADSPROJEKT

Stad	Plats	Projektamn	Ägarandel, %	Detaljplan/ ej detaljplan	Antal bostäder	Sålda bostäder	Andel sålda, %	BTA kvm	BOA, kvm	Säljstart, år	Beräknat färdigt, år
Stockholm	Sundbyberg	Rio	100	Detaljplan	173	162	94	11 700	8 700	2017	2021
Stockholm	Nacka	Vyn	100	Detaljplan	96	72	75	9 600	7 500	2016	2021
Stockholm	Roslags-Näsby	Unum	30	Detaljplan	148	131	89	6 900	5 000	2017	2021
Stockholm	Nacka	Nacka Strand 1A	100	Detaljplan	60	0	0	5 000	3 700	2021	2022
Summa					477	365	77	33 200	24 900		

TOBIN PROPERTIES OCH KLÖVERN'S STÖRSTA PLANERADE BOSTADSPROJEKT

Stad	Plats	Projektamn	Ägarandel, %	Detaljplan/ ej detaljplan	Antal bostäder	BTA kvm	BOA, kvm	Projekt- start, år	Beräknat färdigt, år
Tobin Properties									
Stockholm	Tyresö	Golfbäcken 1	44,4	Ej detaljplan	180	14 500	10 900	2022	2024
Stockholm	Tyresö	Golfbäcken 2	44,4	Ej detaljplan	200	14 900	11 400	2023	2025
Stockholm	Nacka	Nacka Strand 1	100	Detaljplan	180	15 300	11 600	2023	2025
Stockholm	Nacka	Nacka Strand 2 ¹	100	Detaljplan	160	15 400	11 200	2025	2028
Stockholm	Nacka	Nacka Strand 3	100	Detaljplan	160	14 000	11 300	2024	2027
Stockholm	Sundbyberg	Slaktaren 1 ¹	100	Ej detaljplan	70	5 600	4 200	-	-
Stockholm	Norra Djurgårdstaden	Kolkajen ²	100	Ej detaljplan	150	13 250	9 000	2029	2032
Stockholm	Liljeholmen	Marievik ¹	100	Ej detaljplan	300	24 500	17 000	2023	2027
Stockholm	Kista	Kista Square ¹	49,9	Detaljplan	1 000	48 600	27 900	2021	2027
Stockholm	Nacka	Orminge ¹	100	Ej detaljplan	150	13 300	10 000	-	-
Summa					2 550	179 350	124 500		
Klövern									
Västerås	Västerås	Öster Mälarstrand ¹	100	Ej detaljplan	865	80 700	62 900	2022	2034
Stockholm	Kista	Myvatten/Dalvik ¹	100	Ej detaljplan	460	51 000	32 900	2021	2031
Nyköping	Nyköping	Spelhagen ^{1,2}	100	Ej detaljplan	495	44 700	34 900	2022	2034
Uppsala	Uppsala	Kungstorget ¹	100	Ej detaljplan	470	40 000	30 000	2024	2028
Västerås	Västerås	Mälarporten ¹	100	Ej detaljplan	400	35 000	27 300	2022	2037
Västerås	Västerås	Kopparlunden ¹	100	Ej detaljplan	700	64 820	13 000	2022	2029
Stockholm	Slakthusområdet	Söderstaden, etapp 3 ²	100	Ej detaljplan	90	9 000	6 750	2023	2025
Stockholm	Slakthusområdet	Hjälpslaktaren 4 ²	100	Ej detaljplan	130	11 550	9 000	2024	2027
Göteborg	Askim	Askim ²	100	Ej detaljplan	300	25 000	19 500	2025	2029
Summa					3 910	361 770	236 250		

1) Inkluderar fastighet som gererar driftnetto under projektutveckling.

2) Köpeavtal/markanvisning. Tillträde sker vid lagakraftvunnen detaljplan.

Planerade bostadsprojekt



MYVATTEN/DALVIK, KISTA STOCKHOLM

Projektet för cirka 460 nya bostäder och kommersiella lokaler med underliggande garage, förskola samt en ny park inom de fyra kvarteren utgör Klöverns startskott för det spännande och urbana Kista Science City. Detaljplanen är godkänd och förväntas vinna laga kraft under 2021.



SPELHAGEN, NYKÖPING

På västra kajen i Spelhagen planerar Klöver att uppföra cirka 500 bostäder i tre kvarter med närhet till vattnet, centrum och vackra rekreationsområden. Verksamhetslokaler och service placeras i strategiska lägen och ett gammalt tegelmagasin bevaras för ändamålet. Detaljplanearbete pågår och samråd genomförs under första halvåret 2021.



MÄLARPORTEN, VÄSTERÅS

Planarbete pågår för Klöverns fastighet Sigurd 3 som en del av utvecklingsprojektet Mälarporten, beläget mellan Mälaren och Västerås centrum. Sigurd 3 konverteras från dagens industri till ett funktionsblandat kvarter innehållande lokaler och bostäder. Utveckling och integrering av angränsande stationsområde och resecentrum kommer att förenkla vardagen för tusentals pendlare och ökar tillgängligheten i området. Byggrätten uppgår till 67 000 kvm BTA och detaljplanen förväntas vinna laga kraft under 2022.



MARIEVIK, LILJEHOLMEN STOCKHOLM

Marievik är beläget vid Liljeholmskajen i Stockholm och erbjuder ett exceptionellt bra kommunikationsläge med tunnelbana, tvärbana, samt buss- och pendeltågsstation i närheten. Projektet omfattar cirka 300 bostäder och detaljplanen förväntas antas under 2021.

Transaktioner

Under 2020 fortsatte Klöver att renodla fastighetsbeståndet i Sverige samtidigt som både det nationella och internationella beståndet utökades genom förvärv, bland annat i USA.

FÖRVÄRV

Under året tillträdde Klöver totalt nio fastigheter med en befintlig uthyrningsbar yta om 35 236 kvm. Den totala köpeskillingen uppgick till 2 613 mkr.

I New York förvärvades ytterligare en projektfastighet på Manhattan, en 14 våningar hög bostadsbyggnad på Park Avenue. Avsikten är att utveckla fastigheten tillsammans med den lokalt baserade fastighetsutvecklaren GDSNY.

I september tillträdde också en liten kompletterande fastighet i New York, belägen vägg i vägg med Klövers projektfastighet på 118 10th Avenue, i syfte att ytterligare förbättra projektets utvecklingsmöjligheter.

I januari tillträdde två utvecklingsfastigheter i Linköping. Förvärvet gjordes till ett underliggande fastighetsvärde om 345 mkr.

Den 1 oktober tillträdde tomträtten till en fastighet i Göteborg med en uthyrningsbar yta om 1 745 kvm. Samma dag tillträdde även nästan 33 000 kvm mark i Fyrislund i Uppsala som ett led i den framtida utvecklingen av Uppsala Business Park.

I oktober tecknade Klöver, som är en av de största fastighetsägarna i Söderstaden, också avtal om att förvärva en tomträtt i Slakthusområdet i Söderstaden. Fastigheten har en strategiskt viktigt placering invid Klövers befintliga bestånd.

I slutet av året förvärvade Klöver även en fastighet i centrala Lund som utgörs av en blandning av bostäder och kommersiella lokaler.

AVYTTRINGAR

Totalt sett har de avtal om avyttringar av fastigheter som tecknats under 2020 överstigit bokförda värden med 20 procent.

Under året frånträdde fem fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 15 420 kvm för 387 mkr. Två av fastigheterna är belägna i Västerås och utgörs av en blandning av kontor, lager, vård och bostäder. I Fyrislund i Uppsala frånträdde en fastighet som inrymmer bland annat labbverksamhet. I Karlstad frånträdde två tomter med bostadsbygggrätter.

I slutet av året tecknades också avtal om försäljning av 12 lager- och logistikfastigheter i Malmö, Lund, Norrköping och Västerås som frånträdde under första kvartalet 2021. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om cirka 120 700 kvm och transaktionen gjordes till ett underliggande fastighetsvärde uppgående till 610 mkr. Genom avyttringarna har fastighetsbeståndet i ännu högre grad koncentrerats till kontorsfastigheter.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2020: FÖRVÄRV

Stad	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Tillträde kvartal
Linköping	Morellen 1	Kontor	18 817	Q1
Linköping	Mekanikern 18	Tomt	0	Q1
Visby	Gotland Visby S:ta Maria 37	Övrigt	115	Q1
New York	417 Park Avenue ¹	Kontor	8 300	Q1
Möln dal	Väskan 2	Kontor	2 280	Q2
New York	116 10th Avenue ¹	Kontor	225	Q3
Göteborg	Göteborg Majorna 223:5	Lager/logistik	1 745	Q4
Uppsala	Uppsala Fyrislund 6:7	Tomt	0	Q4
Lund	St Clemens 8	Kontor	3 754	Q4
SUMMA			35 236	

1) Projektfastighet.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2020: FÖRSÄLJNINGAR

Stad	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Frånträde kvartal
Uppsala	Del av Fyrislund 6:6	Övrigt	9 518	Q1
Västerås	Manfred 6	Övrigt	4 275	Q3
Västerås	Ringborren 13	Kontor	1 627	Q3
Karlstad	Viken 2:16	Tomt	0	Q4
Karlstad	Kanoten 11	Tomt	0	Q4
SUMMA			15 420	

Fastigheternas värde

Den 31 december 2020 uppgick det verkliga värdet av Klöverns 350 fastigheter, vilket är exklusive omsättningsfastigheter, till 57 448 mkr. Vid samma tidpunkt var det genomsnittliga avkastningskravet för fastighetsportföljen, exklusive mark och byggrätter, 5,3 procent. Värdeförändringarna uppgick under året till 1 322 mkr.

Transaktionsmarknaden var fortsatt stark under 2020. Enligt Cushman & Wakefield summerade transaktionsvolymen till 185 miljarder kronor, 20 procent lägre än rekordåret 2019 men drygt 10 procent högre än 2018. Trots ett visst avbrott under Q2 stod utländska investerare för 24 procent av transaktionsvolymen under 2020 jämfört med 28 procent 2019 vilket visar att intresset från utländska investerare varit fortsatt stort.

Bostadsfastigheter var det mest attraktiva segmentet på transaktionsmarknaden. Bostäder utgjorde 36 procent av den totala volymen 2020 jämfört med 32 procent föregående år. Intresset för bostadsfastigheter och bostadsbyggrätter förklaras av bostadsbristen som råder i Sveriges tillväxtstäder. En befolkningstillväxt i kombination med, i det närmaste,

obefintliga vakanser inom hyresrättsbeståndet på starka delmarknader har även gjort att efterfrågan på att investera i hyresrättsbeståndet ökat under senare år. Intresset för industri- och logistikmarknaden har ökat kraftigt kopplat till den utveckling som skett inom näthandeln och dess distribution. Segmentets andel uppgick till 20 procent av den totala volymen och andelen har aldrig varit så hög.

Under 2020 ökade andelen svenska investerare, totalt stod de för 76 procent av transaktionsvolymen jämfört med 72 procent under 2019. Bland de internationella investerarna har köpare från Norge, USA och Tyskland varit mest aktiva och tillsammans har investerare från dessa länder förvärvat fastigheter i Sverige för 39 miljarder kronor, motsvarande drygt 20 procent.



Del av Klöverns fastighetsbestånd över Söderstaden i Stockholm.



Glashuset i Göteborg med fastighetsbeteckningen Ugglum 1:76.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 1 322 mkr (2 125) under 2020. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 116 mkr (14) och orealiserade värdeförändringar om 1 206 mkr (2 111), motsvarande 2,5 procent av Klöverns fastighetsvärde vid inledningen av 2020.

Vid utgången av 2020 var det genomsnittliga avkastningskravet för Klöverns fastigheter 5,3 procent (5,4), exklusive mark och byggrätter. Värdet på fastigheterna har ökat, främst beroende på investeringar gjorda vid nyuthyrningar och omförhandlingar samt ökat driftöverskott i ett antal kontorsfastigheter. Under perioden har värdet sänkts på en del fastigheter, främst på grund av en svagare utveckling i restaurang-, hotell- och handelssegmentet.

Klöverns genomsnittliga avkastningskrav har sänkts med 0,1 procentenheter jämfört med föregående år, främst kopplat till det starka investerarintresset.

VÄRDERINGSMODELL

Klövern redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Varje kvartal värderas 100 procent av fastigheterna, varav normalt 20 till 30 procent utförs av externa värderare och resterande genom interna värderingar. Under en rullande tolv månadersperiod värderas samtliga fastigheter externt minst en gång.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmetoden, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiserats. Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts

utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner i respektive stad enligt ortsprismetoden.

Samtliga externa värderingar har utförts enligt internationell värderingsstandard. Externvärderingarna har genomförts av Cushman & Wakefield, Savills och Newsec.

Klövern använder avkastningsvärdering enligt kassaflödesmodell både för externa och interna värderingar.

	Hyresinbetalningar
-	Driftutbetalningar
=	Driftöverskott
-	Avdrag för investeringar
=	Fastighetens kassaflöde

- Fastighetens kassaflöde för respektive år diskonteras till nuvärde med kalkylräntan/diskonteringsräntan.
- Fastighetens restvärde bedöms genom evighetskapitalisering varvid direktavkastningskravet används. Därefter diskonteras restvärdet till nuvärde med kalkylräntan.
- Värdet av eventuella byggrätter och obebyggd mark adderas till nuvärdet.
- Normal kalkylperiod är fem eller tio år.
- Inflationsutvecklingen har långsiktigt bedömts till 2 procent (Riksbankens inflationsmål).

VÄRDERINGSUNDERLAG

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

HYRESINBETALNINGAR

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

DRIFTUTBETALNINGARNA

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

INVESTERINGSBEHOV

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

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTA

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektivitet, standarden

på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktsvillkor.

Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

RESTVÄRDE

Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet, genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga direktavkastningskravet för respektive fastighet. Direktavkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

KALKYLPERIODERNA

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

BYGGRÄTTER OCH TOMTMARK

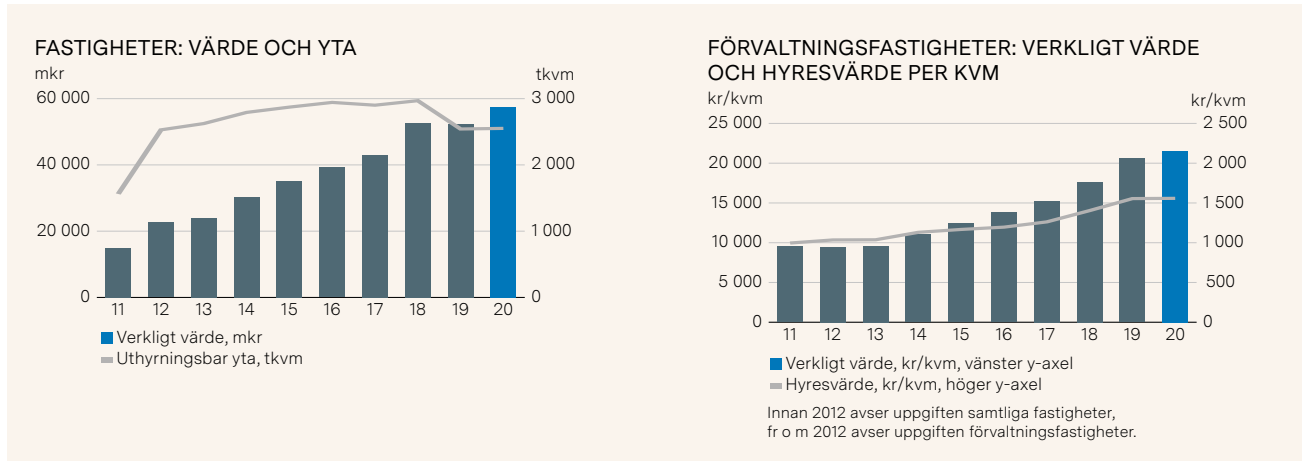
På de fastigheter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa utifrån ortsprismetoden alternativt som ett nuvärde av det uppskattade marknadsvärdet vid exploateringen av byggrätterna och tomtmarken.

BESIKTNING AV FASTIGHETERNA

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



Fastigheten Arenan 3 i Söderstaden, bredvid Globen i Stockholm.



SAMMANFATTNING

Värdetidpunkt	31 december 2020
Verkligt värde	57 448 mkr
Kalkylperiod	Normalt 5 eller 10 år
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	Mellan 3,40 och 9,00 procent
Kalkyl-/diskonteringsränta	Mellan 5,40 och 11,00 procent
Långsiktig vakans	Normalt mellan 5 till 10 procent
Inflationsutveckling	2 procent

FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE, MKR

	2020	2019
Verkligt värde per 1 januari	52 377	52 713
Förvärv	2 613	959
Investeringar	2 376	1 550
Försäljningar	-275	-5 029
Orealiserade värdeförändringar	1 206	2 111
Valutakursomräkning	-849	73
VERKLIGT VÄRDE VID ÅRETS UTGÅNG	57 448	52 377

KÄNSLIGHETSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärderingar, mkr	Resultateffekt fastighetsvärderingar, %
Direktavkastningskrav	0,5 procentenheter	-4 927/+5 947	-8,6/+10,4
Hyresintäkt	50 kr/kvm	+/-2 393	+/-4,2
Driftkostnader	25 kr/kvm	-/+1 197	-/+2,1
Vakansgrad	1,0 procentenheter	-/+722	-/+1,3

FASTIGHETSINNEHAV OCH VÄRDERING VERKLIGT VÄRDE

	Verkligt värde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkylränta, %	Direktavkastningskrav, %	Direktavkastningskrav, snitt %
Region Stockholm	30 663	120	2 077	86	1 118	5,40-11,00	3,40-9,00	5,1
Region Öst	9 355	115	821	89	722	6,90-11,00	4,90-9,00	6,3
Region Väst	8 675	103	752	87	618	6,00-10,75	4,00-8,75	6,1
Utland	8 755	12	196	96	93	5,75-8,25	3,75-6,25	4,2
<i>varav</i>								
Förvaltning	48 472	304	3 504	90	2 249	5,75-11,00	3,75-9,00	5,4
Förädling	8 976	46	342	66	302	5,40-11,00	3,40-9,00	4,9
TOTALT	57 448	350	3 846	87	2 551			5,3

Finans



Finansiering

Under 2020 lade Klöver ett särskilt fokus på att säkra långsiktig och konkurrenskraftig finansiering. Betydande refinansieringar genomfördes både på bank- och kapitalmarknad för att förlänga kapitalbindningen. I slutet av året genomfördes även en fullt garanterad nyemission av stamaktier om cirka 2 miljarder kronor i syfte att tillvarata möjligheter till fortsatt värdeskapande genom förädling av befintliga fastigheter och selektiva förvärv, samt för att bibehålla en balans mellan eget kapital och skulder. Klöverns genomsnittliga finansieringsränta vid slutet av 2020 uppgick till 2,4 procent.

Riksbanken lät sin styrränta, reporäntan, vara oförändrad 0 procent under året. Osäkerhet rörande pågående pandemi och återhämtningstakten i världsekonomin gör det sannolikt att räntorna kommer förbli låga under de närmaste åren och en ny period med negativ reporänta kan inte uteslutas. Klöver har dock fortsatt en stor andel av skuldportföljen skyddad mot räntehöjningar.

KLÖVERN'S FINANSFUNKTION

Finansfunktionen är en integrerad del av bolagets kärnverksamhet och ska minimera kostnaden för kapital på lång sikt. Funktionen har till uppgift att förvalta befintlig skuld, ombesörja nyupplåning för investeringar och förvärv, effektivisera cash management och begränsa de finansiella riskerna. Arbetet regleras och styrs av den finanspolicy som fastställs av styrelsen en gång per år. Finanspolicyn redogör för ansvarsfördelningen i finansiella frågor samt regler kring rapportering,

uppföljning och kontroll. Finansfrågor av strategisk betydelse behandlas av Klöverns styrelse.

KREDITRATING

Klöver erhöll i juni en investment grade-rating, BBB- med stabila utsikter från Scope Ratings, vilket har varit positivt ur finansieringssynpunkt. Ratingen medförde även att Klöverns emitterade kapitalmarknadsprodukter omfattades av Riksbankens program för köp på andrahandsmarknaden under året.

KAPITALANSKAFFNING

Att driva fastighetsbolag är kapitalintensivt. Den totala tillgångsmassan, som till största delen utgörs av värdet på fastigheterna, finansieras med eget kapital och skulder.

Fördelningen mellan de två delarna beror på olika faktorer så som kostnaden för de olika finansieringsformerna, fastighetsportföljens inriktning samt aktieägarnas och kreditgivarnas riskaversion. För ett företag av Klöverns karaktär är det egna kapitalet normalt sett den dyraste finansieringsformen.

Klöverns tillgångar uppgick vid årsskiftet till 62 395 mkr (57 615), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 57 448 mkr (52 377) eller 92 procent (91).

Eget kapital

Den 31 december 2020 uppgick Klöverns eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, till 22 649 mkr (20 031). Soliditeten var 36,3 procent (34,9). Om det egna kapitalet justeras för värdet på derivat, goodwill, återköpta aktier samt uppskjuten skatteskuld överstigande 5 procent av skillnaden mellan skattemässigt värde och verkligt värde på fastigheterna och sätts i relation till de redovisade tillgångarna justerat för goodwill och nyttjanderättstillgångar, uppgick soliditeten, av Klöver benämnd justerad soliditet, till 43,2 procent (43,5).

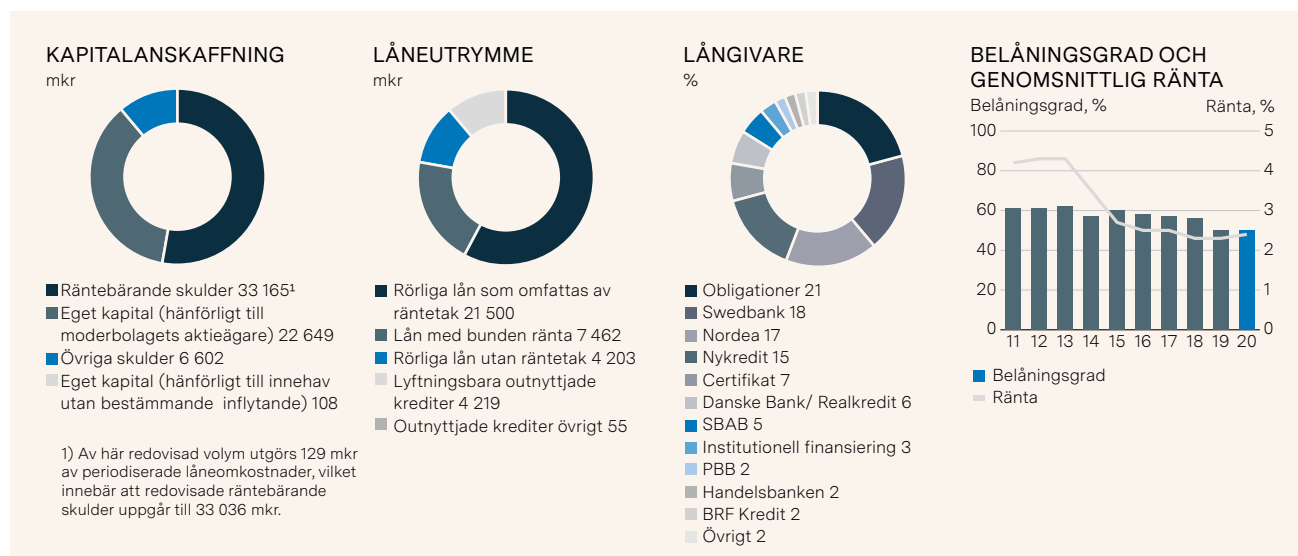
Avkastning på eget kapital utgörs av resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital. Från och med 2017 är målsättningen att avkastningen långsiktigt ska uppgå till minst 10 procent. Under 2020 uppgick avkastningen på eget

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig ¹	25 703	–	–	–	–
2021	50	7 694 ²	5 600	1 750	2 094
2022	14	7 967	7 147	2 500	820
2023	–	6 272	5 590	700	682
2024	898	2 824	2 824	2 000	–
2025	–	8 445	7 767	–	678
2026	–	70	70	–	–
Senare	6 500	4 167	4 167	–	–
TOTALT	33 165	37 439	33 165	6 950	4 274

1) Av här redovisad Rörlig volym täcks 21 500 mkr av räntetak.

2) Justerat för refinansiering av en obligation i februari 2021, samt certifikat med back-up faciliteter, återstår 3 174 mkr.



kapital till 9,1 procent (15,9). Den genomsnittliga avkastningen på eget kapital har under de senaste tio åren uppgått till 14,5 procent. Då resultatet efter skatt inte bara påverkas av rörelsens resultat utan också av värdeförändringar på fastigheter, valutor och derivat, varierar avkastningsnivån kraftigt mellan olika år.

Klövern är noterat på Nasdaq Stockholm och tillhör segmentet Large Cap, mer om aktier finns på sidorna 68–72.

Skulder

Vid årsskiftet uppgick de totala skulderna i balansräkningen till 39 638 mkr (37 455). Räntebärande skulder utgjorde 33 165 mkr, varav periodiserade låneomkostnader uppgick till 129 mkr, vilket innebär att de redovisade räntebärande skulderna i balansräkningen uppgick till 33 036 mkr (31 538). Av de räntebärande skulderna var 89 procent i svenska kronor, 7 procent i danska kronor (DKK) och 4 procent i US-dollar (USD).

I och med att räntebärande skulder normalt är en billigare finansieringsform än eget kapital finns det ett incitament till att ha en relativt hög andel räntebärande skulder, inom givna riskmandat. De räntebärande skulderna utgjorde vid årsskiftet 53 procent (55) av den totala finansieringen. Belåningsgraden, mätt som räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till totala tillgångar, uppgick till 50 procent (50). Belåningsgrad säkerställd, dvs räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till totala tillgångar vid periodens utgång, uppgick till 36 procent (34). Räntebärande skulder som inte har säkerhet i fastigheter utgörs huvudsakligen av icke-säkerställda obligationer samt certifikat som Klövern emitterat.

I stort sett samtliga skulder löper med rörlig Stiborränta som bas, vilket i regel ger en möjlighet att förändra kapital-

strukturen utan att behöva betala ränteskillnadsersättning. I syfte att begränsa ränterisken har Klövern valt att räntesäkra 20 procent (14) av de räntebärande skulderna, 6 500 mkr (4 415), mot fast ränta med lång löptid. Vanliga fasträntelån uppgår till 3 procent (3), eller 962 mkr (908). Rörliga lån utgör 77 procent (83), eller 25 703 mkr (26 330), av dessa omfattas 21 500 mkr (24 000) av räntetak.

Under året har 4 976 mkr i befintliga kreditfaciliteter refinansierats och 6 891 mkr i nya krediter upptagits.

Övriga skulder utgjordes i huvudsak av uppskjuten skatteskuld, leverantörsskulder, skulder avseende leasing-skulder, förutbetalda intäkter, derivat och upplupna kostnader. De övriga skulderna uppgick vid årets slut till 6 602 mkr (5 917) och utgjorde 11 procent (10) av Klöverns totala finansiering.

Den uppskjutna skatteskulden uppgick till 3 722 mkr (3 220) och inkluderar skillnaden mellan fastigheternas och derivatens verkliga värde och skattemässiga värde. Skatteskulden realiserar när, och om, derivaten stängs och fastigheterna säljs som styckefastigheter. Säljs däremot bolag, med fastigheter som inkråm, utlöses ingen skatteeffekt. I Klöverns fall säljs i stort sett samtliga fastigheter i bolagsform vilket, givet nuvarande skattelagstiftning, med stor sannolikhet innebär att endast en mindre del av den totala uppskjutna skatteskulden kommer att betalas. Skillnaden mellan det skattemässiga värdet och det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 27 544 mkr (27 162) vid årsskiftet.

BANKER

Vid årsskiftet uppgick krediter i bank till 22 767 mkr, motsvarande 69 procent av de räntebärande skulderna. Låneportföljen är fördelad på ett flertal kreditinstitut, av vilka de största är Swedbank, Nordea, Nykredit, Danske Bank/Realkredit, SBAB, Deutsche Pfandbriefbank, Handelsbanken och



Klöverns egna kontor i Göteborg, fastigheten Gamlestaden 39:13,

BRF Kredit. Skulder i bank säkerställs i huvudsak med säkerhet i form av pantbrev samt pantsättning av aktier.

Utöver befintliga banklån hade Klöver utnyttjade kreditramar och checkkrediter om 4 274 mkr (3 760), varav 4 219 mkr (3 520) var möjliga att omedelbart utnyttja med befintliga säkerheter. Outnyttjat låneutrymme är fördelat mellan fyra olika kreditgivare och förfaller till omförhandling 2021–2025.

KAPITALMARKNAD OCH ALTERNATIVA FINANSIERINGSFORMER

Bankerna fortsätter att vara relativt konservativa vad gäller belåningsgrader, dvs andelen lån i förhållande till fastigheters värde. Merparten av nyupptagna banklån ligger i intervallet 55–65 procent. För att optimera bolagets kapitalstruktur finns ett behov att kontinuerligt söka alternativa finansieringsformer, såsom obligationer och certifikat. Kapital från alternativa finansieringsformer används inte bara för att täcka skillnaden mellan bankernas maxgräns för belåning och Klöverns önskemål, utan också för att förenkla och möjliggöra projekt och förvärv.

Obligationer

Under 2020 emitterades fastighetsobligationer till ett värde av cirka 139 miljarder kronor på den svenska marknaden.

Den absoluta majoriteten av den emitterade obligationsvolymen från fastighetsbolagen under 2020 utgjordes av icke-säkerställda obligationer. Säkerställda obligationer emitterades till ett belopp om endast 2 miljarder kronor. Den svenska obligationsmarknaden var relativt stabil under året.

Klöver har under året upprättat ett icke-säkerställt Medium Term Note-program (MTN) med en ram uppgående till 10 miljarder kronor. Totalt emitterades obligationer till ett värde av 2 000 mkr under 2020, samtliga under det nya ramverket. Emissionerna genomfördes i samarbete med Danske Bank, Nordea och Swedbank.

Klöver har även ett säkerställt MTN-program med en ram uppgående till 10 miljarder kronor, vilket är säkerställt med en fastighet som underliggande tillgång och full pantbrevstäckning. Per den 31 december 2020 var 450 mkr emitterat under det säkerställda MTN-programmet.

Utöver obligationer emitterade under Klöverns två MTN-program fanns utestående icke-säkerställda obligationer om ytterligare 4 500 mkr.

Klöver har ett grönt ramverk (Green Bond Framework) som efterlevs vid emission av gröna obligationer. Ramverket, som uppdaterades 2020, har en så kallad second opinion från Cicero samt en officiell ESG-rating via Sustainalytics på 15,4. Obligationer emitterade i linje med det gröna ramverket

uppgick vid årsskiftet till 4 500 mkr, varav 2 000 mkr i det nya icke-säkerställda MTN-programmet.

Ett stort antal institutioner investerar i Klöverns olika obligationer. En betydande del har även placerats via bankernas olika Private Banking-verksamheter. Bland placerarna märks banker, pensionsfonder, fackföreningar, fastighetsbolag, privata företag såväl som enskilda investerare. Minsta teckningsbelopp var 1,25 mkr för de obligationer Klöverna emitterade under 2020.

Av Klöverns utgivna obligationslån per 31 december 2020 var samtliga noterade på Företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm. Handel i respektive obligationslån sker dock inte över börsen utan via svenska banker och fondkommissionärer. Somliga av dessa marknadsaktörer ställer på frivillig basis indikativa priser i respektive obligationslån.

Alla Klöverns utestående obligationer har en kupong som baseras på en bestämd marginal över 3-månaders Stibor.

UTESTÅENDE FASTIGHETSOBLIGATIONER EMITTERADE I SEK

Emittent	Utestående volym, mkr
Vasakronan	23 499
Castellum	19 300
Willhem	14 730
Hemsö	14 024
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden	13 210
Balder	11 550
Rikshem	9 621
Humlegården	9 150
Kungsleden	8 595
Fabege	7 950
Klöver ¹	6 950
Atrium Ljungberg	6 900
Hufvudstaden	6 200
Jernhusen	5 707
FastPartner	4 300

Källa: Swedbank

1) Per 2021-03-05 uppgick Klöverns utestående obligationer till 8 800 mkr.

Certifikat

Klöverna etablerade under 2015 ett program för företagscertifikat som handlas via Danske Bank, Nordea och Swedbank. Certifikatsprogram fungerar på samma sätt som obligationer med den skillnaden att löptiden är begränsad till max 364 dagar. Den korta löptiden gör att andelen korta låneförfall ökar i låneportföljen vilket kompenseras av outnyttjade kreditramar och checkkrediter.

Under 2020 lämnades storleken på Klöverns certifikatprogram oförändrad på 4 000 mkr. Trots tidvis osäkerhet på kapitalmarknaderna har certifikat emitterats kontinuerligt under året. Utestående volym per 31 december 2020 uppgick till 2 220 mkr (2 472).

Institutionell finansiering

Nordiska institutionella investerare har via icke noterade säkerställda obligationer möjliggjort bilateral finansiering om 150 miljoner USD. Instrumenten löper med en bestämd marginal över en rörlig ränta om 3-månaders Libor. Institutionell finansiering bygger på långsiktiga relationer och redovisas således som traditionella banklån.

Hybridobligationer

Den 31 december 2020 uppgick den totala volymen utestående hybridobligationer till 1 300 mkr. Hybridobligationslånet har en evig löptid och redovisas som eget kapital i balansräkningen. Klöverna har möjlighet att förtidsinlösa hybridobligationerna den 21 juni 2023 och varje räntebetaldningsdag därefter.

Instrumentet löper med en fast ränta om 600 räntepunkter över 3-månaders Stibor fram till första inlösendagen.

COVENANTS OCH RISKTAGANDE

Klöverns finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kredit- och obligationsavtal med banker och kreditinstitut finns det ibland fastlagda gränsvärden, så kallade covenants, för just de tre nyckeltalen.

Klöverns målsättning är att justerad soliditet långsiktigt ska uppgå till minst 40 procent. De finansieringsavtal som har en covenant för soliditet har vanligtvis 20–25 procent som nedre gräns. Klöverns mål avseende räntetäckningsgrad

OBLIGATIONÖVERSIKT KLÖVERN

ISIN-kod	Typ	Emitterades	Förfaller	Fast/rörlig ränta	Volym, mkr	Emissionsspread över 3m Stibor, %	Nuvarande spread över 3m Stibor, % ¹
SE0010831198	Icke-säkerställd	Jan-18	Feb-21 ²	Rörlig	1 300	3,50	–
SE0010546747	Säkerställd	Nov-17	Nov-21	Rörlig	450	1,70	1,24
SE0011063163	Icke-säkerställd	Apr-18	Apr-22	Rörlig	2 500	4,00	1,66
SE0012702785	Icke-säkerställd	Jun-19	Jun-23	Rörlig	700	4,25	2,55
SE0013104205	Icke-säkerställd	Okt-20	Apr-24	Rörlig	2 000	3,25	2,95

1) Per 2021-03-02

2) Obligationsförfallet refinansierades i februari 2021 med ny obligation om 2 500 mkr.



Lokstallarna i Halmstad. Del av fastigheten Halmstad 2:28.

är att den ska minst uppgå till 2,0, vilket ligger över finansiärens krav på 1,25–1,50. För belåningsgraden har Klöverin inget eget mål, medan finansiärens krav varierar mellan 50 och 70 procent för enskilda fastigheter.

Per den 31 december 2020 uppfyllde Klöverin bankernas samtliga krav och bedömer att så kommer att vara fallet även under 2021. Soliditeten uppgick till 36,3 procent (34,9), den justerade soliditeten till 43,2 procent (43,5), räntetäckningsgraden till 2,5 (2,6), belåningsgraden till 50 procent (50) och belåningsgrad säkerställd till 36 procent (34).

Som säkerhet för merparten av de räntebärande skulderna har fastighetsinteckningar om 29 805 mkr (28 205) lämnats. Därutöver har Klöverin lämnat pant i form av aktier i fastighetsägande dotterbolag samt moderbolagsborgen från Klöverin AB.

GENOMSNITTLIG RÄNTA

Vid årets slut uppgick Klöverins genomsnittliga ränta till 2,4 procent (2,3). Exkluderas kostnader för derivat i form av ränteswappar och räntetak samt kostnader för kreditfaciliteter och checkkrediter, uppgick Klöverins genomsnittliga upplåningsränta till 2,2 procent (2,1).

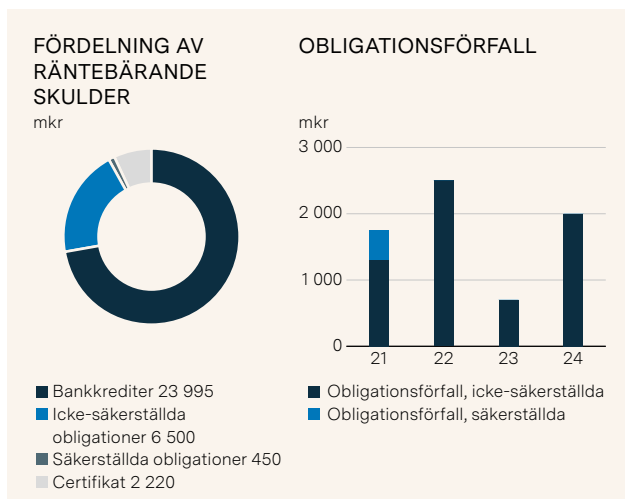
RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Den genomsnittliga räntebindningstiden vid årsskiftet med beaktande av räntederivaten var 3,0 år (2,5).

Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 4,3 år (4,1). Under 2021 förfaller avtalsvolym om 7 694 mkr (5 790). Justerat för refinansiering av en obligation i februari 2021, samt certifikat med back-up faciliteter, återstår 3 174 mkr.

DERIVAT

Klöverin använder sig av derivat i syfte att minska ränterisken och uppnå önskad räntebindning. Derivaten omfattade totalt 28 000 mkr (28 415) vid årets utgång, vilket motsvarade 84 procent (90) av de räntebärande skulderna. Tillsammans med fasträntelån på 962 mkr innebär det att andelen ränte-



säkrad kreditvolym uppgick till 87 procent. Klöver använder normalt en kombination av två typer av derivat; ränteswappar och räntetak.

Innehavet av räntetak uppgick vid årsskiftet till 21 500 mkr (24 000). Räntetaken skyddar mot stigande rörliga räntor genom att ge en ränteintäkt när förvald rörlig marknadsränta i form av Stibor med viss löptid passerar avtalad (strike) nivå. För räntetak betalas en premie till banken som kostnadsförs under takets löptid och höjer Klöverns genomsnittliga upplåningsränta. Motparter för räntetaken är Danske Bank, Nordea och Swedbank.

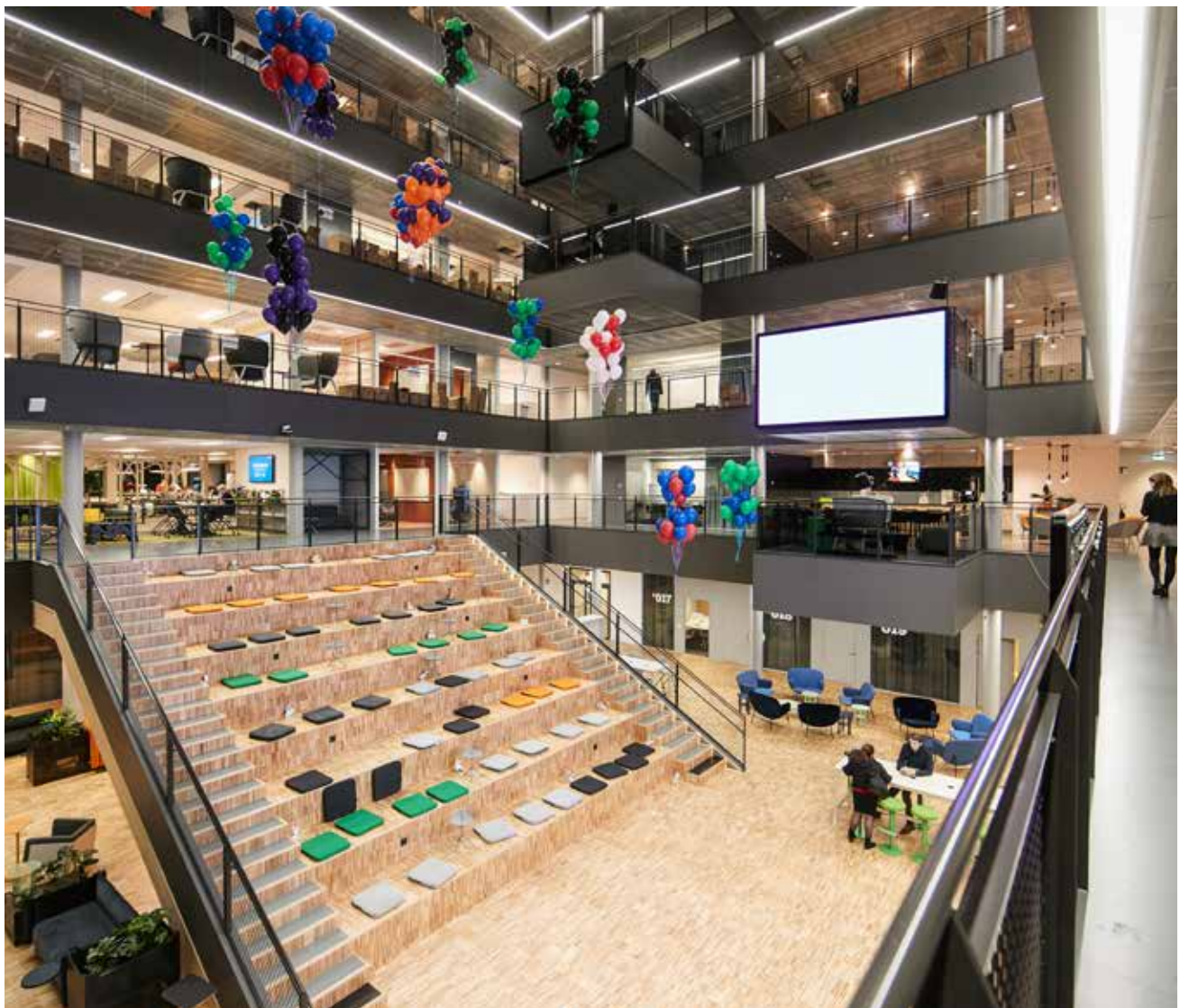
Ränteswap innebär ett avtal mellan två parter om att byta räntebetalningar med varandra. Klöver har i samtliga sina swapavtal valt att byta rörlig ränta mot fast ränta. För swapparna erhålls rörlig Stiborränta, företrädesvis med tre

månaders löptid, och betalas fast ränta som varierar mellan 0,34–1,25 procent. Vid 2020 års slut uppgick ränteswapparnas volym till 6 500 mkr (4 415). Ingen premie betalas för ränteswapparna. Motparter för swapparna är Danske Bank och Swedbank.

Värdering av derivat

Värdet på räntetak och swappar förändras vid förändringar i marknadsräntor samt när återstående löptid minskar. Vid löptidens slut är värdet alltid noll. Under 2020 uppgick värdeförändringen för derivat till –32 mkr (–14), varav realiserat 2 mkr (0). Värdet för derivaten uppgick vid årets slut till –86 mkr (–65).

Samtliga värdeförändringar avseende derivat har redovisats i resultaträkningen. Säkringsredovisning har ej tillämpats.



Tele2s huvudkontor i fastigheten Isafjord 8 i Kista.

Aktier

Klövern är noterat på Nasdaq Stockholm och tillhör segmentet Large Cap. Det totala marknadsvärdet – börsvärdet – på Klöverns registrerade stamaktier och preferensaktier uppgick den 30 december 2020 till 22 703 mkr.

MARKNADSFÖRUTSÄTTNING

Den 30 december 2020 var stängningskursen 15,55 kr per stamaktie av serie A, 15,54 kr per stamaktie av serie B och 320,00 kr per preferensaktie.

Kursutvecklingen under 2020, justerat för den företrädesemission som genomfördes under året, uppgick till –27 procent för stam A och stam B. Motsvarande siffror under 2019 var +126 procent, respektive +124 procent. Som jämförelse steg Stockholmsbörsen, mätt som OMX Stockholm All Share index (OMXSPI), med 13 procent under 2020 medan OMX Stockholm Real Estate index (SX35PI) föll med 6 procent. Inklusive två kvartalsvisa utdelningar blev totalavkastningen –26 procent för Klöverns stamaktie av serie A och serie B. Motsvarande siffror under 2019 var +130 procent respektive +128 procent.

Kursutvecklingen för preferensaktien uppgick under 2020 till –14 procent. Inklusive utbetald utdelning om totalt 20,00 kr per preferensaktie innebär det en totalavkastning på –9 procent. Motsvarande siffror under 2019 var +21 procent respektive +28 procent.

Börsvärdet uppgick vid utgången av 2020 till 22 703 mkr (27 177), varav stamaktier svarade för 17 441 mkr och preferensaktier utgjorde 5 262 mkr. Omsättningshastigheten var 21 procent (11) i stamaktien av serie A, 97 procent (56) i stamaktien av serie B och 39 procent (33) i preferensaktien.

KLÖVERN OLIKA AKTIESLAG

Klövern har tre olika aktieslag, stamaktier av serie A och serie B samt preferensaktier. Det finns skillnader mellan aktieslagen vad det gäller röstvärde och rätt i bolagets tillgångar och vinst. Bestämmelserna kring rösträtt och vinstutdelning beslutas av bolagsstämman och återfinns i bolagsordningen.

Stamaktier

Klöverns stamaktier av serie A, fram till mitten av november 2014 benämnda enbart stamaktier, är sedan 2003 noterade på Nasdaq Stockholm. Ett nytt aktieslag, stamaktier av serie B, skapades i slutet av 2014 genom en fondemission. En stamaktie av serie A berättigar till en röst, till skillnad från en stamaktie av serie B som berättigar till en tiondels röst.

Stamaktier av serie B möjliggör tillväxt med begränsad utspädning av röster för stamaktieägare av serie A.

I samband med införandet av stamaktier av serie B infördes ett omvandlingsförbehåll vilket innebär att stamaktier av serie A på begäran av ägare till sådana aktier ska omvandlas till stamaktier av serie B. Detta kan ske vid två tillfällen per år, i januari och juli. Mer detaljer om det finns i bolagsordningens punkt 5.6 och på Klöverns webbplats under rubriken Investor Relations. Efter att totalt 2 592 545 stamaktier av serie A under 2020 omvandlats till stamaktier av serie B uppgick vid årets slut det totala antalet stamaktier av serie A till 86 698 378 och stamaktier av serie B till 1 035 554 911.

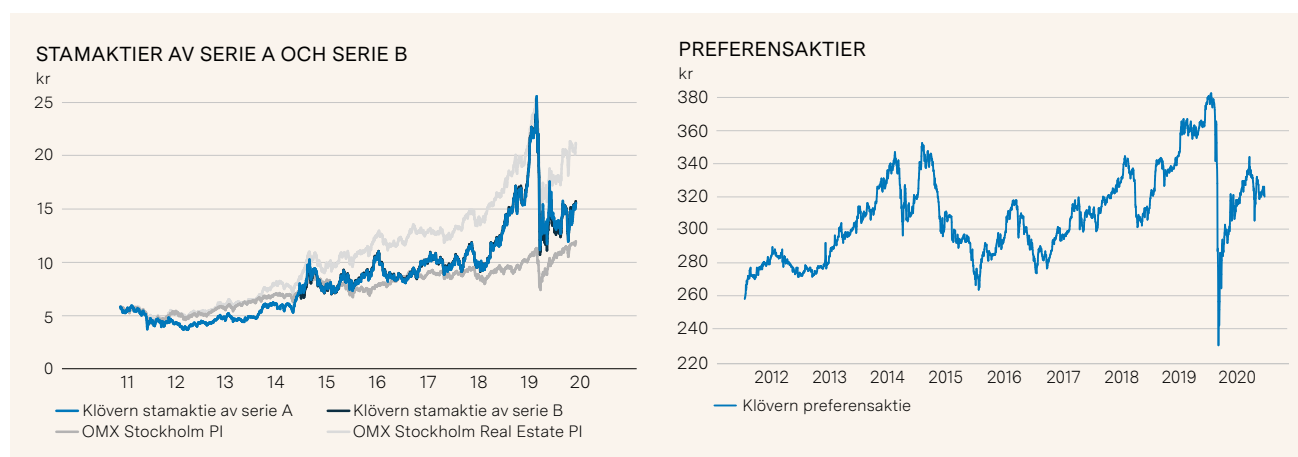
Preferensaktier

Klöverns preferensaktier handlas sedan januari 2012 på Nasdaq Stockholm. En preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Det totala antalet utestående preferensaktier var oförändrat 16 444 000 under 2020.

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

Bolagsstämman kan fatta beslut om inlösen av preferensaktier, i så fall till ett belopp uppgående till 500 kr plus eventuellt inestående belopp. I händelse av likvidation har preferensaktien prioritet framför stamaktien med 400 kr med tillägg för eventuellt inestående belopp.

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



NYCKELTAL, AKTIE

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Eget kapital per stamaktie, kr ¹	16,17	15,97	13,50	10,42	8,45	6,82	5,39	4,64	4,25	4,98
NRV per stamaktie, kr ¹	19,87	19,67	16,84	13,52	10,94	8,81	7,11	5,66	5,41	5,52
Eget kapital per preferensaktie, kr	283,92	283,92	283,92	283,92	283,92	283,92	283,92	283,92	283,92	-
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr ¹	0,96	1,19	1,07	0,96	0,86	0,72	0,57	0,46	0,41	0,45
Resultat per stamaktie, kr ¹	1,67	2,92	3,26	2,35	1,96	1,70	0,95	0,63	0,21	0,49
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr ¹	15,55	21,29	9,44	10,11	8,72	8,79	7,63	4,82	4,33	4,38
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr ¹	15,54	21,35	9,55	9,96	8,87	8,83	7,06	-	-	-
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	320,00	373,00	307,00	309,60	288,50	281,50	317,50	300,00	273,50	-
Börsvärde, mkr	22 703	27 177	14 455	14 922	13 479	13 327	12 232	7 527	6 670	4 165
Antal registrerade stamaktier vid periodens utgång, milj	1 122,3	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0	916,0
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, milj	1 031,3	825,0	825,8	876,6	916,0	916,0	916,0	916,0	888,5	884,4
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, milj	897,5 ¹	824,9	852,4	902,8	916,0	916,0	916,0	914,9	874,0	884,4
Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	9,3	9,3	-
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	9,3	9,3	-
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, milj	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	10,5	9,3	5,9	-
Utdelning per stamaktie, kr ²	0,26	0,26	0,46	0,44	0,40	0,35	0,30	0,27	0,27	0,23
Utdelning per preferensaktie, kr ²	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Utdelning stam- och preferensaktier i förhållande till förvaltningsresultat, % ²	47	37	53	57	59	62	77	68	83	79
Utdelning preferensaktier i förhållande till förvaltningsresultat, % ²	26	22	24	26	28	32	42	29	35	27
Direktavkastning stamaktie A, % ²	1,7	1,1	4,5	4,1	4,3	3,7	3,7	5,3	5,9	4,8
Direktavkastning stamaktie B, % ²	1,7	1,1	4,5	4,1	4,2	3,7	3,9	-	-	-
Direktavkastning preferensaktie, % ²	6,3	5,4	6,5	6,5	6,9	7,1	6,3	6,7	7,3	-
Totalavkastning stamaktie A/B, % ³	-26,1	127,8	-0,2	14,4	4,2	28,9	53,0	17,2	3,7	-19,4
Totalavkastning preferensaktie, %	-8,8	28,0	5,6	14,2	9,6	-5,0	12,5	17,0	-	-

1) Justerat för rabatten (fondemissionselementet) i företrädesemission genomförd Q4 2020, vägd genomsnittlig korrigeringsfaktor stamaktie A/B: 0,929.

2) För 2020 baserat på föreslagen utdelning.

3) Fr o m 2015 baserat på stam B.

EMISSIONER

Efter de nyemissioner av preferensaktier som gjordes under 2014 och den fondemission 10:1 av stamaktier av serie B som genomfördes i slutet av samma år har inga nya aktier emitterats förrän den företrädesemission av stamaktier av serie A och B som genomfördes under det fjärde kvartalet av 2020.

Genom företrädesemissionen, där fyra befintliga stamaktier gav rätten att teckna en ny aktie av samma serie för 10 kronor, emitterades totalt 206 259 309 stamaktier vilket tillförde Klöver 2 063 mkr före avdrag för emissionskostnader.

ÅTERKÖP

Klöverns styrelse har sedan 2007 haft bemyndigande från årsstämman att återköpa egna aktier upp till högst 10 procent av totalt antal registrerade aktier. Syftet är bland annat att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde. Vid utgången av 2020 uppgick Klöverns innehav av egna aktier till totalt 90 956 740 stamaktier av serie B, motsvarande 8,0 procent av totalt antal registrerade aktier.

UTDELNING

Klöver har som målsättning att utdelningen, totalt för stamaktier och preferensaktier, långsiktigt ska uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet.

Styrelsen föreslår till årsstämman, för räkenskapsåret 2020, en utdelning om 0,26 kr (0,26) per stamaktie att utbetalas vid två tillfällen om vardera 0,13 kr och en utdelning om 20,00 kr (20,00) per preferensaktie att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 5,00 kr. Förslaget innebär en utdelning motsvarande 47 procent (37) av förvaltningsresultatet. Under de senaste tio åren skulle det innebära en genomsnittlig utdelning uppgående till 62 procent av förvaltningsresultatet.

Klöver har även en målsättning att utdelningen till preferensaktieägare långsiktigt inte ska överstiga 30 procent av

förvaltningsresultatet. Den föreslagna utdelningen avseende 2020 motsvarar 26 procent (22) av förvaltningsresultat.

Under 2020 har totalt 526 mkr (692) betalats i utdelning, varav 329 mkr (329) till ägarna av preferensaktier och 198 mkr (363) till stamaktieägarna.

Datum för avstämningsdagar samt utbetalning av utdelning finns i kalendern på Klöverns webbplats.

DIREKTAVKASTNING

Föreslagen utdelning om 0,26 kr per stamaktie och 20,00 kr per preferensaktie ger en direktavkastning om 1,7 procent för A-aktien, 1,7 procent för B-aktien och 6,3 procent för preferensaktien baserat på börskurser vid slutet av 2020.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Klöverns målsättning för avkastning på eget kapital är att den långsiktigt ska uppgå till minst 10 procent. Under 2020 uppgick avkastningen på eget kapital till 9,1 procent (15,9).

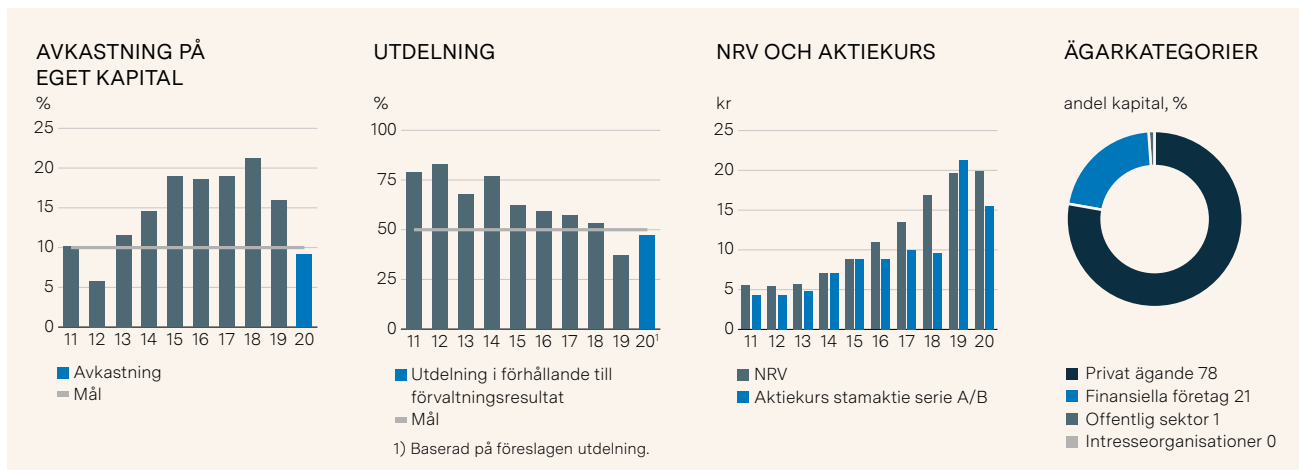
EGET KAPITAL PER STAMAKTIE OCH NRV

Eget kapital per stamaktie uppgick vid slutet av 2020 till 16,17 kronor (15,97). Det långsiktiga substansvärdet per stamaktie (NRV), beräknad genom återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld till det egna kapitalet, uppgick vid samma tidpunkt till 19,87 kronor (19,67).

ÄGARSTRUKTUR

Vid årsskiftet uppgick antalet aktieägare i Klöver till 61 203 (53 843). De 15 största ägarna representerade tillsammans 67 procent (63) av det totala antalet registrerade aktier, samtidigt som svenska ägare utgjorde 76 procent (78).

Rutger Arnhult via bolag, Corem Property Group och Gårda-rike hade vardera per den 31 december 2020 aktieinnehav överstigande 10 procent av kapitalet.

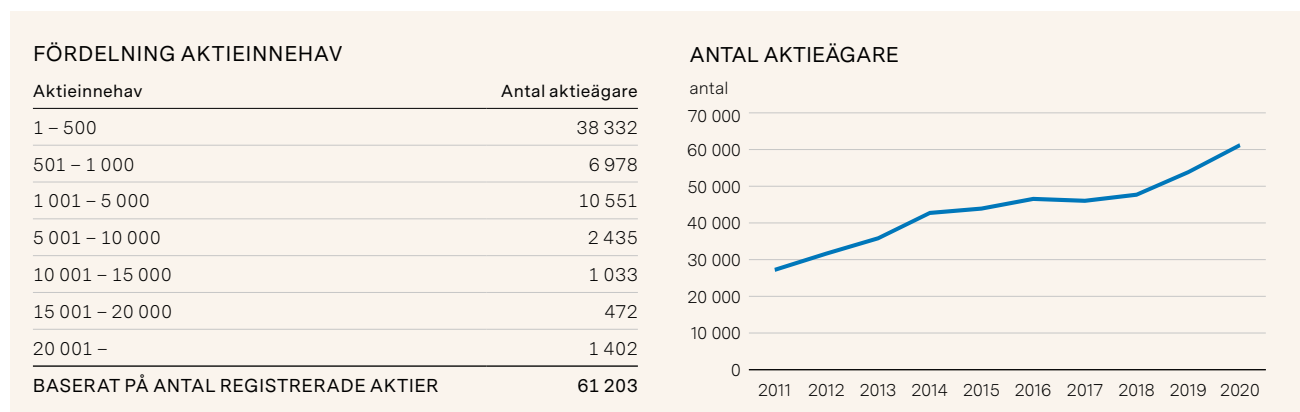


AKTIEKAPITALET UTVECKLING 2010–2020

	Antal stamaktier A	Antal stamaktier B	Antal stamaktier A+B	Antal preferensaktier	Ackumulerat aktiekapital, kr
2010-01-01	166 544 326	–	166 544 326	–	832 721 630
2012-01-13 Nyemission	166 544 360	–	166 544 360	–	832 721 800
2012-01-13 Fondemission	166 544 360	–	166 544 360	4 163 609	853 539 845
2012-03-06 Nyemission	166 544 360	–	166 544 360	11 708 140	891 262 500
2012-04-10 Nyemission	166 544 360	–	166 544 360	11 774 778	891 595 690
2012-04-19 Nyemission	166 544 360	–	166 544 360	11 775 363	891 598 615
2012-06-29 Nyemission	166 544 360	–	166 544 360	12 238 363	893 913 615
2012-07-09 Nyemission	166 544 360	–	166 544 360	12 686 363	896 153 615
2012-09-14 Nyemission	166 544 360	–	166 544 360	13 598 863	900 716 115
2012-09-17 Nyemission	166 544 360	–	166 544 360	13 731 338	901 378 490
2012-10-08 Nyemission	166 544 360	–	166 544 360	17 314 688	919 295 240
2012-10-08 Nyemission	166 544 360	–	166 544 360	18 419 688	924 820 240
2012-10-17 Nyemission	166 544 360	–	166 544 360	18 536 338	925 403 490
2014-03-24 Nyemission	166 544 360	–	166 544 360	18 836 338	926 903 490
2014-04-11 Nyemission	166 544 360	–	166 544 360	19 823 806	931 840 830
2014-05-28 Nyemission	166 544 360	–	166 544 360	20 388 000	934 661 800
2014-11-11 Nedsättning	166 544 360	–	166 544 360	20 388 000	186 932 360
2014-11-25/27 Nyemission	166 544 360	–	166 544 360	32 888 000	199 432 360
2014-12-05 Fondemission	166 544 360	1 665 443 600	1 831 987 960	32 888 000	1 864 875 960
2014-12-22 Omvänd split	83 272 180	832 721 800	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2015-01-20 Omvandling	82 187 432	833 806 548	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2015-02-03 Omvandling	81 871 406	834 122 574	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2015-07-16 Omvandling	81 862 506	834 131 474	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2015-08-05 Omvandling	81 862 397	834 131 583	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2016-02-04 Omvandling	79 861 425	836 132 555	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2016-08-09 Omvandling	78 360 480	837 633 500	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2017-02-03 Omvandling	74 787 201	841 206 779	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2017-08-03 Omvandling	74 552 820	841 441 160	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2018-02-05 Omvandling	74 389 011	841 604 969	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2018-08-03 Omvandling	73 660 263	842 333 717	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2019-02-04 Omvandling	73 307 804	842 686 176	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2019-08-09 Omvandling	71 951 248	844 042 732	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2020-02-06 Omvandling	69 358 703	846 635 277	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2020-12-08/16 Nyemission	86 698 378	1 035 554 911	1 122 253 289	16 444 000	2 277 394 578



Klöverns huvudkontor i Nyköping, fastigheten Ana 11.



AKTIEÄGARE

Namn	Antal stamaktier A, tusental	Antal stamaktier B, tusental	Antal preferensaktier, tusental	Andel aktiekapital, %	Andel röster, % ¹
Rutger Arnhult via bolag	15 661	159 274	655	15,4	17,3
Corem Property Group	11 875	161 750	-	15,2	15,3
Gårdarike	39 475	77 106	50	10,2	25,8
Länsförsäkringar fondförvaltning	-	75 846	-	6,7	4,1
Handelsbanken fonder	-	54 773	-	4,8	3,0
State Street Bank and Trust Co, W9	0	50 144	203	4,4	2,8
Swedbank AS (Estonia)	2	23 219	58	2,0	1,3
CBNY-Norges Bank	716	18 738	175	1,7	1,4
Alfred Berg	-	16 221	-	1,4	0,9
JPM Chase NA	1	13 246	197	1,2	0,7
UBS Switzerland AG	208	10 456	15	0,9	0,7
Avanza Pension	666	8 685	717	0,9	0,9
Prior & Nilsson	-	10 051	-	0,9	0,5
SEB Investment Management	-	9 294	14	0,8	0,5
JP Morgan Bank Luxembourg S.A.	-	8 702	-	0,8	0,5
Summa största ägare	68 604	697 505	2 084	67,5	75,8
Övriga ägare	18 094	247 093	14 360	24,5	24,2
SUMMA UTESTÅENDE AKTIER	86 698	944 598	16 444	92,0	100,0
Återköpta egna aktier	-	90 957	-	8,0	-
TOTALT ANTAL REGISTRERADE AKTIER	86 698	1 035 555	16 444	100,0	100,0

Till följd av rutiner hos Ålandsbanken och Banque Internationale à Luxembourg har bankerna registrerats i Euroclears aktiebok som ägare till en del av sina kunders Klöveraktier. Klövern bedömer att ovanstående tabell ger en korrekt bild av bolagets 15 största ägare.

1) Återköpta aktier kan inte företrädas vid bolagsstämma.

Skatt

I resultaträkningen fördelas skatten mellan aktuell skatt och uppskjuten skatt. Svenska fastighetsbolag betalar utöver inkomstskatt på det löpande resultatet, fastighetsskatt, mervärdesskatt, stämpelskatt, reklamskatt och energiskatt.

AKTUELL SKATT

Aktuell skatt avser inkomstskatt som ska betalas för aktuell år. Aktuell skatt beräknas på det skattemässiga resultatet vilket i de flesta fall är lägre än det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter, skattemässigt direktavdrag för vissa ombyggnationer, skattefria försäljningar av fastigheter via bolag samt nyttjande av tidigare års underskott. Aktuell skatt kan också inkludera skatt på grund av omtaxering från tidigare år samt skatt från förvärvade och sålda bolag under året, se även not 8. Inkomstskattesatsen för 2020 uppgår till 21,4 procent.

Aktuell skatt är den skatt som betalas och är därmed, till skillnad från uppskjuten skatt, kassaflödespåverkande.

UPPSKJUTEN SKATT

Med uppskjuten skatt avses en schematisk beräkning av eventuell framtida skatt. Den uppskjutna skatten innehåller förändringar i uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld. Posterna nettoredovisas under uppskjuten skatteskuld i balansräkningen och den uppskjutna skatten i resultaträkningen motsvaras av förändringen i balansräkningens post uppskjuten skatteskuld, se även not 8.

Uppskjuten skattefordran är hänförlig till underskottsavdrag och redovisas i den mån det är sannolikt att underskotten kommer att kunna användas mot framtida vinster och därmed medföra lägre skattebelastning.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden till nominella belopp på temporära skillnader, det vill säga skillnaden mellan det redovisade värdet och det skattemässiga värdet på fastigheter och derivat.

Förvärvade temporära skillnader vid bolagsförvärv hanteras olika beroende på om det är ett tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Vid ett tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatteskuld på de temporära skillnaderna. Om förvärvet klassas som ett rörelseförvärv bokförs uppskjuten skatteskuld på hela den temporära skillnaden.

Vid fastighetstransaktioner i bolagsform utlöses normalt ingen skatt vilket innebär att tidigare redovisad uppskjuten skatt återförs. Vid direkta fastighetsförsäljningar utlöses beskattning och den uppskjutna skatten realiseras. I Klöverns svenska bolag har uppskjuten skatt 2020 beräknats till

en nominell skattesats om 20,6 procent (20,6) på skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. I de danska bolagen har uppskjuten skatt beräknats till skattesatsen 22,0 procent.

ÖVRIGA SKATTER

Utöver inkomstskatt betalar fastighetsbolag ett antal andra skatter. Nedan beskrivs några av de skatter som har störst påverkan på Klöverns resultat och kassaflöde.

Fastighetsskatt: Fastighetsskatt betalas för nästan alla fastigheter i koncernen. Skattens storlek beror på vilken typ av byggnad det är. För kontor är skatten 1 procent av taxeringsvärdet och för logistik och lager 0,5 procent. För specialbyggnader såsom kommunikationsbyggnader, utbildnings- och vårdbyggnader utgår ingen skatt.

Mervärdesskatt: Fastigheter är undantagna från obligatorisk momsplikt. Sker uthyrning av lokal till hyresgäst som stadigvarande bedriver momspliktig verksamhet kan fastighetsägare frivilligt registrera sig för mervärdesskatt och på så sätt få avdrag för ingående mervärdesskatt på såväl driftskostnader som investeringar. För bostäder och ej skattepliktiga lokaler får inget avdrag ske för ingående mervärdesskatt. Denna icke avdragsgilla mervärdesskatt utgör en kostnad som belastar förvaltningsresultatet och kassaflödet negativt.

Stämpelskatt: Vid förvärv av fastighet i Sverige utgår en stämpelskatt (lagfart) om 4,25 procent beräknat på det högsta av köpeskillingen och taxeringsvärdet. I Danmark är motsvarande 0,6 procent. Därutöver utgår stämpelskatt om 2,0 procent vid uttag av pantbrev i fastigheter (1,5 procent i Danmark).

Risk och riskhantering

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker i sin verksamhet. För att hantera risk-exponeringen har Klöver bland annat utvecklat ett antal olika interna riktlinjer och policyer. Riskhanteringen uppdateras och justeras löpande genom en väl utarbetad årlig process.

Klövern har identifierat åtta olika huvudsakliga riskkategorier vilka visas i tabellen nedan. Så gott som alla dessa riskkategorier är i sin tur uppdelade i ett antal olika underliggande risker. Exempelvis påverkas riskkategorin värdeförändringar på fastigheter bland annat av den underliggande risken geografisk mix. En bedömning har även gjorts hur stor påverkan (Låg, Mellan, Hög) varje riskkategori har på Klöverns

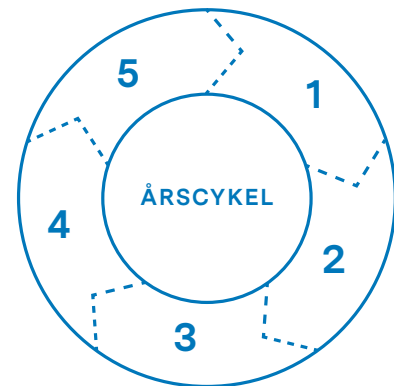
som bolag och vad sannolikheten är enligt samma skala. Bedömningen av vilka de huvudsakliga riskkategorierna är, liksom de underliggande riskerna och hanteringen av dessa, uppdateras och justeras löpande.

I det följande kommenteras de åtta identifierade huvudsakliga riskkategorierna.

RISKKATEGORIER OCH UNDERLIGGANDE RISKER

Riskkategori	Påverkan	Sannolikhet	Risk
Värdeförändringar på fastigheter	Hög	Låg	Geografisk mix Produktmässig mix Kundmix Hyresnivåer Uthyrningsgrad Fastighetskostnader Konjunktur Avkastningskrav
Projektverksamhet	Hög	Hög	Projektgenomförande Leverantörer Uthyrning
Finansiella risker	Hög	Låg	Finansiering Räntor Valuta
Anseende och varumärke	Mellan	Låg	Oetiskt agerande Korruption Informationsgivning Säkerhet Klimatpåverkan
Organisation och medarbetare	Mellan	Mellan	Kompetens Arbetsmiljö
IT-säkerhet	Hög	Låg	Driftstopp Dataintrång Datavirus Digitalisering
Politiska beslut och regeländringar	Mellan	Låg	Skattelagstiftning Miljölagstiftning
Pandemi	Hög	Mellan	Pandemi

PROCESS FÖR HANTERING AV RISKER



- 1. Riskinventering**
Workshop med olika delar av verksamheten
- 2. Riskbedömning och beslut om väsentliga risker**
Bolagsledningen bedömer de inventerade riskerna utifrån påverkan och sannolikhet.
- 3. Beslut om väsentliga risker**
Styrelsen fattar beslut om väsentliga risker och riskmandat.
- 4. Riskhantering**
Ansvarsfördelning, prioritering och åtgärdsförslag. Risker bryts ned på enhetsnivå och samordnas med affärsplanering.
- 5. Uppföljning**
Bolagsledningen gör löpande uppföljning. Årlig rapportering av risarbetet till styrelse och revisionsutskott.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER

Värdet av Klöverns förvaltningsfastigheter, som marknadsvärderas löpande, uppgick den 31 december 2020 till 57 448 mkr, motsvarande 92 procent av koncernens totala tillgångar. Värdeförändringar på fastigheter utgör en risk och en möjlighet. Under 2020 uppgick värdeförändringarna till 1 322 mkr, motsvarande 2,5 procent av fastigheternas värde vid inledningen av året, eller 54 procent av årets redovisade resultat före skatt.

Värdeförändringarna påverkas av ett stort antal faktorer som exempelvis beståndets geografiska och produktmässiga sammansättning, mixen av kunder och hur väl Klöverns lyckas förvalta och utveckla fastigheterna vilket i sin tur avspeglas i hyresnivåer, uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Därutöver påverkar även konjunkturen, liksom avkastningskravet vid värdering, storleken och riktningen på värdeförändringarna.

Riskhanteringen avspeglas i att Klöverns under de senaste åren renodlat och fokuserat fastighetsbeståndet geografiskt till färre – och större – orter samtidigt som portföljen produktmässigt har fokuserats i allt högre grad på moderna kontor. Kundmixen är mycket diversifierad i form av cirka 4 100 hyresgäster i ett brett spektrum av olika branscher vilket skapar stabilitet vid en konjunkturavmattning. Klöverns största hyresgäst är Ericsson vars totala kontraktvärde vid utgången av 2020 uppgick till 261 mkr, vilket motsvarar 7,7 procent av Klöverns totala kontraktvärde.

KLÖVERNS TIO STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Kontraktvärde, mkr	Andel av totalt kontraktvärde, %
Ericsson	261	7,7
Tele2 Sverige	77	2,3
WSP Sverige	57	1,7
Codan Forsikring	42	1,3
Copenhagen Business School	41	1,2
CGI Sverige	35	1,0
Region Östergötland	32	1,0
Arbetsförmedlingen	29	0,9
ECDC	28	0,8
Elite Hotels of Sweden	25	0,7
TOTALT	627	18,6

Klöverns gör kreditbedömningar vid all nyuthyrning. Utifrån gjord kreditbedömning kompletteras vissa hyresavtal med borgen, deposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas i förskott. Under 2020 uppgick de reserverade och konstaterade kundförlusterna till totalt 26 mkr, motsvarande 0,79 procent av intäkterna.

Den löpande fastighetsförvaltningen sker genom lokalt baserad egen personal på alla affärsenheter, med fokus på att uppnå bästa möjliga långsiktiga mix av hyresnivåer och uthyrningsgrad. Vad gäller fastighetskostnaderna är bland

annat det kontinuerliga, långsiktiga arbetet med energieffektivisering och minskad miljöpåverkan av stor vikt. För att minska kostnaderna för oförutsedda reparationer bedrivs ett ambitiöst underhållsprogram med förebyggande åtgärder.

För att hantera risken i själva värderingsmomentet av fastigheterna sker denna i en systematisk process där Klöverns varje kvartal värderar 100 procent av fastighetsbeståndet, varav normalt 20 till 30 procent externt. Under 2020 genomfördes externvärderingarna av Cushman & Wakefield, Savills och Newsec. Varje fastighet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod.

Nedan framgår hur många procent det verkliga värdet påverkas om Klöverns direktavkastningskrav och/eller driftöverskott förändras.

Känslighetsanalys**KÄNSLIGHETSANALYS – PÅVERKAN PÅ VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER**

		Driftöverskott		
		-5%	+/-0	+5%
	+0,5	-13%	-9%	-4%
Direktavkastningskrav %	+/-0	-5%	0	+5%
	-0,5	+5%	+10%	+16%

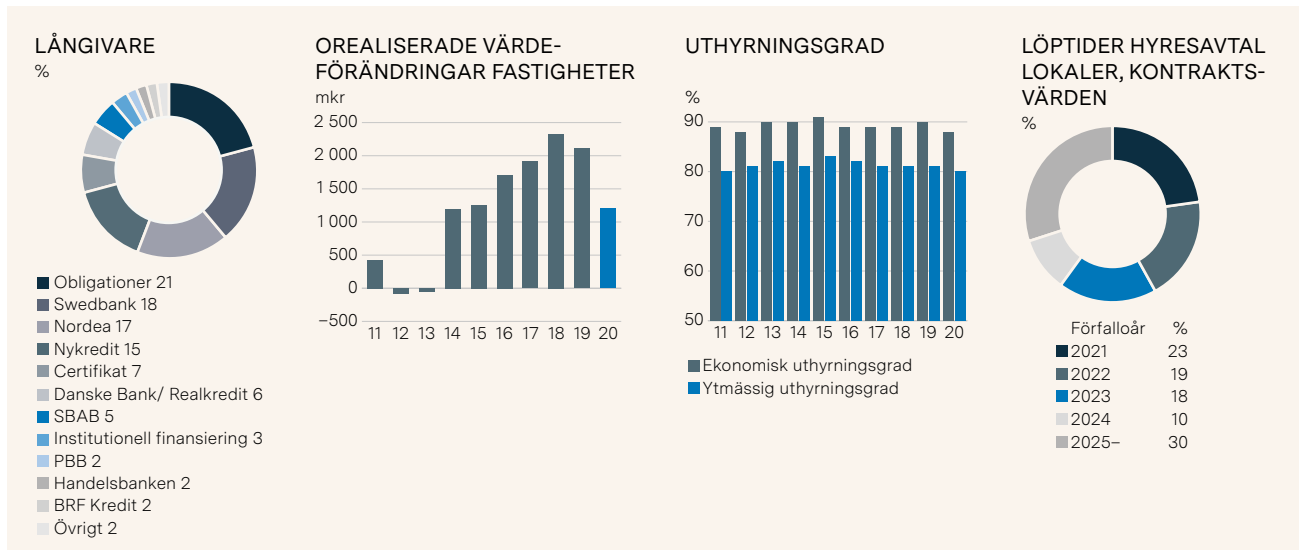
KÄNSLIGHETSANALYS – PÅVERKAN AV VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

	-10%	-5%	0%	5%	10%
Resultatförändring före skatt, mkr	-5 745	-2 872	0	2 872	5 745
Soliditet, %	32	34	36	38	40
Soliditet, justerad, %	39	41	43	45	47
Belåningsgrad, %	55	52	50	48	46

Känslighetsanalysens beräkningar nedan baseras på koncernens resultaträkning 2020 och balansräkning per 31 december 2020. Känslighetsanalysen visar effekterna på koncernens resultat före skatt efter fullt genomslag av var och en av variablerna i tabellen nedan. Räntebärande skulder och hyreskontrakt löper över flera år vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag under ett enskilt år utan först i ett längre perspektiv.

KÄNSLIGHETSANALYS – PÅVERKAN PÅ RESULTAT FÖRE SKATT

	Förändring +/-	Årlig resultateffekt, mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/- 38
Hyresintäkter	1 procent	+/- 33
Fastighetskostnader	1 procent	-/+ 11
Klöverns genomsnittliga ränta	1 procentenhet	-/+ 332



PROJEKTVERKSAMHET

Utvecklings- och nybyggnadsprojekt är förknippade med risker i samtliga faser och riskerna ökar beroende på projektens komplexitet. Det gäller såväl det totala projektgenomförandet som leverantörsrisker, arbetsplatsolyckor och risken för att uthyrning av lokaler inte går som planerat.

Riskhanteringen sker bland annat genom att Klöver under lång tid, i ett stort antal genomförda projekt, har arbetat upp en hög kompetens i projektorganisationen vilket kombineras med en dedikerad projektstyrning och systematisk uppföljning. Därutöver finns tydliga interna regelverk och processer för kvalitetssäkring, en väl genomarbetad uppförandekod för leverantörer samt ett systematiskt arbetsmiljöarbete. På den amerikanska marknaden säkerställs riskhanteringen genom extern projektledning av Klöverns samarbetspartner.

FINANSIELLA RISKER

Den 31 december 2020 uppgick de räntebärande skulderna till 33 165 mkr. De räntebärande skulderna bestod till 72 procent av upplåning från banker och kreditinstitut och till drygt 28 procent av upplåning från kapitalmarknaden via obligationer och certifikat. Av de totala räntebärande skulderna är 7 procent denominerade i danska kronor (DKK) medan 4 procent är i US-dollar (USD).

Klövern är bland annat exponerat för finansieringsrisk, ränterisk och valutarisk.

Finansieringsrisken hanteras genom målsättningar i finanspolicyn rörande kapitalbindning, kreditförfallovolym och kreditvolym gentemot motpart.

För 2020 var målet att kapitalbindningen ska uppgå till minst 2,0 år. Vid årets slut uppgick kapitalbindningen till 4,3 år. Enligt Klöverns finanspolicy bör inget enskilt år ha ett förfall överstigande 40 procent av de totala räntebärande skulderna. En spridning av upplåningen mellan många kreditgivare minskar finansieringsrisken. Klöver har ett flertal olika kreditinstitut och inte gentemot någon motpart överstiger krediterna målet om max 40 procent. Utöver banklån

hade Klöver vid slutet av 2020 utestående obligationslån om totalt 6 950 mkr samt certifikat vars utestående volym uppgick till 2 220 mkr.

Klövern har begränsat ränterisken genom att teckna räntesäkringskontrakt. Den totala volymen uppgick vid slutet av 2020 till 6 500 mkr i form av ränteswappar och 21 500 mkr i form av räntetak, vilket tillsammans med fasträntelån om 962 mkr innebar att 87 procent av Klöverns krediter var räntesäkrade vid den tidpunkten. Samtidigt finns beredskap, samt godkända derivatlinor, att vid behov strukturera om derivatportföljen.

När avtalad ränta för ett derivat avviker från marknadsräntan uppkommer en värdeförändring som påverkar företagets resultat- och balansräkning. Värdeförändringen är dock inte kassaflödespåverkande. Genom att Klöver använder olika derivat för att hantera sina ränterisker, och eventuellt framöver även valutarisker, blir bolaget exponerat för risken att värdet på dessa förändras. Vid löptidens slut är värdet på derivaten dock alltid noll.

Klövern reducerar valutarisken i de utländska fastighetsinnehaven genom att finansieringen i stor utsträckning sker i lokal valuta. Enligt finanspolicyn får total valutaexponering maximalt uppgå till 10 procent av balansomslutningen.

ANSEENDE OCH VARUMÄRKE

Anseendet för Klöver, inklusive bolagets varumärke, kan skadas genom att medarbetare, styrelse eller leverantörer agerar oetiskt, regelvidrigt, lämnar bristfällig eller inkorrekt information eller på annat sätt agerar i strid med bolagets värderingar. Vidare kan varumärket påverkas exempelvis om det inträffar allvarliga personskador bland anställda och hyresgäster eller om Klöver inte på ett proaktivt sätt arbetar med att minska bolagets klimatpåverkan.

För att hantera dessa risker på bästa möjliga sätt finns ett antal riktlinjer, policyer och andra dokument med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter. Bland annat finns en tydlig uppförandekod både för medarbetare och leverantörer

MÅLSÄTTNING OCH UTFALL ENLIGT FINANSPOLICY

	Mål 2020	Utfall 2020	Mål 2021
Räntetäckningsgrad	Ska uppgå till minst 2,0.	✓ Uppfyllt, 2,5.	Ska uppgå till minst 2,0.
Justerad soliditet	Ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent.	✓ Uppfyllt, 43,2 %.	Ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent.
Ränterisk	Minst 50 procent av total kreditvolym bör vara bunden eller räntesäkrad. Genomsnittlig räntebindning ska vara minst 2,0 år.	✓ Uppfyllt, 87 %. ✓ Uppfyllt, 3,0 år.	Minst 50 procent av total kreditvolym bör vara bunden eller räntesäkrad. Genomsnittlig räntebindning ska vara minst 2,0 år.
Basrisk	Kapitalbindningen ska vara minst 2,0 år. Högst 40 procent av lånestocken bör förfalla inom ett och samma år.	✓ Uppfyllt, 4,3 år. ✓ Uppfyllt, 23 %.	Kapitalbindningen ska vara minst 2,0 år. Högst 40 procent av lånestocken bör förfalla inom ett och samma år.
Refinansieringsrisk	Max 40 procent av kapitalbehovet bör komma från en och samma långgivare.	✓ Uppfyllt, max andel 18 %.	Max 40 procent av kapitalbehovet bör komma från en och samma långgivare.
Valutarisk	Max 10 procent av balansomslutningen.	✓ Uppfyllt, 9 %.	Max 10 procent av balansomslutningen.

samt en kommunikationspolicy, kompletterad med detaljerade Riktlinjer för kommunikation. Vad gäller frågan om klimatpåverkan har Klövern en omfattande hållbarhetsstrategi som inkluderar ett antal långsiktiga målsättningar, bland annat vad gäller energieffektivisering.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Engagerade medarbetare med rätt kompetens är avgörande för om Klövern ska kunna konkurrera på ett framgångsrikt sätt inom fastighetsbranschen. Det finns alltid en risk att kompetenta medarbetare lämnar bolaget och att Klövern inte lyckas attrahera och rekrytera ny kompetens. Det finns också en risk att medarbetares engagemang och prestation påverkas om bolaget inte på ett tydligt sätt kommunicerar vad strategin innefattar, inte ger möjligheter till intern utveckling eller inte säkerställer en sund och säker arbetsmiljö.

Dessa risker hanteras bland annat genom etablerade processer som säkerställer långsiktig kompetensförsörjning, inklusive successionsplanering för nyckelpersoner, ett gott ledarskap och en öppenhet för internrekrytering när nya tjänster ska tillsättas. Bolaget arbetar även aktivt med att erbjuda relevanta utvecklingsmöjligheter genom Klövern Academy och att vårda varumärket som attraktiv arbetsgivare. Detta innefattar bland annat att Klövern ska vara ett hållbart företag i alla dimensioner. Vad gäller förståelse för bolagets strategi och värderingar säkerställs det på ett tidigt stadium genom det så kallade onboardingprogram som alla nya medarbetare genomgår. Klöverns chefer och skyddsorganisation har en viktig roll i att säkerställa att en bra arbetsmiljö erbjuds.

IT-SÄKERHET

Klövern är beroende av IT-system för driften av viktiga affärssystem, inklusive de som används av administrativa och finansiella funktioner inom bolaget. Förknippat med detta finns det ett antal underliggande risker i form av exempelvis driftstopp av servrar och virusattacker vilka skulle kunna ha en stor negativ påverkan på bolagets verksamhet. Det finns även en risk att obehöriga genom intrång i bolagets IT-system orsakar skada för Klövern eller bolagets hyresgäster. Digitalisering skapar nya affärsmöjligheter men kan också innebära nya riskmoment, bland annat vad gäller hantering av persondata.

Klövern bedriver ett kontinuerligt proaktivt arbete med IT-säkerhet och bolagets IT-policy kombinerat med dokumentet Riktlinjer för informationssäkerhet, IT och telefoni ger tydlig vägledning för alla anställda.

POLITISKA BESLUT OCH REGELÄNDRINGAR

Det finns en risk att politiska beslut och regeländringar leder till försämrade förutsättningar för Klöverns verksamhet. Två exempel på sådana beslut och regeländringar är förändrad skattelagstiftning och miljölagstiftning, vilka skulle kunna påverka framtida investeringsmöjligheter, värdeutveckling, resultatutveckling och finansiering.

För att på bästa sätt kunna hantera och parera nya politiska beslut och regeländringar krävs hög kompetens inom de områden som berörs. Den kompetens som Klöverns medarbetare har kompletteras vid behov av externa motparter, exempelvis vad gäller finansiell redovisning, skattelagstiftning eller andra juridiska områden. Det gäller också för Klövern att försöka förutse förändringar genom att kontinuerligt följa den politiska utvecklingen, vara uppdaterad på branschfrågor och ha en löpande dialog med viktiga motparter.

PANDEMI

En pandemi riskerar att ha en omfattande negativ effekt på de marknader där Klövern är verksam. Klövern påverkas främst indirekt genom myndigheters rekommendationer och beslut som innebär olika grader av nedstängning av samhället och som specifikt begränsar vissa branschers verksamhet. Hyresgästers minskade omsättning kan ha en negativ effekt på Klövern genom krav på sänkta hyresnivåer och tillfälliga hyresrabatter samt ökad vakansgrad. Detta riskerar att påverka Klöverns omsättning, kassaflöde, värdering av fastighetsportföljen samt bolagets finansieringsvillkor.

Klövern hanterar och reducerar de risker som en pandemi medför genom att bland annat ha en diversifierad kundmix i form av hyresgäster i brett spektrum av olika branscher. En kontinuerlig dialog förs med hyresgästerna vilket kombineras med en löpande riskanalys på både bransch- och hyresgästnivå. Vad gäller finansiering arbetas kontinuerligt med att bygga förtroende för bolaget genom öppen och transparent informationsgivning samt en löpande dialog med kreditgivare och investerare.

Investor Relations

Klöverns IR-verksamhet ska genom tydlig informationsgivning, lyhördhet och hög tillgänglighet verka för goda relationer med kapitalmarknadens aktörer, skapa förtroende för bolaget och därmed bidra till kostnadseffektiv finansiering i form av att bolaget får en rättvisande värdering av marknaden. IR-verksamheten och därmed tillhörande informationsgivning ska ske i enlighet med gällande lagstiftning, EUs Marknadsmissbruksförordning (MAR), Nasdaqs regelverk, Finansinspektionens vägledning för börsbolag, Svensk kod för bolagsstyrning och Klöverns kommunikationspolicy samt riktlinjer för kommunikation.

Klövern blev rankat #2 av 39 granskade fastighetsbolag i 2020 års upplaga av Hugin & Munin, Fastighetsvärldens tävling för bästa informations- och kommunikationsarbete. Rankingen som genomfördes för 22a gången bestod av ett antal olika delmoment som exempelvis årsredovisning, fastighetsbestånd, projekt, hållbarhet, IR/snabbfakta, finansiering och webb/sociala medier. Klövern rankades #1 bland annat vad gäller Årsredovisning – i både kategorin Proffs och kategorin Lekmän – samt Hållbarhet. Under 2020 blev Klövern även nominerat till Svenska Designpriset i kategorin Årsredovisning Print.

Pressmeddelanden, delårsrapporter, årsredovisningar och hållbarhetsredovisningar publiceras och kan laddas ner på Klöverns webbplats, som relansades i en helt ny version under 2020. Där finns även möjlighet att prenumerera på pressmeddelanden och rapporter.

Klövern har ett stort antal aktieägare. Den 31 december 2020 uppgick antalet aktieägare till 61 203 (53 843).



AKTIEANALYTIKER

Bolag	Analytiker
ABG Sundal Collier	Tobias Kaj
Carnegie	Erik Granström, Fredrik Cyon
Danske Bank Markets	Philip Hallberg
DnB Markets	Simen Mortensen, Niklas Wetterling
Handelsbanken	Johan Edberg
Kepler Cheuvreux	Jan Ihrfelt
Nordea	David Flemmich
Pareto Securities	Markus Henriksson
SEB	Stefan Andersson

Pressmeddelanden 2020

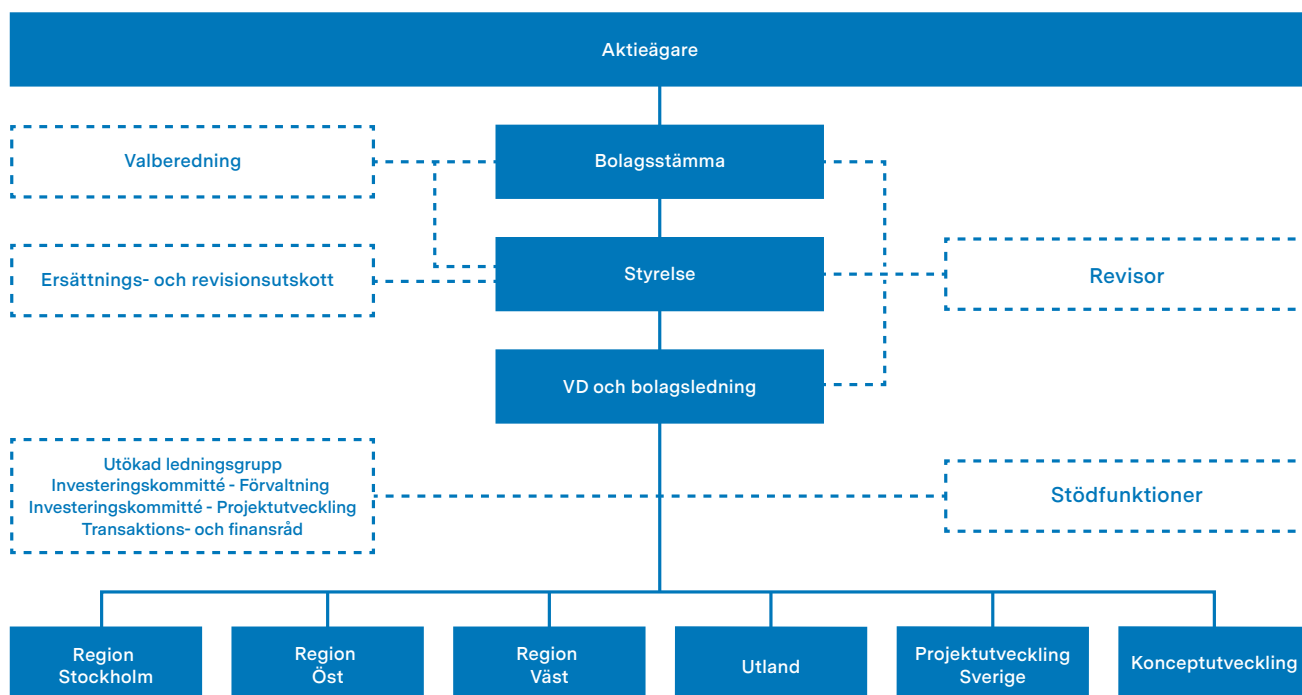
- 2020-02-07 Klövern offentliggör grundprospekt avseende ett MTN-program
- 2020-02-12 Bokslutskommuniké januari–december 2019
- 2020-02-18 Klövern köper en fastighet i New York
- 2020-02-28 Antal aktier i Klövern den 28 februari 2020
- 2020-03-18 Klövern redovisar hotellbranschens andel av kontraktvärde och fastighetsvärde
- 2020-03-20 Klöverns årsredovisning och hållbarhetsredovisning 2019
- 2020-03-26 Styrelsen i Klövern justerar förslaget till utdelning avseende räkenskapsåret 2019
- 2020-03-27 Kallelse till årsstämma i Klövern AB (publ)
- 2020-04-24 Delårsrapport januari–mars 2020
- 2020-04-24 Beslut vid årsstämma i Klövern AB (publ)
- 2020-04-28 Klövern offentliggör ett frivilligt återköpserbjudande av utestående säkerställda SEK-obligationer
- 2020-05-04 Klövern offentliggör information om genomfört återköp av vissa seniora säkerställda SEK-obligationer
- 2020-05-19 Klövern informerar om ny finansiering
- 2020-06-10 Klövern erhåller BBB-rating med stabila utsikter från Scope
- 2020-06-18 Klövern säljer två fastigheter i Västerås för 116 mkr
- 2020-07-14 Delårsrapport januari–juni 2020
- 2020-10-06 Styrelsen för Klövern har beslutat om en fullt garanterad företrädesemission om cirka 2 miljarder kronor som stöds av de två största aktieägarna
- 2020-10-06 Klövern avser att emittera gröna SEK-obligationer och offentliggör ett frivilligt återköpserbjudande av utestående 2020-obligationer
- 2020-10-07 Kallelse till Extra bolagsstämma i Klövern AB (publ)
- 2020-10-09 Klövern emitterar gröna SEK-obligationer om 2 000 mkr och offentliggör resultatet av ett frivilligt återköpserbjudande av utestående 2020-obligationer
- 2020-10-21 Delårsrapport januari–september 2020
- 2020-10-30 Klövern förvärvar hälften av self storage-bolaget Servistore
- 2020-11-09 Klövern köper en fastighet och tecknar ett mark-anvisningsavtal i Söderstaden i Stockholm
- 2020-11-10 Klövern offentliggör villkor för företrädesemission om cirka 2 miljarder kronor
- 2020-11-13 Beslut vid extra bolagsstämma i Klövern AB (publ)
- 2020-11-16 Klövern offentliggör prospekt avseende fullt garanterad företrädesemission
- 2020-11-24 Klövern tecknar två nya hyresavtal i Köpenhamn
- 2020-11-25 Klövern säljer 12 fastigheter i Malmö, Lund, Norrköping och Västerås för 610 mkr
- 2020-12-04 Klövern offentliggör preliminärt utfall i företrädesemission
- 2020-12-07 Klövern köper en fastighet i Lund för 134 mkr
- 2020-12-07 Klövern offentliggör slutligt utfall i företrädesemission
- 2020-12-22 Klövern tecknar avtal om förlängning av hyresavtal avseende cirka 42 100 kvm i Kista
- 2020-12-29 Rutger Arnhult lämnar VD-skapet i Klövern
- 2020-12-30 Antal aktier i Klövern den 30 december 2020

Bolagsstyrning



Bolagsstyrningsrapport

Klövern AB är ett svenskt publikt fastighetsbolag vars aktier är noterade på Nasdaq Stockholm och tillhör segmentet Large Cap. Klöverns bolagsstyrning beskriver hur ägarna genom bolagsstämman och styrelsen styr bolaget och säkerställer att VD och den operativa ledningen skapar värde och hanterar riskerna i verksamheten.



Det yttre ramverket för bolagsstyrningen är aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaqs regler för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Därtill kommer interna regelverk utfärdade av styrelsen där de viktigaste är styrelsens arbetsordning, instruktioner för VD och policyer som utgör ramverk för den dagliga operativa verksamheten inklusive riskhantering, etik och uppförandekoder.

Koden, som förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning (www.bolagsstyrning.se), bygger på självreglering. Syftet är att skapa bra förutsättningar för ett aktivt och ansvarsfullt ägande. Klöverns har under 2020 följt Koden och det finns således inga avvikelser att rapportera.

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Svensk kod för bolagsstyrning är ett komplement till gällande lagstiftning och andra regelverk med syftet att ge relevant och effektiv bolagsstyrning. Koden är inte tvingande, men vid avvikelser krävs en förklaring enligt principen "följ eller förklara".

AKTIEÄGARE OCH BOLAGSSTÄMMA

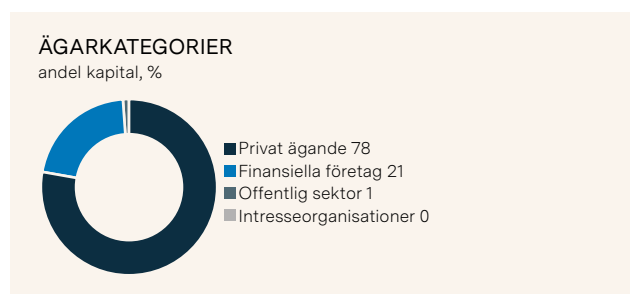
Aktier och ägande

Vid utgången av 2020 hade Klöverns 61 203 (53 843) aktieägare och ett aktiekapital om 2 277 mkr (1 865).

Aktieägandet fördelade sig på 86 698 378 stamaktier av



Fastigheten Blåfjäll 1 i Kista.



serie A, 1 035 554 911 stamaktier av serie B och 16 444 000 preferensaktier, vardera med ett kvotvärde om 2 kr. Av totalt antal aktier innehas 76 procent (78) av svenska ägare.

En stamaktie av serie A berättigar till en (1) röst medan en stamaktie av serie B, liksom en preferensaktie, berättigar till en tiondels (1/10) röst.

De femton största ägarna representerade tillsammans 67 procent av det totala aktiekapitalet vid utgången av året. Tre aktieägare, Rutger Arnhult via bolag, Corem Property Group och Gårdarrike, hade vardera vid utgången av 2020 ett aktieinnehav som översteg 10 procent av kapitalet.

Under året har aktiekapitalet och antalet röster förändrats genom en företrädesemission av stamaktier av serie A och B. Därutöver har antalet röster förändrats genom omvandling av stamaktier av serie A till serie B. Se vidare under avsnittet Aktier på sidorna 68–72. Det finns inte några teckningsoptioner eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget.

Bolagsordning

Bolagets firma är Klöver AB och bolaget är ett svenskt publikt bolag, vars aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, och tillhör segmentet Large Cap. Bolagets organisationsnummer är 556482-5833 och styrelsens säte är i Stockholm. Klöver har huvudkontor i Stockholm och Nyköping. Klöverns verksamhet kan hållas i Stockholm eller Solna. 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 stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och preferensaktier. Räkenskapsåret omfattar kalenderår. Ändringar i bolagsordningen sker enligt föreskrifter i aktiebolagslagen. Bolagsordningen finns i sin helhet på www.klovern.se.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING 2020

Ledamot	Invald	Oberoende	Närvaro styrelsemöten	Närvaro ersättningsutskott	Arvode styrelse, tkr	Aktieinnehav ³ , % av kapital	Aktieinnehav ³ , % av röster
Pia Gideon, ordförande	2013	Ja	21/21	5/5	430	0,0	0,0
Rutger Arnhult, VD ^{1,2}	2009	Nej	21/21	–	–	15,4	17,3
Eva Landén ¹	2011	Nej	21/21	–	210	–	–
Johanna Fagrell Köhler	2018	Ja	21/21	–	210	–	–
Ulf Ivarsson	2018	Ja	21/21	5/5	210	–	–

1) Rutger Arnhult och Eva Landén är beroende relativt större ägare samt beroende relativt bolaget och ledningen.

2) Rutger Arnhult, via bolag, innehade även vid årsskiftet 2020/2021 aktier motsvarande 52,2 procent av rösterna i Corem Property Group. Källa: Corems bokslutskommuniké 2020.

3) Direkta eller indirekta innehav vid årsskiftet 2020/2021. Andel av röster beräknat exklusive återköpta aktier.

Protokoll från samtliga bolagsstämmor finns på www.klovern.se. Årsstämman 2021 kommer att hållas den 28 april 2021. Deltagande kommer endast att kunna ske genom poströstning.



Välkomnande ljusgård i Kista Gate, Stockholm.

BOLAGSSTÄMMA OCH RÖSTRÄTT

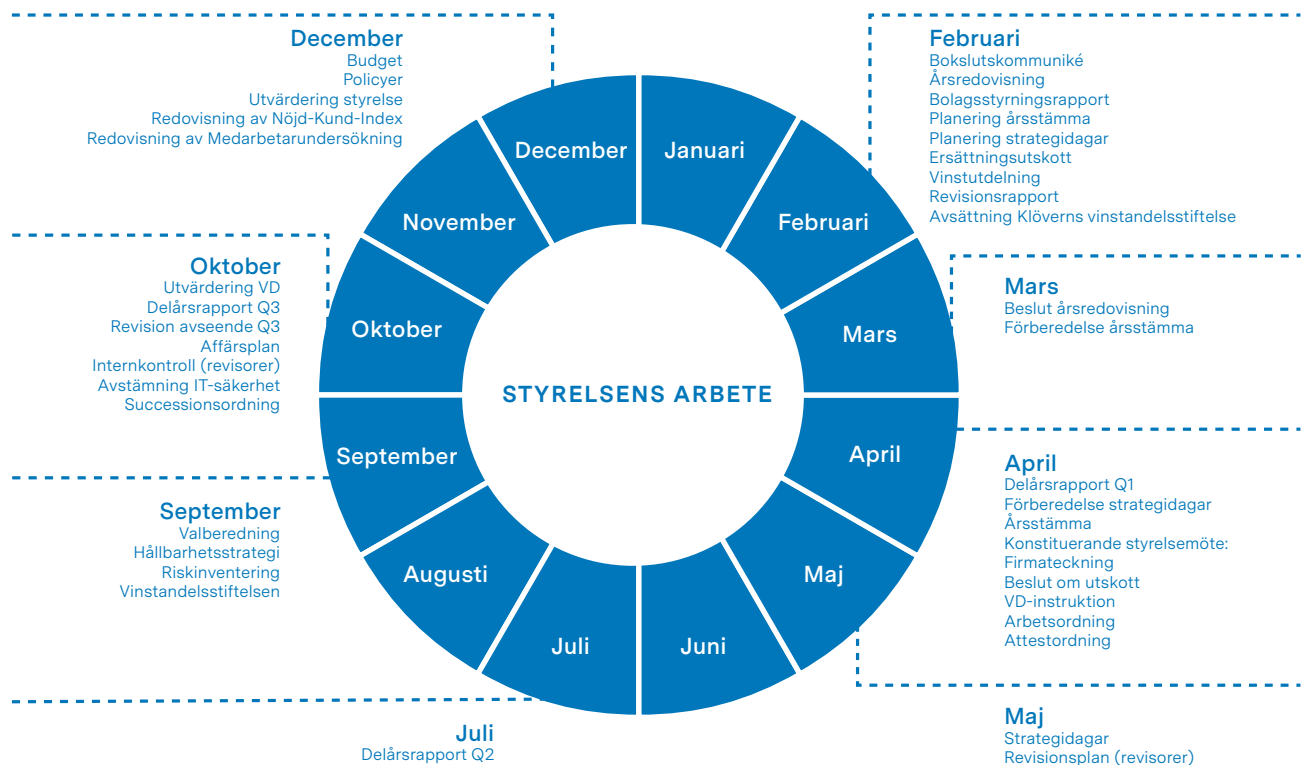
Bolagsstämman regleras av aktiebolagslagen och bolagsordningen och är ett aktiebolags högsta beslutande organ. Enligt aktiebolagslagen och bolagsordningen har samtliga aktieägare som har ett ägarregistrerat aktieinnehav senast ett visst antal dagar före stämman samt har gjort anmälan om deltagande i viss ordning, rätt att vid bolagsstämman delta och rösta för ägda och företrädda aktier. Aktieägare har även rätt att få ett ärende behandlat på bolagsstämman, förutsatt att ärendet anmälts till styrelsen i tid som framgår av aktiebolagslagen. Kallelse till bolagsstämma sker enligt aktiebolagslagen och bolagsordningen och utlyses av styrelsen. Kallelse till årsstämma, alternativt extrastämma där bolagsordningen ska behandlas, ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före bolagsstämman. Kallelse till övriga extrastämmor ska utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före bolags stämman. Vid bolagsstämma har aktieägare rätt att besluta bland annat om val av styrelse och revisorer. Beslut vid bolagsstämma fattas med sådan röstmajoritet som föreskrivs av aktiebolagslagen.

ÅRSSTÄMMA 2020

Klöverns årsstämma 2020 hölls den 24 april i Klöverns fastighet Kista Gate i Kista, Stockholm. För att, med anledning av covid-19-pandemin, minimera antal fysiskt närvarande personer gavs möjlighet till aktieägare att inför stämman lämna fullmakt och röstinstruktioner till ett av bolaget utsett ombud

alternativt att utöva sin rösträtt per post. Vid stämman närvarade 34 personer fysiskt inklusive aktieägare, styrelse, revisor, ombud, biträden, analytiker, Klöveranställda och övriga gäster. Tillsammans representerade de närvarande 64 procent (30) av rösterna i bolaget. Utöver obligatoriska ärenden som anges i bolagsordningen, fattades bland annat beslut om:

- Utdelning om 0,26 kr per stamaktie, fördelat på två utbetalningar om vardera 0,13 kr, samt 20,00 kr per preferensaktie, fördelat på fyra utbetalningar om vardera 5,00 kr.
- Omval av styrelseordförande Pia Gideon. Omval av styrelseledamöterna Rutger Arnhult, Johanna Fagrell Köhler, Ulf Ivarsson och Eva Landén.
- Omval av Ernst & Young AB som revisor, med Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor.
- Att höja styrelsens arvode från totalt 1 020 000 kronor till totalt 1 060 000 kronor, varav 430 000 kronor (420 000) ska utgöra arvode för styrelseordföranden och 210 000 kronor (200 000) ska utgöra arvode för respektive styrelseledamot. Styrelseledamot som samtidigt är anställd i bolaget ska inte erhålla något styrelsearvode. Till styrelseledamot som utför utskottsarbete utgår ingen ytterligare ersättning. Arvode till revisor utgår enligt godkänd räkning.
- Förnyat bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.
- Förnyat bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av stam- och/eller preferensaktier.
- Justerade principer för avsättning till Klöverns Vinstandelsstiftelse.



Vid varje styrelsemöte behandlas även marknadsläge/omvärld, transaktioner och projekt, finansiell ställning, företagskultur och organisation och uppdatering av strategiska initiativ.

- Att avsättningen till Klöverns Vinstandelsstiftelse återupptas.
- Att införa ett kontantavräknat optionsprogram till ledande befattningshavare, exklusive verkställande direktören, och nyckelpersoner i bolaget relaterat till kursutvecklingen för Klöverns stamaktier av serie B. På grund av osäkerhet och andra omständigheter på marknaden valde styrelsen emellertid att inte genomföra Optionsprogram 2020.

ÅTERKÖP

Klövern har ett bemyndigande av årsstämman 2020 att fram till årsstämman 2021 återköpa egna aktier så att bolaget vid varje tillfälle innehar högst 10 procent av totalt antal registrerade aktier.

Vid årets slut uppgick innehavet av egna aktier till 90 956 740 stamaktier av serie B (90 956 740), motsvarande 8,0 procent (9,8) av totalt antal registrerade aktier. De återköpta aktierna är inte röst- eller utdelningsberättigande.

EXTRA BOLAGSSTÄMMA 2020

Klövern höll en extra bolagsstämma den 13 november 2020. Inför stämman gavs det möjlighet för aktieägare att lämna fullmakt och röstinstruktioner till ett av bolaget utsett ombud alternativt möjlighet att utöva sin rösträtt per post.

Vid stämman närvarade 20 personer fysiskt inklusive aktieägare, styrelse, revisor, ombud, biträden, analytiker, Klöveranställda och övriga gäster. Tillsammans representerades 57 procent av rösterna i bolaget. Stämman godkände styrelsens beslut från den 6 oktober 2020 om nyemission av stamaktier av serie A och serie B med företrädesrätt för stamaktieägarna.

Nyemissionen tillförde Klöver cirka 2 miljarder kronor, före emissionskostnader. Syftet är att använda emissionslikviden för att fortsatt verkställa bolagets strategi genom att ge bolaget utrymme för fortsatt värdeskapande genom selektiva förvärv till den svenska eller utländska fastighetsportföljen samt projektutveckling av kommersiella lokaler och bostäder. Därutöver gav emissionslikviden bolaget en stärkt balansräkning, lägre belåningsgrad och ökad finansiell flexibilitet.

VALBEREDNING

Valberedningens arbete

Årsstämman 2020 beslutade att valberedningen ska utses årligen och bestå av styrelsens ordförande samt en representant vardera för de fyra största ägarna i bolaget per den sista dagen för aktiehandel i september månad året före årsstämman. För det fall att tillfrågad aktieägare ej önskar

utse ledamot till valberedningen ska den i tur största aktieägaren, som inte tillfrågats om att utse representant till valberedningen, tillfrågas.

Valberedningen består inför årsstämma 2021 av Mia Arnhult (Rutger Arnhult via bolag), Fredrik Rapp (Corem Property Group), Lars Höckenström (Gårdarrike), Johannes Wingborg (Länsförsäkringar fondförvaltning) och Pia Gideon (styrelsens ordförande). Mia Arnhult har varit valberedningens ordförande under året. Ingen ersättning utgick till valberedningens ledamöter.

Aktieägare som vill lämna förslag till valberedningen kan göra det via styrelsenominering@klovern.se eller per telefon 010-482 70 00. Valberedningen har inför årsstämman 2021 haft 3 protokollförda möten och har därutöver haft kontakt per telefon och email.

Valberedningens ledamöter har övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot i Klöverns valberedning. Valberedningens arbete har bestått av att ta del av den genomförda styrelseutvärderingen och analysera vilka behov av erfarenheter och kompetenser som behövs för ett bra styrelsearbete utifrån bolagets strategi, ställning och omvärld. Valberedningen har också genomfört individuella intervjuer med styrelseledamöter. Det är även valberedningens uppgift att i sitt arbete beakta de frågor som framgår av Koden.

Valberedningen har i sitt arbete inför årsstämman 2021 utgått ifrån bolagets strategi och behov av expertis för att på ett långsiktigt hållbart sätt skapa god värdetillväxt för aktieägarna.

Som mångfaldspolicy avseende styrelsen har bolaget tillämpat regel 4.1 i Koden med innebörd att en jämn könsfördelning ska råda i styrelsen, samt att styrelsen i övrigt med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingskedje och övriga förhållanden ska präglas av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. Sammantaget ska dessa kvalifikationer bidra till ett oberoende och kritiskt ifrågasättande klimat i styrelserummet.

Vid framtagande av sitt förslag till val av styrelseledamöter har valberedningen tillämpat regel 4.1 i Koden. Klöver har länge haft en jämn könsfördelning i styrelsen, och kommer, om årsstämman beslutar i enlighet med valberedningens förslag, fortsatt uppfylla Kodens riktlinjer därvidlag. Om årsstämman beslutar i enlighet med valberedningens förslag är det valberedningens uppfattning att styrelsen får en med beaktande av ovan väl sammansatt styrelse.

Valberedningen har också tagit del av och beaktat revisionsutskottets rekommendation till val av revisor.

Valberedningens uppgifter

Valberedningen ska till årsstämman lämna förslag avseende:

- Stämмоordförande
- Styrelseordförande
- Styrelseledamöter med motivering samt antal ledamöter och arvode.

- Ersättning för utskottsarbete.
- Regler för valberedningens sammansättning inför nästkommande årsstämma.
- Förfarande vid utbyte av ledamot i valberedningen innan dess arbete slutförts.

Valberedningen ska även ta del av revisionsutskottets rekommendation kring val av revisor och arvodering av denne, samt därefter lämna förslag till årsstämman om revisorsval.

STYRELSE

Styrelsens ansvar

Styrelsen som utses vid varje årsstämma har det övergripande ansvaret för bolagets strategi, organisation och förvaltning på uppdrag av samtliga aktieägare. Styrelsen verkar för bolagets långsiktiga värdeskapande. Styrelsens ansvar omfattar:

- att upprätta strategi, mål, budget och affärsplan.
- att granska och godkänna bokslut.
- att fatta beslut kring investeringar och försäljningar.
- att fatta beslut kring kapitalstruktur och finansiell risk.
- att utveckla koncernens policyer.
- att säkerställa att det finns kontrollsystem för uppföljning.
- att besluta om betydande förändringar av organisation och verksamhet.
- att utse verkställande direktör.
- att fastställa lön och ersättningar till VD och ledande befattningshavare.

SAMMANSÄTTNING

Klöverns styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter. Under 2020 bestod styrelsen av de fem styrelseledamöterna Pia Gideon (ordförande), Rutger Arnhult (VD), Johanna Fagrell Köhler, Ulf Ivarsson och Eva Landén.

OBEROENDE

Enligt Svensk kod för bolagsstyrning och Nasdaq Stockholm ska majoriteten av de bolagsstämmovalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst två av de styrelseledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. För att avgöra en ledamots oberoende ska valberedningen göra en samlad bedömning av samtliga omständigheter som kan ge anledning att ifrågasätta ledamotens oberoende. Resultatet av valberedningens överväganden ska redovisas i kallelsen till årsstämman.

Tre av fem ledamöter; Ulf Ivarsson, Johanna Fagrell Köhler och Pia Gideon är oberoende relativt bolaget och bolagsledningen. Dessa tre är dessutom oberoende relativt större ägare.



Klöverns affärsenhetskontor i Gallerian i Västerås var nominerad i "Sveriges snyggaste kontor".

Arbetsordning

Styrelsens arbete följer den arbetsordning som fastställts vid första ordinarie styrelsemöte efter årsstämman. Av arbetsordningen framgår bland annat arbetsfördelning och rapportering mellan styrelse, styrelsens ordförande och VD, samt den årsplan som följs för styrelsens arbete.

Styrelsens arbete under 2020

Styrelsen har under 2020 sammanlagt haft 21 möten (17) varav 1 var konstituerande (1) och 4 möten hölls per capsulam (3). Därutöver har styrelsen, ledande befattningshavare och externa föreläsare träffats för strategiarbete.

Merparten av årets styrelsearbete har genomförts digitalt. De svårbedömda konsekvenserna av utbrottet av covid-19 vid årets början har präglat styrelsearbetet under framför allt första halvåret. Det handlade då mycket om att säkra bra förutsättningar för såväl anställda som hyresgäster givet smittläget, samtidigt som det skedde en tät uppföljning av utvecklingen i olika branscher och delar av samhället.

De unika förutsättningarna genom pandemin och den ökade osäkerheten har gjort att styrelsen bjudit in externa talare både från den amerikanska och svenska marknaden vid upprepade tillfällen under året.

Vid varje ordinarie styrelsemöte behandlas marknadsläget, förvärv, försäljningar och investeringar, strategiska initiativ, ekonomisk uppföljning, finansiella läget, organisation och företagskultur, rapport från förvaltningsorganisationen, kundrelaterade frågor och läget på kredit- och finansmarknaderna. Finanschefen har en stående avrapportering vid varje styrelsemöte. Därutöver bjuds ledande befattningshavare i bolaget regelbundet in för att rapportera kring strategiska initiativ.

Styrelsen har under året haft fortsatt fokus på utveckling av hållbarhetsarbetet, projektutveckling och genomförandet av en strategi som innebär koncentration till utvalda tillväxtområden och även expansion till marknader utanför Sverige. Styrelsen har även fortsatt att följa utvecklingen av organisation och ledarskap.

Styrelsen har löpande arbetat med frågor kring intern kontroll och riskhantering med närvaro av revisor. Styrelsen har under året också sammanträtt med revisor utan att VD eller annan representant från bolaget har varit närvarande.

Styrelsens arbete utvärderas kontinuerligt. Utvärderingen utförs med enskilda intervjuer, gemensam diskussion och skriftlig och muntlig avrapportering till valberedningen.

Utfallet 2020 visade att styrelsens arbete fungerar väl, att ledamöterna besitter kompletterande kompetenser samt att styrelsens sammansättning främjar ett gott och öppet diskussions- och samarbetsklimat.

UTSKOTTENS UPPGIFT

Om styrelsen inrättar utskott ska det av styrelsens arbetsordning framgå vilka arbetsuppgifter och vilken beslutanderätt styrelsen har delegerat till utskott samt hur utskotten ska rapportera till styrelsen. Revisionsutskott ska bestå av minst tre styrelseledamöter. Majoriteten av utskottets ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst en av de ledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Revisionsutskott

Mot bakgrund av att frågor kring finansiering, ekonomisk uppföljning och riskhantering är så väsentliga i ett fastighetsbolag av Klöverns storlek, har styrelsen beslutat att hela styrelsen, med undantag för VD, utgör bolagets revisionsutskott.

Revisionsutskottet och bolagets styrelse sammanträder med bolagets revisor vid ett flertal tillfällen under styrelseåret.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottets uppgift är att bereda frågor kring ersättningar till VD och ledande befattningshavare och övergripande principer för löner och incitament, för vidare beslut av styrelsen. Ersättningsutskottet har under 2020 bestått av styrelsens ordförande Pia Gideon och Ulf Ivarsson. Malin Lundgren, Klöverns HR-chef t o m november 2020 har varit föredragande i utskottet. Ersättningsutskottet har under 2020 haft 5 protokollförda möten, och därutöver löpande samråd i ersättnings- och incitamentsfrågor.

Ersättningsutskottet har också anlitat extern expertis för att säkerställa att bolaget tillämpar marknadsmässiga principer för löner och incitament.

Viktiga styrelsebeslut

- I februari offentliggjorde Klöver ett grundprospekt avseende ett icke-säkerställt Medium Term Note-program med en ram uppgående till 10 miljarder kronor.
- I februari offentliggjordes ett förvärv av en fastighet i New York i form av alla andelarna i en bostadsrättsförening (co-op) för 184 miljoner USD.

- Under perioden februari–juni fattade styrelsen ett antal beslut vad gäller finansiering vilket skapade förutsättningar för totalt 9 miljarder kronor i refinansiering och ny finansiering under det andra kvartalet.
- I juni tecknades avtal om att avyttra två fastigheter i Västerås för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 116 mkr.
- I oktober beslutade styrelsen om en fullt garanterad nyemission om cirka 2 miljarder kronor med företrädesrätt för befintliga stamaktieägare, under förutsättning av godkännande vid en extra bolagsstämma.
- Som ett led i renodlingen av Klöver tecknades i november avtal med Mileway avseende försäljning av 12 fastigheter för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 610 mkr. Fastigheterna – belägna i Malmö, Lund, Norrköping och Västerås – har en uthyrningsbar yta om cirka 120 700 kvm och utgörs huvudsakligen av lokaler för lager/logistik.

REVISORER

Vid årsstämman 2020, för tiden intill årsstämman 2021, omvaldes Ernst & Young till revisor för bolaget. Fredric Hävrén är huvudansvarig revisor för Klöver. Revisor väljs enligt bolagsordningen varje år. I uppdraget ingår granskning av bolagets bokföring och årsredovisning samt bolagsledningens och styrelsens förvaltning av bolaget. Revisorn ska även, om inte annat särskilt beslutas, granska bolagets bolagsstyrningsrapport, granska ersättningar till ledande befattningshavare samt översiktligt granska bolagets niomånadersrapport.

Även Klöverns lagstadgade hållbarhetsrapport granskas av Ernst & Young.



Kopparhusen i Norrköping.

Arvode till revisor fastställs, efter förslag från valberedningen, på årsstämman. Årsstämman 2020 beslutade att arvode till revisor ska utgå enligt godkänd räkning.

KONCERNEN

Bolagsstrukturen i Klöver består av moderbolaget Klöver AB samt 28 direktägda aktiva dotterbolag (30). Verksamheten i Sverige är indelad i 11 affärsenheter i tre regioner; Stockholm, Väst och Öst. Dessutom har Klöver fastigheter i Köpenhamn (som är en egen affärsenhet) och New York. Läs mer om affärsenheterna på sidorna 20–36.

FREDRIC HÄVRÉN

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

Övriga uppdrag: Magnolia Bostad AB, Heba Fastighets AB, Nordisk Renting AB, Byggvesta AB, HSB Stockholm Ek. för. och HSB Bostad AB.

Aktieinnehav i Klöver: Inget innehav.

VD OCH BOLAGSLEDNING

VD är föredragande vid styrelsemöten och ger styrelsen löpande information om bolagets utveckling.

VD leder arbetet i bolagsledningen. Utöver VD ingick under 2020 transaktionschef, finanschef, chefsjurist och chef affärsstöd i bolagsledningen.

Bolagsledningens arbete under 2020

I bolagsledningen behandlas frågor rörande den löpande verksamheten och även ärenden av finansiell karaktär, strategi, personal, transaktioner samt finansiell rapportering.

Bolagsledningen deltar vid olika kommittéer och mötes-sammankomster inom organisationen.

Bolagsledningen, regioncheferna och några ytterligare nyckelpersoner träffas regelbundet i ett forum kallat Utökad ledningsgrupp. Där behandlas förvaltnings-, utvecklings- och projektrelaterade frågor.

Investeringskommitté Förvaltning träffas varannan vecka och består av VD, projektcontrollers, projektchefer, regionchefer, värderingsansvarig samt transaktionsansvarig.

Investeringskommitté Projektutveckling träffas var sjätte vecka och består av bolagsledningen samt affärsområdeschef Projektutveckling Sverige och projektcontroller. Investeringskommittéerna granskar samtliga större projekt inom Regionerna och Projektutveckling och är även en förinstans till projekt som går vidare för godkännande av styrelsen.

Bolagsledningen deltar även löpande vid Klöverns Transaktions- och finansråd, där aktuella transaktioner och finansiering avhandlas med berörda funktioner.

En gång per år samlas bolagsledningen och alla medarbetare till Klöverkonferens.

ERSÄTTNINGAR OCH INCITAMENTSPROGRAM

Ersättning till VD och ledande befattningshavare

Styrelsen föreslår att årsstämman 2021 fattar beslut om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Möjligheten att kunna rekrytera och behålla kvalificerade ledande befattningshavare är en viktig förutsättning för att Klöverns affärsstrategi och hållbarhetsagenda, både på kort och lång sikt, på ett framgångsrikt sätt ska kunna implementeras i bolaget. En viktig del i det är att bolaget kan erbjuda en konkurrenskraftig totalersättning, som möjliggörs genom dessa riktlinjer.

Rörlig kontantersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi samt långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

Ersättningskomponenter och villkor för medlemmar i bolagets ledning

Klöver ska erbjuda marknadsmässig och konkurrenskraftig ersättning som står i relation till ansvar och befogenheter. Ersättningen ska vidare baseras på faktorer som arbetsuppgifternas betydelse, medarbetarens kompetens, erfarenhet och prestation. Ersättningen ska bestå av fast lön, eventuell rörlig ersättning, pensionsförmåner och övriga förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

Fast lön

Den fasta lönen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig och beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Grundlönen omprövas varje år. Ledande befattningshavare erhåller inte arvode för styrelseuppdrag i bolaget eller dess dotterbolag.

Rörlig ersättning

Rörlig ersättning ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier, utformade med syfte att främja bolagets långsiktiga värdeskapande. Rörlig ersättning kan uppgå till högst 25 procent av den fasta årliga lönen. Utfallande rörlig ersättning utbetalas i form av ej pensionsgrundande lön.

Pensionsförmåner

Ledande befattningshavare ska erhålla pensionsförmåner i form av ålderspension och premiebefrielse, som ska vara premiebestämda, samt sjukförsäkring, som ska vara förmånsbestämd. Pensionspremier för ledande befattningshavare kan uppgå till maximalt 35 procent av den fasta årliga lönen och pensionsåldern är 65 år. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande.

Övriga förmåner

Förmåner utöver lön, rörlig ersättning och pension utgår för samtliga ledande befattningshavare i form av tjänstebil,

sjukvårdsförsäkring och kostförmån och del i Klöverns Vinstandelsstiftelse. Avsättning till stiftelsen kan maximalt uppgå till ett prisbasbelopp per anställd och år och bestäms med vägledning av fastställda mål i Klöverns affärsplan.

Premier och andra kostnader med anledning av sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst tio (10) procent av den fasta årliga lönen. För medlemmar i bolagets ledning verksamma i annat land sker reglering av pensionsförmån och andra förmåner enligt fast eller tvingande lokal praxis, men justeringar ska i det fallet så långt som möjligt hållas inom ramen för dessa riktlinjer.

Upphörande av anställning och avgångsvederlag

Ledande befattningshavares uppsägningstid ska vara sex till tolv (6–12) månader från bolagets sida och sex (6) månader från ledande befattningshavares sida. Under uppsägningstiden utgår full lön och andra anställningsförmåner, med avräkning för lön och annan ersättning som erhålls från annan anställning eller verksamhet som den anställde har under uppsägningstiden. Avgångsvederlag utgår inte.

Kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning

Rörlig kontantersättning ska tydligt koppla an till bolagets finansiella eller kvalitativa mål, som i sin tur ska vara mätbara och förutbestämda. Kriterier kan vidare utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade på så sätt att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive hållbarhetsagendan, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga personliga utveckling.

Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig ersättning ska kunna mätas under en period om ett år. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig ersättning avslutats ska bedömas och fastställas i vilken utsträckning kriterierna har uppfyllts. Den verkställande direktören ansvarar för bedömningen av övriga medlemmar i bolagsledningen. Bedömning av utfall baseras på finansiella mål från den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Möjlighet att återkräva rörlig lön följer av för var tid gällande programs villkor. Detta är en sammanfattning av riktlinjerna, för fullständiga riktlinjer se www.klovern.se.

För ytterligare information gällande ersättningar se not 3.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

Långsiktigt incitamentsprogram

Utöver ersättning enligt ovanstående riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare ska ledande befattningshavare även erbjudas att delta i långsiktiga incitamentsprogram om sådana är inrättade i bolaget. I Klövern inrättades 2017 ett långsiktigt kontantavräknat optionsprogram till ledande befattningshavare, exklusive verkställande direktören, och nyckelpersoner i bolaget. Optionsprogram 2017 beslutades av årsstämman 2017 och förföll under 2020. Årsstämman 2020 beslutade att införa ett nytt långsiktigt incitamentsprogram ("Optionsprogram 2020") på i huvudsak samma villkor som Optionsprogram 2017. På grund av osäkerhet och andra omständigheter på marknaden valde styrelsen emellertid att inte genomföra Optionsprogram 2020.

Styrelse och utskott

Styrelsens och utskottens arvoden föreslås av valberedningen och fastställs av årsstämman.

INTERN STYRNING OCH KONTROLL

Klövern har en hög aktivitetsnivå med omfattande transaktioner och projekt som startas, genomförs och avslutas under ett verksamhetsår. Klövern möter dagligen risker som kan påverka verksamheten och förmågan att nå uppsatta mål. Riskhantering, god intern styrning och kontroll är därför högprioriterat för styrelsen och bolaget.

Styrelsens ansvar för den finansiella rapporteringen

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. Hanteringen grundar sig i ramverket för Coso, Committee of Sponsoring Organization of the Treadway Commission.

Den interna kontrollen påverkar alla funktioner i bolaget och omfattar såväl riskbedömning och rutiner som uppföljning av mål.

STYRELSENS ANSVAR

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, Svensk kod för bolagsstyrning och styrelsens arbetsordning. Styrelsen ska ha en storlek och sammansättning som säkerställer dess förmåga att förvalta bolagets angelägenheter med integritet och effektivitet.

Kontrollmiljö

Kontrollmiljö och kontrollåtgärder säkerställer effektiviteten i bolaget och utgör basen för den interna kontrollen. Den formella beslutsordningen utgår ifrån 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:

- Arbetsmiljöpolicy
- Finanspolicy
- IT-Policy
- Kommunikationspolicy
- Krishanterings- och säkerhetspolicy
- Närståendepolicy
- Revisionspolicy
- Uppförandekod och Hållbarhetspolicy

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.

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. Genom bolagets hållbarhetsarbete identifieras risker löpande och åtgärder föreslås och vidtas.

Ekonomiavdelning och fastighetsavdelning arbetar sida vid sida för att säkerställa att riktlinjer följs.

Ett begränsat antal personer har firmateckningsrätt och en attestordning finns upprättad.

Frågor för beslut bereds i Investeringskommittéerna, Utökade ledningsgruppen och Transaktions- och finansrådet med närvaro av bolagsledningen. Representanter ur bolagsledningen närvarar regelbundet vid styrelsemöten, och styrelsen följer då upp aktuella frågor och bedömningar direkt med ledningspersoner. Koncernens verksamhet, finansiella hantering och förvaltning revideras två gånger per år av bolagets revisorer som rapporterar iakttagelser och eventuella synpunkter direkt till styrelsen. Principer för redovisning, rapportering och revisionssynpunkter går igenom vid ordinarie revision av årsbokslut samt löpande i dialog mellan styrelse och revisor.

Information och kommunikation

Den externa informationen kommuniceras via pressreleaser och webbplatsen och sköts utifrån den kommunikationspolicy som är anpassad efter Nasdaq Stockholms regelverk och Koden.

Den interna informationen förmedlas genom regelbundna möten inom organisationen, och även via bolagets intranät. Intranätets huvudsakliga syfte är att ge medarbetarna en strukturerad helhetsbild av verksamheten och fungerar som en lättillgänglig plattform genom vilken aktuell och relevant information och dokumentation tillgängliggörs.

Uppföljning

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

Internrevision

Klöverns styrelse har gjort bedömningen att ingen separat funktion för internrevision behöver inrättas. Det arbetssätt som Klöver tillämpar för uppföljning och kontroll bedöms vara tillräckligt och sker enligt följande beskrivning.

Klövern har en decentraliserad och transparent organisation. Finansverksamheten, ekonomi- och hyresadministration samt extern information och merparten av den interna informationen utgår i huvudsak från huvudkontoret i Stockholm och Nyköping. Uppföljning av resultat och balans görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna som av affärsenheterna, bolagsledning och styrelse. Finanschef, transaktionschef och regionchefer närvarar regelbundet vid styrelsemöten. Tydlig dokumentation via policyer och instruktioner, tillsammans med återkommande uppföljning och regelbundna, löpande och aktiva diskussioner med revisor, säkerställer processernas korrekthet. Hantering och rapportering granskas formellt av bolagets revisor tre gånger per år och rapporteras till styrelsen.

Utförlig information om Klöverns riskbedömning, exponering och hantering finns i avsnittet Risk och riskhantering på sidorna 74–77.

Visselblåsarfunktionen

Klövern har en visselblåsarfunktion för att säkerställa den korrekta tillämpningen av Uppförandekoden. Visselblåsarfunktionen är till för alla anställda, inhyrd personal och konsulter. För att säkerställa anonymitet och korrekt hantering av informationen administreras funktionen av en extern part.

Styrelse



PIA GIDEON

Ordförande sedan årsstämma 2016.

Ledamot 2013–2016.

Född 1954.

Oberoende ledamot.

Utbildning: Civilekonom.

Övriga styrelseuppdrag:

Ordförande i Action Aid Sverige och Qlucore AB.

Ledamot i Metria AB och Apoteket AB.

Aktieinnehav i Klöver:

39 375 stamaktier av serie B.



RUTGER ARNHULT¹

Ledamot sedan 2009.

Född 1967.

VD i Klöver AB (publ).

Ledamot beroende relativt bolaget, bolagsledningen och större ägare.

Utbildning: Civilekonom.

Övriga styrelseuppdrag:

Ordförande i M2 Asset Management AB (publ).

Ledamot i Corem Property Group AB (publ)¹.

Aktieinnehav i Klöver:

15 660 605 stamaktier av serie A, 159 274 373 stamaktier av serie B och 655 284 preferensaktier, via bolag, direkt och indirekt.

1) Till och med 25 mars 2021.



JOHANNA FAGRELL KÖHLER

Ledamot sedan årsstämma 2018.

Född 1966.

VD i Creuna AB.

Oberoende ledamot.

Utbildning: Civilekonom.

Övriga styrelseuppdrag:

Ordförande i ClayPort AB. Ledamot i G5 Entertainment AB (publ) och S-group Holding AB.

Aktieinnehav i Klöver:

Inget innehav.



ULF IVARSSON

Ledamot sedan årsstämma 2018.

Född 1961.

Co-founder och arbetande ordförande i AB Stratio.

Oberoende ledamot.

Utbildning: Civilekonom.

Övriga styrelseuppdrag:

Ordförande i Curago AB, FlexQube AB (publ), SmartHome4U Sweden AB, Syntegra Invest AB och Playground TV AB. Ledamot i PostProcess Technologies, Inc.

Aktieinnehav i Klöver:

Inget innehav.



EVA LANDÉN

Ledamot sedan årsstämma 2011.

Född 1965.

VD i Corem Property Group AB (publ).

Ledamot beroende relativt bolaget, bolagsledningen och större ägare.

Utbildning: Civilekonom.

Övriga styrelseuppdrag:

Ordförande i Specialfastigheter Sverige AB (publ).

Aktieinnehav i Klöver:

Inget innehav.

Aktieinnehav per 2020-12-31.

Bolagsledning



RUTGER ARNHULT¹

VD

Född 1967.

Anställd sedan 2012.

Utbildning: Civilekonom.

Styrelseuppdrag:

Ordförande i M2 Asset Management AB (publ).
Ledamot i Klövern AB (publ)² och Corem
Property Group AB (publ)².

Aktieinnehav i Klövern:

15 660 605 stamaktier av serie A, 159 274 373
stamaktier av serie B och 655 284 preferens-
aktier, via bolag, direkt och indirekt.

1) Till och med 25 mars 2021.



JENS ANDERSSON

Finanschef

Född 1973.

Anställd sedan 2013.

Utbildning: Civilekonom.

Tidigare anställning:

Projektledare Catella Corporate Finance AB
2012–2013, CFO Vanir Asset Management AB
2010–2012, Senior Vice President Aareal Bank
2001–2010.

Styrelseuppdrag: Inga externa.

Aktieinnehav i Klövern:

83 250 stamaktier av serie A och 133 750 stam-
aktier av serie B, via bolag, direkt och indirekt.



SUSANNE HÖRNFELDT

Chef Affärsstöd

Född 1969.

Anställd sedan 2014.

Utbildning: Civilingenjör.

Tidigare anställning:

Konsult/Partner Newsec AB 2001–2014.

Styrelseuppdrag: Inga.

Aktieinnehav i Klövern: Inget innehav



PEETER KINNUNEN²

Transaktionschef

Född 1973.

Anställd sedan 2012.

Utbildning: Civilingenjör.

Tidigare anställning:

COO Vanir Asset Management AB 2010–2012,
Chef Transaktion & Analys Kungsleden AB
(publ) 2007–2010.

Styrelseuppdrag: Inga externa.

Aktieinnehav i Klövern:

149 460 stamaktier av serie B och 1 685 prefe-
rensaktier.

2) Tillförordnad VD från och med 26 mars 2021.



MALIN LÖVEBORG

Chefsjurist

Född 1978.

Anställd sedan 2017.

Utbildning: Jur. kand.

Tidigare anställning:

Advokat/senior biträdande jurist Setterwalls
advokatbyrå AB 2007–2017, biträdande jurist
Hamilton advokatbyrå AB 2005–2007.

Styrelseuppdrag: Inga externa.

Aktieinnehav i Klövern:

Inget innehav.

Aktieinnehav per 2020-12-31.



Skiss av Klöverns fastighet 28&7 i New York.

Hållbarhet



Hållbarhetsstrategi och styrning

Klöverns hållbarhetsstrategi tar sin utgångspunkt i bolagets vision, affärsidé och värderingar. Den beskriver Klöverns ekonomiska, miljömässiga och sociala ansvar utifrån FN:s globala hållbarhetsmål och det globala klimatavtalet.

Ett strategiskt förhållningssätt gör det möjligt att styra verksamheten ansvarsfullt och samtidigt hantera hållbarhetsrelaterade utmaningar och möjligheter. Det är viktigt att Klöverns varumärke bygger trygghet och stabilitet för såväl aktieägare, kunder och medarbetare som andra intressenter. För Klövern är hållbart företagande en självklarhet. Förutom ett omfattande miljöarbete vill vi ta ett socialt ansvar för våra medarbetare och de människor som vistas i och omkring våra fastigheter. Vi är övertygade om att hållbarhet är en förutsättning för goda affärer, attraktiva fastigheter, nöjda kunder och engagerade medarbetare. Genom hållbarhet skapar Klövern värde.

Hållbarhetsarbetet omfattar hela verksamheten. Ansvaret fördelas tydligt inom organisationen genom policyer, riktlinjer, övergripande mål och detaljerade handlingsplaner. Utöver det finns också lagar, externa riktlinjer och regelverk som styr verksamheten. Klövern tillämpar UN Global Compact och försiktighetsprincipen i alla led av verksamheten. Hållbarhetsarbetet utvecklas ständigt och kompletteringar görs därför kontinuerligt av hållbarhetspolicy och tillhörande riktlinjer. En utgångspunkt för vårt hållbarhetsarbete är att prioritera de områden där vi har störst möjlighet att göra skillnad och att göra detta till en naturlig del av vår affär.



Solpaneler på fastigheten Kopparhammaren 2 i Norrköping. Under 2020 installerades totalt sex nya solcellsanläggningar på Klöverns fastigheter.

INTRESSENTDIALOG OCH VÄSENTLIGHETSANALYS

Klöverns hållbarhetsarbete grundar sig på en väsentlighetsanalys tillsammans med en nära relation till de viktigaste intressentgrupperna. Dialogen med intressenterna säkerställer att hållbarhetsarbetet har rätt fokus. När vi ser att väsentliga aspekter förändras, påverkar det både fokusområden och hållbarhetsmål för kommande år. De viktigaste intressenterna är kunder, leverantörer, ägare, kreditgivare, medarbetare och övriga samhällsaktörer.

HANTERING AV KLIMATRISKER

Några av de områden som har ökat i betydelse under de senaste åren i samband med intressentdialogen är tillgången till kvalitetssäkrade gröna tillgångar, grön finansiering och hantering av klimatrisker. Klöverns målmedvetna och kontinuerliga arbete med energieffektivisering och ökad andel gröna tillgångar säkerställer tillgången till grön finansiering långsiktigt. Klöverns arbete med styrning och hantering av klimatrisker kommer att fördjupas under 2021 då styrelsen har beslutat att Klöver ska påbörja implementeringen av

Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) rekommendationer fullt ut. TCFDs rekommendationer ger oss förutsättningar att hantera och rapportera klimatrelaterade risker och möjligheter i hela verksamheten. I nedan tabell beskriver Klöver var vi står i dag i förhållande till TCFDs rekommendationer per rapporteringskategori och våra ambitioner för 2021. Denna rapportering finns också att tillgå publikt i Klöverns årliga rapportering till CDP, Carbon Disclosure Project, www.cdp.org.

Klöver redovisar sitt hållbarhetsarbete enligt Global Reporting Initiative (GRI) Standards nivå core som beskriver hur vi har arbetat med hållbarhetsfrågorna under 2020. Utgångspunkten för redovisningen är genomförd intressentdialog och väsentlighetsanalys. Redovisningen har översiktligt granskats av Ernst & Young AB.

KLIMATRELATERADE RISKER

* Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) summering över var vi står i dag och kommande rapportering i linje med TCFDs rekommendationer.

	Var vi står i dag	Prioriteringar 2021*
Styrning	Styrelsebeslut att Klöver ska följa TCFDs rekommendationer.	Dedikerat styrelsemöte med fördjupning i TCFDs rekommendationer, samt utbildning i klimatrelaterade risker och möjligheter för fastighetssektorn.
	Det finns en tydlig årsplan för hållbarhetsarbetet inom bolaget som inkluderar avrapportering till styrelsen av föregående års resultat, kommande års prioriteringar och beslut om mål.	Därefter årlig översyn av klimatrelaterade risker i samband med övergripande riskprocess.
	Årsplanen omfattar även ledningens och affärsenheternas genomgång av föregående års hållbarhetsmål och utvärdering av resultat, samt plan för förbättringsåtgärder, hantering av avvikelser och förslag till nya mål.	Inrättande av bolagsövergripande TCFD task force med ansvar att leda arbetet med implementering av rekommendationerna samt årlig risköversyn.
	Klimat- och hållbarhetsmål arbetas in i affärsenheternas verksamhetsplan och budget för kommande år.	Översyn av införande av klimatrelaterade mätetal i ersättningspolicy till ledning och medarbetare i ledande ställning.
	Riskstyrning via policyer och riktlinjer.	
Strategi	År 2020 togs en ny hållbarhetspolicy fram. Policyn omfattar rapportering av klimatrelaterade finansiella risker.	Uppdatering av strategier med avseende på klimatrelaterade risker och möjligheter: 1) på kort, medel och lång sikt. 2) på organisationens affär, strategi och finansiella planering. 3) för olika klimatrelaterade scenarios, inklusive ett 1,5-gradersscenario.
Risk management	Klimatrelaterade risker och möjligheter bedöms utifrån väsentlighetsanalysen i hållbarhetsarbetet.	Integrera klimatrelaterade risker i övergripande riskprocess. Risk- och möjlighetsanalys följer TCFDs riskmodell.
Mätning och mål	Årligt klimatbokslut med rapportering av växthusgasutsläpp enligt GHG protocol scope 1, 2 och delar av scope 3.	Rapportering av fullt scope 3.
	Årlig rapportering av klimatrelaterade risker och möjligheter till CDP.	Översyn av verksamhetsmål så att klimatrelaterade risker och möjligheter hanteras i linje med strategi och riskhanteringsprocess. Rapportera väsentliga mätetal enligt TCFD Sector specific guidance för fastighetsbolag.

Hållbarhetsmål

Klövern har långsiktiga och ambitiösa hållbarhetsmål. Vår övergripande målsättning är att säkerställa en attraktiv fastighetsportfölj som skapar långsiktigt uthålligt värde utan negativ inverkan på människa och miljö.

Hållbarhetsarbetet är kategoriserat utifrån fyra fokusområden. Det är integrerat i alla delar av verksamheten och syftar till konkreta resultat. Fokusområden och hållbarhetsmål speglar Klöverns ansvar mot sina intressenter, men också de områden där möjligheterna att påverka är som störst, de väsentliga aspekterna. Våra målsättningar siktar mot att säkerställa att Klöver behåller positionen som ett av de mest hållbara

fastighetsbolagen. Genom intressentdialogerna har väsentlighetsanalysen förändrats över åren. Den förändring vi ser tydligast är påverkan till följd av EUs paket för hållbara finanser och finansiärernas ökade efterfrågan på gröna tillgångar att investera i, krav på hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter, samt ytterligare fokus på minskad klimatpåverkan.

HÅLLBARHET GENOM NÄRHET OCH ENGAGEMANG

LÅNGSIKTIG VÄRDEUTVECKLING / HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Mål – Långsiktig värdeutveckling

- Överskottsgraden ska uppgå till minst 65 procent.
- Den justerade soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent.
- Nöjd-Kund-Index (NKI) ska uppgå till minst 75.
- Klöverns leverantörer ska arbeta i enlighet med Klöverns uppförandekod för leverantörer.



Mål – Hållbar stadsutveckling

- Ett hållbarhetsramverk ska tas fram i alla stadsutvecklingsprojekt.
- Vi ska långsiktigt sträva efter att miljöklassificera alla byggnader.



GLOBALA MÅLEN FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

Globala målen, även kända som Agenda 2030, är den mest ambitiösa agendan för hållbar utveckling som världens länder någonsin antagit. Klöverns fokusområden och hållbarhetsmål beskriver hur Klöverns verksamhet bidrar till de Globala målen på de områden där våra möjligheter att påverka är som störst.



KLIMAT / HÄLSA OCH ENGAGEMANG

Mål – Klimat

- År 2022 ska all energi som används i Klöverns byggnader ha sitt ursprung i förnybara källor.
- År 2022 ska minst 75 procent av Klöverns fastigheter ha en energianvändning lägre än 100 kWh/kvm.
- År 2025 ska motsvarande 5 procent av elanvändningen vara egenproducerad och komma från förnybara källor.
- År 2025 ska Klöver vara klimatneutralt i förvaltningsverksamheten.
- År 2030 ska energianvändningen halveras jämfört med 2018 års nivå 101 kWh/kvm.
- Klöver ska sträva efter att minimera det avfall som går till förbränning och deponi, samt öka andelen avfall som återvinns eller återbrukas.



Mål – Hälsa och engagemang

- Klöver ska ha engagerade, affärsdrivna medarbetare som lever upp till bolagets värderingar och är goda ambassadörer.
- Klöver ska erbjuda en sund och säker arbetsmiljö där alla mår bra.





HÅLLBARHETSMÅL OCH UTFALL 2020

	Mål	Utfall	Status
EKONOMI	Överskottsgraden ska uppgå till minst 65 procent.	Överskottsgraden uppgick till 67 procent.	●
	Den justerade soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent.	Den justerade soliditeten uppgick till 43,2 procent.	●
	Nöjd-Kund-Index (NKI) ska långsiktigt uppgå till minst 75.	Vid den senaste mätningen 2019 uppgick NKI till 70.	●
	Klöverns leverantörer ska arbeta i enlighet med Klöverns uppförandekod för leverantörer.	Arbetet med att säkerställa en hållbar leverantörskedja är långsiktigt. Delmålet för 2020 är uppnått genom riskklassificering av leverantörer och implementering av ett självskattningsformulär för hållbarhetsrisker.	●
MILJÖ	År 2022 ska all energi som används i Klöverns byggnader ha sitt ursprung i förnybara källor.	Utfallet 2020 var 90 procent och vi är på god väg att nå målet.	●
	År 2022 ska minst 75 procent av Klöverns fastigheter ha en energianvändning lägre än 100 kWh/kvm ¹ .	År 2020 hade 68 procent av fastigheterna en lägre energianvändning än 100 kWh/kvm.	●
	År 2025 ska motsvarande 5 procent av elanvändningen vara egenproducerad och komma från förnybara källor.	År 2020 var 0,8 procent av elanvändningen egenproducerad och kom från förnybara energikällor. Med en fortsatt utbyggnadstakt i nivå med 2020 kommer målet att nås.	●
	År 2025 ska Klöverna vara klimatneutrala i förvaltningsverksamheten.	Med en 90-procentig andel förnybar energi är vi på god väg att nå målet till 2025.	●
	År 2030 ska energianvändningen halveras jämfört med 2018 års nivå 101 kWh/kvm.	År 2020 hade energianvändningen minskat med 12 procent jämfört med 2018.	●
	Byggnader motsvarande hälften av Klöverns fastighetsvärde ska miljöcertifieras till 2025.	År 2020 var byggnader motsvarande ett fastighetsvärde på 18 procent miljöcertifierade.	●
SOCIALT	Klövern ska ha engagerade, affärsdrivna medarbetare som lever upp till bolagets värderingar och är goda ambassadörer.	År 2020 var Klöverns eNPS 19 i jämförelse med benchmark 12. Inga ärenden hade rapporterats via visselblåsarfunktionen.	●
	Klövern ska erbjuda en sund och säker arbetsmiljö där alla mår bra.	År 2020 var utfallet i medarbetarundersökningen för kategorin Organisatorisk och social arbetsmiljöindex 77 mot benchmark 73.	●
	Ett hållbarhetsramverk ska tas fram i alla stadsutvecklingsprojekt.	Hållbarhetsramverk är definierat för alla större stadsutvecklingsprojekt.	●

1) Inför 2020 var målsättningen formulerad *År 2022 ska minst hälften av Klöverns fastigheter ha en energianvändning lägre än 100 kWh/kvm*. Målsättningen justerades under inledningen av 2021.

Klövern redovisar sitt hållbarhetsarbete enligt Global Reporting Initiative (GRI) Standards nivå core som beskriver hur vi har arbetat med hållbarhetsfrågorna under 2020. Utgångspunkten för redovisningen är genomförd intressentdialog och väsentlighetsanalys. Redovisningen har översiktligt granskats av Ernst & Young AB.

Ekonomi

Klöverns övergripande målsättning är att på ett långsiktigt hållbart sätt skapa god värdetillväxt för aktieägarna. Bra lönsamhet och finansiell stabilitet är en förutsättning för att kunna investera med full kraft inom hållbarhet, vilket i sin tur kan bidra till bolagets lönsamhet i en god cirkel.

LÖNSAMHET OCH FINANSIELL STABILITET

År 2020 var på grund av covid-19 ett år som inget annat. Vi kan dock konstatera att Klöverns affär är långsiktig, stabil och visat sig kunna leverera ett bra resultat även i en utmanande marknad. Vi har gynnats av våra avtalsbundna hyresintäkter och en diversifierad hyresgästsammansättning vilket inneburit att vi har klarat av att möta de rådande marknadsförutsättningarna utan alltför stor påverkan.

GOD LÖNSAMHET

Klöverns hyresgäster har generellt sett påverkats i relativt liten utsträckning av pandemin. En begränsad del av kundbasen, inte minst inom hotell-, restaurang- och mässverksamhet, har dock av naturliga skäl haft det mer utmanande. Vi har en mycket nära dialog med de hyresgäster som på något sätt sökt hyreslättnader och i varje enskilt fall har bedömningen gjorts huruvida det finns förutsättningar för exempelvis rabatter och anstånd i kombination med det statliga hyresstödet.

Sammanfattningsvis kunde vi i samband med publiceringen av bokslutskommunikén den 17 februari konstatera att 99 procent av de aviserade hyrorna avseende 2020 erhöjts, att vinsten före skatt uppgick till 2 467 mkr och att avkastningen på eget kapital uppgick till 9 procent.

EN FINANSIELLT STABIL PARTNER

Att vara en finansiellt stabil affärspartner är viktigt inte bara i bolagets dialog med kapitalmarknaden utan även i relationen med hyresgäster, leverantörer samt befintliga och framtida medarbetare. Klöverns finansiella stabilitet, mätt som justerad soliditet, uppgick vid årsskiftet till 43,2 procent, vilket är över den långsiktiga målsättningen om minst 40 procent.

Genom intressentdialogen kan konstateras att det är viktigt att Klöverns finansiella mål upprätthålls. Intressentdialogen pekar också på att ett av de viktigaste områdena för hyresgästerna är klimatpåverkan. Detta är centralt; utan kunder som är nöjda med hur Klövern arbetar med att minska bolagets klimatpåverkan kan det bli svårt att uppnå de mål som sätts för exempelvis nettoinflyttning och lönsamhet.

GRÖN FINANSIERING

Grön finansiering blir en allt viktigare del av Klöverns finansiering. I takt med att EUs paket för hållbara finanser implemen-

teras kommer grön finansiering att växa ytterligare i betydelse och behovet av gröna tillgångar att investera i öka väsentligt.

Under 2020 emitterade Klövern icke-säkerställda gröna obligationer till ett värde av 2 000 mkr med slutligt förfall i april 2024. I samband med emissionen togs ett nytt grönt ramverk fram som definierar vad gröna tillgångar är för Klövern. Ramverket tredjepartsgranskades av Cicero med utlåtandet medium green.

Under inledningen av 2021 utökades den gröna finansieringen med ytterligare 2 500 mkr icke-säkerställda obligationer med förfall i februari 2025.

VÄRDESKAPANDE

Det ekonomiska värde som Klövern skapar utgörs främst av hyresintäkter men även av värdeförändringar på fastigheter inklusive det värde som skapas genom projektutveckling och förädling av byggrätter. Intäkterna och värdeförändringarna ger i slutändan utrymme för utdelning till aktieägarna efter att leverantörer, kreditgivare, medarbetare och samhället har fått sin del.

KUNDNÖJDHET

Klöverns affärsidé är att med närhet och engagemang erbjuda attraktiva lokaler och aktivt bidra till stadsutvecklingen i tillväxtregioner. Genom att finnas nära till hands med egen lokalt baserad personal kan Klövern ge snabb service och hålla bra kontakt med hyresgästerna. Att vara nära innebär också att ha en bra marknadskänneting samt god kunskap om hyresgästerna och deras vardag.

Klövern arbetar strukturerat och löpande med kundvårdsarbete. Arbetet består bland annat av interna workshops samt mätning av Nöjd-Kund-Index (NKI), ett viktigt verktyg för att följa upp kundservicen och säkerställa kvalitet. Resultatet av NKI-mätningar ligger också till grund för förbättringsåtgärder som kan skapa ännu högre kundnöjdhet och lojalitet.

Mätning av NKI genomförs vartannat år. Den senaste mätningen gjordes under hösten 2019 och gav ett NKI på 70 (69) på en skala från 0 till 100. Det är ett bra resultat även om det är en bit upp till Klöverns målsättning om minst 75. Hyresgästerna ger Klövern bra betyg inom kategorierna Serviceanmälan och Kundvård & personlig service medan det finns större utrymme att förbättra Kunddialog och Skötsel & Underhåll.

Miljö

Klövern är en del av en hållbar framtid. Genom höga krav och ambitioner skapar vi attraktiva och hållbara miljöer för framtidens företag, individer och samhälle.

Klövern arbetar kontinuerligt med att minska klimatpåverkan genom:

- Lägre energianvändning
- Ökad andel förnybar energi
- Resurseffektivisering

För Klövern är energifrågan central. En stor del av ett fastighetsbolags klimatpåverkan härstammar från den energi som används i byggnaderna. Det innebär att vårt omställningsarbete omfattar både att effektivisera energianvändningen och att uteslutande använda förnybar energi.

ENERGIEFFEKTIVISERING

Vi har alltid varit målmedvetna när det kommer till att minska byggnadernas energianvändning och optimera driften. Detta visar sig i jämförelsesiffror där Klöverns genomsnittliga energianvändning per kvadratmeter är bland de lägsta i branschen trots ett stort och krävande fastighetsbestånd. Nya långsiktiga energimål antogs 2019. De nya målen är i linje med Science Based Targets och innebär bland annat att energianvändningen ska halveras per kvadratmeter till 2030 i jämförelse med 2018. För att nå ett så utmanande mål krävs en långtgående energistrategi.

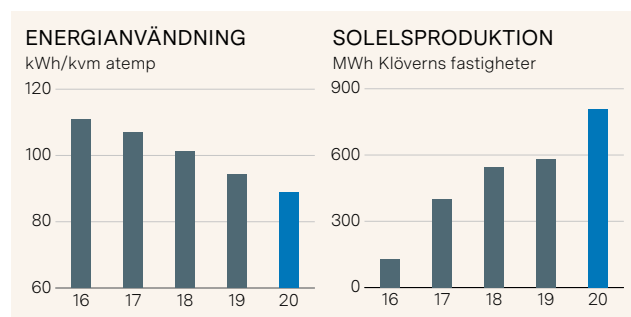
Det första delmålet i energistrategin var att minst hälften av fastigheterna ska ha en energianvändning lägre än 100 kWh/kvm år 2022. Detta mål uppnåddes redan 2019 och befästes ytterligare under 2020 med 68 procent av fastigheterna. Målet har nåtts bland annat genom att optimera driften och att byta ut äldre ineffektiv teknik till modern

teknik som minskar energianvändningen. I linje med det fortsätter satsningen på AI-teknik. Den genomsnittliga energianvändningen 2020 var 88,7 kWh/kvm. En förbättring med 12 procent sedan 2018, Klöverns basår för energimålen. En del av den minskade energianvändningen 2020 beror på pandemin och då främst genom att vår driftpersonal har fått mer tid att arbeta med energioptimering när många av våra hyresgäster har jobbat hemifrån. I några hus har vi kunnat minska energianvändningen då de har stått tomma, medan i andra har den ökat något. Ökningen är till följd av att den verksamhetsenergi som i vanliga fall återvinns för uppvärmning har minskat och därmed har den inköpta energi ökat.

FÖRNYBAR ENERGI

En stor del av ett fastighetsbolags klimatpåverkan handlar om energianvändning i form av el, kyla och värme. Den energi vi köper är därför avgörande för vårt omställningsarbete. Målet är att all energi som används i byggnaderna ska ha sitt ursprung i förnybara energikällor senast 2022. Under 2020 ökade andelen förnybar energi från 68 procent till 90 procent.

All el som används i Klöverns byggnader är förnybar och kommer från sol, vind- eller vattenkraft. I de fall fjärrvärmeleverantören inte kan erbjuda fjärrvärme från enbart förnybara energikällor klimatkompenseras utsläppen av leverantören. Övergången till enbart förnybar energi är en avgörande del av Klöverns målsättning att vara klimatneutralt i förvaltningsverksamheten senast 2025.



En av Klöverns 18 solcellsanläggningar finns på Uppsala Gate.



Fastigheten Hilton 3 i Solna är miljöcertifierad enligt BREEAM betyg Very Good.

Vår ambition att ställa om innebär också att bidra med att producera förnybar energi. Det gör vi genom att använda våra tak till solcellsanläggningar. 2025 ska motsvarande fem procent av elanvändningen vara egenproducerad från förnybara källor, vilket motsvarar 5 GWh. Under 2020 producerade Klöver 810 MWh solel. 6 nya anläggningar byggdes under året i Malmö, Norrköping, Stockholm, Uppsala och Västerås med en totalt installerad effekt om 124 kW. På alla nya byggnader integreras solceller från början om det är möjligt.

RESURSEFFEKTIVITET, RENOVERING & ÅTERBRUK

Klimatpåverkan från nybyggnationer eller ombyggnationer är en av fastighetsbranschens stora utmaningar. Vid nybyggnation eller totalrenoveringar av byggnader använder Klöver miljöcertifieringssystem som säkerställer en hållbar byggnation. När det kommer till lokalanpassningar har vi påbörjat arbetet med att hitta lokala återbrukslösningar som är miljösmyta och samtidigt passar våra hyresgäster.

Vi ser stora möjligheter att bidra till resurseffektivitet och cirkulär ekonomi genom miljösmart hantering av materialflöden och nya affärsmodeller. Under 2019 påbörjade vi arbetet med hållbara lokalanpassningar och ökat återbruk vid renoveringar. I hållbarhetsredovisningen 2019 berättade vi bland annat om renoveringen av Klöverns nya kontor i Kista med utgångspunkt 100 procent återbruk. Projektet syftat till att förstå och öka kompetensen omkring processen och arbetssätt med återbrukat material, vilka nya affärsmodeller som krävs samt klimatpåverkan och ekonomi. Projektet avstannade under första halvan av 2020 till följd av pandemin men återupptogs med full kraft under det fjärde kvartalet. Inflyttning kommer att ske

våren 2021. Preliminära resultat indikerar en stor klimatnytta men även positiv ekonomi i delar av projektet.

MILJÖCERTIFIERING

Under 2020 har Klöverns arbete med att miljöklassificera alla fastigheter fortsatt. Det innebär att vi arbetar, mäter och rapporterar på samma sätt i alla fastigheter och därmed kan följa upp, jämföra och planera förbättringsåtgärder. Under året har implementeringen av gemensamma system för driftuppföljning fortsatt såväl som införandet av en ny driftorganisation som ska säkerställa rätt arbetssätt.

Klöver har under året beslutat att väsentligt öka ambitionen gällande miljöcertifieringar av byggnader och antagit ett nytt mål om att byggnader motsvarande hälften av Klöverns fastighetsvärde ska vara certifierade senast 2025. År 2020 var byggnader motsvarande 18 procent av värdet certifierade, 18 st.

KLIMATBOKSLUT

Vårt långsiktiga mål är att verksamheten ska ge upphov till så liten negativ klimatpåverkan som möjligt. Sedan 2013 har Klöver beräknat utsläppen enligt GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol), den globala standard som används för att beräkna och rapportera växthusgasutsläpp. Klöver använder protokollets scope 1, scope 2 och delar av scope 3. Ambitionen är att öka antalet kategorier inom scope 3 och kontinuerligt förbättra statistiken. Klöverns klimatpåverkan var 2,8 kg CO₂e per kvm 2020.

Socialt

Klövern tar ansvar för hållbarhet i egenskap av arbetsgivare, näringsidkare och samhällsaktör. Det innebär att skapa förutsättningar för alla medarbetare att förebygga arbetsskador och ohälsa, lika mycket som det handlar om att se hur människors olikheter och kompletterande kompetenser bidrar till en innovativ företagskultur.

Hållbarhet för oss är människor som är engagerade och mår bra. Därför arbetar vi ständigt för att Klöverns ska bidra till att både hyresgästers och medarbetares hälsa förbättras.

Pandemin har försatt oss alla i en helt ny situation. Kontor, gym, restauranger och andra mötesplatser har fått stänga ner. Allt det som normalt sett bidrar till bättre fysisk och psykisk hälsa och trevlig arbetsmiljö. Vi har under året arbetat för att minska smittspridningen och underlätta för våra kunder genom åtgärder som information, skyltning, utökad städning, med mera. Våra innegym har fått stänga men istället har vi kunnat öppna utegym i anslutning till våra fastigheter. Klöverns externa engagemang som titelsponsor till Lidingöloppet on Tour Powered by Klöverns har också fått ta en helt ny form under 2020 då det genomfördes virtuellt.

ENGAGERADE MEDARBETARE

Engagerade och affärsdrivna medarbetare är Klöverns främsta tillgång. Vi vill tillsammans med våra medarbetare skapa en företagskultur där man mår bra och som man känner sig stolt över – det stärker Klöverns varumärke både som arbetsgivare och fastighetsbolag. Klöverns värdegrund består av tre delar; drivkraft, närhet och engagemang.

Under året har alla medarbetare varit med i utvecklingen av våra kund- och medarbetarlöften och de beteenden som vi agerar efter för att nå våra löften. Det är en del av vårt arbete med ett nytt strategiskt ramverk som ger en tydlig bild av varför vi finns och vart vi är på väg. Ramverket kallar vi för "Huset" och det beskriver Klöverns syfte, vår vision och affärsidé, vad vi lovar våra kunder och vilka värderingar och beteende som styr vårt agerande. Huset är helt enkelt ett försök att beskriva vår kultur.

Vår kultur är grunden för allt vi gör. Det är kulturen som särskiljer oss från andra och förenar oss som jobbar här. Tillsammans är vi Klöverns.

Vi genomför årligen en medarbetarundersökning för att ta reda på hur vi som arbetar på Klöverns upplever vår arbetsituation, men också hur vi ser på Klöverns attraktivitet som arbetsgivare. Vi vet att välfungerande arbetsgrupper och ledarskap, och en bra kultur leder till engagerade medarbetare, tillväxt och effektivitet.

Klöverns stabila resultat över åren och med index i linje med eller strax över de externa jämförelsetalen visar på hög trivsel och ett stort engagemang. Klöverns eNPS 2020 var 19. Det är något lägre än 2019 (22) men betydligt högre än externt benchmark (12).

HÄLSA OCH FÖRMÅNER

Under ett år präglad av pandemin har Klöverns investerat i en rad olika aktiviteter för att förebygga ohälsa och bidra till ett ökat engagemang:

- Under maj-juni erbjöds alla medarbetare en fri friskvårdstimme i veckan. Eftersom många gym och träningsanläggningar stängdes ner under våren passade vi på att peppa varandra och digitalt dela med oss av friskvårdstips i våra sociala kanaler. Den fria friskvårdstimmen förlängdes sedan även till november och december.
- Efter ett förslag från en medarbetare bestämde Klöverns att i kombination med varje genomförd friskvårdstimme skänka 100 kr till BRIS. BRIS har länge varit en organisation som Klöverns stöttar, och det har känts extra värdefullt att kunna engagera alla medarbetare och bidra lite extra i en tid som präglas av pandemin.
- Sedan flera år tillbaka skänker Klöverns en julgåva till en organisation som ligger oss varmt om hjärtat. I år fortsatte vi vårt engagemang för att stötta barn i utsatthet genom att skänka vår julgåva till BRIS.
- Träning och hälsa är ett viktigt tema även för externa aktiviteter och evenemang där både kunder och medarbetare bjuds in att delta. Ett exempel är "Lidingöloppet on Tour – Powered by Klöverns" där vi bjuder in hyresgäster att springa tillsammans med Klöverns. År 2020 genomfördes Lidingöloppet on Tour virtuellt – Virtuella Terrängserien i Sverige.
- Klöverns investerar i den snabbväxande sporten padel. Vi har de senaste åren bland annat sponsrat Swedish Padel Open och öppnat vår första anläggning Klöverns Padelcenter i Kista. Genom bildandet av Klöverns Padel och samgåendet med Padel Partners tillförs två anläggningar i Uppsala och flera nya stora anläggningar planeras kommande år.

- Friskvårdsbidrag. Samtliga tillsvidareanställda har ett årligt friskvårdsbidrag som under 2020 utnyttjades till 78 procent (79), vilket är en hög nyttjandegrad.
- Andra förmåner. Alla medarbetare erbjuds sjukvårdsförsäkring, tjänstepension, subventionerade luncher och del i Klöverns vinstandelsstiftelse. Vid utgången av 2020 hade vinstandelsstiftelsen aktier motsvarande 0,5 procent av aktiekapitalet i företaget.

ARBETSMILJÖ OCH SÄKERHET

Det är viktigt att Klöverns medarbetare känner att de arbetar i en trygg och säker arbetsmiljö. Det finns en tydligt förankrad policy och nya riktlinjer för hur organisationen ska arbeta. Utöver policy och riktlinjer finns en webbaserad säkerhets-handbok som säkerställer att lagar och rutiner efterlevs. Säkerhetshandboken har under året genomgått en total översyn för att säkerställa att den lever upp till våra krav och förväntningar. På alla våra kontor finns skyddsombud med syfte att skapa en säker arbetsmiljö i hela organisationen. I början av 2019 initierades projektet Arbetsmiljö 2.0 med syfte att förbättra vårt arbetsmiljö- och säkerhetsarbete ytterligare. Projektet som pågår under 2019–2021 har under året haft fortsatt fokus på utvecklingen och implementeringen av systematiska arbetsätt som säkerställer en god fysisk respektive organisatorisk och social arbetsmiljö för alla som befinner sig i våra fastigheter.

ANSVARFULL VERKSAMHET

Klövern arbetar långsiktigt och enligt principer som verkar för hög moral och etik i interna och externa relationer. Under året har uppförandekoden uppdaterats som tillsammans med de affärsetiska riktlinjerna ska ge en bra förståelse för de affärsetiska dilemma som kan uppstå i arbetsvardagen och hur de ska bemötas. Sedan 2016 finns en extern visselblåstjänst för att fånga upp eventuella avvikelser mot uppförandekod och affärsetiska riktlinjer. Vid utgången av 2020 har ingen använt tjänsten.

Våra leverantörer av varor och tjänster ska följa samma krav på miljöhänsyn, socialt ansvar, affärsetik och effektivitet som Klöverns ställer på sin egen verksamhet. Kraven på leverantörerna finns definierade i vår uppförandekod för leverantörer. Arbetet med en hållbar leverantörskedja som påbörjades 2019 är långsiktigt och kommer att implementeras under flera år. Det innehåller flera steg från riskanalys till riskhantering, och slutligen uppföljning av leverantörer. Under året har alla leverantörer riskklassificerats utifrån branschspecifika hållbarhetsrisker och ett leverantörsverktyg för självskattning implementerats.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Temat för årets hållbarhetsredovisning är hållbar stadsutveckling och tillväxt genom mångfald. I hållbarhetsredovisningen beskriver vi hur vi på ett systematiskt sätt arbetar för att säkerställa att alla dimensioner av hållbarhet genomsyrar våra stadsutvecklingsprojekt. Under året har vi definierat vårt hållbarhetsramverk som är det samlande begreppet för hur vi arbetar med hållbarhet i stadsutveckling. Det innefattar en metod för hållbarhetsanalys i tidigt skede, hur hållbarhet finns med i design av kunderbjudandet och den fysiska gestaltningen, samt vad ett hållbarhetsprogram ska omfatta i genomförandefasen av projekten. Hållbarhetsanalysen ligger till grund för de mål och strategier som arbetas fram för stadsutvecklingsprojekten och som sedan följer projekten genom hela utvecklingen.

MEDARBETARUNDERSÖKNING

	2020	2019	Extern benchmark
eNPS	19	22	12
Team Effektivitetsindex (TEI)	76	76	75
Ledarskapsindex (LSI)	75	77	77
Engagemangsindex (EI)	82	82	79
Organisatorisk och social arbetsmiljöindex (OSI)	77	77	73



Engagerade och affärsdrivna medarbetare är Klöverns främsta tillgång.

Finansiella rapporter



Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2020	2019
Intäkter	2, 4, 28	3 294	3 638
Fastighetskostnader	3, 4, 6	-1 100	-1 175
Driftöverskott		2 194	2 463
Central administration	3, 5, 6	-157	-159
Finansiella intäkter	7	21	19
Finansiella kostnader	7	-745	-818
Kostnader för tomträttsavgälder	7	-44	-44
Förvaltningsresultat fastigheter		1 269	1 462
Intäkter bostadsutveckling		35	6
Kostnader bostadsutveckling	3, 5	-95	-181
Finansnetto bostadsutveckling		-26	9
Resultat bostadsutveckling		-86	-166
Resultatandelar i intresseföretag	13	7	17
Värdeförändringar fastigheter	10	1 322	2 125
Värdeförändringar derivat	25	-32	-14
Värdeförändringar finansiella tillgångar	25	-13	13
Nedskrivning goodwill	9	-	-6
Resultat före skatt		2 467	3 431
Skatt på årets resultat	8	-565	-410
ÅRETS RESULTAT		1 902	3 021
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		1 908	3 002
Innehav utan bestämmande inflytande		-6	19
		1 902	3 021

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2020	2019
Årets resultat		1 902	3 021
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet		-651	33
Övrigt totalresultat efter skatt		-651	33
ÅRETS TOTALRESULTAT		1 251	3 054
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		1 257	3 035
Innehav utan bestämmande inflytande		-6	19
		1 251	3 054
Resultat per stamaktie, kr ¹	20	1,67	2,92
Utdelning per stamaktie, kr		0,26 ²	0,26
Utdelning per preferensaktie, kr		20,00 ²	20,00

1) Någon utspädning föreligger inte. Justerat för rabatten (fondemissionselementet) i den företrädesemission som genomfördes 2020.

2) Föreslagen utdelning.

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	9	148	148
Förvaltningsfastigheter	10	57 448	52 377
Nyttjanderättstillgångar	11	730	733
Maskiner och inventarier	12	61	28
Andelar i intresseföretag	13	437	411
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	14	160	145
Övriga långfristiga fordringar	15	714	1 007
Summa anläggningstillgångar		59 698	54 849
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	16	1 107	1 055
Kundfordringar	17	71	72
Övriga fordringar		500	577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	448	612
Likvida medel		571	449
Summa omsättningstillgångar		2 697	2 766
SUMMA TILLGÅNGAR		62 395	57 615
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	19	2 277	1 865
Övrigt tillskjutet kapital		6 402	4 786
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		13 970	13 380
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		22 649	20 031
Innehav utan bestämmande inflytande		108	129
Summa eget kapital		22 757	20 160
Långfristiga skulder			
Övriga avsättningar	21	24	48
Uppskjuten skatteskuld	8	3 722	3 220
Räntebärande skulder	22, 26	27 227	25 903
Övriga långfristiga skulder		0	39
Leasingskulder	11	536	481
Derivat	25, 26	86	65
Summa långfristiga skulder		31 595	29 756
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22, 26	5 809	5 635
Leverantörsskulder		279	247
Skatteskulder		66	52
Leasingskulder	11	194	252
Övriga skulder	23	709	543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	986	970
Summa kortfristiga skulder		8 043	7 699
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 395	57 615

Rapport över förändring i koncernens eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta-omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	1 865	4 786	63	11 258	17 972	172	18 144
Effekt av ändrad redovisningsprincip	-	-	-	-119	-119	-1	-120
Justerat eget kapital 2019-01-01	1 865	4 786	63	11 139	17 853	171	18 024
Årets resultat	-	-	-	3 002	3 002	19	3 021
Övrigt totalresultat	-	-	33		33	-	33
Årets totalresultat			33	3 002	3 035	19	3 054
Återköp av egna aktier	-	-	-	-7	-7	-	-7
Utdelning till stamaktieägare	-	-	-	-380	-380	-8	-388
Utdelning till preferensaktieägare	-	-	-	-329	-329	-	-329
Hybridobligation	-	-	-	-78	-78	-	-78
Inlösen av preferensaktier				-	-	-76	-76
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-62	-62	23	-39
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	-	-	-	-857	-857	-61	-918
Utgående eget kapital 2019-12-31	1 865	4 786	96	13 284	20 031	129	20 160
Årets resultat	-	-	-	1 908	1 908	-6	1 902
Övrigt totalresultat	-	-	-651		-651		-651
Årets totalresultat			-651	1 908	1 257	-6	1 251
Nyemission	412	1 616	-	-	2 028		2 028
Utdelning till stamaktieägare	-	-	-	-268	-268	-	-268
Utdelning till preferensaktieägare	-	-	-	-329	-329	-	-329
Hybridobligation	-	-	-	-80	-80	-	-80
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	10	10	-15	-5
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	412	1 616		-667	1 361	-15	1 346
Utgående eget kapital 2020-12-31	2 277	6 402	-555	14 525	22 649	108	22 757

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott		2 194	2 463
Central administration		-157	-159
Resultat bostadsutveckling		-86	-166
Återläggning avskrivningar		32	15
Erhållen ränta		15	19
Erlagd ränta		-787	-843
Betald inkomstskatt		-44	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 167	1 328
Förändring av omsättningsfastigheter		-52	-134
Förändring av rörelsefordringar		50	-52
Förändring av rörelseskulder		113	-374
Summa förändring av rörelsekapital		111	-560
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 278	768
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	10	391	5 014
Förvärv av och investeringar i fastigheter	10	-4 989	-2 510
Förvärv av maskiner och inventarier	2	-54	-16
Ökning av finansiella anläggningstillgångar		-616	-774
Minskning av finansiella anläggningstillgångar		1 047	51
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 221	1 765
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		11 867	7 470
Amortering		-10 159	-9 230
Realiserad värdeförändring derivat		-46	-
Återköp av egna aktier		-	-7
Nyemission		2 028	-
Lämnade kapitaltillskott ¹		-80	-78
Utdelning		-527	-692
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande		-5	-123
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 078	-2 660
Periodens kassaflöde		134	-127
Ingående likvida medel		449	576
Valutakursdifferens i likvida medel		-12	-
Utgående likvida medel		571	449

1) Utgör i sin helhet hybridobligationer.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2020	2019
Nettoomsättning	2	307	264
Kostnad sålda tjänster	29	-248	-201
Bruttoresultat		59	63
Central administration	3, 5, 6	-156	-137
Rörelseresultat		-97	-74
Värdeförändring derivat	26	-32	24
Finansiella intäkter	7	2 397	2 694
Finansiella kostnader	7	-1 247	-1 520
Resultat före skatt		1 021	1 124
Skatt på årets resultat	8	-75	-87
ÅRETS RESULTAT		946	1 037

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2020	2019
Årets resultat		946	1 037
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		946	1 037

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	11	10	6
Andelar i koncernföretag	30	1 766	1 917
Fordringar på koncernföretag	29	27 654	24 069
Derivat	25,26	9	16
Uppskjuten skattefordran	8	227	300
Summa anläggningstillgångar		29 666	26 308
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	17	0	0
Fordringar på koncernföretag	29	3 022	6 557
Övriga fordringar		326	534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	15	276
Kassa och bank		59	309
Summa omsättningstillgångar		3 422	7 676
SUMMA TILLGÅNGAR		33 088	33 984
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	19	2 277	1 865
Reservfond		25	721
Balanserat resultat		7 025	4 353
Årets resultat		946	1 037
Summa eget kapital		10 273	7 976
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22,26	15 319	14 147
Derivat	25	86	65
Skulder till koncernföretag	28	478	895
Övriga skulder		-	4
Summa långfristiga skulder		15 883	15 111
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22,26	5 090	5 209
Leverantörsskulder		14	14
Skulder till koncernföretag	29	1 233	5 174
Övriga skulder	23	477	404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	118	96
Summa kortfristiga skulder		6 932	10 897
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 088	33 984

För information om moderbolagets ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 28.

Rapport över förändring i moderbolagets eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2019-01-01	1 865	721	5 148	7 734
Årets resultat	-	-	1 037	1 037
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa förmögenhetsförändringar, exkl transaktioner med bolagets ägare	-	-	1 037	1 037
Återköp av egna aktier	-	-	-7	-7
Utdelning till stamaktieägare	-	-	-380	-380
Utdelning till preferensaktieägare	-	-	-329	-329
Hybridobligation	-	-	-78	-78
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	-	-	-794	-794
Eget kapital 2019-12-31	1 865	721	5 390	7 976
Årets resultat	-	-	946	946
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa förmögenhetsförändringar, exkl transaktioner med bolagets ägare	-	-	946	946
Nyemission	412	-	1 616	2 028
Omklassificering ¹	-	-696	696	-
Utdelning till stamaktieägare	-	-	-268	-268
Utdelning till preferensaktieägare	-	-	-329	-329
Hybridobligation	-	-	-80	-80
Summa transaktioner med bolagets ägare	412	-696	1 636	1 352
Eget kapital 2020-12-31	2 277	25	7 971	10 273

1) Omklassificering har skett av överkursfond från bundet till fritt eget kapital.

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-97	-74
Återläggning avskrivningar		2	2
Erhållen ränta		1 101	660
Erlagd ränta		-1 177	-848
Betald inkomstskatt		-17	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-188	-260
Förändring av rörelsefordringar		3 012	-2 395
Förändring av rörelseskulder		-3 964	4 960
Summa förändring av rörelsekapital		-952	2 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 140	2 305
Investeringsverksamheten			
Förvärv av maskiner och inventarier	12	-6	-2
Investering i finansiella anläggningstillgångar	31	-3 454	-2 695
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 460	-2 697
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga fordringar		195	-195
Upptagna lån		8 507	1 720
Amortering		-7 184	-1 464
Realiserad värdeförändring derivat		-46	-
Förändring av långfristiga skulder		-407	-133
Återköp av egna aktier		-	-7
Nyemission		2 028	-
Lämnade kapitaltillskott ¹		-80	-78
Utdelning/koncernbidrag från dotterbolag		1 865	1 513
Utdelning		-527	-692
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 351	664
Periodens kassaflöde		-249	272
Ingående likvida medel		309	37
Utgående likvida medel		59	309

1) Utgör i sin helhet hybridobligationer.

Noter

Belopp i mkr om inte annat anges.

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄNT OM BOLAGET

Klövern AB (publ), org.nr 556482-5833, är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2020 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 25 mars 2021. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 28 april 2021.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED NORMGIVNING OCH LAG

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranses av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av Årsredovisningslagen (ÅRL) samt i vissa fall av skatteskal.

VÄRDERINGSGRUNDER TILLÄMPADE VID UPPRÄTTANDE AV DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder samt förvaltningsfastigheter som i koncernens balansräkning värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument och värdepapper, vilka är värderade till verkligt värde via koncernens resultat. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde.

Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

FUNKTIONELL VALUTA OCH RAPPORTERINGSVALUTA

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljontal.

BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR I DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

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

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Se även not 33.

NYA STANDARDER SOM TRÄTT I KRAFT 2020

Från och med 2020 har IASB infört ändringar avseende definitionen av ett rörelseförvärv i IFRS 3. Den nya definitionen innebär bland annat att om köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv i allt väsentligt är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter utgör förvärvet ett så kallat tillgångsförvärv. Vilket förenklat medför att övervärdet i sin helhet allokeras till fastigheter och att ingen goodwill uppstår.

I övrigt har nya och ändrade standarder som trätt i kraft 2020 inte haft någon väsentlig effekt på Klöverns resultat eller finansiella ställning.

NYA STANDARDER SOM ÄNNU INTE BÖRJAT TILLÄMPAS

Omarbetningar i befintliga standarder och i övrigt godkända nya standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som träder i kraft först under kommande räkenskapsår bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Klöverns resultat eller finansiella ställning.

KLASSIFICERING M M

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Indata för värdering till verkligt värde

Nivå 1 – Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som Klöverns har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2 – Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.

Nivå 3 – Indata på nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

Tillgångsförvärv alternativt rörelseförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. En individuell bedömning sker för varje enskilt förvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastighet/-er och inte innefattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv.

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: Förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. I koncernen klassificeras bolagsförvärv vanligtvis som tillgångsförvärv då det primära syftet normalt är att förvärva bolagets fastighet.

Tillgångsförvärv

Vid förvärv av dotterföretag som utgör ett tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionskostnader läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar.

Fastigheter och finansiella instrument är värderade till verkligt värde. Övriga poster har inte omvärderats. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde.

Samtliga förvärv som gjorts under räkenskapsåret 2020 har klassificerats som tillgångsförvärv.

Rörelseförvärv

Vid rörelseförvärv där överförd ersättning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde på tidigare ägd andel (vid

NOT 1 FORTS.

stegvisa förvärv), överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, så kallad förvärv till lågt pris redovisas denna direkt i årets resultat.

I de fall förvärvet inte avser 100 procent av dotterföretaget uppkommer innehav utan bestämmande inflytande. Klövern redovisar innehav utan bestämmande inflytande till verkligt värde, vilket innebär att innehav utan bestämmande inflytande har andel i goodwill.

Vid förvärv som sker i steg fastställs goodwillen den dag då bestämmande inflytande uppkommer. Tidigare innehav värderas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i årets resultat.

Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan tillgångens verkliga värde och deras skattemässiga restvärde.

KONSOLIDERINGSPRINCIPER**Dotterföretag**

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Klövern AB. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas. Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvat dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande.

Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Intresseföretag

Ett bolag redovisas som intresseföretag då Klövern innehar minst 20 procent men inte mer än 50 procent av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen redovisas intresseföretag i enlighet med kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens eget kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I årets resultat i koncernen redovisas som "Resultatandelar i intresseföretag" koncernens andel i intresseföretagens resultat justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar och upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden. Dessa resultatandelar minskade med erhållna utdelningar från intresseföretagen utgör den huvudsakliga förändringen av det redovisade värdet på andelar i intresseföretag. Koncernens andel av övrigt totalresultat i intresseföretagen redovisas på en separat rad i koncernens övrigt totalresultat. Klövern äger inga aktier i företag som klassificeras som gemensamt ägda företag.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

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

Innehav utan bestämmande inflytande

I ej helägda dotterföretag redovisas innehav utan bestämmande inflytande som utomstående aktieägares andel av dotterföretagets eget kapital. Denna post ingår som en del i Klöverns eget kapital. I resultaträkningen ingår andelen hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Upplysning om andelen av resultatet hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande redovisas i anslutning till resultaträkningen. Effekterna av transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande redovisas i eget kapital om de inte medför någon ändring i det bestämmande inflytandet.

OMRÄKNING AV UTLÄNSK VERKSAMHET

Räkenskaperna för var och en av de utländska dotterföretagen bokförs i den funktionella valutan vilken är den lokala valutan där verksamheten bedrivs. Koncernens finansiella rapporter presenteras i svenska kronor (SEK). Resultat- och balansräkningar för utländska verksamheter omräknas till SEK enligt dagskursmetoden, vilket innebär att balansräkningarna omräknas till balansdagens kurs förutom icke-monetära tillgångar och skulder som omräknas till historiska anskaffningsvärden. Resultaträkningarna omräknas till periodens genomsnittskurs. Kursdifferenserna vid omräkning redovisas via övrigt totalresultat som en omräkningsdifferens.

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas med valutakursen vid transaktionstidpunkten. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning redovisas i årets resultat. Kursdifferenser avseende rörelsefordringar och skulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursdifferenser hänförliga till finansiella tillgångar och skulder redovisas i finansnettot.

INTÄKTER

Klöverns intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal. IFRS 15 kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. Av Klöverns hyresintäkter utgör cirka 9 procent av hyresintäkterna serviceintäkter. Åtaganden som Klövern ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med exempelvis värme och kyla är en integrerad del av hyran i och med att hyresgästerna inte kan påverka valet av leverantör, frekvens eller annan påverkan på utförandet. Den service som tillhandahålls till hyresgästerna har således bedömts utgöra en integrerad del av hyran varför all ersättning redovisas som hyra.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt över kontraktperioden. IAS 20 Redovisning av statliga bidrag och upplysningar om statliga stöd har tillämpats avseende statligt stöd i form av ersättning för nedsatta hyror som förväntas erhållas. Statligt stöd redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att företaget kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidragen och bidragen med rimlig säkerhet kommer att erhållas. Stöden redovisas inom Intäkter i Driftöverskottet i samma period som den minskade hyresintäkten.

Övriga intäkter utgörs av intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt, som redovisas som intäkt vid den tidpunkt då ersättning erhålls, intäkter från hyresgarantier som redovisas under den period som garantin avser samt försäkringsersättning. Vidare redovisas intäkter från verksamheten inom konceptutveckling som övriga intäkter.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Den realiserade värdeförändringen för sålda fastigheter bygger på skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde, vid senaste bokslutstillfället och det pris som fastigheterna har sålts för. Tidigare års upparbetade realiserade värdeförändringar ingår i fastigheternas verkliga värde och synliggörs därför inte i den realiserade värdeförändringen.

REDOVISNING AV SEGMENT

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig.

Koncernens verksamhet delas upp i de rörelsesegment som följs upp av koncernledning, vilket är tre regioner samt utland. Varje segment har en ansvarig för den dagliga verksamheten och rapporterar regelbundet

NOT 1 FORTS.

till koncernledningen. Koncernledningen följer upp driftresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheterna samt investeringar. Finansieringen sker centralt och fördelas inte på segment.

BOSTADSUTVECKLING

Koncernens verksamhet avseende bostadsutveckling sker huvudsakligen inom dotterbolaget Tobin Properties AB och redovisas under rubriken Bostadsutveckling. Verksamhetens fokus är utveckling av bostäder.

Entreprenaduppdrag

Tobins projektutveckling av bostäder genomförs huvudsakligen i form av att bolaget ingår avtal med en bostadsrättsförening där en del avser marköverlåtelse och en del avser entreprenaden. Dessa avtal är villkorade av varandra och behandlas redovisningsmässigt som sammanslagna till ett enda avtal.

Från och räkenskapsåret 2020 har Klöver övergått till att konsolidera projekt med bostadsrättsföreningar i koncernen och redovisa intäkter och kostnader enligt färdigställandemetoden (completed contract), tidigare användes successiv vinstavräkning. Ändringen är en följd av Finansinspektionens beslut avseende tillämpningen av IFRS 10 Koncernredovisning. Detta medför att tidpunkten har förändrats för när projektintäkter och projektkostnader ska avräknas. Intäkten för att upplåta och överlåta ett bostadsprojekt till en bostadsrättsförening redovisas vid den tidpunkt när kontroll överförs till den slutliga bostadsrättsköparen.

Den förändrade redovisningsprincipen har inte medfört någon väsentlig påverkan på Klöverns resultat- och balansräkning. Den ändrade tillämpningen har i enlighet med IAS 8 justerats retroaktivt.

I balansräkningen per den 31 december 2019 har de totala tillgångarna minskat med 97 mkr (0,17 procent) och eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med 122 mkr (0,60 procent). Historiska nyckeltal har inte omräknats då skillnaden inte är väsentlig i koncernen. Klöverns riskbild och finansiella position har inte ändrats på grund av den förändrade redovisningen.

RÖRELSEKOSTNADER SAMT FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

Central administration

Central administration utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterföretag.

Finansiella intäkter och kostnader

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

Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställs. Realiserade och orealiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas som värdeförändringar under egen rubrik i resultaträkningen. Ränteutgifter och räntekostnader redovisas normalt i årets resultat i den period till vilken de hänförs sig.

SKATTER

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

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte: för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av

tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

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

Den aktuella skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen 21,4 procent. Den uppskjutna skatten har beräknats efter skattesatsen 20,6 procent som gäller från och med 2021. Avseende Danmark beräknas aktuell och uppskjuten skatt till 22,0 procent.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar samt derivat och värdepapper. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat och finansiella instrument.

Kundfordringar och utfärdade skuldinstrument redovisas när de är utgivna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller företaget inte längre har kontroll över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder ska kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när koncernen har en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och har för avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

De kategorier som är tillämpliga för Klöverns finansiella tillgångar är upplupet anskaffningsvärde och verkligt värde via resultatet.

En finansiell tillgång värderas till upplupet anskaffningsvärde om den innehas i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden och den ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Klöverns finansiella tillgångar som ingår i denna kategori är kundfordringar, kassa och bank samt övriga fordringar.

Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kund- och lånefordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar. Kassa och bank samt övriga tillgångar med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet. En finansiell skuld klassificeras till verkligt värde via resultatet om den klassificeras som innehav för handelsändamål, som ett derivat för vilket säkringsredovisning inte tillämpas eller den har blivit identifierad som sådan vid första redovisningstillfället.

Efterföljande värdering av övriga finansiella skulder sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Räntekostnader och vinster eller förluster vid borttagning från balansräkningen redovisas i resultatet. Främst koncernens räntebärande skulder ingår i denna kategori. Leverantörsskulder och andra korta rörelseskulder som utgör finansiella skulder redovisas med anledning av den korta löptiden till nominellt värde.

NOT 1 FORTS.**Derivatinstrument**

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på kontraktsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Koncernen använder derivat av finansiella instrument för att reducera ränterisikerna. Upplåning till rörlig ränta växlas till fasträntelån genom ränteswapkontrakt. Koncernen redovisar ränteswapkontrakt som finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Säkringsredovisning tillämpas inte. Räntekuponger som erläggs på ränteswappar redovisas bland räntekostnaderna.

Nedskrivning

Koncernen bedömer per varje balansdag om det finns objektiva grunder för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång. En reservering för värdeminskning av kundfordringar görs enligt bedömning av förväntade kreditförluster. Väsentliga finansiella svårigheter hos gäldenären, sannolikhet för att gäldenären kommer att gå i konkurs eller genomgå en finansiell rekonstruktion och uteblivna eller försenade betalningar (förfallna sedan mer än 30 dagar) betraktas som indikatorer på att ett nedskrivningsbehov av en kundfordran kan föreligga.

IMMATERIELLA TILLGÅNGAR**Goodwill**

Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt beräknas enligt redovisningsmässiga regler och det värde uppskjuten skatt åsätts mellan parter vid transaktioner. Redovisningsmässigt beräknas uppskjuten skatt på skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. Vid transaktioner värderas uppskjuten skatt vanligen baserat på sannolikheten att denna kommer att förfalla till betalning samt en tidsfaktor när eventuell betalning kommer att ske. Prövning av nedskrivningsbehov av goodwill hänförligt till försäljningar och nedskrivningar av fastigheternas verkliga värde görs årligen.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**Ägda tillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal.

Tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen såsom nyttjanderättstillgångar/leasingskulder och består till största delen av tomträttsavtal. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av. Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Kostnaderna för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad. Övriga leasingavtal består främst av fordon där nyttjanderättstillgångarna skrivs av över leasingperioden medan leasingskulder belöper med ränta och amorteras över leasingperioden.

Klövern analyserar löpande värderingen av leasingskulden utifrån ändringar eller tillkommande leasingavtal. Korttidsleasing och leasing av mindre värde kostnadsförs över löptiden.

Avskrivningsprinciper maskiner och inventarier

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Beräknade nyttjandeperioder;
– inventarier 3–10 år

Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåller i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter.

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde, se not 10. Klövern värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet, varav normalt 20 till 30 procent externt och resterande del internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande tolv månadersperiod. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Klövern, är en avkastningsbaserad kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet Intäkter. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Nedskrivningar

Koncernens redovisade materiella anläggningstillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Undantag görs för förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde enligt IAS 40. Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde.

LIKVIDA MEDEL

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

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Förvärv av egna aktier redovisas som en avdragspost från eget kapital. Likvid från avyttring av sådana eget-kapitalinstrument redovisas som en ökning av eget kapital. Eventuella transaktionskostnader redovisas direkt mot eget kapital.

LÄMNADE UTDELNINGAR

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämma fattat beslut om utdelningen. Anticiperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren.

RESULTAT PER AKTIE

Beräkning av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under året.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Pensioner klassificeras som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. Klöverns pensioner är att betrakta som avgiftsbestämda. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro redovisas i takt med att de anställda utför tjänster.

Aktierelaterade ersättningar

Kontantreglerade optioner ger upphov till ett åtagande gentemot den anställde vilket värderas till verkligt värde och redovisas som en kostnad med en motsvarande ökning av skulder. Verkligt värde beräknas initialt vid tilldelningstidpunkten och fördelas över intjänandeperioden. Det verkliga värdet på kontantreglerade optioner beräknas med Black-Scholes-modellen och hänsyn tas till de tilldelade instrumentens villkor och förutsättningar. Skulden omvärderas varje balansdag samt när den regleras. Alla förändringar i verkligt värde på skulden redovisas i årets resultat.

NOT 1 FORTS.

AVSÄTTNINGAR

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

OMSÄTTNINGSFÄSTIGHETER

Exploateringsfastigheter

Koncernens exploateringsfastigheter är helt hänförliga till verksamheten i bostadsutveckling, vilken bedrivs i dotterbolaget Tobin Properties AB. Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för framtida produktion av bostadsrätter. Fastigheterna är ej avsedda för långsiktigt innehav. Exploateringsfastigheterna redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager, vilket innebär en värdering till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet (uppskattat försäljningspris efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande). Fastighetsförvärv sker antingen som direkt förvärv av en eller flera enskilda fastigheter eller som förvärv av aktier i ett fastighetsäggande bolag. Exploateringsfastigheter anskaffade genom direkt förvärv redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då bindande avtal om förvärv ingås om inte omständigheter i avtalets lydelse påverkar vald redovisningsperiod. Vid förvärv av aktier i ett fastighetsäggande bolag redovisas tillgången normalt i den period då tillträde till aktierna sker. Produktionskostnader för exploateringsfastigheter innehåller direkta kostnader samt skäligen andel av indirekta kostnader.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även uttalanden från Rådet för finansiell rapportering avseende noterade företag tillämpas. RFR 2, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till att IFRS tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Ändrade redovisningsprinciper

Om inte annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2020 förändrats i enlighet med vad som anges ovan för koncernen.

Fakturerad förvaltning till dotterföretag

I egenskap av moderbolag tillhandahåller Klöver i sin verksamhet löpande dotterföretagen med tjänster avseende drift, ledning, marknadsföring, redovisning, juridisk och finansiell rådgivning, IT-stöd, fakturerings tjänster och koncerngemensamma inköp. Beloppen faktureras dotterföretagen kvartalsvis i efterskott och baseras på respektive dotterföretags fastighetsinnehav.

Leasingavtal

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16 utan använder sig av undantaget i RFR 2 och redovisar leasingavgifterna från eventuella leasingavtal som en kostnad linjärt över leasingperiodens längd. Eventuell nyttjanderätts-tillgång och leasingkund redovisas således inte i balansräkningen.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Som intäkt redovisas koncernbidrag samt erhållna utdelningar. Värdet på andelarna i dotterföretag prövas kontinuerligt. Om det bokförda värdet på andelarna överstiger det koncernmässiga görs en nedskrivning som belastar resultatet.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar undantaget i RFR 2 och redovisar finansiella instrument med bas i årsredovisningslagens principer. De skillnader det innebär i jämförelse med koncernens principer är att moderbolagets innehav av räntederivat redovisas enligt lägsta värdets princip, där värdet som är lägre än anskaffningsvärdet redovisas i balansräkningen med värdeändringen redovisad i resultaträkningen. Det innebär att för ränteswappar redovisas swappar med negativt värde till detta negativa värde som skuld i balansräkningen.

Fordringar i moderbolaget består enbart av fordringar på dotterbolag, vilka redovisas till anskaffningsvärde. Fordringar på dotterbolag analyseras i den generella modellen och de förväntade kreditreserveringarna beräknas utifrån kontrakten med justeringar för framåtblickande faktorer och med hänsyn tagen till värdet av säkerheter. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till oväsentliga belopp och givet värdet på säkerheterna uppgår reserven till oväsentliga belopp.

Moderbolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag i enlighet med reglerna i IFRS 9, utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventalförpliktelser och eventuelltillgångar.

Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott för juridiska personer

Koncernbidrag från dotterföretag ska redovisas enligt samma principer som utdelning i moderbolaget. Detta innebär att koncernbidrag redovisas som en finansiell intäkt. Utdelningar redovisas som skuld efter det att stämman fattat beslut om utdelningen. Anticiperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Eventalförpliktelser

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. En eventalförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

NOT 2 INTÄKTERNAS FÖRDELNING

	2020	2019
Koncernen		
Hyresintäkter	3 266	3 613
Hyresgarantier	-	0
Lösen av hyresavtal	2	7
Försäkringsersättningar	17	18
Övriga intäkter	9	-
Summa intäkter	3 294	3 638
Moderbolaget		
Fakturerad förvaltning till dotterföretag	306	264

För geografisk indelning se not 4.

NOT 3 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

Medelantalet anställda	2020	Andel kvinnor, %	2019	Andel kvinnor, %
Moderbolaget – Sverige	252	45	248	44
Totalt moderbolaget	252	45	248	44
Dotterföretag – Sverige	15	64	24	52
Dotterföretag – Danmark	3	-	3	-
Totalt dotterföretag	18	53	27	46
Koncernen totalt	270	45	275	44

Könsfördelning i företagsledningen

Andel kvinnor i procent	2020	2019
Moderbolaget		
Styrelsen	60	60
Övriga ledande befattningshavare	40	40
Koncernen totalt		
Styrelsen	60	60
Övriga ledande befattningshavare	40	40

Den 31 december 2020 uppgick antalet ledande befattningshavare i moderbolaget till fem personer (5), varav två kvinnor (2). I bolagsledningen ingick VD Rutger Arnhult, Transaktionschef Peeter Kinnunen, Finanschef Jens Andersson, Chefsjurist Malin Löveborg och Chef Affärstöd Susanne Hörnfeldt. Den 31 december 2020 bestod styrelsen i moderbolaget av fem ledamöter (5) – Pia Gideon, Rutger Arnhult, Eva Landén, Johanna Fagrell Köhler och Ulf Ivarsson – varav tre kvinnor (3). Pia Gideon är styrelsens ordförande.

Ersättningar

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

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

Verkställande direktören har inte resultatbaserad lön. VD har rätt till tjänstebil samt kostförmån, sjukvårdsförsäkring och del i Klöverns vinstandelsstiftelse. Under anställningstiden hos bolaget får pensionspremien uppgå till högst 35 procent av grundlönen. Pensionsåldern för VD är 65 år. Mellan bolaget och verkställande direktören gäller följande uppsägningstider: från bolagets sida är uppsägningstiden tolv månader och från verkställande direktörens sida sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida utgår full lön och samtliga förmåner enligt ovan under uppsägningstiden. Ersättningen avräknas mot inkomster från annan arbetsgivare. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår full lön inklusive samtliga förmåner under uppsägningstiden så länge anställningsförhållandet består.

För övriga ledande befattningshavare gäller marknadsmässiga och konkurrenskraftiga löner. Rörlig ersättning kan uppgå till ett belopp motsvarande tre månatliga grundlöner (ej pensionsgrundande). Pensionspremie kan uppgå till högst 35 procent av grundlönen under anställningstiden. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare är 65 år. Uppsägningstiden från bolagets sida är tolv månader och från den anställdes sida sex månader. Övriga ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil, kostförmån, sjukvårdsförsäkring och del i Klöverns vinstandelsstiftelse.

Inga avtal gällande avgångsvederlag finns.

Aktierelaterade ersättningar

Under 2020 förföll de av Klöver AB år 2017 utfärdade optionerna till ledande befattningshavare och nyckelpersoner. Optionerna reglerades mot marknadsmässigt vederlag om 39 mkr. Reducerat för erlagd premie uppgick nettovinsten för optionsinnehavarna till 35 mkr.

Vid utgången av 2020 finns inga utställda optioner.

Ersättningar och förmåner till styrelse och ledande befattningshavare, moderbolaget

tkr	2020	2019
Styrelseordförande		
Pia Gideon	430	420
Övriga styrelseledamöter		
Eva Landén	210	200
Johanna Fagrell Köhler	210	200
Ulf Ivarsson	210	200
Verkställande direktör		
<i>Ersättning från moderbolag</i>		
Grundlön	5 769	5 638
Rörlig ersättning	-	-
Förmåner	276	247
Pensionskostnad	3 271	1 649
<i>Ersättning från dotterföretag</i>		
Styrelsearvode	-	17
Övriga ledande befattningshavare, 4 personer (4)		
Grundlön	5 590	5 159
Rörlig ersättning	1 056	773
Förmåner	304	294
Pensionskostnad	1 415	1 247
Summa	18 741	16 044

NOT 3 FORTS.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Löner och ersättningar		varav styrelse, ledande befattningshavare och VD ¹		Sociala kostnader		varav pensionskostnader	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Moderbolaget ²	156	144	13	13	79	74	22	21
Dotterföretag	11	34	-	-	6	14	2	4
Utlandet	2	2	-	-	0	0	0	0
Totalt koncernen³	169	180	13	13	85	89	24	26

1) I moderbolaget består styrelse (exkl VD) av 4 personer (4) och ledande befattningshavare av 5 personer (5).

2) Av moderbolagets pensionskostnader avser 4,7 mkr (2,9) VD och ledande befattningshavare.

3) Av koncernens pensionskostnader avser 4,7 mkr (2,9) VD:ar och ledande befattningshavare. Koncernen har inga utestående pensionsförpliktelser för dessa.

Vinstandelsstiftelse

Klövern har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga medarbetare enligt regler i stiftelsens stadgar. Avsättning till stiftelsen kan maximalt uppgå till ett prisbasbelopp per anställd och år och bestäms med vägledning av fastställda mål i Klöverns affärsplan. För räkenskapsåret 2020 är 15 mkr inklusive löneskatt reserverat till stiftelsen. Vid utgången av året ägde stiftelsen totalt 387 803 stamaktier av serie A och 5 303 546

stamaktier av serie B i Klöverns motsvarande 0,5 procent av totalt aktiekapital och 0,5 procent av antalet röster.

Avgiftsbestämda planer

Koncernens anställda omfattas av avgiftsbestämda pensionsplaner som helt bekostas av företaget. Betalning sker löpande enligt fastställda regler.

NOT 4 RÖRELSESEGMENT

Koncernens verksamhet delas upp i rörelsesegment baserat på vilka delar av verksamheten företagens högste verkställande beslutsfattare följer upp.

Ej fördelade poster hanteras på koncernnivå.

Ericsson är Klöverns största hyresgäst och stod för 8 procent (7) av Klöverns kontraktsvärde vid utgången av 2020. Den av Ericsson förhyrda ytan uppgick till 130 tkvm (129) och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 4,5 år (4,0).

	Region Stockholm		Region Öst		Region Väst		Utland ¹		Ej fördelade ²		Koncern	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Intäkter	1 760	1 806	711	740	614	621	209	197	-	274	3 294	3 638
Fastighetskostnader	-617	-596	-226	-243	-206	-227	-51	-25	-	-84	-1 100	-1 175
Driftöverskott	1 143	1 210	485	497	408	394	158	172	-	190	2 194	2 463
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-157	-159	-157	-159
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-768	-842	-768	-842
Förvaltningsresultat	1 143	1 210	485	497	408	394	158	172	-925	-811	1 269	1 462
Resultat bostadsutveckling	-	-	-	-	-	-	-	-	-86	-166	-86	-166
Resultatandelar i intresseföretag	-	-	-	-	-	-	-	-	7	17	7	17
Värdeförändringar fastigheter	897	1 209	150	261	85	21	186	634	4	-	1 322	2 125
Värdeförändringar derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-32	-14	-32	-14
Värdeförändringar finansiella tillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-	-13	13	-13	13
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-6	-	-6
Resultat före skatt	2 040	2 419	635	758	493	415	344	806	-1 045	-967	2 467	3 431
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-565	-410	-565	-410
Årets resultat	2 040	2 419	635	758	493	415	344	806	-1 610	-1 377	1 902	3 021

Förvaltningsfastigheter – investering, förvärv, avyttring per segment

Investeringar	570	453	471	332	318	234	1 017	459	-	72	2 376	1 550
Förvärv	43	646	247	-	214	-	2 109	313	-	-	2 613	959
Avyttringar	258	209	-	2 072	-	2 748	-	-	17	-	275	5 029

1) Intäkterna uppgick till 189 mkr (193) i Danmark och 20 mkr (4) i USA, fastighetskostnaderna uppgick till 13 mkr (15) i Danmark och 38 mkr (10) i USA.

2) Ej fördelade intäkter, fastighetskostnader, värdeförändring fastigheter, investeringar och avyttringar avser sålda fastigheter i Karlstad och Örebro 2019.

NOT 4 FORTS.

Nyckeltal per rörelsessegment och fastighetssegment

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav ¹ , %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Region Stockholm	30 663	29 534	5,1	5,2	1 118	1 129	2 077	2 078	86	88
Region Öst	9 355	8 485	6,3	6,4	722	708	821	771	89	91
Region Väst	8 675	8 067	6,1	6,2	618	609	752	729	87	87
Utland	8 755	6 291	4,2	4,2	93	96	196	241	96	100
Totalt	57 448	52 377	5,3	5,4	2 551	2 542	3 846	3 819	87	90
varav										
Förvaltning	48 472	45 743	5,4	5,5	2 249	2 222	3 504	3 455	90	92
Förädling	8 976	6 634	4,9	5,2	302	320	342	364	66	71

1) Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter.

NOT 5 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	5 383	5 760	3 480	3 156
Skatterådgivning	-	50	-	50
Övriga uppdrag	676	20	676	20
Summa	6 059	5 830	4 156	3 226
KPMG				
Övriga uppdrag	65	286	65	286
Summa	65	286	65	286
Deloitte AB				
Skatterådgivning	88	-	88	-
Summa	88	-	88	-
PwC AB				
Övriga uppdrag	57	-	57	-
Summa	57	-	57	-
TOTALT	6 269	6 116	4 366	3 512

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

NOT 6 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

Koncernen	2020	2019
Fastighetskostnader		
Driftkostnader	-588	-627
Reparationer och underhåll	-125	-183
Fastighetsskatt	-192	-195
Personalkostnader	-169	-156
Övriga fastighetskostnader	-26	-14
Summa	-1 100	-1 175
Central administration		
Personalkostnader	-82	-89
Avsättning vinstandelsstiftelse	-6	-3
IT, reklam- och lokalkostnader	-28	-29
Revisionsarvoden	-4	-5
Övriga kostnader	-37	-33
Summa	-157	-159

NOT 7 FINANSNETTO

	2020	2019
Koncernen		
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	12	19
Valutakursdifferenser, finansiella poster	9	-
Finansiella intäkter	21	19
Räntekostnader lån ¹	-667	-731
Valutakursdifferenser, finansiella poster	-1	-3
Övriga finansiella kostnader	-78	-83
Kostnader för tomträttsavgälder	-44	-44
Finansiella kostnader	-790	-861
Finansnetto	-768	-842
Moderbolaget		
Ränteintäkter, koncernföretag	1 138	793
Ränteintäkter, övriga	8	11
Valutakursdifferenser, finansiella poster	140	25
Utdelning från koncernföretag	765	1 235
Koncernbidrag, koncernföretag	346	630
Finansiella intäkter	2 397	2 694
Nedskrivning andelar i dotterföretag	-20	-560
Räntekostnader, koncernföretag	-532	-401
Räntekostnader lån ¹	-591	-506
Räntekostnader, koncernföretag	-35	-
Övriga finansiella kostnader	-69	-53
Finansiella kostnader	-1 247	-1 520
Finansnetto	1 150	1 174

1) Av koncernens räntekostnader avser 632 mkr (691) räntor hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Motsvarande för moderbolaget uppgår till 497 mkr (470). Resterande räntekostnader avser löpande ränta hänförligt till Klöverns räntederivat vilka värderas till verkligt värde i resultatet.

NOT 8 SKATT

Skatt redovisad i koncernens resultaträkning

	2020	2019
Aktuell skattekostnad	-62	-44
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	4	0
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad (+/-)	-506	-365
Summa skatt	-565	-410

Avstämning skattekostnad

	2020	2019
Redovisat resultat före skatt	2 467	3 431
Skatt enligt gällande skattesats 21,4%	-528	-734
Skatteeffekt avseende:		
Utländska skattesatser	36	-2
Skatt hänförlig till tidigare år	4	0
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	11	119
Ej skattepliktig försäljning av dotterbolag	13	326
Goodwill	-	-1
Ej avdragsgilla kostnader	-197	-147
Ej skattepliktiga intäkter	99	63
Övriga skattemässiga justeringar	-2	-33
Redovisad skatt	-565	-410
<i>Effektiv skatt</i>	<i>23%</i>	<i>12%</i>

I balansräkningen nettoredovisas uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Fastigheter, derivatinstrument och underskottsavdrag är de huvudsakliga poster som utgör grund för redovisning av uppskjuten skatt. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas i framtiden. Klöverns fastställda/tillgängliga underskott är fullt värderade och uppgår till 1 180 mkr (1 490). Underskotten är inte tidsbegränsade.

Uppskjuten skatt redovisad i koncernens balansräkning

	2020	2019
Underskottsavdrag	243	307
Förvaltningsfastigheter	-5 624	-5 132
Tillgångsförvärv (avgår)	1 704	1 633
Derivat och finansiella tillgångar	16	8
Projektfastigheter	-59	-36
Obeskattade reserver	-2	-1
Total uppskjuten skatt	-3 722	-3 220

NOT 8 FORTS.**Förändring av uppskjuten skatt, koncernen**

2020	Ingående balans	Redovisat i resultatet	Utgående balans
Underskottsavdrag	307	-64	243
Förvaltningsfastigheter	-5 132	-492	-5 624
Tillgångsförvärv (avgår)	1 633	71	1 704
Derivat och finansiella tillgångar	8	8	16
Projektfastigheter	-36	-23	-59
Obeskattade reserver	-1	-1	-2
	-3 220	-502	-3 722

2019	Ingående balans	Redovisat i resultatet	Utgående balans
Underskottsavdrag	351	-44	307
Förvaltningsfastigheter	-4 817	-315	-5 132
Tillgångsförvärv (avgår)	1 605	29	1 633
Derivat och finansiella tillgångar	16	-8	8
Projektfastigheter	-37	2	-36
Obeskattade reserver	-1	0	-1
	-2 884	-336	-3 220

Moderbolaget	2020	2019
Resultat före skatt	1 021	1 124
Aktuell skatt	-2	-16
Uppskjuten skatt	-73	-71
Resultat efter skatt	946	1 037
Uppskjuten skattefordran		
Vid årets ingång	300	371
Årets förändring	-73	-71
Vid årets utgång	227	300

NOT 9 GOODWILL

Den 2 mars 2012 förvärvade Klövern AB, Dagon AB (publ). I samband med att förvärvskalkylen upprättades och förvärvet klassificerats som ett rörelseförvärv gjordes en justering av den uppskjutna skatteskulden i balansräkningen. Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt beräknas enligt redovisningsmässiga regler och det värde uppskjuten skatt åsätts mellan parterna vid transaktionen. Redovisningsmässigt beräknas uppskjuten skatt på skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. Nedskrivning av goodwill är hänförlig till försäljningar och nedskrivningar av fastigheternas verkliga värde.

	2020	2019
Rörelseförvärv	148	183
Nedskrivning hänförlig till sålda fastigheter	-	-34
Utgående balans	148	148

NOT 10 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden och samtliga har värderats enligt värderingshierarki 3. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier. Klövern värderar varje kvartal hela fastighetsbeståndet, varav normalt 20 till 30 procent värderas externt och resterande internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande tolv månadersperiod.

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

Samtliga externa värderingar har huvudsakligen utförts enligt den internationella värderingsstandardens ("Red book") instruktioner. Externvärderingarna har genomförts av Cushman & Wakefield, Savills och Newsec.

Beräkning av fastighetens verkliga värde

- Fastighetens kassaflöde diskonteras till nuvärde varje år med kalkylräntan/diskonteringsränta.
- Fastighetens restvärde bedöms genom evighetskapitalisering varvid direktavkastningskravet används. Därefter diskonteras restvärdet till nuvärde med kalkylräntan.
- Värde av eventuella byggrätter och obebyggd mark adderas till nuvärdet.
- Normal kalkylperiod är fem eller tio år.
- Inflationsutvecklingen har långsiktigt bedömts till 2 procent (Riksbankens inflationsmål).

Sammanfattning

Värdetidpunkt	31 december 2020
Verkligt värde	57 448 mkr
Kalkylperiod	Normalt 5 eller 10 år
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	Mellan 3,40 och 9,00 procent
Kalkyl-/diskonteringsränta	Mellan 5,40 och 11,00 procent
Långsiktig vakans	Normalt mellan 5 till 10 procent
Inflationsutveckling	2 procent

VÄRDERINGSMETODIK

Klövern använder avkastningsvärdering enligt kassaflödesmodell både för de externa och interna värderingarna. Samma värderingsmetodik har använts för Klöverns samtliga fastigheter utom för byggrätter och tomtmark, för värderingsmetodik av dessa se avsnitt Byggrätter och tomtmark nedan. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. I investeringsbeloppet 2020 ingår aktiverade låneutgifter om 116 mkr (-). För att fastställa beloppet har en räntesats om 4,4 procent använts.

VÄRDERINGSMODELL

+ Hyresinbetalningar
- Driftutbetalningar
= Driftöverskott
- Avdrag för investeringar
= Fastighetens kassaflöde

NOT 10 FORTS.

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av priset som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall ligger

i en normal marknad på +/- 5–10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Klöverns fastighetsvärde med +/- 2 872 mkr. Tabellen visar hur olika parametrar påverkar fastighetsvärdet. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärderingar, mkr	Resultateffekt fastighetsvärderingar, %
Direktavkastningskrav	0,5 procentenheter	-4 927/+5 947	-8,6/+10,4
Hysesintäkt	50 kr/kvm	+/-2 393	+/-4,2
Driftkostnader	25 kr/kvm	-/+1 197	-/+2,1
Vakansgrad	1,0 procentenhet	-/+722	-/+1,3

Fastighetsinnehav och värdering, verkligt värde per 31 december 2020

	Verkligt värde, mkr	Antal fastigheter	Hysesvärde, mkr ¹	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkylränta, %	Direktavkastningskrav, %	Direktavkastningskvot, snitt %
Region Stockholm	30 663	120	2 077	86	1 118	5,40–11,00	3,40–9,00	5,1
Region Öst	9 355	115	821	89	722	6,90–11,00	4,90–9,00	6,3
Region Väst	8 675	103	752	87	618	6,00–10,75	4,00–8,75	6,1
Utland	8 755	12	196	96	93	5,75–8,25	3,75–6,25	4,2
Totalt	57 448	350	3 846	87	2 551			5,3
varav								
Förvaltning	48 472	304	3 504	90	2 249	5,75–11,00	3,75–9,00	5,4
Förädling	8 976	46	342	66	302	5,40–11,00	3,40–9,00	4,9

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

VÄRDERINGSUNDERLAG

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

Hyresinbetalningar

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

Kontraktstruktur

Den vanligast förekommande löptiden vid nytecknade kontrakt är 3–5 år med en uppsägningstid på 9 månader. Klöverns genomsnittliga kontraktstid uppgår till 3,5 år (3,6).

Förfalloår	Kontraktsvärde, mkr	Andel av kontraktsvärde, %	Yta, tkvm
2021	760	23	491
2022	659	19	436
2023	604	18	366
2024	333	10	226
2025	338	10	161
2026	161	5	93
2027	126	4	61
2028	146	4	63
2029–	238	7	130
Totalt	3 365	100	2 027

NOT 10 FORTS.**Driftutbetalningarna**

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

Investeringsbehov

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

Direktavkastningskrav och kalkylränta

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansierings-möjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektivitet, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktsvillkor. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

Restvärde

Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga direktavkastningskravet för respektive fastighet. Direktavkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Kalkylperioderna

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

Byggrätter och tomtmark

På de fastigheter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa utifrån ortsprismetoden alternativt som ett nuvärde av det uppskattade marknadsvärdet vid exploateringen av byggrätterna och tomtmarken.

Besiktning av fastigheterna

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

INTERNA FASTIGHETSVÄRDERINGAR

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

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Det verkliga värdet för Klöverns fastigheter uppgick den 31 december 2020 till 57 448 mkr (52 377). Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 1 322 mkr (2 125) under 2020. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 116 mkr (14) och orealiserade värdeförändringar om 1 206 mkr (2 111). Klöverns fastighetsbestånd har per den 31 december 2020 värderats till ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 5,3 procent (5,4).

Koncernen	Fastigheter
Ingående verkligt värde 2019-01-01	52 713
Förvärv	959
Investeringar	1 550
Försäljningar	-5 029
Orealiserade värdeförändringar	2 111
Valutakursomräkning	73
Utgående verkligt värde 2019-12-31	52 377
Förvärv	2 613
Investeringar	2 376
Försäljningar	-275
Orealiserade värdeförändringar	1 206
Valutakursomräkning	-849
Utgående verkligt värde 2020-12-31	57 448

TAXERINGSVÄRDEN

Koncernen	2020	2019
Taxeringsvärden byggnader	13 931	13 835
Taxeringsvärden mark	6 654	6 623
Summa taxeringsvärde	20 585	20 458

SKATTEMÄSSIGT RESTVÄRDE

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick den 31 december 2020 till 25 350 mkr (25 215).

NOT 11 NYTTJANDERÄTTER OCH LEASINGSKULDER

Nyttjanderättstillgångar

2020	Tomträtter	Arrende	Fordon	Totalt
Ingående värde	508	218	7	733
Årets aktiveringar	8	39	6	53
Avskrivningar	-	-	-5	-5
Avyttringar	-1	-48	-2	-51
Utgående värde	515	209	6	730

2019	Tomträtter	Arrende	Fordon	Totalt
1 januari 2019	480	218	14	712
Årets aktiveringar	43	-	2	45
Avskrivningar	-	-	-6	-6
Avyttringar	-15	-	-2	-17
Utgående värde	508	218	7	733

Nyttjanderätterna har diskonterats med en genomsnittlig ränta om 5,78 procent (5,73).

Leasingskulder

	2020	2019
Redovisat värde per 1 januari	733	703
Nytecknade avtal	47	43
Förvärvade avtal	-	3
Amorteringar	-1	-1
Avslutade avtal	-49	-15
Redovisat värde per 31 december	730	733
varav kortfristiga	194	252
varav långfristiga	536	481

Förfallostruktur leasingskulder

	2020	2019
1 år	194	252
mellan 2 och 5 år	136	193
Senare än 5 år	400	288
	730	733

Resultatpåverkande poster hänförliga till leasing

	2020	2019
Räntekostnader på leasingskulder	-44	-44
Avskrivningar på tillgångar med nyttjanderätt	-5	-6
Kostnader hänförliga till korttidsleasing och leasing av mindre värde	-5	-4
	-53	-54

Under 2020 har kassaflödet påverkats med 56 mkr (55) avseende leasing. Framtida kassaflöden hänförligt till leasing framgår av tabellen ovan, Förfallostruktur leasingskulder.

NOT 12 MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	75	67	16	15
Nyanskaffningar	47	18	6	3
Förvärv av dotterföretag	2	-	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-4	-10	-1	-2
Summa	120	75	21	16
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-47	-40	-10	-9
Förvärv av dotterföretag	-2	-	-	-
Avyttringar och utrangeringar	3	5	1	1
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-13	-12	-2	-2
Summa	-59	-47	-11	-10
Redovisat värde vid periodens slut	61	28	10	6

NOT 13 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Nedanstående företag ägs i sådan omfattning att de utgör intresseföretag och redovisas därmed enligt kapitalandelsmetoden.

Företag, orgnr och säte	Ägarandel,%	Redovisat värde 2020	Redovisat värde 2019	2020	2019	
Servistore AB, 556621-9688, Linköping	50,0	20	–	Redovisat värde vid årets början	411	217
Gladan Holding II AB, 559064-9918, Stockholm	25,0	0	0	Ändrad redovisningsprincip	–	–2
Fagerö Holding AB, 559042-7521, Stockholm	33,0	8	12	Investering	47	355
Portgås Fastighets AB, 559073-2300, Stockholm	30,0	12	42	Avyttring	–	–59
Golfbäcken Holding AB, 559003-1869, Stockholm	43,0	3	3	Utdelning	–29	–116
Fyrsidan Holding AB, 556990-6711, Stockholm	49,9	393	355	Resultatandel	7	17
Kista Square Garden Förvaltning AB, 559030-7897, Stockholm	49,8	0	0	Värde vid årets utgång	437	411
		437	411			

Intresseföretagens resultat- och balansräkning i sammandrag (100 procent)

2020	Servistore AB	Gladan Holding II AB	Fagerö Holding AB	Portgås Fastighets AB	Golfbäcken Holding AB	Fyrsidan Holding AB	Kista Square Garden Förvaltning AB	Summa
Nettoomsättning	15	–	5	1	–	12	–	33
Resultat (överensstämmar med totalresultat)	1	0	4	–1	1	–20	–	–14
Summa totalresultat	1	0	4	–1	1	–20	–	–14
Omsättningstillgångar	6	0	14	42	29	13	0	105
Anläggningstillgångar	13	–	34	–	0	528	–	576
Kortfristiga skulder	–7	0	–24	–1	–20	–208	–	–259
Långfristiga skulder	–8	–	–	0	–2	–21	–	–31
Nettotillgångar	4	0	25	41	8	313	–	391
2019		Gladan Holding II AB	Fagerö Holding AB	Portgås Fastighets AB	Golfbäcken Holding AB	Fyrsidan Holding AB	Kista Square Garden Förvaltning AB	Summa
Nettoomsättning		–	3	10	0	–	–	13
Resultat (överensstämmar med totalresultat)		–	5	12	2	–	–	19
Summa totalresultat		–	5	12	2	–	–	19
Omsättningstillgångar		40	3	12	22	363	0	440
Anläggningstillgångar		0	38	133	0	–	–	170
Kortfristiga skulder		–40	–	–3	–15	–	–	–58
Långfristiga skulder		–	–	–	–1	–21	–	–22
Nettotillgångar		0	41	142	6	342	–	531

NOT 14 FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN

Koncernen	2020	2019
Övriga värdepapper	160	145
Övriga poster	–	–
Summa	160	145

80 mkr (95) är värderade till noterad börskurs och hänförs därför till nivå 1. 80 mkr (50) i övriga värdepapper utgör innehav i onoterade aktiebolag. Värdet baseras på antagande som inte är underbyggda av priser på observerbar data varför de är hänförliga till nivå 3.

NOT 15 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2020	2019
Säljarrevers	160	173
Fordran fastighetsutveckling	516	792
Övrigt	39	42
Summa	714	1 007

NOT 16 OMSÄTTNINGSFÄSTIGHETER

	2020	2019
Vid årets början	1 055	444
Ändrad redovisningsprincip	–	405
Förvärv	–	109
Årets investering	52	97
Värde vid årets utgång	1 107	1 055

Omsättningsfastigheter är helt hänförliga till Tobin Properties AB.

NOT 17 KUNDFORDRINGAR

För koncernens kundfordringar tillämpas en affärsmodell vars mål är att samla in kontraktssliga kassaföden vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde då kassafödena enbart består av betalningar på kapitalbelopp och ränta. Klöverns kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Dagar	2020	2019
0 – 29	23	44
30 – 89	11	7
90 –	63	37
Osäkra fordringar	–26	–16
Totalt	71	72

Osäkra fordringar	2020	2019
Osäkra fordringar vid årets början	16	20
Reservering för befarade kundförluster	28	3
Betalning befarade kundförluster	–	–2
Konstaterade kundförluster	–18	–5
Osäkra fordringar vid årets slut	26	16

NOT 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2020	2019
Koncernen		
Periodiserade fastighetskostnader	39	10
Periodiserade projektkostnader	74	50
Periodiserade hyresrabatter	205	223
Förutbetalda tomrättsavgälder	10	10
Pågående fastighetsförvärv	56	225
Upplupna ränteintäkter	39	79
Fordran hyresgäster	16	–
Förutbetalda försäkringar	4	1
Övriga förutbetalda kostnader	5	14
Summa	448	612
Moderbolaget		
Förutbetalda finansiella kostnader	–	87
Pågående fastighetsförvärv	6	184
Upplupna intäkter	2	–
Övriga förutbetalda kostnader	7	5
Summa	15	276

NOT 19 EGET KAPITAL

Tusentals aktier	2020	2019
Stamaktier A		
Emitterade per 1 januari	71 951	73 660
Nyemission	17 340	–
Omvandling A till B	–2 593	–1 709
Summa	86 698	71 951
Stamaktier B		
Emitterade per 1 januari	844 043	842 334
Nyemission	188 919	–
Omvandling A till B	2 593	1 709
Summa	1 035 555	844 043
Icke inlösningsbara preferensaktier		
Emitterade per 1 januari	16 444	16 444
Summa	16 444	16 444

Per den 31 december 2020 omfattade det registrerade aktiekapitalet 1 122 253 289 (915 993 980) stamaktier och 16 444 000 (16 444 000) preferensaktier. Samtliga aktier har ett kvotvärde om 2 kr per aktie. Stamaktier av serie B och preferensaktier ger en tiondels röst per aktie till skillnad mot stamaktier av serie A som ger en röst per aktie. Alla aktier har samma rätt till Bolagets kvarvarande nettotillgångar, förutom att preferensaktier medför rätt att ur bolagets kvarvarande tillgångar erhålla 400 kronor per aktie samt eventuellt inestående belopp innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Beträffande de aktier som finns i eget förvar (se nedan) är alla rättigheter upphävda fram till dess att dessa aktier återutges.

Återköpta egna aktier som ingår i egetkapitalposten balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

	Antal aktier, tusental		Belopp som påverkat eget kapital, mkr	
	2020	2019	2020	2019
Ingående återköpta egna aktier	90 957	90 200	984	977
Återköp av aktier under året	–	757	–	7
Utgående återköpta egna aktier	90 957	90 957	984	984

Återköpta aktier innefattar anskaffningsutgiften för egna aktier som innehas av moderbolaget.

Utdelning

Styrelsen i Klöver föreslår årsstämman att utdelning för räkenskapsåret 2020 ska uppgå till 0,26 kr per stamaktie (0,26) samt 20,00 kr (20,00) per preferensaktie, totalt 597 mkr (543).

Moderbolaget**Bundna fonder**

Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel och årets resultat utgör fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Balanserade vinstmedel

Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag för under året lämnad vinstutdelning. Därutöver ingår kapitaltillskott och återköpta aktier samt överkurs vid nyemission.

NOT 20 RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultatet per stam- och preferensaktie för 2020 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 1 908 mkr (3 002). Resultat per preferensaktie har beräknats utifrån årets utdelning till preferensaktier 329 mkr fördelat på 16,4 miljoner utestående preferensaktier. Resterande del av årets resultat, efter avdrag för ränta på hybridobligationer om 80 mkr (78), uppgick till 1 499 mkr vilket har fördelats på 897,5 miljoner genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare

	2020	2019
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 908	3 002
Resultat per stamaktie, kr ¹	1,67	2,92
Resultat per preferensaktie, kr	20,00	20,00

1) Justerat för rabatten (fondemissionselementet) i företrädesemissionen genomförd 2020, vägd genomsnittlig korrigeringsfaktor stamaktie A/B: 0,929.

NOT 21 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

En tvist pågår då Region Uppsala har framställt krav på ersättning med anledning av hävning av fastighetsöverlåtelseavtal. Med anledning av kravet har 24 mkr (24) reserverats.

Avsättningarna bedöms inte förfalla inom 12 månader.

NOT 22 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

I det följande framgår information om företagens avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder.

För mer information om företagens exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 26.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	27 227	25 903	15 319	14 147
Summa	27 227	25 903	15 319	14 147
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	5 809	5 635	5 090	5 209
Utnyttjade checkkrediter	–	–	–	–
Summa	5 809	5 635	5 090	5 209
Outnyttjade checkkrediter	558	558	550	550

I kortfristiga räntebärande skulder ingår återkommande förfall av faciliteter hos kreditinstitut med vilka Klöver har en långsiktig relation. I kortfristiga räntebärande skulder ingår dessutom företagscertifikat uppgående till 2 220 mkr som har långfristiga backupfaciliteter. Från och med 2019 netto-redovisas räntebärande skulder och periodiserade låneomkostnader.

Räntebärande skulder, nominellt

Koncernen	2020	2019
Skulder vid årets början	31 653	33 688
Ändrad redovisningsprincip	–	23
Refinansiering	4 976	2 469
Nya krediter	6 891	5 001
Amortering	–10 355	–9 528
Skulder vid årets slut	33 165	31 653

NOT 23 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2020	2019
Koncernen		
Personalens källskatt och sociala avgifter	9	8
Utdelning aktier	433	366
Skuld till tidigare fastighetsägare	244	98
Skuld till köpare	0	42
Övriga poster	23	29
Summa	709	543
Moderbolaget		
Personalens källskatt och sociala avgifter	9	8
Utdelning aktier	433	362
Skatteskulder	19	17
Moms	16	17
Summa	477	404

NOT 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020	2019
Koncernen		
Förutbetalda hyror	629	629
Upplupna kostnader fastigheter	131	201
Upplupna räntekostnader	87	86
Upplupna personalkostnader	25	38
Övriga poster	114	16
Summa	986	970
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	59	59
Upplupna personalkostnader	24	19
Upplupna kostnader vinstandelar	15	14
Övriga poster	20	4
Summa	118	96

NOT 25 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde i balansräkningen

I enlighet med IFRS 13 redovisas finansiella instrument utifrån verkligt värde hierarkiskt i tre nivåer baserat på de indata som använts i värderingen. Vid fastställande av verkligt värde för aktieinnehav som är noterade används noterade priser vilket innebär att de är hänförliga till nivå 1.

Verkligt värde på derivat beräknas av företagens banker med ledning av rådande räntevillkor och marknadsränta. Indata är baserat på observerade marknadsvärden vilket innebär att de är hänförliga till nivå 2.

Värdering av onoterade aktieinnehav baseras på antaganden som inte är underbyggda av priser på observerbar data och är därmed hänförliga till nivå 3.

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta.

Finansiella tillgångar och skulder som inte värderas till verkligt värde i balansräkningen

Det finns inte någon väsentligt skillnad mellan redovisat värde och verkligt värde avseende lån då de löper med rörlig ränta.

Finansiella tillgångar och skulder i övrigt redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivningar varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med verkligt värde.

Inga omklassificeringar har skett under perioden.

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2020	2019	2020	2019
Koncernen				
Tillgångar				
Finansiella tillgångar	160	145	-	-
Övriga långfristiga fordringar	0	0	714	1 007
Kundfordringar	-	-	71	72
Övriga fordringar	-	-	405	494
Likvida medel	-	-	571	449
Summa	160	145	1 761	2 022
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	27 227	25 903
Derivat	86	65	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	5 809	5 635
Leverantörsskulder	-	-	279	247
Övriga skulder	-	-	709	579
Summa	86	65	34 024	32 364

NOT 25 FORTS.

Moderbolaget	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2020	2019	2020	2019
Tillgångar				
Finansiella tillgångar	-	-	9	16
Fordringar på koncernbolag	-	-	30 676	30 626
Kundfordringar	-	-	0	0
Övriga fordringar	-	-	221	445
Likvida medel	-	-	59	309
Summa	0	0	30 965	31 396
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	15 319	14 147
Derivat	86	65	-	-
Skulder till koncernbolag	-	-	1 711	6 069
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	5 090	5 209
Leverantörsskulder	-	-	14	14
Övriga skulder	-	-	388	375
Summa	86	65	22 522	25 814

NOT 26 FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Klövern utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk, valutarisk och kreditrisk. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten.

Ansvar för koncernens finansiella transaktioner och finansiella risker hanteras centralt av moderbolagets finansfunktion. Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat till följd av marknadsfluktuationer. Finansfrågor av strategisk betydelse behandlas i styrelsen. Ytterligare information finns i avsnittet om Finansiering på sidorna 62–67, samt i Risk och känslighet på sidorna 74–77.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med kvartalsrapportering upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital. Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i finanspolicyen regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på outnyttjade lånemått och placeringar. Enligt finanspolicyen ska den genomsnittliga återstående löptiden, kapitalbindningen, på lånestocken vara minst 2,0 år och högst 40 procent av lånestocken bör förfalla inom ett och samma år. Dessutom bör placeringar och bekräftade kreditfaciliteter hållas på en genomsnittlig nivå som minst motsvarar förfall i kapitalbindningen under

ett kvartal. Per 31 december 2020 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på lånestocken till 4,3 år (4,1). Vid samma tidpunkt fanns likvida medel om totalt 571 mkr (449) och bekräftade, men ej utnyttjade, kreditfaciliteter om 4 274 mkr (3 760), där outnyttjad checkkredit utgör 558 mkr (558).

Kapitalbindningsstruktur

Förfalloår	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel, %
2021	7 694	5 600	17
2022	7 967	7 147	21
2023	6 272	5 590	17
2024	2 824	2 824	9
2025–	12 682	12 004	36
Summa	37 439	33 165	100

Likvidflöden

År	Förfall krediter ¹	Ränta krediter ²	Ränta derivat ³	Totalt
2021	5 832	687	35	6 554
2022	7 271	506	35	7 812
2023	5 526	355	35	5 916
2024	2 789	213	35	3 037
2025–	11 747	506	180	12 433
Summa	33 165	2 267	320	35 752

1) Inklusive förväntade löpande amorteringar.

2) Vid beräkning av ränta för skulder antas Stiborränta vara oförändrad under löptiden.

3) Vid beräkning av ränta för derivat antas den rörliga delen löpa med Stiborränta per 2020-12-31 över hela löptiden.

Ränterisk

Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Av de totala räntebärande skulderna på 33 165 mkr (31 653) hade 78 procent (83) rörlig ränta och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 3,0 år (2,5). Per balansdagen hade koncernen följande räntebindning i sina finansiella instrument exklusive effekterna av räntetak.

Ränteförfallostruktur

Förfalloår	Lånevolym, mkr	Andel, %
Rörligt	25 703	78
2021	50	0
2022	14	0
2023	-	-
2024	898	3
2025–	6 500	19
Summa	33 165	100

Kassaflödesrisken ska, enligt finanspolicyen, begränsas som följer: Minst 50 procent av den totala lånevolymen bör vara bunden alternativt vara räntesäkrad med derivatinstrument. Swappade volymer klassificeras som motsvarande bundna lån. Genomsnittlig räntebindning ska enligt finanspolicyen vara minst 2,0 år. Striknivån för räntetaken får vid upp-

NOT 26 FORTS.

tagandet max motsvara femårig statsobligationsränta +3,0 procentenheter. Klövern hade vid årsskiftet räntetak till en volym om 21 500 mkr (24 000) och 7 462 mkr (5 323) räntebundna lån (huvudsakligen genom swappar), totalt 28 962 mkr, motsvarande 87 procent av den totala lånevolymer, jämfört med de 16 583 mkr, 50 procent, som var ett minimikrav enligt policyn.

Under 2020 uppgick värdeförändringen för räntetaken till 0 mkr (-10). Det verkliga värdet uppgick till 0 mkr (1) vid årsskiftet. Vid årets slut hade Klövern 4 ränteswapavtal som löper till 2029–2030. Det verkliga värdet för swapparna uppgick till -86 mkr (-66) och värdeförändringarna uppgick till -32 mkr (29) under året, varav 2 mkr (0) var realiserat. Värdeförändringen avseende optioner till ledande befattningshavare och nyckelpersoner uppgick till 0 mkr (-33). De totala värdeförändringarna på derivat uppgick till -32 mkr (-14). Såväl räntetak som swappar ökar Klöverns prisrisk. Räntetaken har värderats av Danske Bank, Nordea och Swedbank utifrån rådande räntekurva och volatilitet för respektive löptid. Ränteswapparna har värderats av Danske Bank och Swedbank genom att förväntade framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde. I moderbolaget redovisas räntetaken till anskaffningsvärde.

Derivat

Ränteswappar

Förfalldag	Nominellt belopp, mkr	Räntenivå, %	Verkligt värde, mkr
2029-12-27	1 000	1,3	-84
2030-03-18	2 500	0,3	0
2030-03-18	2 500	0,3	1
2030-06-24	500	0,4	-3
	6 500	0,5	-86

Räntetak

Förfalldag	Nominellt belopp, mkr	Räntenivå, %	Verkligt värde, mkr
2021-06-05	1 000	3,0	0
2021-06-28	5 000	2,5	0
2021-12-12	2 500	3,0	0
2022-12-22	2 000	3,0	0
2022-12-22	2 000	3,0	0
2023-01-02	3 000	2,5	0
2023-01-02	3 000	2,5	0
2023-05-04	2 500	3,0	0
2024-12-27	500	2,5	0
	21 500	2,7	0

Valutarisk

Risken att verkliga värden och kassaflöden avseende finansiella instrument kan fluktuera när värdet på främmande valutor förändras kallas valutarisk. I Klöverns finanspolicy definieras valutarisken dels som en kassaflödesrisk dels som en prisrisk. Enligt policyn ska dessa begränsas genom att total valutaexponering inte får överstiga 10 procent av balansomslutningen efter avdrag för valutaderivat och finansiering i lokal valuta.

Valutarisken i Klövern hänförs sig framförallt till resultat- och balansräkning i utländsk valuta vilka räknas om till svenska kronor.

Den funktionella valutan för koncernbolagen är primärt SEK. Transaktionerna är gjorda i valutorna SEK, DKK, EUR och USD. Klövern valutasäkrar i dagsläget inte omräkningsexponeringar i utländsk valuta. Omräkningen av utländska nettotillgångar påverkade Klöverns eget kapital med -651 mkr (33) under 2020.

Kreditrisk

Med kreditrisk menas risken att en kund eller motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom förorsakar koncernen en finansiell förlust. Koncernens kreditriskexponering är totalt sett mycket liten. Hyror faktureras i förskott, vilket ger små kundfordringar, och hyresgästerna består av ett medvetet urval vilket begränsar deras kreditrisk. Exponering mot enskilda kunder/hyresgäster är också begränsad och de tio största kunderna/hyresgästerna står sammanlagt för 19 procent av kontraktsvärdet. Likvida medel placeras endast i stabila banker med hög kreditrating. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen.

Covenants och risktagande

Klöverns finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtalen med banker och kreditinstitut finns det ofta fastlagda gränsvärden, så kallade covenants, för just de tre nyckeltalen. Klöverns egna mål stämmer väl med bankernas krav. Klöverns mål är att justerad soliditet långsiktigt ska uppgå till minst 40 procent. Bankerna har i regel en soliditet på 25 procent som nedre gräns. Klöverns mål är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0, medan bankernas krav vanligen är 1,25–1,50. För belåningsgraden har Klövern inget eget mål, men bankerna har i regel 50–70 procent som gräns för enskilda fastigheter.

För 2020 uppfyller Klövern samtliga krav med god marginal. Soliditeten uppgick till 36,3 procent, den justerade soliditeten var 43,2 procent och räntetäckningsgraden var 2,5. Belåningsgraden uppgick till 50 procent och belåningsgrad säkerställd var 36 procent.

Känslighetsanalys

I samband med varje kvartalsbokslut upprättas en räntekänslighetsanalys, där effekterna på upplåningsränta och räntetäckningsgrad till följd av förändringar i korta marknadsräntor uppmäts. En förändring av korta marknadsräntor med +1 procentenhet vid årsskiftet hade inneburit att Klöverns genomsnittliga upplåningsränta hade ändrats med +0,8 procentenhet, vilket skulle ha motsvarat en ändring av räntekostnaderna med +260 mkr. Effekten av större räntehöjningar begränsas markant av räntetak.

Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjänande-förmåga och balansräkning per sista december 2020. Känslighetsanalysen visar effekten på koncernens årsresultat efter fullt genomslag av var och en av parametrarna. Räntebärande skulder och hyreskontrakt löper över flera år, vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag under ett enskilt år utan först i ett längre perspektiv.

	Förändring +/-	Årlig resultat-effekt, mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/- 38
Hyresintäkter	1 procent	+/- 33
Fastighetskostnader	1 procent	-/+ 11
Klöverns genomsnittliga ränta	1 procentenhet	-/+ 332

NOT 27 OPERATIONELL LEASING

Koncernen hyr framförallt ut förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Framtida hyresintäkter som hänför sig till icke uppsägningbara operationella leasingavtal fördelas enligt följande:

	2020	2019
Förfaller inom ett år	770	758
Förfaller mellan ett och fem år	6 135	5 862
Förfaller senare än fem år	5 605	6 245

NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar ¹	29 805	28 205	-	-
Företagsinteckningar	10	10	-	-
Summa ställda säkerheter	29 815	28 215	-	-
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	-	-	12 654	12 274
Övriga eventualförpliktelser	198	198	-	-
Summa eventualförpliktelser	198	198	12 654	12 274

1) Avser ställda säkerheter för krediter i banker samt för säkerställda obligationer.

NOT 29 NÄRSTÅENDE

	År	Sålda tjänster	Köpta tjänster	Fordran	Skuld
Koncernen					
Andra närstående	2020	6	3	-	-
Andra närstående	2019	6	4	-	-
Moderbolaget					
Dotterföretag	2020	306	16	30 676	1 711
Dotterföretag	2019	263	14	30 626	6 069
Andra närstående	2020	-	1	-	-
Andra närstående	2019	-	1	-	-

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag, se not 30. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Rutger Arnhult som per den 31 december 2020 var Klöverns VD och ledamot i Klöverns styrelse är ägare av M2 Asset Management AB som är huvudägare i Wästbygg AB. Hyresavtal om uthyrning till Wästbygg AB har ett årligt kontraktsvärde om 2 mkr (2). Klövern AB har ett avtal om förhyrning av M2-Gruppen (vilket är en del av M2 Asset Management) med ett årligt kontraktsvärde om 1 mkr (1).

Pia Gideon är styrelseledamot i Apoteket AB samt styrelseordförande i Klövern AB. Hyresavtal om uthyrning till Apoteket AB har ett årligt kontraktsvärde uppgående till 4 mkr (4).

Eva Landén är VD i Corem Property Group och ledamot i Klöverns styrelse.

Johanna Fagrell Köhler är VD i Creuna AB och ledamot i Klöverns styrelse. Under 2020 har Creuna AB fakturerat Klövern totalt 0,2 mkr (0,2).

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

NOT 30 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

tkr	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 331 059	1 826 130
Anskaffningar	500	-
Tillskott	20 497	505 179
Försäljningar	-152 175	-250
Redovisat värde vid periodens slut	2 199 881	2 331 059
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-413 748	146 551
Årets nedskrivningar	-20 497	-560 299
Redovisat värde vid periodens slut	-434 245	-413 748
Summa	1 765 636	1 917 311

Specifikation av moderbolagets direktägda dotterföretag framgår nedan. Övriga koncernföretag återfinns i respektive dotterföretags årsredovisningar.

Dotterföretag / Org.nr / Säte	Antal andelar	Andel i % ¹	Bokfört värde, tkr
Klövern Ström AB, 556603-1067, Nyköping	104 000	100	53 631
Klövern Komp Ström AB, 556688-5256, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Adam AB, 556494-9699, Nyköping	1 000	100	107 700
Klövern Komp Adam AB, 556643-6647 Nyköping	1 000	100	100
Klövern Barkenlund AB, 556554-8772, Nyköping	1 000	100	1 766
Klövern Bobby AB, 556594-9780, Nyköping	1 000	100	120
Klövern Komp Bobby AB, 556678-9938, Nyköping	100 000	100	100
Klövern Dante AB, 556594-9830, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Efraim AB, 556594-9855, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Frippe AB, 556634-5657, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Ett AB, 556610-3106, Nyköping	1 000	100	15 974

Dotterföretag / Org.nr / Säte	Antal andelar	Andel i % ¹	Bokfört värde, tkr
Klövern Komp Ett AB, 556613-4085, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Karl AB, 556708-7985, Nyköping	1 000	100	5 139
Klövern Gerhard AB, 556634-5723, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Helmut AB, 556634-5731, Nyköping	1 000	100	12 600
Klövern Ingmar AB, 556634-6598, Nyköping	1 000	100	100
Dagon AB, 556431-0067, Nyköping	23 580 999	100	1 519 055
Klövern Linus AB, 556896-7409; Nyköping	50 000	100	50
Klövern Verner AB, 556896-7474, Nyköping	50 000	100	10 050
Klövern Mari AB, 556944-2196, Nyköping	50 000	100	50
Klövern Valdemar AB, 559003-2446, Nyköping	50 000	100	50
Klövern Gabriella AB, 556983-7544, Nyköping	50 000	100	50
Klövern Jonathan AB, 556634-6606, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Lovisa AB, 559068-5334, Nyköping	50 000	100	50
Klövern Alfred AB, 556922-4255, Nyköping	50 000	100	50
Klövern CPH AB, 559042-7562, Nyköping	50 000	100	18 550
Klövern Signe AB, 559171-8779, Nyköping	50 000	100	19 050
Klövern Tage AB, 559171-8761, Nyköping	50 000	100	50
Övriga dotterbolag, vilande			650
Summa			1 765 636

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

NOT 31 KASSAFLÖDESANALYS
Avstämning av kassaflöden hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen	2020	Ej kassaflödespåverkande förändringar					Periodisering låne-omkostnader	2019
		Kassa-flöde	Förändring i verkligt värde	Förvärv	Ändrad valutakurs	Ändrad valutakurs		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	27 227	1 554	-	-23	-193	-14	25 903	
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 809	154	-	-	-	-2	5 658	
Derivat	86	-11	31	-	-	-	65	
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	33 122	1 697	31	-23	-193	-16	31 626	

Koncernen	2019	Ej kassaflödespåverkande förändringar					Periodisering låne-omkostnader	2018
		Kassa-flöde	Förändring i verkligt värde	Förvärv	Ändrad valutakurs	Ändrad valutakurs		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	25 903	-2 325	-	-230	-68	-115	28 641	
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 658	565	-	23	-	-	5 070	
Derivat	65	-	-20	-	-	-	85	
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	31 626	-1 760	-20	-207	-68	-115	33 796	

Moderbolaget	2020	Ej kassaflödespåverkande förändringar					Periodisering låne-omkostnader	2019
		Kassa-flöde	Förändring i verkligt värde	Förvärv	Ändrad valutakurs	Ändrad valutakurs		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	15 319	1 417	-	-	-168	-77	14 147	
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 090	-94	-	-	-	-25	5 209	
Derivat	86	-11	31	-	-	-	65	
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	20 495	1 312	31	-	-168	-102	19 421	

Moderbolaget	2019	Ej kassaflödespåverkande förändringar					Periodisering låne-omkostnader	2018
		Kassa-flöde	Förändring i verkligt värde	Förvärv	Ändrad valutakurs	Ändrad valutakurs		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	14 147	-1 422	-	-	-28	-	15 597	
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 209	1 679	-	-	-	-	3 530	
Derivat	65	-	-24	-	-	-	89	
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	19 421	257	-24	-	-28	-	19 216	

Investering i finansiella anläggningstillgångar

Moderbolaget	2020	2019
Andelar i koncernföretag	-21	-504
Derivat	-6	-1
Fordringar hos koncernföretag	-3 428	-2 190
Summa	-3 454	-2 695

NOT 32 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 18 januari 2021 kommunicerades att Klöver i två separata transaktioner har tecknat avtal om att förvärva två kontorsfastigheter i Lund och Malmö för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 113 mkr.

Den 3 februari 2021 kommunicerades att Klöver emitterat gröna obligationer om 2 500 mkr med en löptid om 4 år samtidigt som ett frivilligt återköpserbjudande av utestående obligationer med förfall 26 februari genomförs.

Under februari 2021 har 1 226 625 stamaktier av serie A omvandlats till stamaktier av serie B. Därefter uppgår det totala antalet registrerade aktier till 1 138 697 289, varav 85 471 753 stamaktier av serie A, 1 036 781 536 stamaktier av serie B och 16 444 000 preferensaktier.

Covid-19 har fortsatt att skapa osäkerhet kring konjunkturutvecklingen. Klöver följer situationen noga och för en långsiktigt konstruktiv dialog med hyresgäster i särskilt drabbade branscher. I en del fall, bland annat vad gäller hyresgäster inom sektorerna hotell och restaurang, har det resulterat i att hyresinbetalningar avseende det första kvartalet 2021 sker i förskott månadsvis istället för kvartalsvis. Per den 15 februari 2021 uppgick Klöverns erhållna och bedömda säkra hyresinbetalningar till totalt 98 procent av de fakturerade hyrorna avseende det första kvartalet. Vid motsvarande tidpunkt 2020 hade 99 procent av hyrorna erhållits.

Den 25 mars 2021 lämnade Rutger Arnhult Klöverns styrelse och sin befattning som VD. Som tillförordnad VD för Klöver har styrelsen utsett bolagets Transaktionschef Peeter Kinnunen.

NOT 33 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

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

Förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 10.

Uppskjuten skatt

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

Klassificering av förvärv

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

Presentation av resultaträkning

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

Redovisning av preferensaktier

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

NOT 34 UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

Klöver AB (publ), org.nr 556482-5833, är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets aktier är registrerade på Nasdaq Stockholm. Adressen till huvudkontoret i Stockholm är Bredgränd 4, 111 30 Stockholm och adressen till huvudkontoret i Nyköping är Box 1024, 611 29 Nyköping. Koncernredovisningen för år 2020 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

NOT 35 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

kr

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	7 024 729 619
Årets resultat	946 384 085
Summa	7 971 113 704

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	
0,26 kr per stamaktie, totalt	268 137 103
20,00 kr per preferensaktie, totalt	328 880 000
I ny räkning balanseras	7 374 096 601
Summa	7 971 113 704



Projektet 1245 Broadway i New York beräknas stå klart under andra halvan av 2021.

Vinstdisposition Vinstutdelning

UTDELNING

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet. Förvaltningsresultatet visar hur fastighetsverksamheten går inklusive finansieringskostnader och central administration. Vid bedömning av utdelningens storlek ska beaktas bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur.

Inför årsstämman 2021 föreslår styrelsen en utdelning om 0,26 kr per stamaktie att utbetalas vid två tillfällen om 0,13 kr och en utdelning om 20,00 kr per preferensaktie att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 5,00 kr.

Förslaget innebär en utdelning som motsvarar 47 procent av förvaltningsresultatet för 2020. Under de senaste tio åren skulle det motsvara en genomsnittlig utdelning uppgående till 62 procent av förvaltningsresultatet.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

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

Balanserat resultat	7 024 729 619
Årets resultat	946 384 085
Summa	7 971 113 704
Att delas ut till stamaktieägarna	268 137 103
Att delas ut till preferensaktieägarna	328 880 000
I ny räkning balanseras	7 374 096 601
Summa	7 971 113 704

Per den sista december 2020 uppgick antalet registrerade stamaktier i Klövern till 1 122 253 289, varav 1 031 296 549 utestående aktier och 90 956 740 återköpta aktier. Totalt antal registrerade och utestående preferensaktier uppgick till 16 444 000.

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Styrelsens förslag

I förslag till vinstdisposition för räkenskapsåret 2020 föreslår styrelsen aktieägarna, på årsstämman den 28 april 2021, att lämna utdelning med 0,26 kr per stamaktie, att utbetalas vid två tillfällen om vardera 0,13 kr respektive 20,00 kr per preferensaktie, fördelat lika över fyra kvartal. Därutöver föreslår styrelsen att aktieägarna på årsstämman beslutar fastställa avstämningsdagar för utdelning på stamaktier till 30 september 2021 och 31 mars 2022 och på preferensaktierna till 30 juni 2021, 30 september 2021, 30 december 2021 och 31 mars 2022.

Om stämman beslutar enligt förslaget beräknas tillhörande utdelningsdagar bli 5 juli 2021, 5 oktober 2021 samt 5 januari 2022 och 5 april 2022.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	7 024 729 619
Årets resultat	946 384 085
Summa	7 971 113 704

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas

0,26 kr per stamaktie, totalt	268 137 103
20,00 kr per preferensaktie, totalt	328 880 000
I ny räkning balanseras	7 374 096 601
Summa	7 971 113 704

Beräkningen ovan är baserad på totalt antal utestående stamaktier, 1 031 296 549, och totalt antal utestående preferensaktier, 16 444 000.

Styrelsen föreslår vidare att stämman beslutar att samtliga nya aktier – totalt 112 225 328 stamaktier och 1 644 400 preferensaktier – som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande vid årsstämman, ska ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken, innebärande en första utdelning om 0,13 kr per stamaktie och 5,00 kr per preferensaktie med närmast följande avstämningsdag enligt ovan.

Vid ett maximalt utnyttjande av bemyndigandet för Styrelsen att besluta om nyemission kommer en utdelning för tillkommande stamaktier om maximalt 29 178 585 kr och preferensaktier om maximalt 32 888 000 kr att delas ut. Utdelningen till återköpta aktier uppgår till 23 648 752 kr. Av det disponibla beloppet kommer minst 7 288 381 264 kr att återstå efter utdelningarna om maximalt 682 732 440 kr.

Klöverns ekonomiska ställning

Klöverns finansiella mål för 2020 var att:

- Avkastningen på eget kapital långsiktigt ska uppgå till minst 10 procent
- Utdelningen till aktieägarna långsiktigt ska uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet
- Utdelningen till preferensaktieägarna långsiktigt inte ska överstiga 30 procent av förvaltningsresultatet
- Den justerade soliditeten långsiktigt ska uppgå till minst 40 procent
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0
- Kapitalbindningen ska vara minst 2,0 år
- Räntebindningen ska vara minst 2,0 år

För år 2020 uppnåddes alla de finansiella målen utom avkastningen på eget kapital, vilken uppgick till 9,1 procent, och den föreslagna utdelningen avseende 2020, vilken motsvarar 47 procent av förvaltningsresultatet. Båda dessa mål är dock långsiktiga.

I årsredovisningen framgår att Klöverns soliditet uppgår till 36,3 procent i koncernen och 31,0 procent i moderbolaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 35,7 procent

i koncernen och 29,8 procent i moderbolaget. Föreslagen utdelning utgör 2,6 procent av eget kapital i koncernen och 5,8 procent av eget kapital i moderbolaget

Styrelsens motivering

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

Styrelsens bedömning av moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen bedömer att den föreslagna utdelningen inte kommer att påverka Klöverns förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att göra nödvändiga investeringar.

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

Stockholm 25 mars 2021
Styrelsen i Klöver (publ), org.nr 556482-5833

Pia Gideon
Ordförande

Rutger Arnhult
Verkställande direktör

Johanna Fagrell Köhler
Ledamot

Eva Landén
Ledamot

Ulf Ivarsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 26 mars 2021
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Klöver AB (publ), org nr 556482-5833

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Klöver AB (publ) för år 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 79–92. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 17–92 samt 103–141 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 79–92. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2020 till 57 448 mkr och värdeförändringarna till 1 322 mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 92 procent av de totala tillgångarna per 31 december 2020. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 10 Förvaltningsfastigheter samt not 33 Viktiga uppskattningar och bedömningar. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat och granskat ledningens process för fastighetsvärdering

Vi har för ett urval av fastigheter granskat indata till de externa värderingarna från bolagets system.

Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med Klöverns värderingsansvarig. Vårt urval har främst omfattat de värdemässigt största fastigheterna i portföljen, samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med tidigare kvartal och föregående år. Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och erfarenhet.

Med stöd av våra värderingsspecialister har vi för ett urval av fastigheter också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, hyresintäkter och driftkostnader.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2–16, 93–102 samt 142–172. Även ersättningsrapporten för räkenskapsåret 2020 utgör annan information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande

direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat öververka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller

tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga

osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Klöver AB (publ) för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om

utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som

utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 79–92 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämför den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 26 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Klöver AB:s revisor av bolagsstämman den 24 april 2020 och har varit bolagets revisor sedan år 2000.

Stockholm den 26 mars 2021
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Interiör från Codanhuset i Köpenhamn.

Fastighetsförteckning



REGION VÄST

Göteborg



GÖTEBORG

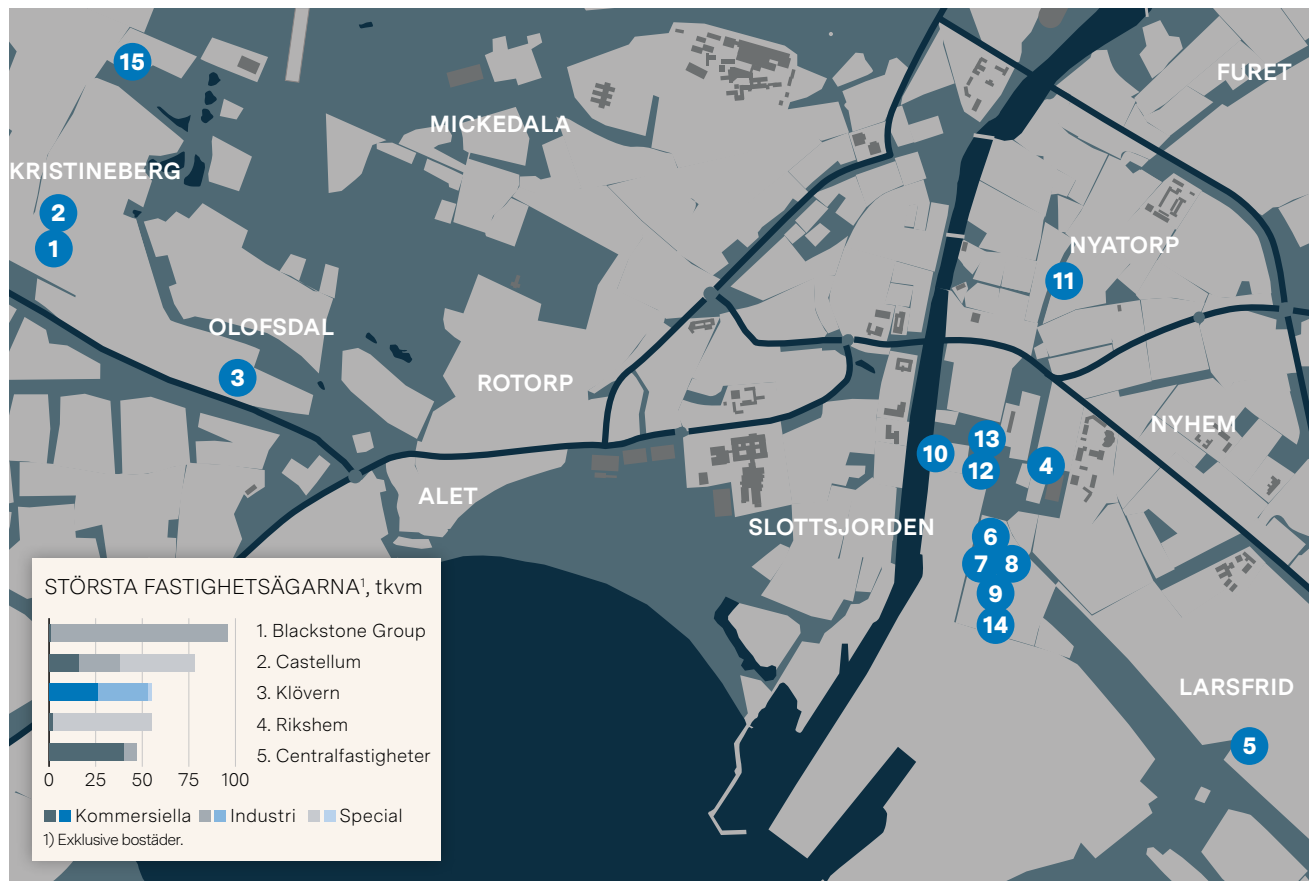
Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde, mkr	Ek.uthyrnings- grad,%	Taxerings- värde,mkr
						Kontor	Lager/ logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
1	Gamlestaden 39:13	Lilla Waterloogatan 8,10, Göteborg	-	1963/1963	Kontor	7 418	5 811	445	157	13 831	22,3	98	65,5
2	Gamlestaden 39:14	Lilla Waterloogatan 15, Göteborg	-	1905/1952	Lager/Logistik	-	880	-	-	880	2,1	100	3,0
3	Inom Vallgraven 15:2	Drottningg. 28, Södra Hamng. 27, Göteborg	-	2003/2003	Kontor	4 123	-	-	217	4 340	14,1	100	128,9
4	Kallebäck 17:1	Solhusg. 11, Göteborg	-	1992/2000	Kontor	20 170	-	-	200	20 370	23,6	94	137,1
5	Kobbegården 6:141	Datav. 6, 8, 10, Göteborg	-	1983/1983	Kontor	10 129	2 021	1 447	23	13 620	17,4	92	107,5
6	Majorna 219:7	Fiskhamnsg. 6A-C, Skärgårdsg. 1, Göteborg	T	2002/2002	Kontor	11 679	1 933	1 897	201	15 710	28,2	97	175,0
7	Majorna 220:4	Fiskhamnsg. 2, Göteborg	-	1986/1986	Kontor	5 663	33	-	-	5 696	10,5	80	54,6
8	Majorna 220:5	Skärgårdsg. 4, Göteborg	-	1990/1990	Utbildning/ vård/övrigt	579	16	-	3 815	4 410	8,1	100	0,0
9	Majorna 223:5	Fiskhamnen 11	T	1994/1987	Kontor	1 745	-	-	-	1 745	2,0	100	9,1
10	Nordstaden 18:3	Kronhusg. 7, Torgg. 17, Göteborg	-	1985/1985	Kontor	1 911	6	354	-	2 271	6,1	100	46,6
11	Nordstaden 18:4	Torgg. 19, Göteborg	-	1985/1985	Kontor	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
12	Sävenäs 67:4	Torpavallsg. 11, 13, Göteborg	-	1982/1991	Kontor	2 336	-	-	-	2 336	3,1	71	10,5
13	Sävenäs 169:1	von Utfallsg. 21, Göteborg	-	1975/1975	Lager/Logistik	-	7 667	-	-	7 667	6,4	88	19,8
14	Sävenäs 170:12	von Utfallsg. 18, 20, Göteborg	-	1990/1990	Lager/Logistik	894	3 178	-	-	4 072	3,8	100	15,5
15	Sävenäs 170:13	von Utfallsg. 16, 16A, Göteborg	-	1979/1979	Kontor	1 624	465	-	-	2 089	2,1	100	10,5
16	Sävenäs 170:14	von utfallsg. 16B-C, Göteborg	-	1991/1991	Kontor	4 700	509	250	-	5 459	5,8	90	28,4
17	Sävenäs 170:17	von Utfallsg. 18, 20, Göteborg	-	1990/1990	Lager/Logistik	-	-	-	-	-	0,0	-	2,0
18	Tuve 86:2	Hildedalsg. 1, Göteborg	T	2007/2007	Lager/Logistik	-	5 301	-	-	5 301	4,9	100	29,7
19	Tynnered 1:15	Femvågsskälet 4, Göteborg	T	1979/1979	Lager/Logistik	-	2 600	-	-	2 600	2,7	100	16,7
20	Gastuben 3	Argong. 2D, Mölndal	-	1991/1994	Kontor	5 990	-	-	-	5 990	9,0	88	57,8
21	Hårddisken 3	Alfag. 8, Mölndal	-	2012/2012	Kontor	3 274	-	-	-	3 274	5,3	100	32,8
22	Mejramen 1	Lunnagårdsg. 4, Mölndal	-	1999/1999	Kontor	8 123	2 617	741	117	11 598	18,3	93	98,7
23	Pottegården 2	Taljegårdsg. 1, Mölndal	-	1965/1965	Lager/Logistik	429	1 371	-	-	1 800	1,5	90	11,2
24	Pottegården 4	Kräketorpssg. 20, Mölndal	-	1991/1991	Kontor	3 059	1 871	-	-	4 930	5,1	92	34,0
25	Spinnaren 5	Göteborgsv. 44, Mölndal	-	1973/1973	Lager/Logistik	-	-	-	-	-	0,4	100	1,9
26	Stockrosen 2	Norra Åg. 40, Mölndal	-	1988/1988	Handel	1 102	-	1 937	-	3 039	3,8	100	11,3
27	Stockrosen 7	Norra Åg. 32, Mölndal	-	1947/1997	Kontor	3 322	1 012	433	-	4 767	7,2	96	36,6
28	Travbanan 2	Åbyvägen, Mölndal	-	2018/2018	Utbildning/ vård/övrigt	3 561	-	-	9 646	13 207	32,7	87	163,0
29	Travbanan 3	Åbyvägen, Mölndal	-	2018/2018	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	15 376	15 376	20,5	100	129,6
30	Törnrosen 4	Flöjelbergsg. 14C, Mölndal	-	1989/1989	Kontor	2 683	773	-	-	3 456	4,7	78	14,2
31	Violen 1	Göteborgsv. 40, Mölndal	-	1958/1980	Handel	-	-	718	238	956	0,9	100	8,7
32	Väskan 2	Gamla Kungbackav. 15, Mölndal	-	1961/1671	Kontor	1 184	95	1 005	-	2 284	3,1	100	7,7
33	Ängsviolen 1	Flöjelbergsg. 18, Mölndal	-	1960/1960	Lager/Logistik	2 571	2 797	180	-	5 548	5,4	100	22,0
34	Melby 3:198	Melbyv. 21, 23, Partille	-	1967/1983	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	2 576	2 576	3,2	100	0,0
35	Melby 5:120	Ögårdsv. 19, Partille	-	1990/1990	Kontor	3 862	1 230	-	-	5 092	6,1	97	28,7
36	Partille 4:2	Kung Göstas v. 4, Partille	-	Tomt	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	2 843	-	2 843	4,9	100	1,4
37	Partille 4:25	Gamla Kronv. 22, Partille	-	1981/2008	Handel	-	-	-	-	-	0,0	-	13,8
38	Ugglum 1:76	Göteborgsv.88, Tillfällav. 27-29, Partille	-	1988/1988	Handel	1 860	270	1 931	421	4 482	6,3	95	29,6
39	Ugglum 8:37	Tillfällav. 23-25, Göteborgsvägen 78-84, Partille	-	1937/1975	Kontor	1 951	114	1 324	278	3 667	4,9	82	31,9
40	Ugglum 8:92	Tillfällav. 17-21, Göteborgsvägen 74-76 Partille	-	1992/1992	Kontor	4 789	337	720	78	5 924	8,2	88	46,0
41	Ugglum 9:242	Industriv. 2, 4, 6, 51, 53, 55, 57, 59, Partille	-	1989/1989	Kontor	10 469	4 590	365	588	16 012	16,7	89	70,4
42	Ugglum 9:243	Industriv., Partille	-	Tomt	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	-	-	0,0	-	5,0
43	Ugglum 7:117	Industriv. 39, Partille	-	1969/1999	Lager/Logistik	819	2 176	-	325	3 320	3,4	99	14,4
-	Ölslanda 1:255	Gråbov. 13, Lerum	-	1974/2011	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	121	4 430	4 551	4,3	100	0,0
-	Bromsen 3 och 4	Bergslenag. 41, Borås	-	1945/1971	Handel	1 505	5 763	10 604	4 860	22 732	29,6	68	188,8
-	Spindeln 13 och 14	Bergslenag. 41, Borås	-	1945/1971	Handel	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
-	Termiten 1	Bergslenag. 8, Borås	-	1971/1978	Handel	24	832	13 821	-	14 676	20,5	96	125,0
SUMMA GÖTEBORG						133 548	56 268	41 136	43 546	274 497	388,9	92	2 045,1

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässor, post och teknikutrymmen.
 En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

■ Förvärv under 2020

REGION VÄST

Halmstad



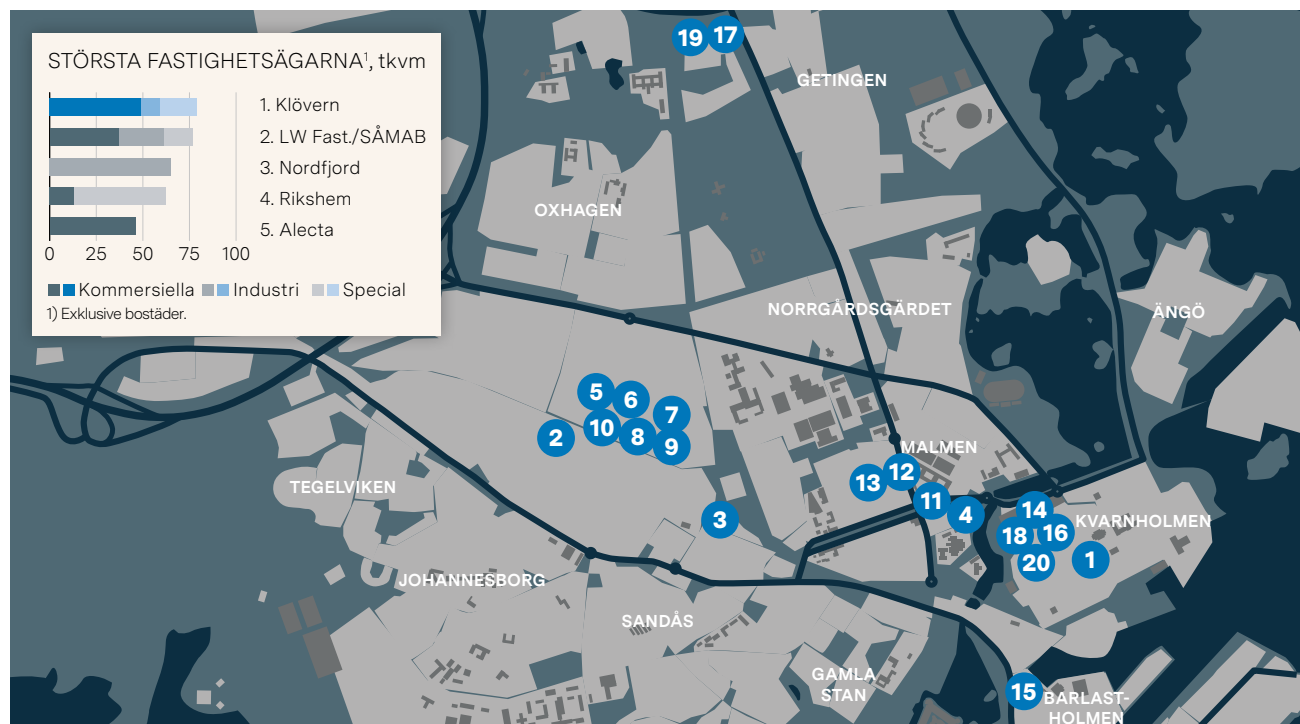
HALMSTAD

Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrnings- grad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/ logistik	Handel	Övrigt*				
1	Eketånga 24:37	Kristinebergsv. 18–20, Halmstad	-	1989/1990	Lager/Logistik	611	1 107	-	-	1 718	1,0	100	7,0
2	Eketånga 24:49	Kristinebergsv. 22, Halmstad	-	1989/1989	Lager/Logistik	1 898	3 512	-	-	5 410	2,9	81	18,6
3	Eketånga 5:417	Industriv. 1, Halmstad	-	1962/1962	Lager/Logistik	277	3 275	-	-	3 552	1,6	100	9,9
4	Fotbollen 17	Bolmeng 11, Halmstad	-	1929/1929	Kontor	480	-	-	-	480	0,7	-	0,0
5	Fregatten 7	Svetsareg. 8, Halmstad	-	1978/1978	Kontor	1 517	-	-	-	1 517	1,2	100	5,2
6	Halmstad 2:25	Stationsg. 37, Halmstad	-	Tomt	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
7-9	Halmstad 2:28	Stationsg. 37, Halmstad	-	1920/1929	Lager/Logistik	2 395	10 270	1 915	200	14 780	18,2	100	78,8
10	Halmstad 2:49	Strandg 1, 3, Halmstad	-	1911/1953	Kontor	3 119	-	-	-	3 119	5,9	88	28,0
11	Järnvägen 3	Garnletullsg. 12,14, Halmstad	-	2017/2017	Kontor	4 727	-	-	1 053	5 780	13,3	94	72,4
12	Orkanen 1	Stationsg. 52, Halmstad	-	1930/1930	Lager/Logistik	211	939	-	256	1 406	0,6	59	1,0
13	Orkanen 2	Stationsg. 50, Halmstad	-	1948/1948	Lager/Logistik	-	1 300	-	-	1 300	0,0	-	0,7
14	Ostkupan 3	Stålverksg. 1, Halmstad	-	1950/1950	Kontor	6 848	5 772	-	-	12 620	6,0	73	30,8
15	Slättern 2	Kundv. 15, Halmstad	-	2008/2008	Handel	-	-	3 616	-	3 616	3,6	37	25,9
SUMMA HALMSTAD						22 083	26 175	5 531	1 509	55 298	55,0	89	278,2

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mäsas, post och teknikutrymmen. En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

REGION ÖST

Kalmar



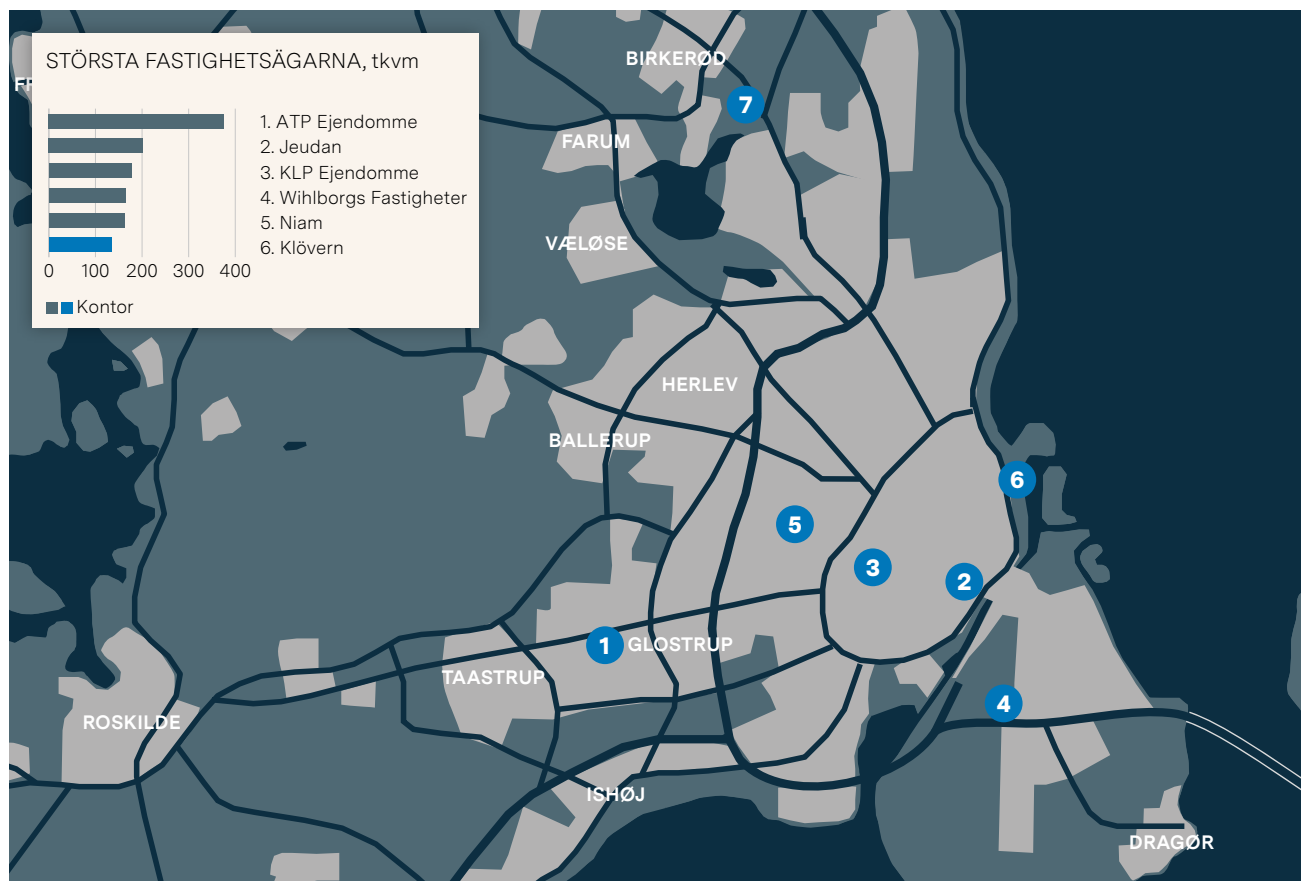
KALMAR

Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrnings- grad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/ logistik	Handel	Övrigt*				
1	Apotekaren 20	Storg. 28, 30, V. Sjög. 13, Kalmar	-	1965/1965	Handel	771	101	817	182	1 871	3,4	100	24,2
2	Elefanten 3	Torsåsg. 9, Kalmar	-	1970/1971	Kontor	3 923	2 072	2 500	-	8 495	7,2	100	28,5
3	Fredriksdal 1	Lorensbergsleden 1, 3, Kalmar	-	1975/1975	Utbildning/ vård/övrigt	750	913	-	1 835	3 498	2,9	88	0,0
4	Guldfisken 2	Postg. 2, Kalmar	-	1947/1947	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	3 848	3 848	3,5	-	0,0
5-9	Gumsen 31	Verkstadsq. 3, Kalmar	-	1950/1960	Lager/Logistik	6 681	9 864	1 026	7 617	25 188	17,9	99	49,8
10	Gumsen 41	Torsåsg. 16, Kalmar	-	1975/1975	Kontor	2 042	-	-	-	2 042	1,5	100	6,4
11	Koljan 24	N. V. 18, S. Malmg. 7, Kalmar	-	1967/1967	Utbildning/ vård/övrigt	1 617	552	477	3 171	5 817	7,4	99	0,0
12	Korpen 18	Fabriksq. 31, Kalmar	-	1976/1976	Kontor	3 117	694	-	-	3 811	5,0	99	26,0
13	Korpen 20	Fabriksq. 29, Nyg. 30, Kalmar	-	1979/1979	Kontor	3 129	190	-	2 967	6 286	8,5	92	0,0
14	Lärlingen 5	Kaggensg 40, 42, 44, Strömg. 7, Kalmar	-	1960/1960	Kontor	2 182	245	318	1 829	4 574	6,0	97	34,0
15	Matrosen 1	Tjärhovsg. 1, 3, 5, 7, Kalmar	T	1995/1995	Utbildning/ vård/övrigt	971	-	-	1 288	2 259	3,4	72	11,2
16	Mästaren 28	Kaggensg. 30, Fiskareg. 20, Kalmar	-	1962/1962	Handel	568	68	712	-	1 348	2,3	56	17,0
17	Rybsen 1	Dagöv. 1B, Kalmar	-	2000/2000	Kontor	1 112	-	-	-	1 112	1,3	100	7,1
18	Tenngjutaren 1	Strömg. 2, Larmg. 40, Kalmar	-	1974/1979	Kontor	1 199	92	-	297	1 588	2,3	96	16,1
19	Timotejen 1	Öselv. 1, Kalmar	-	1991/1991	Kontor	902	-	650	-	1 552	1,6	61	5,6
20	Äldermannen 25	Kaggensg. 29, Storg. 21, Kalmar	-	1978/1978	Handel	1 782	458	3 695	2 613	8 548	16,3	39	111,9
-	Fläkten 11	Kvarnv. 2, Växjö	-	1982/1982	Kontor	8 200	-	-	-	8 200	8,9	100	47,8
-	Fläkten 14	Kvarnv. 26, 28, Växjö	-	1982/1982	Lager/Logistik	-	5 300	-	-	5 300	3,6	100	25,3
SUMMA KALMAR						38 946	20 548	10 195	25 647	95 336	103,2	86	411,0

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässor, post och teknikutrymmen. En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

UTLAND

Köpenhamn



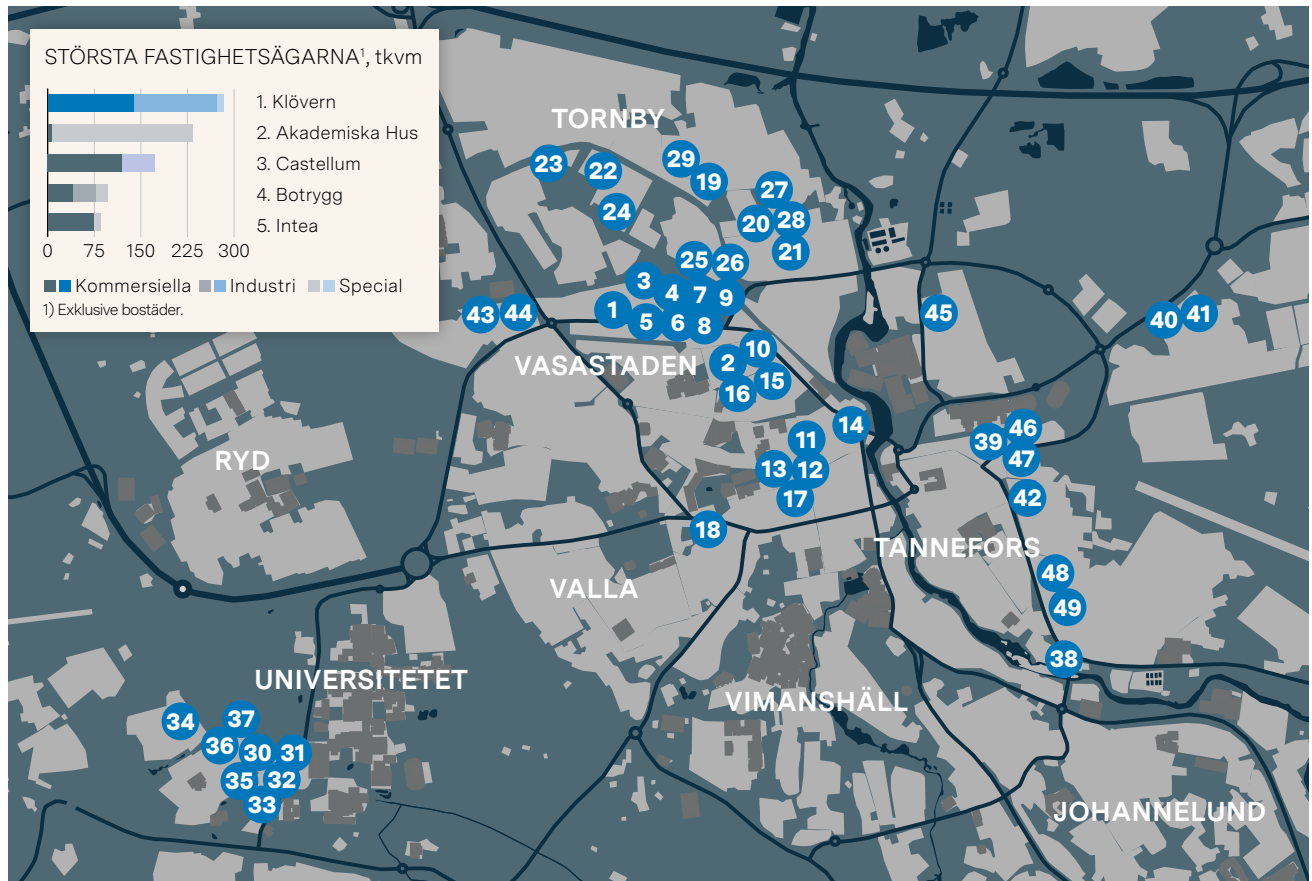
KÖPENHAMN

Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrnings- grad, %	Taxeringsvärde, mkr	
						Kontor	Lager/ logistik	Handel	Övrigt*				Totalt
1	12p Vridsløse- lille By	Roskildevej 157, Albertslund	-	1982/2000	Kontor	8 630	-	-	-	8 630	12,2	100	-
2	24a Frederiks- berg (1, 2)	Gammel Kongevej 60, Frederiksberg	-	1967/2004	Kontor	30 845	559	-	-	31 404	80,0	97	-
3	26er, 26fg, 26fi Frederiksberg	PorcelænsHAVEN 16A, 18A och 26, Frederiksberg	-	1922/2005	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	19 300	19 300	40,9	100	-
4	383 Eksercer- pladsen	Arne Jacobsens Allé 7, Köpenhamn	-	2012/2012	Kontor	15 663	-	-	-	15 663	27,4	80	-
5	3269b Vanløse	Indertoften 10, Köpenhamn	-	1964/1964	Kontor	6 675	271	-	-	6 946	11,0	100	-
6	984 Østervold Kvarter	Amerika Plads 38, Köpenhamn	-	2008/2008	Kontor	6 034	-	-	-	6 034	16,3	100	-
7	1kh Rudegård Nly Holte	Kongevejen 495B, Rudersdal	-	1994/1994	Kontor	5 341	-	-	-	5 341	7,7	100	-
SUMMA KÖPENHAMN						73 188	830	-	19 300	93 318	195,4	96	-

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen. En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

REGION ÖST

Linköping



LINKÖPING

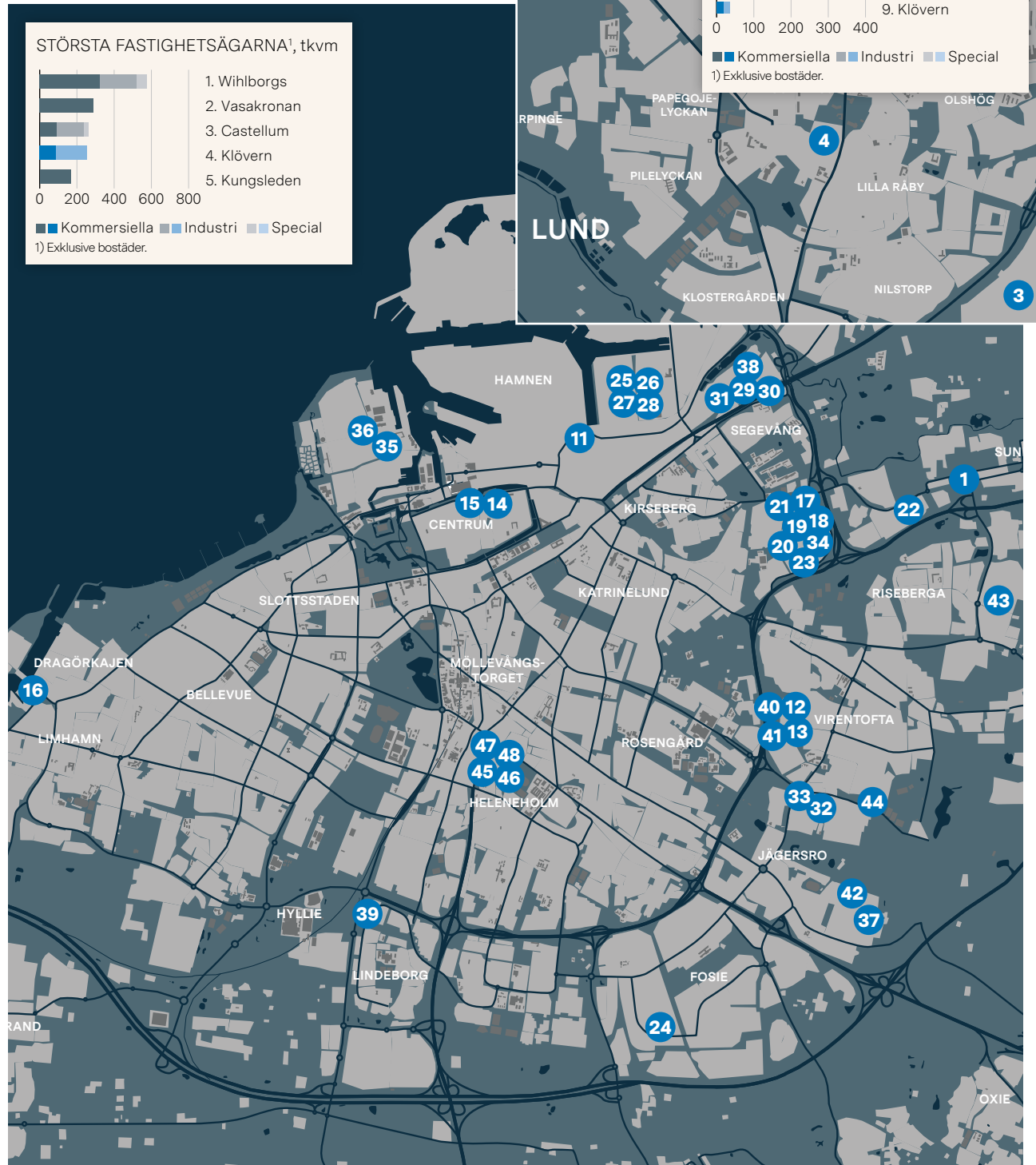
Nr	Fastighet	Adress	Tomt-rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrnings- grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Lager/ logistik	Handel	Övrigt*				
1	Ackordet 10	Industrig. 15, Linköping	-	1954/1954	Handel	1 207	181	2 984	-	4 372	4,6	87	26,6
2	Amor 1	Platensg. 26, Linköping	-	1929/1990	Kontor	3 292	-	-	-	3 292	7,1	100	46,4
3	Antennen 15	Mellang. 9, Linköping	-	1986/1986	Kontor	7 452	1 622	977	1 450	11 501	6,8	81	33,4
4	Antennen 16	Bangårdsg. 6, Linköping	-	1986/1986	Kontor	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
5	Antennen 23	Industrig. 11A-C, Linköping	-	1986/1986	Kontor	-	-	-	-	-	0,0	-	17,2
6	Antennen 24	Industrig. 11A-C, Linköping	-	1947/1972	Kontor	-	-	-	-	-	0,0	-	2,3
7	Antennen 5	Bangårdsg. 4, Linköping	-	1954/1988	Lager/Logistik	808	1 262	-	-	2 070	1,1	87	10,6
8	Antennen 6	Industrig. 9, Linköping	-	1954/1988	Lager/Logistik	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
9	Antennen 9	Alkag. 4-6, Linköping	-	1948/1988	Lager/Logistik	847	2 356	-	2 057	5 260	7,8	99	14,4
10	Beridaren 12	Platensg. 29, Hertig Karlsq. 5A-D, Linköping	-	1929/1959	Kontor	3 996	361	112	-	4 469	7,7	99	44,0
11	Brevduvan 17	Kungsg. 20, St Larsg. 18, 20, Linköping	-	1916/1978	Kontor	7 391	391	-	130	7 912	14,3	99	84,8
12	Brevduvan 20	Åg.31, St Larsg. 24, Linköping	-	1990/1990	Kontor	3 441	223	480	67	4 211	7,1	98	56,3
13	Brevduvan 21	Klosterg. 19, Åg. 33-37, Linköping	-	1991/1991	Kontor	8 661	68	348	511	9 588	13,7	99	117,7
14	Bromsaren 4	Stureg. 1, St Larsg. 1-3, Linköping	-	1958/1992	Utbildning/ vård/övrigt	5 097	201	-	5 177	10 475	18,9	95	0,0
15	Bävern 13	Hertig Karlsq. 2 A-C, 4 A-B, Linköping	-	1981/1981	Kontor	5 434	403	-	55	5 892	8,8	99	53,8
16	Bävern 2	Platensg. 25, Linköping	-	1940/1940	Utbildning/ vård/övrigt	145	8	-	1 017	1 170	1,1	91	0,0
17	Dahlia 18	St Larsg. 30, Storg. 38, Linköping	-	1963/1963	Handel	1 828	284	2 249	298	4 659	9,7	99	64,2
18	Elefanten 17	Barnhemsg. 2, Storg. 80, 82, Linköping	-	1978/1985	Kontor	6 310	-	-	-	6 310	10,2	100	53,6
19	Galgen 3	Gillbergag. 23, 25, Linköping	-	1975/1975	Handel	715	942	1 622	625	3 904	2,6	79	19,3
20	Ganymeden 7	Roxeng. 9, 11, Linköping	-	1963/1973	Lager/Logistik	3 130	9 710	440	2 079	15 359	7,4	86	49,4
21	Garvaren 9	Florag. 10, Norra Oskarsg. 27A-D, Roxeng. 18, Linköping	-	1946/1960	Kontor	3 640	710	-	-	4 350	4,0	92	24,4
22	Glasberget 1	Attorpsg. 7-23, Linköping	-	1989/1992	Kontor	6 922	730	-	1 995	9 647	10,7	90	57,4
23	Glasbiten 1	Attorpsg. 2, Linköping	-	1977/1977	Lager/Logistik	-	4 160	-	-	4 160	3,7	66	20,2
24	Glasbiten 7	Roxtorpsg. 9, Linköping	-	1973/1989	Lager/Logistik	1 085	10 289	-	-	11 374	14,6	100	57,4
25-26	Glasblåsaren 7	Tornbyv. 1, Linköping	-	1929/1929	Kontor	4 527	744	4 222	496	9 989	12,7	86	79,8
27	Guvernören 13	N Oskarsg. 18, Linköping	-	1968/1971	Lager/Logistik	680	1 407	614	570	3 271	1,8	99	12,6
28	Gymnasten 2	Roxeng. 7, Linköping	-	1977/1977	Kontor	1 422	-	310	380	2 112	2,6	99	12,5
29	Gården 1	Gottorpsg. 1, Linköping	-	1987/1987	Kontor	1 140	332	-	-	1 472	1,9	92	13,0
30	Idégivaren 1	Teknikringen 4, Linköping	-	1989/1989	Kontor	3 946	66	-	-	4 012	5,3	91	34,2
31-33	Idéläran 1	Teknikringen 2, Teknikringen 6, Diskettg. 11, Linköping	-	1986/1999	Kontor	15 416	974	-	231	16 621	28,7	99	157,9
34	Idéskaparen 2	Datalinjen 4, Linköping	-	1999/2002	Kontor	23 650	-	-	-	23 650	25,9	100	184,6
35	Idéskissen 1	Teknikringen 3, Linköping	-	1984/1984	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	4 726	4 726	7,3	100	0,0
36-37	Idétävlingen 4	Wallenbergsg. 4, Teknikringen 8, Linköping	-	1990/2001	Kontor	21 201	105	670	620	22 596	28,6	81	206,3
38	Kvarnen 4	Nya Tanneforsv. 96, 96A-B, Linköping	-	1935/1955	Handel	1 934	1 017	2 154	-	5 105	4,6	90	23,8
39	Magasinet 1	Hagalundsv. 3A, Linköping	-	1929/1929	Lager/Logistik	-	635	-	-	635	0,2	-	4,6
40	Magneten 2	Finnög. 12, Linköping	T	1980/1980	Lager/Logistik	48	6 181	-	-	6 229	4,0	99	28,1
41	Megafonen 4	Finnög. 10, Linköping	T	1980/1980	Lager/Logistik	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
42	Mekanikern 22	G Tanneforsv. 17A, Vimarq. 1, 3, 5, 7, 9, Linköping	-	1947/1998	Lager/Logistik	1 686	14 025	312	4 933	20 956	14,8	94	59,4
43-44	Oboisten 2	Barhällsg. 1, 10, Linköping	-	1952/1952	Lager/Logistik	1 373	7 693	568	-	9 634	3,8	85	43,5
45	Paletten 1	Gumpekullav. 8, Ottarg. 3, Linköping	-	1980/1980	Kontor	5 343	341	-	8	5 692	5,4	77	33,2
46	Tannefors 1:89	Hagalundsv. 3B, Linköping	-	1986/1986	Lager/Logistik	-	1 071	-	-	1 071	0,1	-	6,9
47	Tannefors 1:90	Hagalundsv. 3B, Linköping	-	Tomt	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
48	Mekanikern 18	Gelbgjutareg., Linköping	-	Tomt	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	-	-	0,1	99	14,4
49	Morellen 1	Gelbgjutareg. 2, Linköping	-	1929/1949	Lager/Logistik	2 637	9 711	-	2 672	15 020	16,0	100	0,0
-	Olaus Petri 3:234	Ö Bang. 7, Örebro	-	1979/1979	Utbildning/ vård/övrigt	2 034	2 437	-	4 430	8 901	6,2	4	0,0
SUMMA LINKÖPING						158 438	80 640	18 062	34 527	291 667	331,5	92	1 802,1

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen. En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

■ Förvärv under 2020

REGION VÄST

Malmö



MALMÖ

Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrnings- grad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/ logistik	Handel	Övrigt*				
1	Sunnanå 12:26	G:a Staffanstopsv., Buriöv	-	Tomt	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	-	-	0,0	-	1,3
2	Annedal 9	Annedalsv. 2B, Lund	-	1990/1990	Lager/Logistik	-	1 296	-	-	1 296	1,6	100	6,6
3	Kvartsen 6	Skifferv. 25, Lund	-	1992/1992	Lager/Logistik	-	5 010	-	-	5 010	4,8	100	28,6
4	Sankt Clemens 8	Kattesund 6A, Lund	-	1976/1976	Kontor	1 515	446	400	1 393	3 754	10,2	99	89,0
5-6	Traktorn 4	Traktorv. 13, Lund	-	1983/1983	Kontor	6 985	1 366	5 650	-	14 001	17,8	73	108,1
7	Trumlan 1	Traktorv. 19, Lund	-	1991-1994 /1991-1994	Lager/Logistik	358	1 263	904	-	2 525	3,1	100	13,3
8	Välten 4	Traktorv. 8, Lund	-	2004/2004	Lager/Logistik	-	3 100	-	-	3 100	3,5	100	20,2
9	Välten 5	Traktorv. 10, Lund	-	1974/1987	Lager/Logistik	-	3 645	-	-	3 645	3,6	100	13,3
10	Ärdret 12	Höstbruksv. 14, Lund	-	1991/1991	Lager/Logistik	-	2 049	-	-	2 049	1,9	52	8,8
11	Betongen 11	Krang. 4, Malmö	T	1992/1992	Kontor	4 872	37	-	-	4 909	8,3	90	35,8
12	Brandnåvan 1	Stenbärsq. 3, Malmö	T	Tomt	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	-	-	0,0	-	3,3
13	Brandnåvan 2	Stenbärsq. 1, Malmö	T	1989/1989	Kontor	2 550	272	-	-	2 822	2,6	-	13,4
14	Carolus 32	Österg. 12, Malmö	-	1971/1999	Handel	-	31	14 685	1 164	15 880	39,7	65	243,0
15	Innerstaden 1:152	Österg. 12, Malmö	-	1971/1999	Handel	-	-	-	900	900	0,3	-	8,2
16	Dragör 1	Öv. 6, Malmö	-	2014/2014	Kontor	1 694	46	618	-	2 358	7,0	82	39,7
17-18	Flygfyrn 1	Höjdroderg. 29, Flygfältsv. 1, Malmö	-	1955-2004 /1955-2004	Lager/Logistik	360	9 958	1 830	-	12 148	10,9	83	53,1
19	Flygfyrn 3	Höjdroderg. 25, Malmö	-	1990/1990	Kontor	3 298	1 281	595	-	5 174	6,1	91	32,8
20	Flygledaren 3	Höjdroderg. 18, Malmö	T	1990-2000 /1990-2000	Lager/Logistik	745	852	-	-	1 597	2,1	100	8,0
21	Flygvärdinnan 4	Vattenverksv. 47, Höjdroderg. 30-34, Malmö	T	1940-2001 /1978-2001	Kontor	6 309	2 739	-	210	9 258	12,6	84	67,5
22	Fältsippan 8	Regnvatteng. 2, Rimfrostg. 1, Malmö	-	1990/1990	Lager/Logistik	-	3 975	-	-	3 975	3,8	100	22,0
23	Höjdrodret 3	Kabing. 11, Malmö	-	1990/1990	Kontor	1 182	162	-	-	1 344	1,7	78	9,2
24	Krukskärvan 9	Stenyxeg. 32, Malmö	T	1981/1981	Lager/Logistik	-	2 680	-	-	2 680	2,3	100	15,5
25-28	Kullen 1	Hanög. 9, 11, Kosterög. 11, 13, 15, Malmö	-	1961/1961	Lager/Logistik	5 030	79 651	445	389	85 515	31,5	66	153,9
29	Murman 7	Murmansg. 124 A-C, Kruseg. 25, Malmö	T	1959/1959	Lager/Logistik	2 186	4 324	-	-	6 510	5,2	86	18,9
30	Murman 8	Murmansg. 126, Kruseg. 27, Malmö	-	1960/1968	Kontor	5 912	1 286	-	-	7 198	8,6	80	23,9

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässor, post och teknikutrymmen. En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

■ Förvärv under 2020



MALMÖ FORTS.

Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrnings- grad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/ logistik	Handel	Övrigt*				
31	Murman 11	Murmansg. 118-120, Kruseg. 21, Malmö	T	1960/1960	Lager/Logistik	3 372	4 290	-	789	8 451	6,4	69	23,3
32	Nejljke- buketten 4	Derbyv. 6, Malmö	-	1991/1991	Kontor	5 926	-	-	617	6 543	10,5	75	51,4
33	Nejljke- buketten 6	Derbyv. 4, Malmö	-	1987/1987	Kontor	1 750	-	-	-	1 750	2,4	48	9,9
34	Skevrodret 1	Kabing. 9, Malmö	-	1978/1978	Kontor	1 982	-	-	-	1 982	3,5	100	8,6
35	Stapelbädden 2	Östra Varvsg. 2, Malmö	-	2005/2005	Kontor	4 468	24	-	-	4 492	11,4	84	97,0
36	Stapelbädden 4	Östra Varvsg. 4, Malmö	-	2008/2008	Kontor	7 699	27	309	-	8 035	18,4	93	160,0
37	Stiglädret 10	Sadelg. 16, Betselg. 6A-B, Malmö	T	1978/1978	Lager/Logistik	387	2 598	-	-	2 985	3,2	100	18,1
38	Stillman 40	Kruseg. 34, Malmö	-	1961/1975	Lager/Logistik	479	1 274	-	-	1 753	1,7	83	6,9
39	Sufflören 4	Axel Danielssonsv. 261, Malmö	-	1988/1988	Kontor	4 270	-	-	1 043	5 313	5,3	77	25,0
40	Svedjenävan 3	Stenbärsq. 4-6, Malmö	-	1991/1991	Kontor	4 299	-	614	-	4 913	8,1	93	39,5
41	Svedjenävan 4	Stenbärsq. 2, Malmö	T	Tomt	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	-	-	0,0	-	2,0
42	Tränsbattet 2	Travbaneg. 4, Malmö	-	1989/1989	Lager/Logistik	265	3 373	-	-	3 638	2,2	78	15,9
43	Ventilen 4	Kamaxelg. 7, 9, 11, Ventilg. 8, Malmö	T	2003/2003	Lager/Logistik	621	1 771	-	-	2 392	2,4	100	13,8
44	Värbuketten 3	Husiev. 21, Malmö	-	1992/1997	Lager/Logistik	1 595	1 722	-	-	3 317	3,9	100	17,3
45-46	Västerbotten 11	Estlandsg. 2, 4, 6, Fosiev. 4, 6, 8, Malmö	-	1971/1971	Utbildning/ vård/övrigt	2 141	5 112	922	6 571	14 746	15,0	70	16,1
47-48	Västerbotten 9	Ystadsv. 15, 17, 19, Fosiev. 2, Malmö	-	1929/1929	Handel	5 846	2 543	8 317	3 682	20 388	24,4	93	54,6
SUMMA MALMÖ						88 096	148 203	35 289	16 758	288 346	308,0	80	1 596,9

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mäsas, post och teknikutrymmen. En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.



16



23

UTLAND

New York



NEW YORK

Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighets- typ	Yta, kvm				Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrnings- grad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor**	Lager/ logistik	Handel	Övrigt*			
1	1241-1251 Broadway	1241-1251 Broadway, Manhattan	T	-	Kontor	-	-	-	-	-	-	-
2	322-326th Avenue	322-326th Avenue, Manhattan	-	1940	Kontor	-	-	-	-	-	-	-
3	118 10th Avenue	118 10th Avenue, Manhattan	T	Tomt	Kontor	-	-	-	-	-	-	-
4	417 Park Avenue, New York 10022	417 Park Avenue	-	-	Kontor	-	-	-	-	-	-	-
5	116 10th Avenue	116 10th Avenue	-	-	Kontor	-	-	-	-	-	-	-
SUMMA NEW YORK						-	-	-	-	-	-	-

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mäsas, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

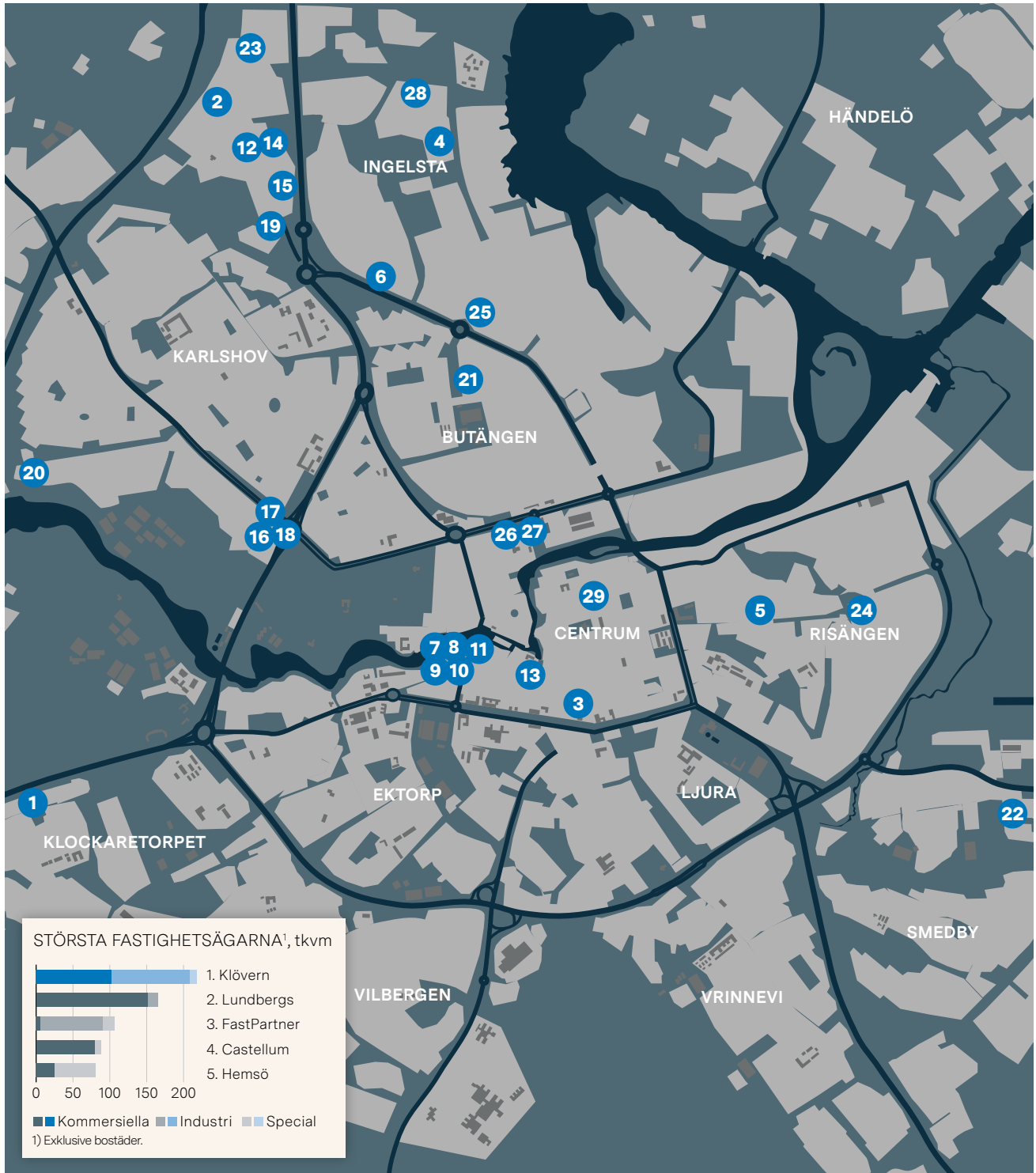
■ Förvärv under 2020

** Projektfastighet.



REGION ÖST

Norrköping



NORRKÖPING

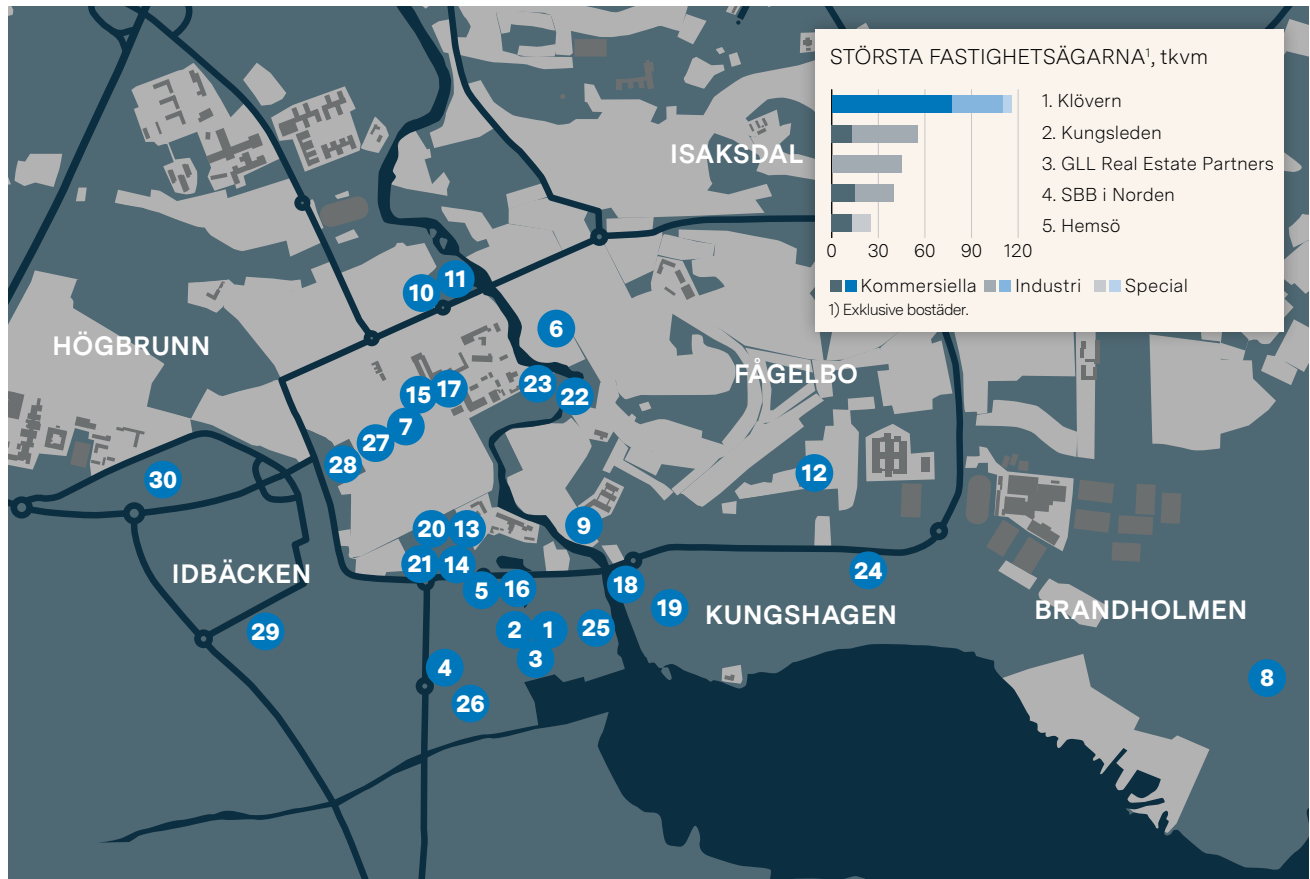
Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrnings- grad, %	Taxeringsvärde, mkr	
						Kontor	Lager/ logistik	Handel	Övrigt*				Totalt
1	Basfiolen 9	Moa Martinsons g. 10b, Norrköping	T	1983/1983	Kontor	1 146	58	-	-	1 204	1,1	14	4,5
2	Bronsen 2	Tenng. 4, Norrköping	-	1971/1971	Kontor	4 948	3 750	1 803	41	10 542	9,1	92	42,7
3	Diket 10	Drottningg. 66, Nyg. 93, Norrköping	-	1968/1968	Kontor	2 814	164	1 364	571	4 913	8,8	84	61,3
4	Järnet 5	Malmg. 39, 41, Blyg. 4	-	1976/1976	Handel	-	-	14 975	-	14 975	18,4	98	120,2
5	Kabeln 1	Bangårdsg. 5, Lindöv. 25, 27, Växthusg. 2, 4, Norrköping	-	1940/1993	Kontor	2 555	2 292	-	40	4 887	4,9	93	17,4
6	Kondensatorn 1	Ståthögav. 48, Norrköping	-	1960/1993	Lager/Logistik	9 122	15 512	3 228	3 981	31 843	30,6	85	106,2
7-10	Koppar- hammaren 2	N Grytsg. 6-10, Norrköping	-	1929/1999	Kontor	33 223	1 248	1 082	8 512	44 065	68,5	85	246,5
11	Koppar- hammaren 7	Kungsg. 56, N Grytsg. 2,4,6, Norrköping	-	1929/1929	Kontor	3 382	106	-	990	4 478	9,3	99	0,0
12	Kopparn 10	Kopparg. 11-15, Norrköping	-	1980/1989	Kontor	4 203	2 987	-	-	7 190	6,4	93	43,2
13	Kvarnholmen 4	Dalsg. 7, Norrköping	-	1993/1993	Kontor	8 149	-	-	1 616	9 765	16,9	99	104,0
14	Malmen 5	Kopparg. 18, Norrköping	-	1969/1982	Lager/Logistik	1 270	2 436	282	-	3 988	3,3	93	15,3
15	Malmen 8	Kopparg. 10, Norrköping	-	Tomt	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	-	-	1,0	100	2,4
16-18	Omformaren 7	Hagag. 4-10, Norrköping	-	1951/1968	Lager/Logistik	-	4 960	4 178	3 065	12 203	8,8	90	34,6
19	Platinan 1	Platinag. 1, Norrköping	-	1988/1988	Lager/Logistik	-	2 800	1 575	-	4 375	2,5	-	15,9
20	Regulatorn 3	Kabelv. 15, Norrköping	-	1996/1996	Lager/Logistik	1 395	2 287	580	473	4 735	3,2	71	18,5
21	Ritsaren 10	Industrig. 7-9, Masking. 23, Norrköping	-	1964/1986	Lager/Logistik	-	5 002	-	696	5 698	3,4	29	21,6
22	Rotfjärilen 1	Svärmareg. 1, 3, Norrköping	-	1992/1993	Kontor	5 741	1 698	-	-	7 439	8,5	93	37,2
23	Silvret 2	Kopparg. 28, Norrköping	-	1988/1988	Lager/Logistik	-	6 866	-	-	6 866	3,2	100	32,4
24	Slakthuset 14	Lindöv. 70, Norrköping	-	1985/1985	Lager/Logistik	-	2 805	-	-	2 805	1,3	100	10,9
25	Statorn 10	Malmg. 4, Norrköping	-	1938/1978	Kontor	1 891	1 758	1 085	61	4 795	5,6	95	22,2
26	Stjärnan 15	Slottsg. 114, 116, Norrköping	-	1958/1958	Kontor	8 641	245	2 878	810	12 574	18,5	93	112,0
27	Stjärnan 16	Slottsg. 114, 116, Norrköping	-	1958/1958	Kontor	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
28	Stålet 3	Malmg. 18, Norrköping	-	1976/1976	Lager/Logistik	1 127	9 187	-	93	10 407	6,8	87	52,0
29	Svärdet 8	Hospitalsg. 17 mfl, Norrköping	-	1967/1976	Kontor	7 638	15	365	1	8 019	12,1	70	81,2
SUMMA NORRKÖPING						97 245	66 176	33 395	20 950	217 766	252,1	87	1 202,2

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen. En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.



REGION ÖST

Nyköping



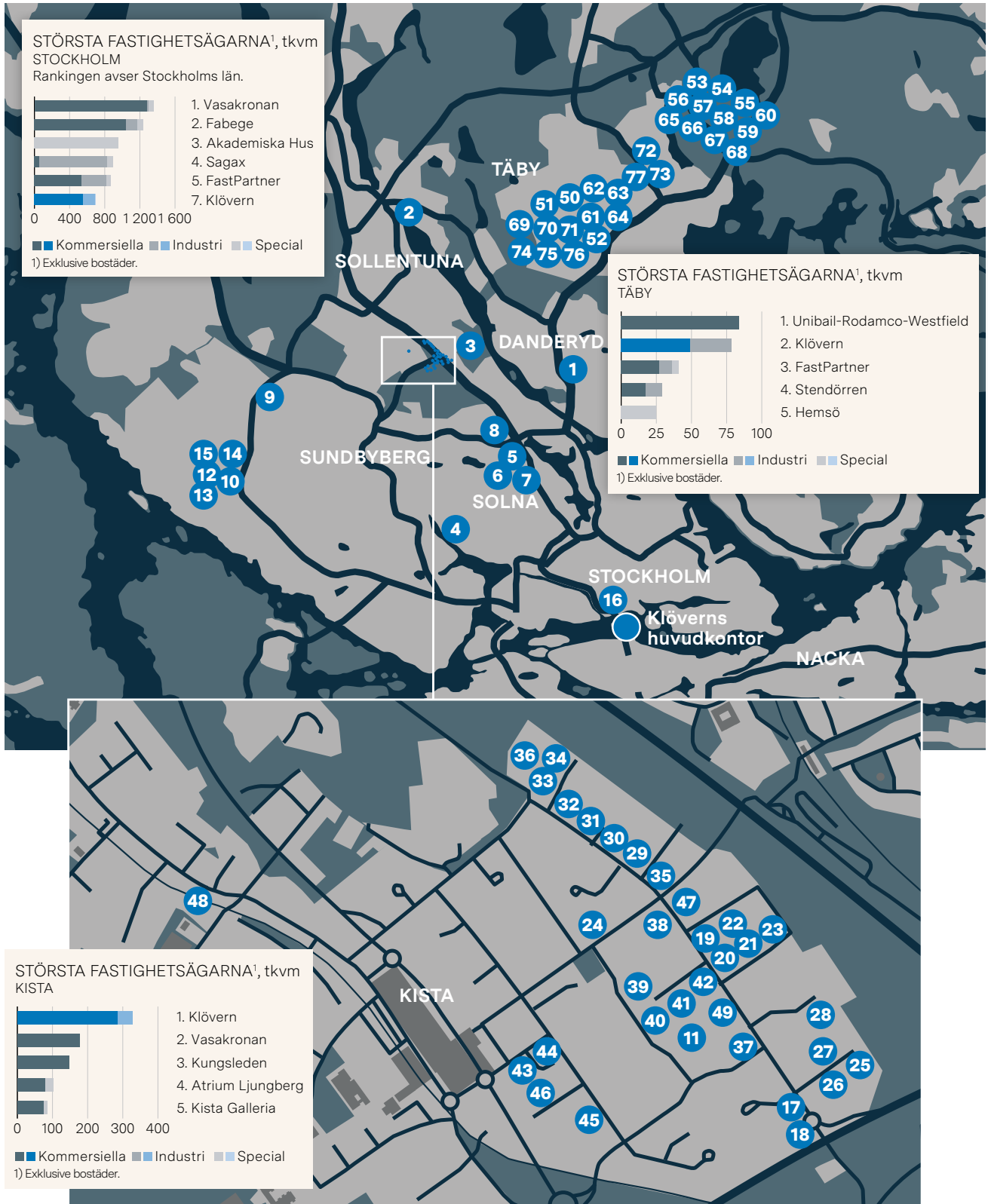
NYKÖPING

Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrnings- grad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/ logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
1-3	Ana 11	Gästbudsv. 2 m fl, Spelhagsv. 3 mfl, Nyköping	-	1940/1978	Kontor	13 247	7 359	-	5 453	26 059	27,5	88	102,3
4	Ana 12	Spelhagsvägen 1, Nyköping	-	1984/1984	Lager/Logistik	-	2 710	520	10	3 240	3,4	96	11,5
5	Ana 13	Nyckelv. 14, Nyköping	-	Tomt	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	-	-	0,0	-	1,1
6	Bagaren 20	Ö Storg. 5, S:t Anneg. 6, Nyköping	-	1962/1962	Handel	400	-	802	681	1 883	2,5	100	17,5
7	Biografen 19	V Storg. 18, 20, Brunnsq. 29, Nyköping	-	1929/1987	Handel	626	19	1 091	856	2 592	4,2	92	28,3
8	Brandholmen 1:9	Pontong. 11, Nyköping	-	1962/1970	Lager/Logistik	251	6 764	-	797	7 812	4,1	77	27,9
9	Brädgården 3	Folkkungav. 1, Nyköping	-	Tomt	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	-	-	0,4	94	0,0
10-11	Fors 11	Repslagareg. 43, Nyköping	-	1929/1987	Kontor	9 015	2 010	506	-	11 531	15,1	89	56,1
12	Furan 2	Domänv. 11, Nyköping	-	2001/2001	Utbildning/ vård/övrigt	-	17	-	3 807	3 824	5,2	100	0,0
13	Glödlampen 16	Bagareg. 2, 4, Hamnv. 6, Nyköping	-	1929/1929	Kontor	783	16	-	-	799	1,1	98	4,5
14	Glödlampen 17	Bagareg. 2, 4, Hamnv. 6, Nyköping	-	1929/1929	Kontor	535	-	-	-	535	1,2	99	4,3
15	Gripen 1	V Storg. 25, Nyköping	-	1929/1986	Handel	475	168	523	-	1 166	1,7	98	12,7
16	Jarlen 1	Nyckelv. 14, Nyköping	-	1899/2003	Kontor	680	-	-	-	680	1,1	100	2,9
17	Klädes- handlaren 15	Brunnsq. 36, 38, 40, V Storg. 24, 26, 28, V Trädgårdsg. 39, 41	-	1962/1972	Handel	4 797	459	6 769	651	12 676	18,3	80	119,0
18	Kungshagen 1:6	Ö Skeppsbron 1, Ö Längdg 4, 6, Nyköping	-	1929/1989	Kontor	1 143	-	450	-	1 593	2,4	100	11,8
19	Lansen 13	Gasverksv. 2, Ö Längdg. 5, 7, Nyköping	-	1977/1991	Kontor	4 065	312	1 993	-	6 370	8,1	95	39,2
20-21	Mjölflaskan 8	Bagareg. 3 A-C, Fruängsg. 4, Kungsg. 16, Nyköping	-	1929/1940	Utbildning/ vård/övrigt	3 752	334	157	3 955	8 198	11,6	94	0,0
22	Nyköpings Bruk 1	V Kvarng. 64, Nyköping	-	1929/1983	Kontor	1 854	20	270	-	2 144	3,1	88	15,6
23	Nyköpings Bruk 7	V Kvarng. 62, Nyköping	-	1910/1991	Kontor	1 547	274	-	100	1 921	2,2	96	12,9
24	Skölden 2	Gasverksv. 15, Nyköping	-	1989/1989	Kontor	1 927	73	-	-	2 000	1,9	100	9,1
25	Spelshagen 1:7	V Skeppsbron 6, Nyköping	-	1929/1929	Lager/Logistik	190	5 813	-	-	6 003	1,7	15	8,4
26	Spånten 7	Spelhagsv. 4, 6, 8, Nyköping	-	2009/2009	Handel	-	-	1 280	-	1 280	1,4	100	13,6
27-28	Standard 17	V Storg. 2-6, 8, 10, Bagareg. 29, Fruängsg. 28, 30, Nyköping	-	1969/1993	Kontor	3 057	44	2 975	550	6 626	9,8	93	69,8
29	Stensötan 5	Idbäcksv. 8 B, Nyköping	-	1971/1985	Handel	173	1 460	3 285	-	4 918	3,9	100	15,8
30	Säven 4	Norrköpingsv. 9, Nyköping	-	1987/1987	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	1 853	1 853	2,1	100	0,0
-	Fabrikatet 1	Materialv. 3, Nyköping	-	1980/1980	Lager/Logistik	-	954	-	810	1 764	0,6	-	14,9
-	Fabrikatet 4	Materialv. 3, Nyköping	-	Tomt	Lager/Logistik	-	-	-	-	-	0,0	-	0,7
-	Fabrikatet 5	Materialv. 3, Nyköping	-	Tomt	Lager/Logistik	-	-	-	-	-	0,0	-	0,4
SUMMA NYKÖPING						48 517	28 806	20 621	19 523	117 467	134,5	89	600,2

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen. En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

REGION STOCKHOLM

Stockholm Norra



STOCKHOLM NORRA

Nr	Fastighet	Adress	Tomt-rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrnings- grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Lager/ logistik	Handel	Övrigt*				
1	Timmerhuggaren 2	Vendev. 90, Danderyd	-	1969/1969	Kontor	6 170	1 947	1 118	1 400	10 635	17,0	85	87,0
2	Ekplantan 1	Djupdalsv. 17, 19, Sollentuna	-	1988/1988	Kontor	2 600	-	-	-	2 600	1,6	-	8,8
3	Malten 1	Vetenskapsv. 10, 12, 14, Sollentuna	-	2005/2005	Kontor	12 393	527	690	253	13 863	29,1	99	202,0
4	Aprikosen 2	Hemvärnsg. 5, 7, 9, Solna	-	1975/1992	Kontor	26 603	3 413	1 987	3 660	35 663	81,5	85	508,0
5-7	Hilton 3	Gustav III:s Boulevard 40-46, Solna	-	2003/2003	Kontor	19 037	682	326	6	20 051	60,3	85	498,0
8	Startboxen 3	Vallg. 5-9 Solna	-	1985/1985	Kontor	10 425	762	-	7 706	18 893	38,0	78	257,0
9	Domnarvet 11	Domnarvsg. 35, Stockholm	T	1978/1978	Kontor	1 895	1 778	-	-	3 673	4,4	100	31,6
10	Johannelund 7	Krossg. 10, 12, 14, 16, 18, Sorterarg. 23, Stockholm	T	1969/1969	Kontor	16 390	4 438	505	801	22 134	24,5	72	81,5
11	Blåfjäll 1	Kistav. 21-25	-	2002/2002	Kontor	18 720	-	-	6	18 726	52,4	100	395,0
12	Singeln 13	Krossg. 26-28	T	1966/1966	Lager/Logistik	1 807	2 293	-	-	4 100	3,8	37	17,1
13	Stenen 1	Krossg. 15, 17, Sorterarg. 31, 33, 35, Stockholm	T	1970/1970	Kontor	9 132	2 221	-	-	11 353	9,5	46	41,1
14	Stenmjölet 1	Siktg. 1, 3, Stockholm	T	1960/1960	Kontor	2 439	340	975	2 110	5 864	6,1	47	31,4
15	Stenmjölet 2	Siktg. 3A-3B, Stockholm	T	1960/1960	Lager/Logistik	1 018	2 726	1 076	-	4 820	5,5	59	16,0
16	Orgelpipan 4	Klarabergsg. 33, 35, Stockholm	T	1957/1957	Kontor	3 490	343	-	684	4 517	13,5	-	237,0
17	Alptanäs 2	Torshamnsg. 7, 7A, 9, Haukadalsg. 1, Kista	T	1981/1981	Kontor	2 783	247	-	-	3 030	3,7	51	23,8
18	Alptanäs 3	Torshamnsg. 1, 3, 5, Kista	T	Tomt	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	-	-	1,5	100	5,3
19	Borg 1	Torshamnsg. 16, Kista	T	1977/1977	Kontor	1 411	-	-	-	1 411	2,0	80	12,0
20	Borg 2	Strömög. 3, Kista	T	1981/1981	Lager/Logistik	-	4 655	-	-	4 655	5,6	100	33,4
21	Borg 3	Strömög. 5, Kista	T	1978/1978	Lager/Logistik	-	1 837	-	-	1 837	2,3	100	13,7
22	Borg 4	Vågög. 6	T	1979/1979	Kontor	1 931	-	-	-	1 931	3,2	100	34,7
23	Borg 6	Strömög. 7, Vågög. 8, Kista	T	1980/1980	Lager/Logistik	1 505	4 912	-	-	6 417	8,3	84	50,2
24	Borgarfjord 4	Kistagången 12, Torshamnsg. 31-33, Kista	T	1983/1983	Kontor	12 723	182	654	69	13 628	34,6	94	146,0
25	Geysir 1	Österög. 4, Kista	T	1979/1979	Lager/Logistik	-	5 110	-	-	5 110	6,2	100	40,4
26	Geysir 2	Österög. 2, Kista	T	1980/1980	Lager/Logistik	1 862	5 001	165	-	7 028	9,8	90	52,2
27	Gullfoss 3	Österög. 1, 3, Kista	T	1979/1983	Kontor	4 855	1 098	-	1 565	7 517	10,9	44	64,3
28	Gullfoss 5	Viderög. 6, Kista	T	1979/1983	Kontor	3 508	-	-	-	3 508	5,9	100	28,9
29	Helgafjäll 1	Torshamnsg. 22, 24 A-D, 26 A-B, Kista	T	1979/1979	Kontor	10 673	1 592	-	-	12 265	26,7	94	154,0
30-31	Helgafjäll 2	Torshamnsg. 28 A-B, 30 A-E, 32 A-D, 34 A-B, Kista	T	1981/1981	Kontor	17 039	2 348	-	7 560	26 947	54,4	81	253,0
32	Helgafjäll 3	Torshamnsg. 36, 38, 40, Kista	T	1980/1990	Lager/Logistik	3 965	10 502	-	-	14 467	18,1	73	115,8
33-34	Helgafjäll 4	Torshamnsg. 42, 44, 46, Kista	T	1998/1998	Kontor	11 317	2 370	226	-	13 913	28,4	56	185,5
35	Helgafjäll 5	Kistagången 2, 4, Torshamnsg. 20, Kista	T	1978/1988	Kontor	10 420	522	1 342	3 147	15 431	27,5	70	206,0
36	Helgafjäll 7	Torshamnsg. 48, 50, 52, 54, Kista	-	2001/2002	Kontor	20 371	110	1 013	372	21 866	50,3	66	313,1
37	Isafjord 1	Skaftåg. 2A-B, Kista	-	Tomt	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	-	-	2,8	100	0,0
38	Isafjord 4	Torshamnsg. 21, 23, Torshamnsg. 2, 4, 6, Grönlandsg. 10, Kista	-	1976/2008	Kontor	62 231	20	-	9 807	72 058	159,5	100	857,0
39	Isafjord 5	Grönlandsg. 8, Kista	-	Tomt	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
40	Isafjord 6	Grönlandsg. 6, Torshamnsg. 9, Kista	-	1976/2008	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	3 222	3 222	3,9	100	0,0
41	Isafjord 7	Hans Werthéns Gata 19, Kista	-	Tomt	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	-	-	1,1	100	0,0
42	Isafjord 8	Torshamnsg. 17, Hans Werthéns Gata 19, Torshamnsg. 3, Skaftåg. 14, 16, Kista	-	2016/2016	Kontor	23 698	271	1 230	-	25 199	67,8	99	464,0
43	Knarrarnäs 3	Färög. 5, 7, Kista	T	1985/1985	Kontor	5 504	234	-	1 417	7 155	13,9	55	97,3
44	Knarrarnäs 4	Färög. 3, Isafjordsg. 19, 21, Kista	T	1985/1985	Utbildning/ vård/övrigt	1 213	194	-	7 012	8 419	16,4	82	97,0
45	Knarrarnäs 6	Isafjordsg. 3, 5	T	1987/1987	Kontor	4 419	293	-	-	4 712	9,2	57	65,0
46	Knarrarnäs 9	Knarrarnäs. 15, Kista	T	1984/1986	Kontor	4 748	172	-	3	4 923	10,4	76	75,8

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen. En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

STOCKHOLM NORRA FORTS.

Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrnings- grad, %	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Lager/ logistik	Handel	Övrigt*				
47	Lidarände 1	Torshammsg. 18, Kista	-	1979/2008	Utbildning/ vård/övrigt	3 007	126	533	16 280	19 946	36,6	89	202,6
48	Röros 1	Norgeg. 1, Kista	T	1985/1985	Kontor	3 312	7	-	1	3 320	5,1	72	26,6
49	Skaftå 1	Torshammsg. 19, Kista	-	Tomt	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	-	-	2,6	98	0,0
50	Kannringen 1	Enhagslingan 2, 4, Täby	-	1988/1988	Kontor	4 101	-	-	-	4 101	6,2	91	35,8
51	Kannringen 2	Enhagslingan 6, 8, Täby	-	1991/1991	Kontor	1 990	16	-	-	2 006	3,0	100	18,1
52	Karborren 13	Kanalv. 15, 17, Täby	-	1981/1981	Kontor	12 797	351	-	1 374	14 522	18,7	75	118,0
53	Linjalen 60	Måttbandsv. 12, Täby	-	1991/1991	Kontor	3 072	766	-	-	3 838	4,7	84	28,6
54	Linjalen 61	Tillverkarv. 9, Täby	-	1990/1990	Lager/Logistik	-	778	-	-	778	0,9	100	7,7
55	Linjalen 65	Måttbandsv. 8, 10, Täby	-	1989/1989	Lager/Logistik	-	872	526	-	1 398	1,4	100	7,8
56	Linjalen 66	Linjalv. 9, 11, Täby	-	1990/1990	Lager/Logistik	-	3 815	108	-	3 923	4,7	100	22,6
57	Linjalen 7	Måttbandsv. 4, Täby	-	1989/1989	Lager/Logistik	-	800	-	-	800	0,8	100	5,1
58	Linjalen 8	Måttbandsv. 6, Täby	-	1989/1989	Lager/Logistik	-	600	-	-	600	0,7	100	3,7
59	Lodet 2	Tumstocksv. 9, 11, Täby	-	1990/1990	Kontor	5 059	3 383	70	6	8 518	10,0	91	56,0
60	Mätstången 2	Linjalv. 6 A-B, Kundv. 5, Täby	-	1991/1991	Kontor	3 847	-	-	-	3 847	4,6	90	27,4
61	Roslags-Näsby 24:44	Stockholmsv. 100, 102, Täby	-	1965/1965	Handel	-	-	-	-	-	0,0	-	13,8
62	Roslags-Näsby 24:45	Stockholmsv. 100, 102, Täby	-	1965/1965	Handel	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
63	Roslags-Näsby 25:7	Stockholmsv. 100, 102, Täby	-	1965/1965	Handel	-	530	2 181	-	2 711	3,3	100	0,0
64	Roslags-Näsby 25:8	Stockholmsv. 100, 102, Täby	-	1965/1965	Handel	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
65	Smygvinkeln 10	Ritarslingan 20, Täby	-	1991/1991	Kontor	930	-	-	-	930	1,2	100	6,3
66	Smygvinkeln 11	Ritarslingan 18, Täby	-	1991/1991	Lager/Logistik	-	1 634	258	500	2 392	2,9	81	12,7
67	Smygvinkeln 12	Ritarslingan 16, Täby	-	1992/1992	Lager/Logistik	550	1 314	-	-	1 864	2,3	100	21,0
68	Smygvinkeln 9	Ritarslingan 22, Täby	-	1991/1991	Lager/Logistik	-	960	-	-	960	0,5	35	5,8
69	Svänghjulet 1	Enhagslingan 23, 25, Täby	-	1990/1990	Utbildning/ vård/övrigt	-	424	445	3 493	4 362	6,5	98	0,0
70	Svänghjulet 2	Enhagslingan 5, 7, 9, 11, 13, Täby	-	1989/1989	Kontor	1 660	12	-	1 323	2 995	4,0	85	25,4
71	Svänghjulet 3	Enhagslingan 15, 17, 19, 21, Täby	-	1991/1991	Kontor	4 329	579	-	-	4 908	6,8	90	36,8
72-73	Tryckaren 3	Reprov. 6, Viggbyholmsv. 81, Täby	-	1945/1992	Lager/Logistik	1 367	2 131	-	-	3 498	3,7	81	18,5
74	Ventilen 1	Enhagslingan 1A-B, Täby	-	1987/1987	Kontor	1 981	678	296	-	2 955	4,0	93	20,2
75	Växellådan 1	Enhagsv. 7, Täby	-	1978/1983	Kontor	2 400	390	-	-	2 790	3,2	73	20,2
76	Växellådan 3	Enhagsv. 9, Täby	-	1978/1978	Kontor	1 210	353	313	-	1 876	2,1	79	12,8
77	Åkerby 10	Kemistv. 6, Täby	-	1975/1989	Kontor	1 195	12	-	-	1 207	1,6	100	9,3
-	Gotland Visby Sta Maria 37	Ryska gränd 22, Visby	-	1909/1960	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	115	115	0,0	-	4,4
SUMMA STOCKHOLM NORRA						391 101	83 670	16 037	73 892	564 701	1 073,4	84	6 567,1

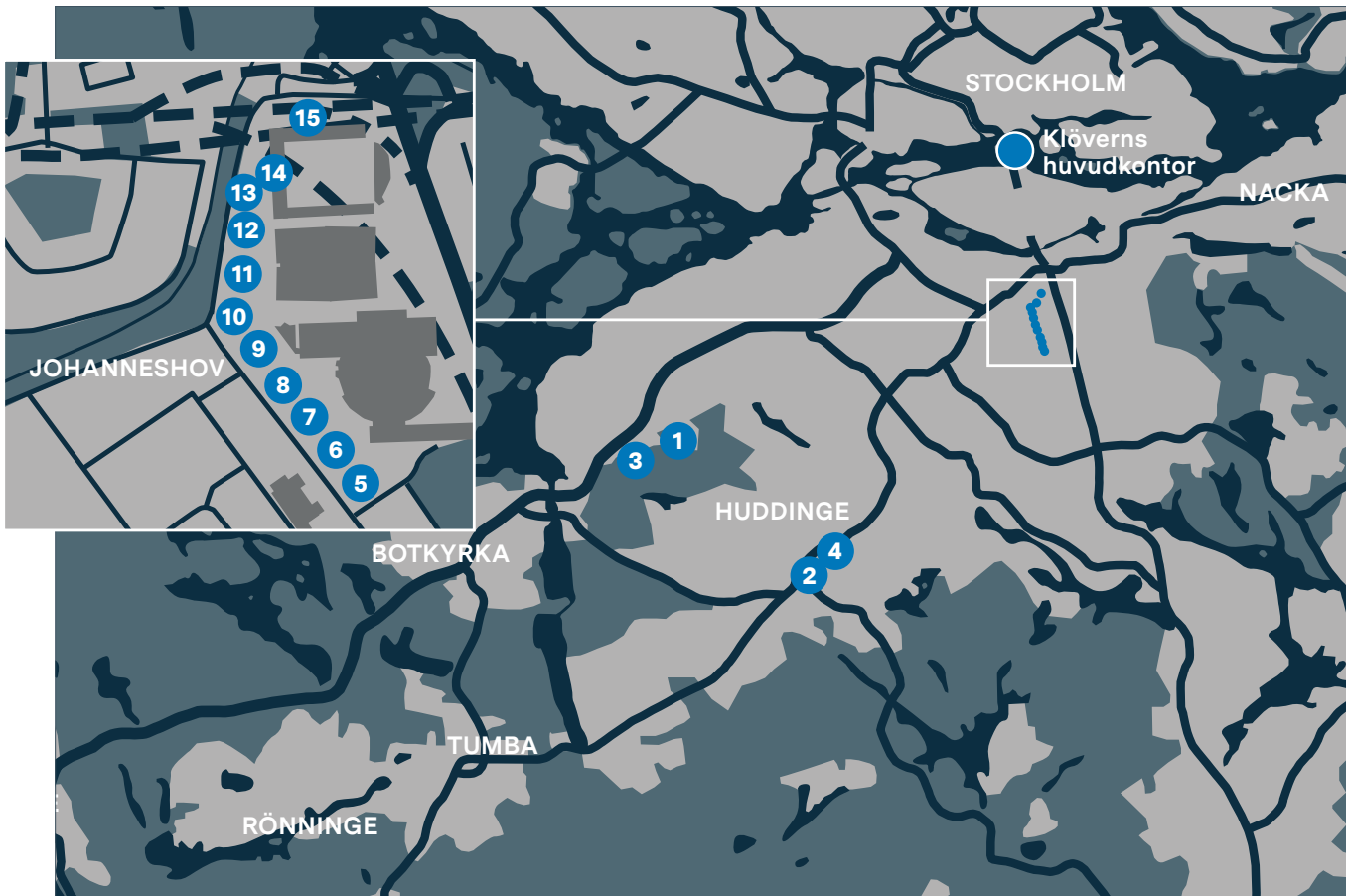
* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mäsas, post och teknikutrymmen.
 En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

■ Förvärv under 2020



REGION STOCKHOLM

Stockholm Södra



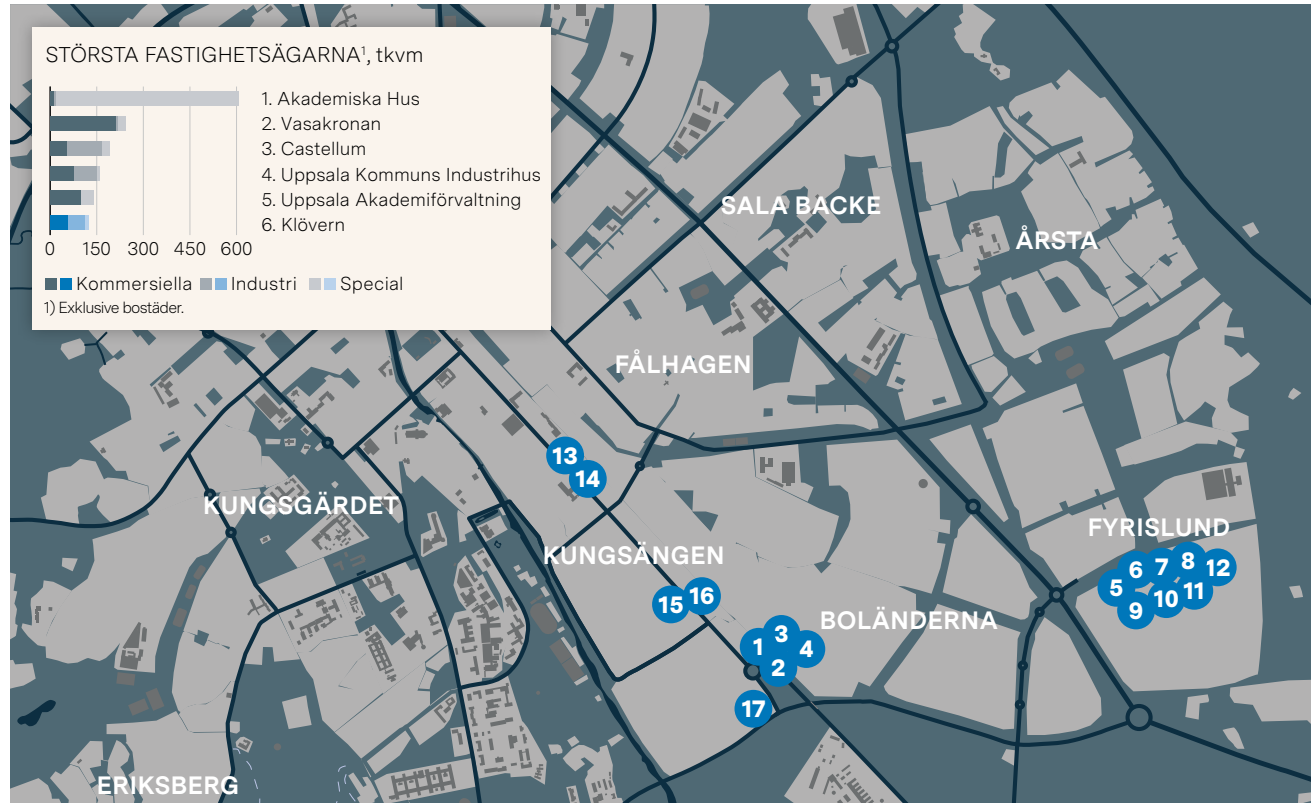
STOCKHOLM SÖDRA

Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggar/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrnings- grad, %	Taxeringsvärde, mkr	
						Kontor	Lager/ logistik	Handel	Övrigt*				Totalt
1	Ellipsen 5	Ellipsv., Huddinge	-	1997/1997	Kontor	2 800	-	-	-	2 800	1,7	-	19,5
2	Förstugan 1	Fullersta Torg 18, 20, Huddinge	-	1989/1989	Kontor	1 600	-	-	-	1 600	3,4	100	23,2
3	Rektangeln 3	Pyramidb. 2, 4, Huddinge	-	1986/1986	Utbildning/ vård/övrigt	-	477	-	2 654	3 131	8,4	94	26,9
4	Valen 2	Kommunalv. 1, 3, 5, Huddinge	-	1987/1987	Kontor	4 248	232	-	-	4 480	8,9	100	60,2
5-8	Arenan 2	Arenaslingan 1-3, Arenav. 49, 55-63, Johanneshov	-	1989/1989	Kontor	34 210	4 742	16 531	1 334	56 817	169,5	87	1 286,0
9-10	Arenan 3	Arenav. 39-47, Johanneshov	-	1989/1989	Kontor	13 755	1 007	-	1 799	16 561	54,4	96	384,0
11-14	Arenan 6	Arenav. 17, 21-35, Johanneshov	-	1991/1993	Kontor	17 693	2 837	2 824	7 392	30 746	91,6	90	348,0
15	Arenan 8	Arenav. 7-13, Johanneshov	-	2001/2001	Kontor	14 150	-	-	-	14 150	40,6	100	333,0
SUMMA STOCKHOLM SÖDRA						88 456	9 295	19 355	13 179	130 285	378,4	90	2 480,7

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mäsas, post och teknikutrymmen. En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

REGION STOCKHOLM

Uppsala



UPPSALA

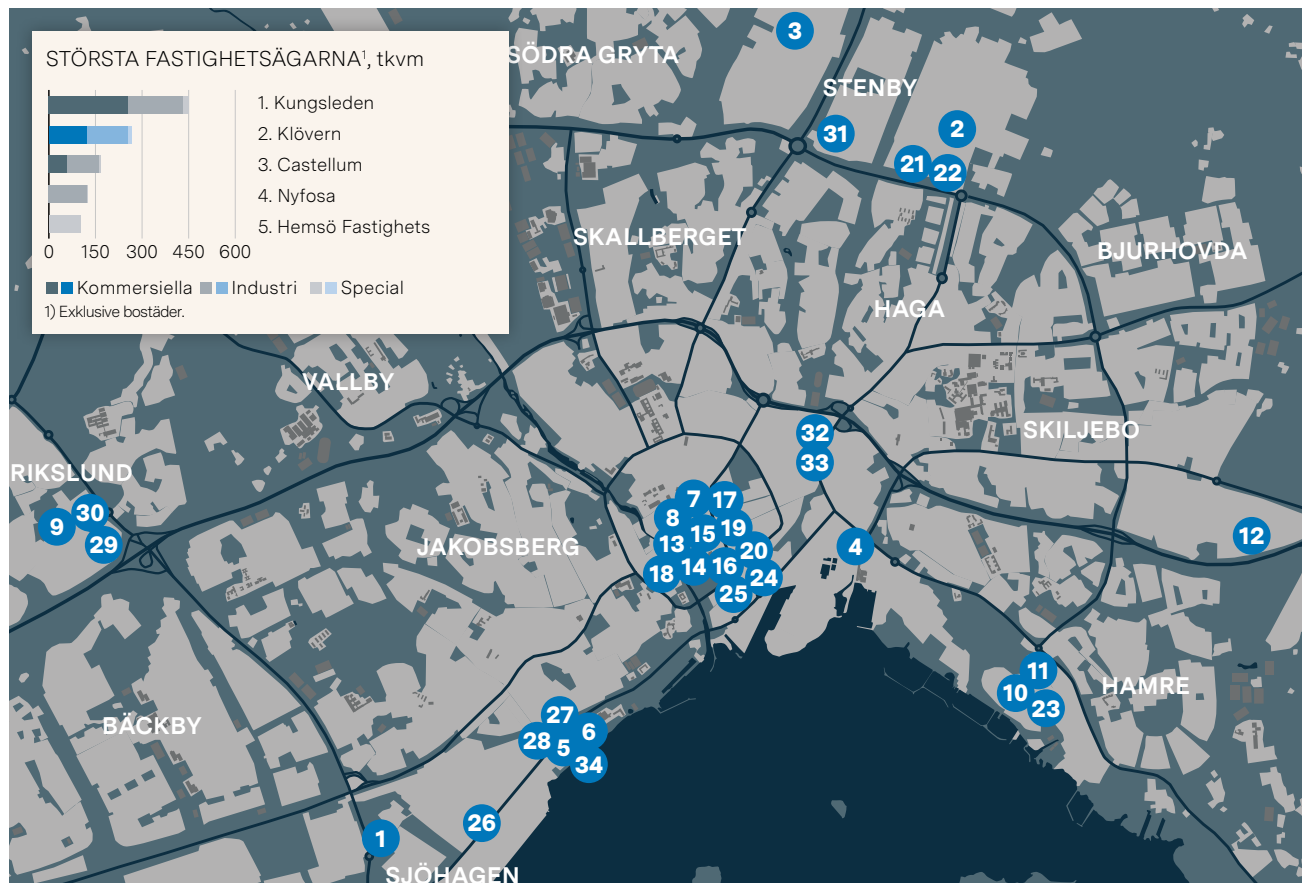
Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrnings- grad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/ logistik	Handel	Övrigt*				
1-4	Boländerna 33:2	Kungsängsv. 15 mfl, Uppsala	-	1991/1991	Kontor	17 884	391	486	239	19 000	28,4	76	191,0
5-11	Fyrislund 6:6	Rapsg. 7, Uppsala	-	1921/2003	Utbildning/ vård/övrigt	23 541	9 156	1 843	27 139	61 679	123,1	91	585,5
12	Fyrislund 6:7	Rapsg. 7, Uppsala	-	Tomt	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
13	Kungsängen 10:1	Bävernsgränd 17, 19, 21, Kungsg. 48, 50, Uppsala	-	1966/1989	Utbildning/ vård/övrigt	8 943	137	-	10 132	19 212	51,5	100	172,0
14	Kungsängen 10:2	Suttungsgränd 4, 6, Uppsala	-	2017/2017	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	-	-	0,0	-	154,0
15	Kungsängen 24:3	Kungsängsg. 70-74, Uppsala	-	1998/1998	Handel	696	-	5 665	-	6 361	10,2	99	77,2
16	Kungsängen 29:1	Kungsg. 70A-E, Uppsala	-	1985/1985	Kontor	2 540	342	1 595	-	4 477	5,5	77	42,4
17	Kungsängen 37:13	Kungs. 107-115, Stallängsg. 19-25	-	1989/1989	Kontor	7 899	612	6 621	-	15 132	25,1	89	164,0
SUMMA UPPSALA						61 503	10 638	16 210	37 510	125 861	243,9	91	1 386,1

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mäsas, post och teknikutrymmen. En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

■ Förvärv under 2020

REGION STOCKHOLM

Västerås

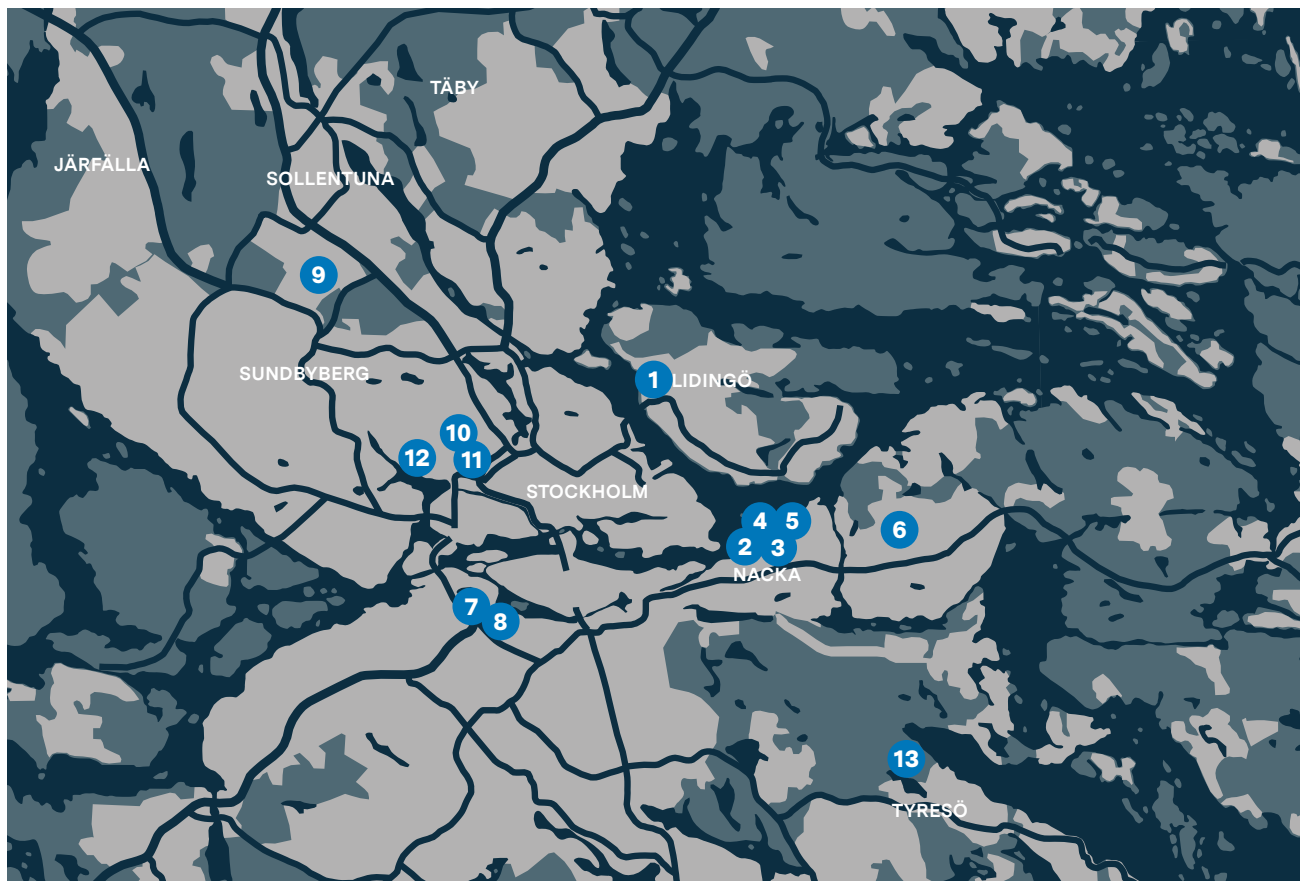


VÄSTERÅS

Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrnings- grad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/ logistik	Handel	Övrigt*				
1	Bogserbåten 1	Saltängsv. 22, Västerås	-	Tomt	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	-	-	0,0	-	1,6
2	Finnslätten 2	Hydrov. 1, 3, 5, 7, 9, Turbov. 2, 4, 6, Västerås	-	1966/1990	Kontor	3 399	929	-	1 617	5 945	5,9	76	28,6
3	Friledningen 18	Elledningsg. 5B, Västerås	-	1988/1988	Lager/Logistik	-	940	-	-	940	0,5	100	5,4
4	Gastuben 5	Björnö. 8, Västerås	-	1943/1943	Handel	-	-	2 442	-	2 442	2,1	92	12,5
5	Gustavsvik 13	Sjöhagsv. 3, 5, 7, Stensborgsg. 2, Västerås	-	1957/1962	Lager/Logistik	9 881	14 472	450	5 053	29 856	22,5	57	85,6
6	Icander 1	Stensborgsg. 1, Västerås	-	1987/1987	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	2 517	2 517	5,8	76	0,0
7	Inge 10	Smedjeg. 8, Västerås	-	1939/1960	Utbildning/ vård/övrigt	636	308	2 282	2 629	5 855	7,8	95	57,2
8	Klas 8	Smedjeg. 13, Västerås	-	1956/1956	Handel	1 309	196	2 196	1 774	5 475	9,5	88	54,7
9	Kranlinan 1	Traversg. 13, Västerås	-	2009/2009	Lager/Logistik	-	2 582	2 423	-	5 005	5,3	61	32,0
10-11	Kryssen 3	Regattag. 7-31, 33-53, Västerås	-	1940/1980	Lager/Logistik	4 714	9 413	220	4 193	18 540	11,2	75	49,2
12	Köpmannen 5	Hällag. 10, Stockholmsv. 136, Västerås	-	1984/1984	Handel	-	752	13 690	2 300	16 742	19,9	88	87,1
13-16	Leif 19	Hantverkarg. 2, Västerås	-	1929/1964	Handel	5 138	1 081	7 984	6 883	21 086	38,1	96	250,2
17	Lennart 17	Vasag. 12, Västerås	-	1965/1994	Handel	3 286	283	7 774	1 894	13 237	28,7	98	182,0
18	Livia 16	Skomakarg. 2, Västerås	-	1992/1992	Kontor	4 960	378	595	-	5 933	11,8	86	76,4
19	Loke 24	Kopparbergsv., Västerås	-	1962/1983	Handel	4 591	2 215	11 285	3 179	21 269	27,2	59	203,2
20	Mats 5	Stora g. 21, Västerås	-	1968/1983	Handel	466	1 318	10 821	6 661	19 265	44,5	87	305,7
21-22	Omformaren 6	Betongg. 1, Wijkmansg. 7, Västerås	-	1962/1985	Kontor	6 263	3 678	-	-	9 941	7,4	87	45,2
23	Regattan 46	Regattag. 8-28 etc, Västerås	-	1940/1970	Lager/Logistik	3 087	7 833	111	-	11 031	7,1	85	52,8
24	Sigurd 3	Sigurdsg. 27, 29, 31, 33, 35, 37, Västerås	-	1932/1989	Lager/Logistik	2 275	3 526	1 324	2 997	10 122	9,5	66	36,1
25	Sigurd 7	Sigurdsg. 23, Västerås	-	1929/1929	Utbildning/ vård/övrigt	2 486	1 223	-	5 097	8 806	17,2	98	93,2
26	Sjöhagen 12	Sjöhagsv. 14, Västerås	-	1952/1980	Lager/Logistik	618	6 614	-	-	7 232	6,0	93	21,8
27	Stensborg 2	Sjöhagsv. 2, Västerås	-	1957/1977	Kontor	738	134	-	-	872	0,8	66	4,3
28	Stensborg 4	Sjöhagsv. 4, Västerås	-	1989/1989	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	2 143	2 143	6,7	100	0,0
29	Traversförraren 1	Traversg. 2, Västerås	-	1988/1996	Handel	-	300	2 200	-	2 500	3,0	-	19,8
30	Traversförraren 3	Traversg. 4, Västerås	-	1990/1990	Handel	-	-	2 572	-	2 572	3,5	89	24,2
31	Turbinen 1	Stenbyg. 2-4, Västerås	-	1968/1986	Lager/Logistik	-	17 757	-	-	17 757	8,3	56	57,2
32-33	Verkstaden 11	Metallverksg. 19, 21, Pressverksg. 4, Västerås	-	1929/1956	Lager/Logistik	2 377	13 184	2 660	2 322	20 543	18,4	83	67,4
34	Västerås 2:5	Stensborgsg. 4, Västerås	-	1982/1989	Kontor	1 450	-	-	-	1 450	2,2	73	7,8
-	Vampyren 9	Kungsg. 25, Eskilstuna	-	1937/1975	Utbildning/ vård/övrigt	3 936	833	5 855	6 137	16 761	25,6	93	185,0
-	Vestalen 8	Rademacherg. 29, Eskilstuna	-	Tomt	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	-	-	0,4	-	0,0
-	Vestalen 10	Kungsg. 24, Eskilstuna	-	1966/1966	Handel	-	344	7 847	2 510	10 700	24,7	91	165,6
SUMMA VÄSTERÅS						61 610	90 292	84 730	59 905	296 537	381,6	84	2 211,9

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässor, post och teknikutrymmen. En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

Tobin Properties



TOBIN PROPERTIES¹

Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrnings- grad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/ logistik	Handel	Övrigt*				
1	Torselden 8	Torsvikssv. 7, 9, 70, Lidingö	-	1950	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	-	-	-	-	16
2	Sicklaön 13:138	Augustensdalsv. 11, 13, 15, Nacka	-	-	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	-	-	-	-	90
3	Sicklaön 369:33	Augustensdalsv. 17, 19, 39, Nacka	-	1996	Kontor	6 655	-	-	-	6 655	3	31	92
4	Sicklaön 369:39	Tändkulev. 1, 3, 5, 9, 11, Nacka	-	-	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	-	-	-	-	28
5	Sicklaön 13:142	Fabrikörvägen 11, 15, 17, 19, Nacka	-	-	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Orminge 1:59	Värmdöv. 697, Nacka	-	1999	Utbildning/ vård/övrigt	-	314	-	712	1 026	1	91	11
7	Marievik 22	Årstaängsv. 7, 7A, 7B, 9, Stockholm	-	1989	Kontor	4 447	-	-	-	4 447	6	78	-
8	Marievik 29	Årstaängsv. 9A, 9B, 9C, Stockholm	-	1989	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	-	-	-	-	22
9	Skalholt 1 ¹	Färög. 2, 4, 6, Stockholm	-	1985	Kontor	41 535	-	-	-	41 535	-	-	366
10-11	Slaktaren 12	Ekensbergsv. 126, Sundbyberg	-	1972	Utbildning/ vård/övrigt	1 655	-	-	1 035	2 690	3	51	30
12	Sprängaren 9	Ekenbergsv. 128, Sundbyberg	-	2019	Kontor	998	-	885	-	1 883	6	93	42
13	Bävern 2	Bäverbäcksv. 1, 14A, 14B, 16, Tyresö	-	1950/1998	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	-	-	-	-	80
SUMMA TOBIN PROPERTIES						54 548	314	885	2 538	58 236	18	-	777

* Består av utbildning, vård samt övriga ytor.

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

1) Tobin Properties fastigheter redovisas som omsättningsfastigheter, fastigheten Skalholt 1 ägs av Fyrsidan Holding AB som är ett intresseföretag till Tobin Properties.

Historisk översikt och nyckeltal

Resultaträkning, mkr	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Intäkter	3 294	3 638	3 250	3 029	2 876	2 718	2 521	2 220	1 948	1 364
Fastighetskostnader	-1 100	-1 175	-1 080	-1 023	-985	-952	-878	-828	-733	-507
Driftöverskott	2 194	2 463	2 170	2 006	1 891	1 766	1 643	1 392	1 215	857
Central administration	-157	-159	-126	-108	-100	-92	-84	-78	-86	-71
Finansnetto	-768	-842	-700	-635	-611	-631	-770	-678	-605	-358
Förvaltningsresultat	1 269	1 462	1 344	1 263	1 180	1 043	789	636	524	428
Resultat bostadsutveckling	-86	-166	-59	-	-	-	-	-	-	-
Resultatandelar i intresseföretag	7	17	7	-	-	171	-126	5	-	-
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	-	-	22	-	-	-	-	-	-	-
Värdoförändringar fastigheter	1 322	2 125	2 309	1 913	1 709	1 252	1 207	-28	-33	435
Värdoförändring derivat	-32	-14	67	100	-114	91	-565	337	-175	-225
Värdoförändring finansiella tillgångar	-13	13	25	-15	-19	-4	-	71	10	-
Nedskrivning goodwill	-	-6	-27	-50	0	-12	-10	-34	-95	-
Resultat före skatt	2 467	3 431	3 688	3 211	2 756	2 541	1 295	987	231	638
Skatt	-565	-410	-354	-600	-497	-533	-131	-179	-108	-173
Årets resultat	1 902	3 021	3 334	2 611	2 259	2 008	1 164	808	339	465
Omräkningsdifferens	-651	33	63	-	-	-2	4	-2	-	-
Årets totalresultat	1 251	3 054	3 397	2 611	2 259	2 006	1 168	806	339	465
Balansräkning, mkr	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Goodwill	148	148	155	183	233	233	245	255	289	-
Förvaltningsfastigheter	57 448	52 377	52 713	42 961	39 234	35 032	30 208	24 059	22 624	14 880
Nyttjanderättstillgångar	730	733	-	-	-	-	-	-	-	-
Maskiner och inventarier	61	28	27	16	18	12	12	12	14	8
Andelar i intresseföretag	437	411	217	-	-	-	448	488	-	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	160	145	74	113	99	112	35	30	330	-
Omsättningsfastigheter	1 107	1 055	444	-	-	-	-	-	-	-
Övriga fordringar	1 733	2 268	2 256	945	814	482	424	302	163	94
Likvida medel	571	449	576	39	129	12	286	84	375	11
Summa tillgångar	62 395	57 615	56 462	44 257	40 527	35 883	31 658	25 230	23 795	14 993
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	22 649	20 031	17 972	14 505	12 999	11 390	9 988	7 198	6 696	4 740
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	108	129	172	0	0	0	0	0	0	-
Övriga avsättningar	24	48	-	-	-	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	3 722	3 220	2 884	2 550	1 978	1 503	978	861	681	276
Räntebärande skulder	33 036	31 538	33 688	25 529	23 869	21 486	18 870	16 163	15 229	9 345
Derivat	86	65	85	367	482	467	709	144	432	242
Leasingskulder	730	733	-	-	-	-	-	-	-	-
Leverantörskulder	279	247	270	368	259	250	197	193	158	49
Övriga skulder	776	634	486	403	251	188	206	132	140	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	986	970	905	535	689	599	710	539	459	307
Summa eget kapital och skulder	62 395	57 615	56 462	44 257	40 527	35 883	31 658	25 230	23 795	14 993

	2020	2019	2018	2017	2016
Fastighet					
Antal fastigheter	350	343	426	405	431
Uthyrningsbar area, tkvm	2 551	2 542	2 969	2 900	2 943
Hysesvärde, mkr	3 846	3 819	4 063	3 507	3 386
Hysesvärde per uthyrningsbar area, kr/kvm	1 508	1 502	1 368	1 209	1 151
Verkligt värde fastigheter, mkr	57 448	52 377	52 713	42 961	39 234
Direktavkastningskrav värdering, %	5,3	5,4	5,7	5,9	6,2
Överskottsgrad, %	67	68	67	66	66
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	87	90	89	89	89
Uthyrningsgrad ytmässig, %	79	81	81	81	82
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,5	3,6	3,5	3,6	3,7
Finans					
Avkastning på eget kapital, %	9,1	15,9	21,2	18,9	18,6
Soliditet, %	36,3	34,9	31,8	32,8	32,1
Soliditet, justerad, %	43,2	43,5	37,4	38,5	36,7
Belåningsgrad, %	50	50	56	57	58
Belåningsgrad säkerställd, %	36	34	42	40	42
Räntetäckningsgrad	2,5	2,6	2,7	2,9	2,9
Genomsnittlig ränta, %	2,4	2,3	2,3	2,5	2,5
Genomsnittlig räntebindning, år	3,0	2,5	2,9	2,8	2,6
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,3	4,1	4,3	3,0	3,0
Räntebärande skulder, mkr	33 165	31 653	33 688	25 529	23 869
Aktie					
Eget kapital per stamaktie, kr ¹	16,17	15,97	13,50	10,42	8,45
NRV per stamaktie, kr ¹	19,87	19,67	16,84	13,52	10,94
Eget kapital per preferensaktie, kr	283,92	283,92	283,92	283,92	283,92
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr ¹	0,96	1,19	1,07	0,96	0,86
Resultat per stamaktie, kr ¹	1,67	2,92	3,26	2,35	1,96
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr ¹	15,55	21,29	9,44	10,11	8,72
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr ¹	15,54	21,35	9,55	9,96	8,87
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	320,00	373,00	307,00	309,60	288,50
Börsvärde, mkr	22 703	27 177	14 455	14 922	13 479
Antal registrerade stamaktier vid periodens utgång, milj	1 122,3	916,0	916,0	916,0	916,0
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, milj	1 031,3	825,0	825,8	876,6	916,0
Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, milj	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4
Utdelning per stamaktie, kr	0,26 ²	0,26	0,46	0,44	0,40
Utdelning per preferensaktie, kr	20,00 ²	20,00	20,00	20,00	20,00
Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat, %	47 ²	37	53	57	59
Utdelning preferensaktier i förhållande till förvaltningsresultat, %	26 ²	22	24	26	28

Klövern visar några nyckeltal i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa nyckeltal ger väsentlig kompletterande information om bolaget. För ytterligare information om dessa nyckeltal se Klöverns webbplats under fliken Finansiell statistik.

1) Justerat för rabatten (fondemissionselementet) i företrädesemission genomförd Q4 2020, vägd genomsnittlig korrigeringsfaktor stamaktie A/B: 0,929.

2) Föreslagen utdelning.

Definitioner

Fastighet

DIREKTAVKASTNINGSKRAV, VÄRDERING

Fastighetsvärderingarnas avkastningskrav på restvärdet.

DRIFTÖVERSKOTT

Intäkter minus fastighetskostnader.

FASTIGHETSKOSTNADER

Driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsskatt samt fastighetsadministration.

FASTIGHETSTYP

Fastighetens huvudsakliga användning med avseende på lokaltyp.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning. Redovisningsmässigt i balansräkningen innefattar Förvaltningsfastigheter även Förädlingsfastigheter.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Intäkter minus fastighetskostnader, central administration och finansnetto.

FÖRÄDLINGSFASTIGHETER

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

HYRESINTÄKTER

Debiterade hyror inklusive tillägg, till exempel ersättning för mediakostnader och fastighetsskatt.

HYRESVÄRDE

Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

INTÄKTER

Summan av hyresintäkter och övriga intäkter.

KONTRAKTSVÄRDE

Lokalhyra, index och hyrestillägg enligt hyresavtal.

NETTOINFLYTTNING

Inflyttade hyresgästers kontraktsvärde minus avflyttade hyresgästers kontraktsvärde.

OMSÄTTNINGSFÄSTIGHETER

Fastigheter inom Tobin Properties med pågående bostadsrättsproduktion alternativt som är avsedda för framtida bostadsrättsproduktion.

OMSÄTTNINGSHASTIGHET

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

UTHYRNINGSGRAD, EKONOMISK

Kontraktsvärde i relation till hyresvärde.

UTHYRNINGSGRAD, YTMÄSSIG

Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, OREALISERADE

Förändring av verkligt värde exklusive förvärv, försäljningar, investeringar och valutakursomräkning.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, REALISERADE

Fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkliga värde och omkostnader vid försäljning.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott i relation till intäkter.

Finans

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat (efter skatt) i relation till genomsnittligt eget kapital¹.

BELÅNINGSGRAD

Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till totala tillgångar.

BELÅNINGSGRAD SÄKERSTÄLLD

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till totala tillgångar.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat fastigheter plus resultat bostadsutveckling exklusive finansiella kostnader² i relation till finansiella kostnader².

SOLIDITET

Eget kapital¹ i relation till totala tillgångar.

SOLIDITET, JUSTERAD

Eget kapital¹ justerat för värdet på derivat, goodwill, återköpta aktier (baserat på aktiekursen vid respektive tidsperiods slut) samt uppskjuten skatteskuld överstigande 5 procent av skillnaden mellan skattemässigt värde och verkligt värde på fastigheterna i relation till totala tillgångar justerat för goodwill och nyttjanderättstillgångar.

Aktie

DIREKTAVKASTNING

Aktieutdelning avseende respektive år i relation till börskurs i slutet av samma år.

EGET KAPITAL PER PREFERENSAKTIE

Preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs.

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE

Eget kapital¹, efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktier och hybridobligationer, i förhållande till antal utestående stamaktier.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE⁴

Förvaltningsresultat fastigheter, efter avdrag för utdelning på preferensaktier och ränta på hybridobligationer, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

NRV PER STAMAKTIE³

Eget kapital¹, efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktier och hybridobligationer med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld, i relation till antal utestående stamaktier.

OMSÄTTNINGSHASTIGHET

Totalt antal omsatta aktier i relation till genomsnittligt antal utestående aktier.

RESULTAT PER STAMAKTIE⁴

Resultat (efter skatt), efter avdrag för utdelning på preferensaktier och ränta på hybridobligationer, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

TOTALAVKASTNING

Aktiens kursutveckling och betald utdelning under samma år i relation till börskursen vid årets början.

Klövern visar några nyckeltal i denna årsredovisning som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa nyckeltal ger väsentlig kompletterande information om bolaget. För ytterligare information om dessa nyckeltal se Klöverns webbplats under fliken Finansiell statistik.

1) Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2) Exklusive tomträttsavgäld.

3) Namnet på nyckeltalet NAV ändrades till NRV under 2020. Den 31 december 2020 uppgick eget kapital hänförligt till preferensaktier till 4 669 mkr och utestående hybridobligationer till 1 300 mkr.

4) Definitionen av nyckeltalet ändrades i samband med delårsrapporten avseende januari-juni 2020. Historiska siffror har justerats i linje med den nya definitionen.

Historik

2020 Under året förvärvade Klövern 9 fastigheter för 2 613 mkr och sålde 5 fastigheter för 387 mkr. Det största förvärvet var en projektfastighet i New York, en 14 våningar hög byggnad på Park Avenue, Manhattan. Fastighetsvärde 57 448 mkr.

2019 Under året förvärvades 3 fastigheter för 959 mkr medan 86 fastigheter såldes för 5 029 mkr. Bland annat köptes ytterligare en fastighet i New York medan hela fastighetsbeståndet i Karlstad, bestående av 42 fastigheter, avyttrades. Därutöver tecknades avtal om att förvärva en stor kontorsfastighet i Köpenhamn med beräknat tillträde 2021. Fastighetsvärde 52 377 mkr.

2018 38 fastigheter förvärvades för 8 056 mkr, bland annat sju fastigheter i Köpenhamn och två fastigheter i New York. 17 fastigheter såldes för 2 464 mkr, bland annat bestånden i Härnösand, Sollefteå och Falun. Tobin Properties och Agora konsolideras i Klövern. Fastighetsvärde 52 713 mkr.

2017 27 fastigheter förvärvades för 2 116 mkr och 54 fastigheter såldes för 1 796 mkr. Avyttringarna innefattade bland annat hela bestånden i Borås och Karlskrona. Dessutom tecknades avtal om att förvärva en fastighet i Danmark med tillträde under 2018. Fastighetsvärde 42 961 mkr.

2016 32 fastigheter förvärvades för 1 484 mkr och 15 fastigheter såldes för 630 mkr. I den största enskilda affären förvärvades totalt 28 fastigheter i Malmö och Lund. Klövern kommunicerade att man avser att utöka produktportföljen med bostadsrättsprojekt. Fastighetsvärde 39 234 mkr.

2015 19 fastigheter förvärvades för 2 732 mkr. Största förvärvet var fastigheten Aprikosen 2, mer känd under namnet Solna Gate. Den uthyrningsbara ytan omfattar cirka 35 200 kvm och utgörs till största del av kontorsytor. 14 fastigheter avyttrades för totalt 546 mkr. Fastighetsvärde 35 032 mkr.

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

2013 23 fastigheter tillträdades för totalt 1 020 mkr. Bland annat förvärvades en stor logistikenhet i Jordbro, söder om Stockholm, med en uthyrningsbar area om 28 000 kvm, och två kontorsfastigheter i Göteborgsområdet omfattande 9 800 kvm. Under året såldes 12 fastigheter för 387 mkr. Fastighetsvärde 24 059 mkr.

2012 Totalt 137 fastigheter förvärvades för 7 459 mkr, varav 124 stycken genom förvärvet av Dagon. I och med köpet av Dagon etablerade sig Klövern på nya expansiva marknader i bland annat Öresund och Göteborg. 11 fastigheter avyttrades för totalt 543 mkr. Fastighetsvärde 22 624 mkr.

ÅRSSTÄMMA 2021

Klöverns årsstämma kommer att hållas den 28 april 2021. Deltagande kommer endast att kunna ske genom poströstning. Kallelse, föreslagen utdelning samt upplysning om anmälan finns på www.klovern.se.

RAPPORTDATUM

Delårsrapport januari–mars	28 april 2021
Delårsrapport januari–juni	14 juli 2021
Delårsrapport januari–september	22 oktober 2021
Bokslutskommuniké 2021	11 februari 2022

2011 8 fastigheter förvärvades för 315 mkr och 5 fastigheter såldes för 48 mkr. I december lämnades ett offentligt uppköps-erbjudande avseende samtliga aktier i Dagon AB (publ). Fastighetsvärde 14 880 mkr.

2010 En stor fastighetsportfölj förvärvades bestående av 37 fastigheter, främst i Linköping, med en totalyta på 157 000 kvm. Köpeskillingen uppgick till 1 055 mkr. Totalt 9 fastigheter såldes till ett värde om 368 mkr. Fastighetsvärde 13 493 mkr.

2009 Kistamässan färdigställdes och intill mässan togs det första spadtaget till 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. Fastighetsvärde 12 032 mkr.

2008 Försäljning av tre fastigheter i Karlstad, Kista och Nyköping till ett pris om 327 mkr. Tre fastigheter förvärvades i Kista för totalt 135 mkr. Fastighetsvärde 11 895 mkr.

2007 Klövern tecknade avtal om att uppföra den nya Kistamässan samt omförhandlade och nytecknade avtal med Ericsson om cirka 50 000 kvm. Fastigheterna i Kalmar och Eskilstuna samt ytterligare 12 fastigheter såldes till ett pris om 1 236 mkr. Förvärv om totalt 47 fastigheter i bland annat Karlstad, Västerås och Nyköping till ett värde av 989 mkr. Fastighetsvärde 12 154 mkr.

2006 Genom förvärv av Pfizers huvudkontor i Uppsala för 235 mkr stärktes Klöverns satsning på Science och Business Parks. Sju fastigheter i Nyköping förvärvades till ett värde av 245 mkr och 46 fastigheter i Kista och Täby förvärvades för drygt 4 mdkr. Fastighetsvärde 10 701 mkr.

2005 Fastigheter förvärvades för 1 700 mkr, huvudsakligen i Linköping och Norrköping. 36 fastigheter såldes för 557 mkr. Fastighetsvärde 5 968 mkr.

2004 Klövern etablerade sig i Borås genom förvärv av fastigheter för 210 mkr. Under året etablerade sig Klövern även i Västerås genom förvärv av 41 fastigheter med ett värde om 1 mdkr. Försäljning av totalt 20 fastigheter för 307 mkr. Fastighetsvärde 4 193 mkr.

2003 Klövern noterades på börsens O-lista. Fastigheter förvärvades i Kalmar, Karlstad, Linköping, Norrköping, Örebro och Kumla för 1 107 mkr. 15 fastigheter avyttrades på oprioriterade orter till ett värde om 185 mkr. Fastighetsvärde 2 890 mkr.

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

KLÖVERN AB

Huvudkontor Stockholm:

Bredgränd 4, 111 30 Stockholm

Huvudkontor Nyköping:

Spelhagsvägen 13, Box 1024, 611 29 Nyköping

Tel: 010-482 70 00

info@klovern.se, www.klovern.se

Organisationsnummer: 556482-5833

KONTAKTPERSONER

Lars Norrby, IR, 076-777 38 00, lars.norrby@klovern.se

Klöverns årsredovisning har producerats av Klövern i samarbete med BrandFactory. Bilderna har i huvudsak tagits av Per-Erik Adamsson.

Klövern ska med *närhet och engagemang* erbjuda attraktiva lokaler och aktivt bidra till stadsutvecklingen i tillväxtregioner.

KLÖVERN