



# KLÖVERN

ÅRSREDOVISNING 2006

## Innehåll

Året i korthet .....	1
Årsstämma 2007 .....	1
VD har ordet.....	2
Affärsidé, mål och strategier.....	4
Aktien och ägarna .....	7
Organisation och medarbetare .....	10
Miljö .....	12
Kunder.....	14
Marknadsbeskrivningar.....	15
Borås .....	16
Eskilstuna .....	17
Kalmar .....	18
Karlstad.....	19
Kista .....	20
Linköping.....	22
Norrköping.....	24
Nyköping .....	25
Täby.....	26
Uppsala .....	27
Västerås .....	28
Örebro .....	30
Köp och försäljningar .....	31
Fastighetsinnehav.....	32
Science Park och Business Park .....	34
Finansiering.....	36
Fastighetsutveckling .....	38
Fastighetsvärdering .....	40
Risk- och känslighetsanalys .....	42
Förvaltningsberättelse .....	46
Finansiella rapporter .....	50
Koncernens resultaträkning .....	50
Koncernens balansräkning .....	51
Koncernens eget kapital.....	52
Koncernens kassaflödesanalys .....	53
Moderbolagets resultaträkning .....	54
Moderbolagets balansräkning .....	55
Moderbolagets eget kapital.....	56
Moderbolagets kassaflödesanalys .....	57
Noter .....	58
Revisionsberättelse.....	73
Styrelse och revisorer.....	74
Ledning .....	75
Fastighetsförteckning .....	76
Sålda fastigheter .....	84
Definitioner .....	85
Fyraårsöversikt .....	86
Adresser och kontaktpersoner .....	88

Sid 42–72 har varit föremål för revision av Klöverns revisor

Foton främre omslag:  
Hepatica nobilis  
Pontus och Eva på Klöverns huvudkontor  
Helgafjäll 7 i Kista

Foto denna sida:  
Helgafjäll 7 i Kista



# Året i korthet

## Årets resultat

Årets resultat har ökat med 252 mkr till 631 mkr (379). I årets resultat ingår realiserade värdeförändringar avseende fastigheter om totalt 45 mkr (25) och orealiserade värdeförändringar från fastigheter om 217 mkr (133).

## Försäljningar och förvärv

Under året har 15 fastigheter (36) avyttrats för 348 mkr (557) och 63 fastigheter (55) förvärvats för 4 672 mkr (2 108). Större delen av förvärven utgörs av ett bestånd av fastigheter, i huvudsakligen Kista och Täby, som förvärvades från Fabege under november. Under året har tre nya enheter etablerats, förutom Kista och Täby även Uppsala. Vid årets slut hade Klöverntolv väl fungerande geografiska enheter. Fastigheterna omfattar 1 436 000 kvm (1 042 000) till ett värde om 10,7 miljarder kronor (6,0).

## Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,25 kr per aktie (1,00).

	2006	2005	2004
Årets resultat, mkr	631	379	213
Resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter, mkr	316	201	152
Hyresintäkter, mkr	808	635	485
Realiserade värdeförändringar fastigheter, mkr	45	25	30
Orealiserade värdeförändringar fastigheter, mkr	217	133	30
Driftöverskott, mkr	504	391	286
Resultat per aktie, kr	5,04	3,27	2,30
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	2,8	2,4
Soliditet, %	34,3	34,8	36,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	84	87	87
Utdelning per aktie, kr	1,25*	1,00	0,75

\* Styrelsens förslag

## Årsstämma 2007

Klövern AB:s årsstämma äger rum kl. 16.00 onsdagen den 28 mars 2007, i Restaurangskolan, Nyköping Strand i Nyköping.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska

- dels vara införd i den av VPC AB förda aktieboken torsdagen den 22 mars 2007
- dels anmäla sig till bolaget senast torsdagen den 22 mars 2007, kl. 16.00, under adress: Klövernt AB, Box 1024, 611 29 Nyköping, per telefon 0155-44 33 00 eller via Klövernt AB:s hemsida [ww.klovern.se](http://ww.klovern.se).

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, personnummer/ organisationsnummer, adress, telefonnummer, aktieinnehav samt eventuella biträden vid stämman. Aktieägare som valt att förvaltarregistrera sina aktier måste i god tid före den 22 mars, genom förvaltarens försorg, tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn för att erhålla rätt att delta i stämman. Begäran om sådan registrering görs hos den bank eller det värdepappersinstitut som förvaltar aktierna. Om deltagande sker med stöd av fullmakt ska denna insändas i original i anslutning till anmälan. Till sådan anmälan bifogas också i förekommande fall registreringsbevis.

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 1,25 kr per aktie. Som avstämningsdag för utdelning, innebärande rätt att erhålla utdelning, föreslås måndagen den 2 april 2007. Beslutet om årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen komma att utsändas av VPC torsdagen den 5 april 2007.





## VD har ordet

*Hårt arbete, stora förvärv och en gynnsam konjunktur är tre faktorer bakom 2006 års rekordresultat. De två första faktorerna rör vi själva över på Klöver, men det allmänna ekonomiska läget går som bekant i cykler, hur gärna man än skulle vilja att det befann sig på en konstant topp. Under 2007, med fortsatt gott konjunkturläge, har vi chansen att som aldrig tidigare öka nyuthyrningen och därmed även våra intäkter. Vi tänker ta den!*

För två år sedan hade vi precis skrivit avtal om att förvärva fastigheter för 750 mkr från Byggvesta i Linköping. Förvärvet ledde till att Klöverns fastighetsvärde steg till 4,9 miljarder kr och vi hade, sänär som på 0,1 miljarder kr, uppnått det storleksmål på fem miljarder kr som ledningen och styrelsen hade satt upp. Frågan var om det fanns något egenvärde i att fortsätta växa, eller om det viktigaste var att försöka utveckla den befintliga portföljen. Svaret blev att det ena inte behöver utesluta det andra. Det finns ett värde i att fortsätta växa, så länge förvärven

ger bra avkastning. Många institutionella investerare, företrädesvis utländska, har regler som säger att de inte får placera i företag med börsvärde understigande en miljard euro, något som för fastighetsbolag har ett direkt samband med bl a värdet på fastighetsportföljen. Intresse från aktiemarknaden i sin tur borgar för Klöverns förmåga till finansiering via eget kapital. Strategin som drogs upp rörde hur vi skulle ta oss från fem till tio miljarder kr i fastighetsportföljens värde. Idag, två år senare, är även det målet uppnått.

## Stora strategiska förvärv

Under året har vi genomfört tre stora fastighetsförvärv samt ett antal mindre. De tre stora förvärven utgjordes av Fyrislund 6:6 i Uppsala som köptes för 227 mkr i maj, ett fastighetsbestånd i företrädesvis Nyköping för 245 mkr under juni samt fastigheter, huvudsakligen i Kista och Täby, för 4 miljarder kr i november. I och med förvärven i Uppsala, Kista och Täby har vi etablerat tre nya enheter belägna på just dessa orter. De nya enheterna arbetar enligt samma principer som Klöverns andra enheter, med ett stort mått av självbestämmande, men med stöd från Klöverns huvudkontor – servicekontoret – på såväl ledningsnivå som olika centrala funktioner. Men det finns såklart också skillnader mellan olika enheter. Uppsala-enheten erbjuder med sina högkvalitativa lokaler mycket mertjänster till kunder inom Life Science. Enheten i Kista har som största fastighetsägare i området ett stort försprång i att kunna erbjuda krävande och framstående kunder inom IT de skraddarsydda miljöer som efterfrågas. Det senare kommer att innebära stora investeringar, varför Klöver rekryterat ett antal medarbetare, företrädesvis till Kista, som har lång erfarenhet av att driva projekt. Denna erfarenhet kan också komma till användning inom andra enheter.

## Utvecklande organisation

Ett större fastighetsbestånd ställer ökade krav på organisationen. Antalet medarbetare har under året vuxit med nära 50 procent, från 75 till 110. Merparten av ökningen hänförs naturligtvis till de nya enheterna, men även på övriga enheter och på huvudkontoret har organisationen kompletterats. Enheterna, framför allt de större, har successivt kommit att likna egna bolag med en bred egen kompetens. Klöverns organisation har inte bara utvecklats kvantitativt, utan också kvalitativt. System har uppgraderats, medarbetare har utbildats och rutiner har vässats.

## Stor resultatpotential

De nya förvärven har inneburit att 2007 inleds med en lägre uthyrningsgrad än 2006. Under fjärde kvartalet 2006 steg dock uthyrningsgraden med en procentenhet.

Vi har sett stora möjligheter i de vakanser som förvärvats under året. Som ett exempel kan nämnas att det teck-

nats 13 nya avtal i Fyrislund 6:6 i Uppsala med totalt årligt kontraktsvärde på drygt 20 mkr sedan tillträdet i maj och att Klöver sedan årsskiftet 2006/2007 nytecknat ett tioårigt avtal med Sollentunamässan i Kista.

Utvecklingen av uthyrningsgraden i Linköping är ett annat bra exempel på fokuserat uthyrningsarbete. För tre år sedan var Klöverns vakans i Mjärdevi 60 procent. Idag är den 15 procent. Klöverns mål om en halverad vakans i befintligt bestånd på tre år ligger fast. Idag har vi störst vakans, och därmed också största resultatpotentialen, i Kista, Linköping och Uppsala. En halvering av vakansen, som vid årsskiftet uppgick till 16 procent, skulle innebära en ökning av driftöverskottet på minst 100 mkr.

## Framtid och prognos

Det går ju inte att förneka att högkonjunkturen bidragit till årets fantastiska resultat på 631 mkr. Låga räntor och allmänt stor efterfrågan i samhället har inneburit låga räntekostnader respektive ökad uthyrning till högre genomsnittshyra. För Klöverns del gäller det dock att vara optimalt rustad, oavsett vilken del av konjunkturfasen vi befinner oss i. Att utifrån det goda konjunkturläget och vår ”snabbfotade”, lokalt förankrade organisation fortsätta att hyra ut är den i särklass viktigaste uppgiften under 2007. Lönsamma investeringar på energiområdet som minskar vår förbrukning samt fortsatt effektivisering av organisation och administrativa system är andra. I det förre kan ingå att se över Klöverns geografiska spridning.

Vi ska bli effektivare. Resurserna ska läggas där de gör mest nytta och ger störst effekt. Vi vill se en tydlig effekt på uthyrningsområdet under året. Och sist men inte minst – vi ska ha roligt medan vi åstadkommer resultat. Medarbetare som trivs på jobbet skapar så oändligt mycket mervärde!

Klöverns resultat före skatt, exklusive värdeförändringar, förväntas överstiga 325 mkr för 2007. Motsvarande resultat för 2006 uppgick till 281 mkr.

Nyköping 16 februari 2007

*Gustaf Hermelin*  
Verkställande direktör

# Affärsidé, mål och strategier

- Klöverns affärsidé är att med lokal närvaro aktivt utveckla kommersiella fastigheter i större svenska städer.
- Klöverns vision är att stärka det lokala näringslivet till gagn för utveckling av företag och individer.
- Klöverns medarbetare verkar under mottot ”att var dag underlätta kundens vardag”.

## Finansiella mål

Klöverns finansiella mål och utdelningspolicy är satta för att uppnå en kombination av hög avkastning, god tillväxtpotential, hög utdelning och betryggande finansiell stabilitet i bolaget.

- *Avkastning på eget kapital ska långsiktigt uppgå till minst 15 procent.*  
Avkastning på eget kapital påverkas inte bara av medarbetarnas förmåga att generera resultat utan är också en följd av omvärldsfaktorer såsom konjunktur, inflations- och ränteutveckling. Målet för avkastning på eget kapital gäller över en konjunkturcykel, vilket ska eliminera effekten av faktorer som Klöverns medarbetare inte kan påverka.
- *Soliditeten ska ligga i ett intervall mellan 25 och 35 procent.*  
Klövern verkar i den kapitalintensiva fastighetsbranschen. För att möjliggöra intressanta investeringar i det korta perspektivet och säkerställa överlevnad i det långa perspektivet är det viktigt att bolaget har finansiell styrka i form av en tillräcklig andel eget kapital.
- *Räntetäckningsgraden ska vara minst 1,5 ggr.*  
Räntekostnader utgör den största enskilda kostnadsposten i Klövern. Det är därför viktigt att bolaget har en intjäningsförmåga som med god marginal täcker nuvarande räntekostnadsnivå.

## Ny utdelningspolicy

Klövern ska långsiktigt överföra minst 50 procent av resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter, till aktieägarna. Utdelningspolicyn ändrades under inledningen av 2007, vilket kommunicerats i bokslutskommunikén för räkenskapsåret 2006.

## Finansieringsstrategi

Vid förvärv av fastigheter ska möjligheten till emission av aktier övervägas. Klövern ska aktivt söka finansieringslösningar, såväl nationellt som internationellt, med flera aktörer. Huvudfinansiärerna fungerar som Klöverns strategiska partners, vilka ska vara beredda att svara för sin del av åtagandena i en gemensam affärsutveckling. En kontinuerlig och öppen dialog med våra finansiärer ger hög trovärdighet.

## Marknadsstrategi

Klövern ska vara en ledande aktör för kommersiella lokaler i större svenska städer. Strategin är att i prioriterade städer skapa geografiska och funktionella enheter med minst 150 000 kvm uthyrningsbar yta och/eller med årliga hyresintäkter på minst 75 mkr. Målsättningen är att skapa en positiv identitet och ett starkt varumärke såväl lokalt, som nationellt. Målet för enheternas storlek höjdes under slutet av 2006.

## Kundstrategi

Klövern ska skapa långsiktiga och ömsesidigt lönande relationer med kunderna. Kunden visas respekt genom att dialogen är öppen, tillgängligheten hög och löften hålls. Förutom lokaler ska Klövern leverera aktiviteter och tjänster som är relevanta, lättillgängliga och ger kunden mervärden. Befintliga kunder ska värnas så att dessa blir företagets ambassadörer.

## Förvävsstrategi

Klövern ska främst förvärva kommersiella fastigheter. Fastigheter som förvärvas ska antingen ha hög utvecklingspotential eller hög direktavkastningsnivå utifrån lokala marknadsförutsättningar. Förvärv ska bidra till att skapa starka, eller förstärka befintliga, enheter samt bidra till att förbättra Klöverns nyckeltal.

## Utvecklingsstrategi

Fastigheterna ska utvecklas för flexibel användning och för att kunna erbjuda stimulerande miljöer. Vi strävar kontinuerligt efter att optimera fastighetsbeståndets drift och skötsel. Samtliga investeringar i befintliga fastigheter ska förbättra direktavkastningen och avkastning på eget kapital för varje enskilt objekt.

## Försäljningsstrategi

Fastighetsportföljens sammansättning ska kontinuerligt utvärderas och optimeras. Bostadsfastigheter, geografiskt oprioriterade fastigheter och fastigheter som ej långsiktigt bedöms generera tillfredsställande avkastning ska avyttras.

## Värderingar

Alla som representerar Klöver ska stå för följande:

- Hänsynstagande, ansvarskännande och tillit.
- Respekt för skilda åsikter och olikheter.
- Hög kvalitet samt förnyelse i tankesätt och utförande.
- Omsorg om miljön.
- Ha en positiv inställning och vara goda föredömen.
- Vilja och förmåga till samarbete.

## Organisationen

Organisationen ska kännetecknas av:

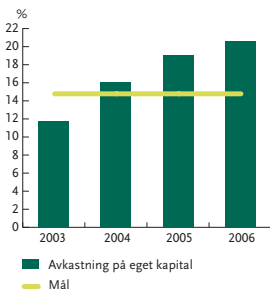
- Servicetänkande, entreprenörsanda och gott affärsmannaskap.
- Definierade ansvarsområden och personliga utvecklingsprogram.
- Stolta och motiverade medarbetare som är företagets representanter.
- Varje medarbetare ska ständigt pröva sitt arbete gentemot visionen och värderingarna.
- Klöverns vision är att stärka det lokala näringslivet till gagn för utveckling av företag och individer.
- Klöverns medarbetare verkar under mottot ”att var dag underlätta kundens vardag”.



Interiör från Barkassen 7 i Karlstad.

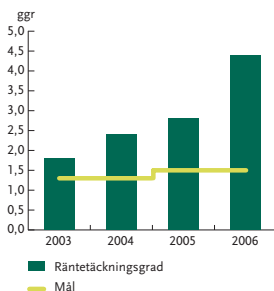
## Måluppfyllelse

Avkastning på eget kapital ska långsiktigt uppgå till minst 15 procent



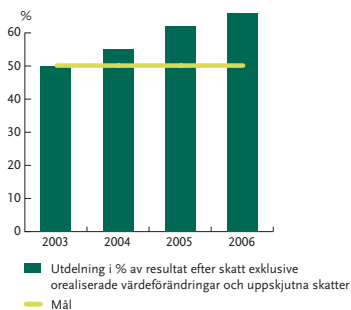
Avkastning på eget kapital uppgår till 20,6 procent under 2006. Under de senaste fyra åren har den genomsnittliga avkastningen uppgått till 16,9 procent, vilket överstiger det långsiktiga målet på 15 procent.

Räntetäckningsgraden ska vara minst 1,5 ggr



Räntetäckningsgraden har överstigit målet för samtliga år. Under 2006 uppgick den till 4,4 ggr.

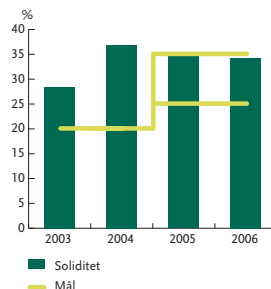
På lång sikt ska minst 50 procent av resultatet efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter återföras till aktieägarna\*



Under de senaste fyra åren har Klöver delat ut i genomsnitt 58 procent av resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter.

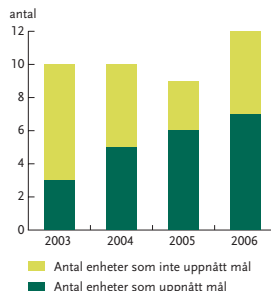
\*Diagrammet visar utdelning i relation till utdelningspolicy antagen i februari 2007.

Soliditeten ska ligga i intervallet 25 till 35 procent



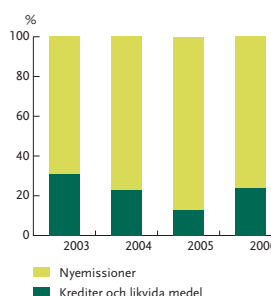
Målet för soliditeten har uppfyllts samtliga fyra hela verksamhetsår sedan starten. Sedan 2005 uttrycks målet som ett intervall.

Geografiska enheter ska ha minst 150 000 kvm uthyrningsbar yta och/eller hyresintäkter på minst 75 mkr



Under 2006 höjdes marknadsmålet för enheterna. Följden blev att enheter som tidigare uppnått det gamla målet nu måste växa ytterligare för att nå ända fram.

Vid förvärv av fastigheter ska möjligheten till nyemission övervägas



Nyemission av egna aktier, företrädesvis gentemot säljare av fastigheter, har utgjort en stor andel av Klöverns finansieringslösning.



# Aktien och ägarna

## Aktiekapital och ägarförhållanden

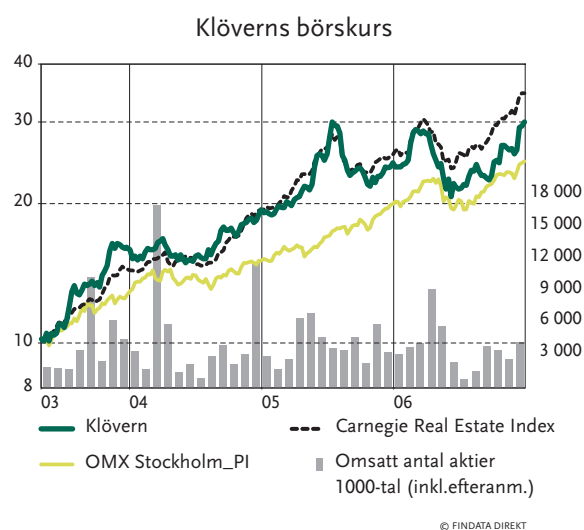
Den 31 december 2006 uppgick aktiekapitalet i Klöver till 832 721 630 kr. Det totala antalet aktier uppgick till 166 544 326 med kvotvärdet 5 per aktie och en röst per aktie. En börspost består av 500 aktier. Aktiens id på Stockholmsbörsen är SSE19459 och ISIN-koden är SE0000331225.

Vid årsskiftet uppgick antalet ägare i Klöver till 19 058. Antalet aktieägare har minskat under året, framför allt till följd av att aktieägare med ett ägande understigande en börspost under september erbjöds att courtagefritt köpa eller sälja Klöveraktier. Fler aktieägare valde att sälja än att köpa aktier, varför antalet aktieägare som en följd av erbjudandet minskade med drygt 4 000. De som valde att köpa aktier, köpte större poster, varför nettoköpen uppgick till 474 009 aktier.

De tio största ägarna representerade 70,2 procent av det totala aktiekapitalet. Av det totala antalet aktier innehas 85 procent av svenska ägare och 15 procent av utländska.

## Kursutveckling

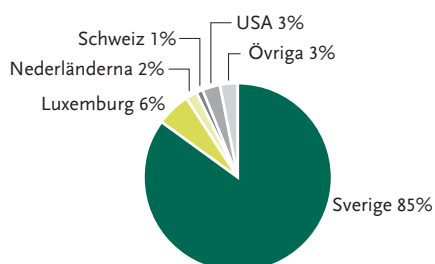
Kursen på Klöveraktien har under året ökat från 24,50 till 30,00 kr, vilket motsvarar en uppgång på 22 procent. Stockholmsbörsens all-share index (OMXSPI) steg under samma period med 24 procent och Carnegies fastighetsindex (CREX) med 36 procent. Högsta betalkurs under året var 30,40 kr och lägsta 19,50 kr. Under 2006 omsattes 45 miljoner Klöveraktier för totalt 1 147 mkr, vilket visar på en hög likviditet. Klövers börsvärde vid 2006 års utgång var 4 996 mkr, att jämföra med 2 949 mkr vid slutet av 2005.



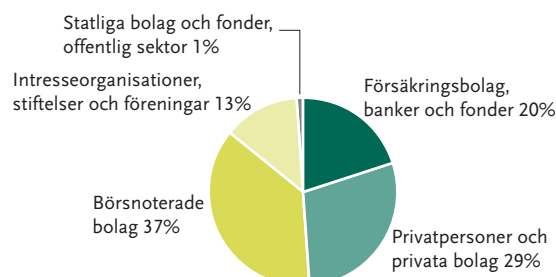
## AKTIERNAS FÖRDELNING

Antal aktier	Antal ägare	Antal aktier	Totalt antal aktier, %
5 000 001–	6	101 444 876	61
1 000 001–5 000 000	14	25 131 688	15
100 001–1 000 000	73	23 728 004	14
50 001–100 000	38	2 834 871	1
10 001–50 000	236	5 286 415	3
2 001–10 000	926	4 618 239	3
1 001–2 000	690	1 198 829	1
501–1 000	1 009	943 725	1
500 eller färre	16 066	1 357 679	1
<b>Totalt</b>	<b>19 058</b>	<b>166 544 326</b>	<b>100</b>

## Aktiernas fördelning mellan olika länder



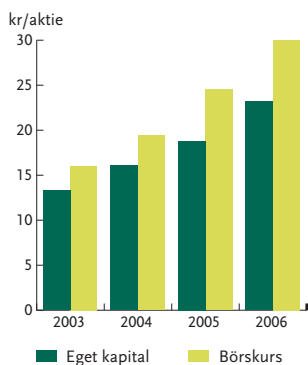
## Fördelning av aktier i svensk ägo



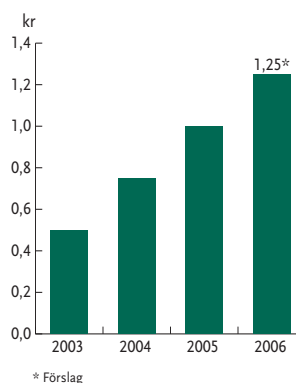
## Eget kapital

Eget kapital per aktie uppgick vid årets utgång till 23,2 kr efter en ökning med 4,4 kr under året.

Eget kapital per aktie samt börskurs per aktie



## Utdelning



Årets förslag skulle innebära att 66 procent av resultatet, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter, utdelas till aktieägarna. Föreslagen utdelning motsvarar en direktavkastning på 4 procent beräknat på börskursen sista december 2006. I och med årets kursuppgång på 22 procent uppnås en totalavkastning på 26 procent för 2006.

## Deklarationskurs och anskaffningsvärde

Klöverns aktier är noterade på Stockholmsbörsens nordiska lista för medelstora företag. Innehav av Klöveraktier är inte skattepliktiga i förmögenhetsskattehänseende.

År 2002 delade Klöver AB ut aktierna i Adcore Consulting AB, senare Connecta AB. Enligt RSV2002:32 bör 30 procent av anskaffningsutgiften för aktier i Klöver AB hänföras till Klöver och 70 procent till Adcore Consulting AB.

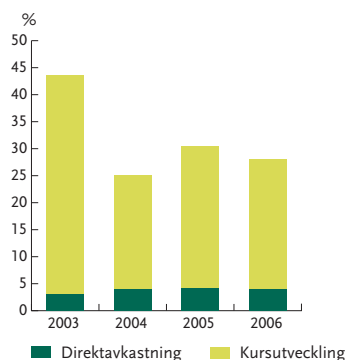
År 2003 delade Wihlborgs ut Klöveraktier till sina aktieägare. Skattemässigt anskaffningsvärde för dessa Klöveraktier beräknas utifrån det utdelningsvärde som fastställdes för aktieandelarna (6 x 1,75 kr) d v s 10,50 kr.

## Utdelning

Enligt Klöverns policy ska utdelningen långsiktigt uppgå till minst 50 procent av resultatet efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter. Utdelningspolicyen ändrades under inledningen av 2007.

Styrelsen föreslår att utdelningen avseende 2006 års resultat ska uppgå till 1,25 kr, vilket motsvarar en höjning med 25 procent jämfört med 2005. Om stämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag beräknas utdelningen utsändas 5 april, med avstämningsdag den 2 april 2007.

## Totalavkastning



## Kontakt med investerare

Klövern träffar regelbundet aktieägare, potentiella investerare samt analytiker såväl i Sverige som andra länder för att presentera företaget. Under året har Klöver deltagit vid Stora Aktiedagen i Linköping samt genomfört resor till både England och Holland för möten med investerare.

## STÖRSTA AKTIEÄGARNA

Ägare	Antal ägare	Antal aktier	Innehav och röster, %	Förändring, %-enheter
Fabege AB		46 180 067	27,7	27,7
Arvid Svensson Invest AB		17 016 609	10,2	-3,9
Lantbrukarnas Riksförbund		16 550 000	10,0	-2,1
Investment AB Öresund		9 062 982	5,5	-0,8
Skandia Liv		7 858 469	4,7	-1,9
Länsförsäkringar fonder		6 393 249	3,8	1,5
Fortis Bank Luxembourg		3 938 198	2,4	-1,0
Länsförsäkringar Södermanland		3 665 174	2,2	-0,9
HQ Fonder		3 509 740	2,1	-0,8
SEB Fonder		2 691 925	1,6	-1,0
<b>Summa största ägare</b>	<b>10</b>	<b>116 866 413</b>	<b>70,2</b>	<b>16,8</b>
Övriga ägare	19 048	49 677 913	29,8	-16,8
<b>Totalt samtliga ägare</b>	<b>19 058</b>	<b>166 544 326</b>	<b>100,0</b>	<b>0,0</b>

Vid närmast föregående årsskifte uppgick antalet utestående aktier till 120 364 259. Under 2006 har 46 180 067 aktier nyemitterats, vilket fått till följd att flera aktieägares procentuella innehav minskat.

## AKTIEKAPITALET S FÖRÄNDRING

Dag	Månad	År	Transaktion	Aktiekapital, kr		Antal aktier		Kvotvärde per aktie
				Förändring	Totalt	Förändring	Totalt antal	
1	januari	2002	Vid årets början	–	57 567 223	–	575 672 226	0,10
18	juni	2002	Riktad nyemission <sup>1)</sup>	2,40	57 567 225	24	575 672 250	0,10
27	juni	2002	Omvänd split 1:250 <sup>2)</sup>	–	57 567 225	-573 369 561	2 302 689	25,00
27	juni	2002	Nedsättning av aktiekapital <sup>3)</sup>	-46 053 780	11 513 445	–	–	5,00
7	augusti	2002	Företrädesemission <sup>4)</sup>	115 134 450	126 648 895	23 026 890	25 329 579	5,00
17	december	2002	Apportemission <sup>5)</sup>	79 972 005	206 619 900	15 994 401	41 323 980	5,00
15	augusti	2003	Apportemission <sup>6)</sup>	70 038 450	278 658 350	14 007 690	55 331 670	5,00
15	augusti	2003	Apportemission <sup>7)</sup>	27 692 300	304 350 650	5 538 460	60 870 130	5,00
25	september	2003	Inlösen konvertibelt lån <sup>8)</sup>	452 500	304 803 150	90 500	60 960 630	5,00
17	oktober	2003	Apportemission <sup>9)</sup>	32 238 460	337 041 610	6 447 692	67 408 322	5,00
12	januari	2004	Konvertering av A-aktier till B-aktier <sup>10)</sup>	0	337 041 610	0	67 408 322	5,00
19	januari	2004	Inlösen konvertibelt lån <sup>11)</sup>	910 000	337 951 610	182 000	67 590 322	5,00
13	februari	2004	Apportemission <sup>12)</sup>	20 900 000	358 851 610	4 180 000	71 770 322	5,00
18	februari	2004	Konvertering av B-aktier till A-aktier <sup>13)</sup>	0	358 851 610	0	71 770 322	5,00
18	februari	2004	Apportemission <sup>14)</sup>	63 629 975	422 481 585	12 725 995	84 496 317	5,00
6	april	2004	Inlösen konvertibelt lån <sup>15)</sup>	20 226 135	442 707 720	4 045 227	88 541 544	5,00
7	maj	2004	Inlösen konvertibelt lån <sup>16)</sup>	682 500	443 390 220	136 500	88 678 044	5,00
2	juli	2004	Inlösen konvertibelt lån <sup>17)</sup>	456 140	443 846 360	91 228	88 769 272	5,00
16	augusti	2004	Apportemission <sup>18)</sup>	85 083 045	528 929 405	17 016 609	105 785 881	5,00
3	mars	2005	Apportemission <sup>19)</sup>	33 000 000	561 929 405	6 600 000	112 385 881	5,00
6	juni	2005	Apportemission <sup>20)</sup>	39 891 890	601 821 295	7 978 378	120 364 259	5,00
22	november	2006	Apportemission <sup>21)</sup>	230 900 335	832 721 630	46 180 067	166 544 326	5,00

1) Riktad nyemission till en emissionskurs om 0,50 kr i syfte att inför förestående omvänd split göra antalet utestående aktier jämnt delbart med 250.

2) Omvänd split 1:250, varvid 250 aktier sammanlagts till en aktie genom förändring av aktiernas dåvarande nominella belopp.

3) Nedsättning av aktiekapital i samband med utskiftning av aktierna i Connecta AB (Adcore Consulting AB).

4) Företrädesemission till aktieägare där en A-aktie berättigade till teckning av tio B-aktier till en teckningskurs om 11 kr per aktie.

5) Apportemission riktad till säljare av StrandFastigheter i Nyköping AB och StrömFastigheter i Norrköping AB till en teckningskurs om 10,50 kr per aktie.

6) Apportemission till en teckningskurs om 13 kr per aktie riktad till Akelius Kontor AB vid försäljning av fastigheter till Klövern.

7) Apportemission till en teckningskurs om 13 kr per aktie riktad till Mandamus Fastigheter AB vid försäljning av fastigheter till Klövern.

8) Inlösen av del av konvertibelt förlagslån till teckningskursen 11 kr per aktie.

9) Apportemission till en teckningskurs om 13 kr per aktie riktad till Akelius Kontor vid försäljning av fastigheter till Klövern.

10) Konvertering av 3 723 239 aktier av serie A till samma antal aktier av serie B.

11) Inlösen av del av konvertibelt förlagslån till teckningskursen 11 kr per aktie.

12) Apportemission till en teckningskurs om 15 kr per aktie riktad till Diligentia AB vid försäljning av fastigheter till Klövern.

13) Konvertering av 71 770 322 aktier (samtliga aktier) av serie B till samma antal stamaktier.

14) Apportemission till en teckningskurs om 15 kr per aktie riktad till Wihlborgs Fastigheter AB vid lösen av lån till Klövern.

15) Inlösen av del av konvertibelt förlagslån till teckningskursen 11 kr per aktie.

16) Inlösen av del av konvertibelt förlagslån till teckningskursen 11 kr per aktie.

17) Inlösen av del av konvertibelt förlagslån till teckningskursen 11 kr per aktie.

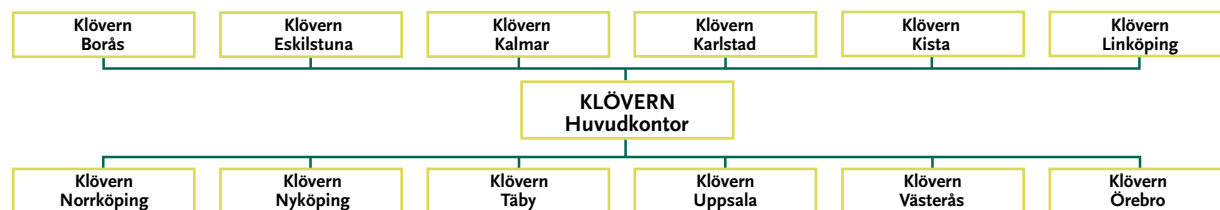
18) Apportemission till en teckningskurs om 16 kr per aktie riktad till Arvid Svensson AB vid försäljning av fastigheter till Klövern.

19) Apportemission till en teckningskurs om 18,40 kr per aktie riktad till Bygg Vesta AB vid försäljning av fastigheter till Klövern.

20) Apportemission till en teckningskurs om 18,50 kr per aktie riktad till Diligentia AB vid försäljning av fastigheter till Klövern.

21) Apportemission till en teckningskurs om 23,68 kr per aktie riktad till Fabege Nacka Holding AB vid försäljning av fastigheter till Klövern.

# Organisation och medarbetare



## Decentraliserad organisation

Klöverns lokala förankring är avgörande för relationen till kunden och därmed också Klöverns resultat. Medarbetarna ska känna sin kundkrets, vara tillgängliga och snabbt kunna möta kundens behov. Målet är att ha en decentraliserad organisation med engagerade medarbetare som tar väl hand om sina kunder och verkar för ömsesidigt lönande relationer.

Klövernkoncernen är organiserad i ett huvudkontor, beläget i Nyköping, och tolv enheter belägna i olika delar av Sverige utifrån fastigheternas geografiska läge. Huvudkontoret ansvarar för ledning, ekonomi, finansiering, förvärv och försäljningar, information och investerarelationer, hyresadministration samt affärsmässigt stöd till enheterna.

## Lokala enheter

De lokala enheterna sköter driften av fastigheterna och de kontinuerliga kontakterna med hyresgästerna. Av totalt tolv enheter hanteras endast en, Eskilstuna, av inhyrd personal. I övriga elva enheter sköts alla kundkontakter och merparten av fastighetsdriften av Klöverns egen personal. Under året har tre nya enheter tillkommit till följd av större fastighetsförvärv.

Varje enhet har en ansvarig enhetschef som i nära samarbete med Klöverns ledning lägger upp riktlinjerna för enhetens verksamhet. Minst två gånger per år hålls utvecklingsmöten där ansvarig i ledningen, tillsammans med respektive enhets medarbetare, behandlar enhetens mål, organisation och arbete. Ansvar och planering för, samt uppföljning av, respektive fastighet åvilar de ansvariga på enheterna.

## Gott affärsmannaskap

Organisationens medarbetare arbetar under mottot ”att var dag underlätta kundens vardag”. Ledord som service-tänkande, entreprenörsanda och gott affärsmannaskap

ligger till grund för arbetet. Varje medarbetare har ett definierat ansvarsområde med möjligheter att påverka den dagliga verksamheten. Förädlingsvärdet per anställd uppgick 2006 till 5,8 mkr (6,1).

## IT – ett arbetsverktyg i vardagen

Klöverns motto ”att var dag underlätta kundens vardag” kan också användas som beskrivning av hur vi ser på IT-användningen i bolaget. De IT-verktyg som används har till syfte att underlätta vardagen och effektivisera verksamheten. Klövern använder bl a det elektroniska fakturahanteringssystemet Baltzar, hyresystemet Vitec Nova, koncernredovisningssystemet Ocras samt ekonomisystemet XOR Control.

Den elektroniska fakturahanteringen via Baltzar har förenklat fakturaprocessen markant. Istället för att skicka fakturor kors och tvärs över Mellansverige, för t ex attestation, sköts allt via datorn. Processen blir snabbare. Baltzar underlättar också sökningar då allt finns lagrat elektroniskt och därigenom är tillgängligt för bolagets medarbetare.

XOR används för den löpande redovisningen samt vid bokslut.

I Vitec Nova är Klöverns alla hyreskontrakt registrerade. Från Vitec ombesörjs all avisering och fakturering som berör hyresgästerna. Alla inbetalningar från hyresgästerna registreras i Vitecs hyresreskontra. Om det är någon hyresgäst som inte betalat vid förfallotidpunkten skickas automatiskt en påminnelse till hyresgästen via Vitec.

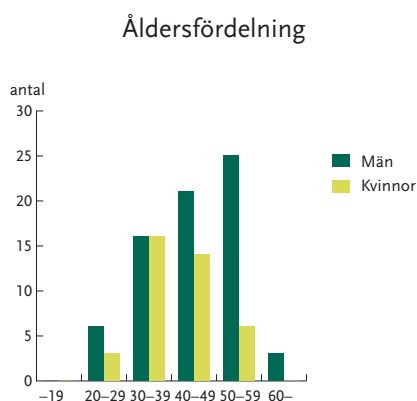
I Ocras görs all konsolidering av koncernens resultat och den operativa resultatuppföljningen. Ocras hämtar information från flera av våra övriga system, XOR, Vitec och Baltzar. I Ocras registreras även budget och det finns möjlighet att ur systemet ta fram kontraktsstatistik.

IT-investeringarna (hårdvara) uppgick till 0,8 mkr under året.



## Medarbetarna

Det totala antalet medarbetare uppgick till 110 (75) vid årsskiftet, efter en ökning med 47 procent under året. Ökningen under året är en naturlig följd av de fastighetsförvärv som genomförts under året. Av det totala antalet anställda var 39 kvinnor (30) och 71 män (45). Drygt en femtedel av de anställda arbetade på huvudkontoret. Genomsnittsåldern uppgick till 43 år (44). Medelåldern för män var något högre än för kvinnor, 45 år (45) jämfört med 41 år (41).



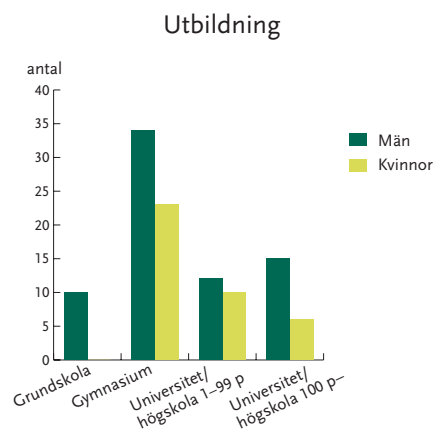
## Personalomsättning och sjukfrånvaro

Personalomsättningen uppgick till 7 procent (12) och sjukfrånvaron till 1,8 procent (2,1) under året. Sjukfrånvaron var något högre för män 2,2 procent (2,1) än för kvinnor 1,1 procent (2,0). Av den totala sjukfrånvaron utgjordes 37 procent (33) av långtidsfrånvaro omfattande 60 dagar eller mer. Den genomsnittliga anställningstiden för medarbetarna uppgår till 1,7 år vid slutet av 2006. Klöver AB har inte haft några incidenter som resulterat i sjukfrånvaro under året.

Klöver AB har anlitat ett privat företag för att göra friskprofilsundersökningar för medarbetarna. Undersökningarna syftar till att alla ska bli medvetna om sin egen hälsosituation och därmed också ha möjlighet att genomföra nödvändiga förändringar. Klöver AB erhåller årligen en sammanställning av hälsoläget bland de anställda. Undersökningen 2006 visar på hög trivsel och motivation, men också att stressnivån är högre än önskvärt. Samtliga anställda omfattas av en sjukvårdsförsäkring.

## Utbildning

Vid utgången av 2006 hade 39 procent (40) av de anställda genomgått någon form av universitetsutbildning. Av dessa hade nära 49 procent (33) tagit 100 poäng eller mer vid högskola eller universitet.



Klöver AB har som målsättning att löpande underhålla, utveckla och öka medarbetarnas samlade kompetens, dels för att med största möjliga kunskap kunna möta kundens behov, dels för att medarbetarna ska känna tillfredsställelse i arbetet. Som ett komplement till det personliga utvecklingsprogrammet har företaget ett internt utbildningsprogram – Klöverakademien – där anställda ges möjlighet till utbildning och kompetensutveckling. Under 2006 har Klöverakademien genomfört utbildningar i bl a Fastighetsägarens ansvar, Att driva kontorshotell, Systemkunskap samt Fastighetsskötarens roll och ansvar. Kostnaden för kompetensförnyelse uppgick till 17 000 kr (16 000) per anställd under året.

## Vinstandelsstiftelse

Klöver ABs Vinstandelsstiftelse bildades våren 2004. I april 2005 och 2006 gjordes första, respektive andra, överföringen från Klöver AB till stiftelsen. För överförda belopp förvärfvar vinstandelsstiftelsen Klöveraktier. Alla tillsvidareanställda medarbetare i Klöver AB får andelar i den eventuella årliga avsättningen till stiftelsen utifrån arbetad tid och det är anställningen påbörjas. Avsättningen, som baseras på bl a bolagets resultat, är maximerad till ett prisbasbelopp per medarbetare. Avsättningarna till stiftelsen måste kvarstå i minst tre hela kalenderår, utöver insättningsåret, innan uttag får ske. Vid uttag kommer beloppet för den enskilde att beskattas som om det vore lön.

# Miljö

## Miljöarbete

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

## Miljöpolicy

Under 2005 tog Klöver fram en ny och mer omfattande miljöpolicy. Miljöpolicyen kompletterades också med en miljöhandlingsplan som konkretiserar hur policyen ska uppnås och vilka mätbara mål som organisationen ska arbeta mot. Handlingsplanen omfattar följande områden: minska el-, värme-, vattenförbrukning och utsläpp av koldioxid, källsortering av sopor i samtliga fastigheter, identifiera miljörisker samt miljövänlig om- och nybyggnad.

## Miljöåtgärder under 2006

Under 2006 har organisationen arbetat intensivt med att trimma och justera värme- och ventilationssystem i syfte att minska förbrukningen och tillse att värme och luftmängder anpassas till aktuellt behov. Nedan följer några exempel på konkreta miljöåtgärder, förutom löpande justeringar, som Klöver vidtagit under 2006.

## Energi

- I **Borås** har ventilations- och kylaggregatet i fastigheten Katrinehill 8 bytts ut. Likaså har nytt styr- och regler-system för värme, ventilation och kyla ersatt och delvis kompletterat det tidigare systemet. Återvinningsgraden av värmen kommer att ligga på ca 80 procent.
- I **Karlstad** har fastigheterna Sälgen 6 och Sågen 1 genomgått konvertering av värmesystem samt kyla. Direktverkande elradiatorer har ersatts med vattenburna system med värmepump. Två kylmaskiner har ersatts med frikyla från borrhål. Besparingen uppgår till ca 50 kr per kvm. I Barkassen 8 och Passadvinden 3 har gamla styr- och regler-system bytts mot överordnade datoriserade. Besparingen uppgår till ca 13 kr per kvm.
- I **Kista** har Isafjord 1, hus 18 och 19, fått ny styrutrustning samt ny tidkanalsstyrning. I samma fastig-

het, hus 20, har ventilationsaggregat avstängts och nedvarvats. I fastigheten Knarranäs 4 har styrfunktioner för tidsstyrning av ventilation i fastigheten installerats. I Helgafjäll 3 har kyla omkopplats för att nyttja energi från kylvärmepump. Fjärrkyla används enbart för komfortkyla till kontorslokaler, medan kylvärmepump försörjer produktion.

- I **Linköping** har styr- och regler-systemet i Brevduvan 17 uppkopplats till internet för att åtgärder ska förenklas. I Brevduvan 21 har tidur som styr utelbelysning, trapphus och portar bytts till årsur. I åtta fastigheter har primärventiler bytts ut för att få lägre ksv-värden. Paletten 1 har fått ny reglerutrustning till värmecentral. Mekanikern 22 har fått ny reglerutrustning för värmesystem och ventilation med värmeåtervinning, webbuppkoppling samt frekvensstyrning av ventilationen.
- I **Norrköping** har behovsstyrning av belysning i allmänna ytor installerats i Diket 10 och Rotfjärilen 1.
- I **Nyköping** har Hotellet 26 fått nytt ventilations-system med roterande värmeväxlare, vilket innebär energibesparing. I Fors 11 har termostater bytts ut. Tryckaren 3 har fått ny energisnål oljepanna som är förberedd för bergvärme.
- I **Täby** har fastigheten Kardborren 13 fått bergvärme samt nytt styr- och ventilationssystem installerat. Lodet 2 har fått nytt styrsystem och Svänghjulet 1 nytt styrsystem i halva fastigheten samt ny värmepump.
- I **Uppsala** har tids- och dagsljusstyrning av belysning i centrala korridorer, installation av värmeåtervinning påbörjats i byggnad som saknar detta samt fjärrvärmeväxlare bytts i delar av Fyrislund 6:6 samt Kungsängen 10:1.
- I **Västerås** har datoriserat styrsystem installerats på fem värmecentraler. Borttagning av kylmaskiner och installation av fjärrkyla i flertal fastigheter. Gamla värmecentraler, nya växlare samt frekvens- och tryckstyrda pumpar har byggts om för att spara energi. Byte av armaturer i garage och styrning med närvarodetektorer.
- I **Örebro** har i Kitteln 11 ny ventilation med värmeåtervinning installerats samt kyla för butiker byggts om från luftburen och energikrävande till fläktlufts-kylare för direktkylning i butiker. I Rådhuset 1 har närvarostyrning för belysning i trapphus installerats. I Barkenlund 11 har närvarostyrning för drift av ventilationsaggregat installerats och termostatventiler på radiatorer bytts ut.

## Avfall

- I **Karlstad** har källsortering införts i fastigheterna Barkassen 7, 8 och 9, Monitorn 9 samt Kanoten 10.

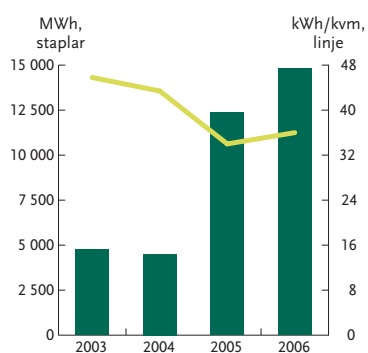
## Vatten och avlopp

- I Nötknäpparen 24 i **Eskilstuna** har en gammal oljeavskiljare till fastighetens tvätthall bytts mot ny miljöanpassad anläggning.

## Miljöskadliga ämnen

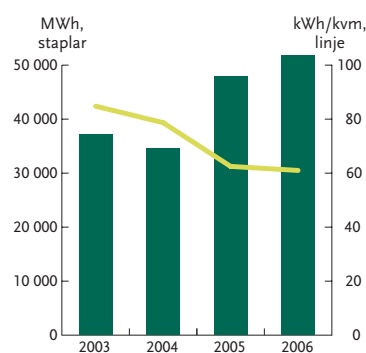
- I Katrinehill 8 i **Borås** har asbetsanering delvis genomförts.
- I **Eskilstuna** har asbetsanering genomförts i delar av Vampyren 9.
- I **Karlstad** har miljöpåverkan från freon minskat med ca 20 kg i och med byte av kylmaskiner.

### Elförbrukning, fastighetsel



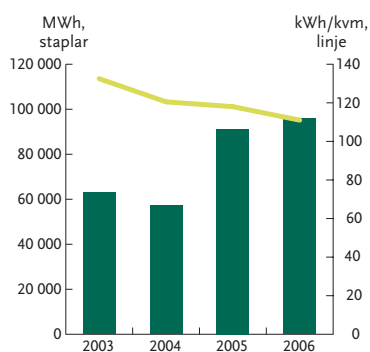
Fastighetselen kan endast särskiljas i en mindre andel av Klöverns fastigheter. För sådana fastigheter har förbrukningen per kvm ökat med ca 3 procent under 2006.

### Elförbrukning, inkl hyresgästel



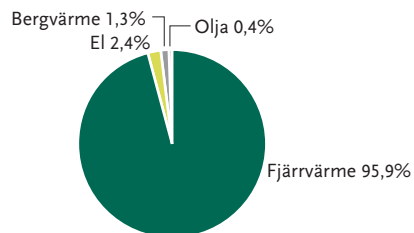
I fastigheter där även hyresgästers elförbrukning ingår i fastighetsabonnemanget har förbrukningen per kvm sjunkit med 2 procent under 2006. Förbättrad driftoptimering förklarar förbrukningsminskningen.

### Fjärrvärmeförbrukning



Fjärrvärmeförbrukningen (graddagskorrigerad) per kvm har minskat med 6 procent under 2006, vilket är en effekt av de energioptimeringar som genomförts.

### Uppvärmingsslag



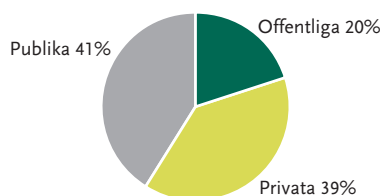
# Kunder

## Närhet till kunden

En god kundrelation är en avgörande framgångsfaktor för alla företag. Enligt Klöverns synsätt är det betydligt enklare att bygga upp en god relation till kunden genom att vara lokalt förankrad, känna kundens vardag och kunna mötas personligen än att befinna sig på distans. Den lokala närvaron upprätthålls huvudsakligen med egen personal.

En god kommunikation med kunden säkerställs inte bara genom personliga möten. Kommunikationen med kunderna sköts också via webbsidan, nyhetsbrev, utskick och kundtidningar. Enheterna har regelbundet träffar dit olika kundgrupper bjuds in. Det är också viktigt att kunden har möjlighet att så snabbt som möjligt nå rätt kontaktperson på Klöver, oavsett om det gäller omförhandling av avtal eller något praktiskt problem i den hyrda lokalen. I det senare fallet är det oftast bråttom. Kunderna kan göra felanmälningar per telefon, via mail och direkt på kontoret. För att underlätta för kunderna har flera enheter under året infört möjlighet för kunderna att felanmäla via webbsidan.

Kontraktsvärde per hyresgästtyp

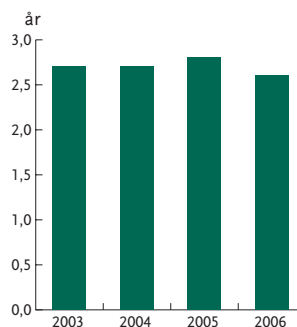


## Kundstruktur

Klöverns affärsinriktning mot kommersiella fastigheter innebär att merparten av kunderna utgörs av juridiska personer. Vid årsskiftet 2006/2007 svarade offentlig verksamhet för 20 procent (26) av kontraktsvärdet, privata företag för 39 procent (44) och publika företag för 41 procent (30).

De tio största kunderna svarar för 35 procent (24) av Klöverns kontraktsvärde. I och med förvärvet av fastigheter i Kista under året har Ericssons andel av kontraktsvärdet stigit kraftigt, från 6 procent till 18 procent. Endast två andra hyresgäster har kontraktsvärden som överstiger 3 procent av Klöverns totala kontraktsvärde. Den genomsnittliga kontraktstiden uppgår till 3,2 år för de tio största hyresgästerna och 2,6 år för samtliga hyresgäster.

Genomsnittlig kontraktstid



### KLÖVERNS STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Genomsnittlig kontraktstid, år
Ericsson	31	197	18	3,1
Saab	10	37	4	2,6
Posten	42	36	3	1,6
Arvid Svensson	8	16	2	7,4
Nokia	5	16	2	3,7
Försäkringskassan	9	15	2	3,4
Telia Sonera	20	14	1	6,5
Vägverket	20	13	1	4,7
Pfizer Health	13	13	1	1,6
Tieto Enator	3	13	1	1,5
<b>Totalt största hyresgäster</b>	<b>161</b>	<b>370</b>	<b>35</b>	<b>3,2</b>



# Marknadsbeskrivningar

Under 2006 bedrev Klöver fastighetsverksamhet på tolv huvudmarknader. Klöver ser en fördel i att vara en stor aktör på en mindre marknad, hellre än en mindre aktör på en stor marknad. Den förstnämnde är välkänd på orten och en naturlig partner för den som vill hyra lokaler, vilket ger en konkurrensfördel. På nio av tolv prioriterade marknader är Klöver bland de fem största fastighetsägarna av kommersiella lokaler. I Eskilstuna, Uppsala och Örebro ligger Klöver på sjätte, sjunde respektive tionde plats.

Klöverns tolv prioriterade marknader; Borås, Eskilstuna, Kalmar, Karlstad, Kista, Linköping, Norrköping, Nyköping, Täby, Uppsala, Västerås och

Örebro har många likheter. Alla tolv marknader hade en positiv befolkningsutveckling såväl år 2005 som 2006, vilket kan ge en signal om städernas attraktionskraft. På Klöverns samtliga marknader, där statistik finns att tillgå, har arbetslösheten sjunkit jämfört med år 2005.

På majoriteten av Klöverns marknader svarar den privata tjänstesektorn för flest arbetstillfällen. Därefter följer offentligt dominerade tjänster och tillverkningsindustri. Nedan beskrivs Klöverns geografiska marknader överskådligt i tabellform. På kommande sidor finns utförligare beskrivningar av respektive marknad.

## FOLKMÄNGDEN\*

Kommun	2006	2005	Förändring 12 mån, %
Borås	100 115	99 192	0,9
Eskilstuna	92 196	91 517	0,7
Kalmar	61 309	60 867	0,7
Karlstad	82 714	82 002	0,9
Kista	30 191 **	30 142 **	0,2
Linköping	138 450	137 594	0,6
Norrköping	125 261	124 635	0,5
Nyköping	50 143	49 758	0,8
Täby	61 073	60 532	0,9
Uppsala	185 211	183 231	1,1
Västerås	132 830	131 762	0,8
Örebro	128 689	127 528	0,9

\* Avser 30 september varje år

\*\* Avser december 2005 resp. 2004

Källa: SCB

## HYRESNIVÅER, NORMALA LÄGEN

	Kontor, kr/kvm	Butiker, kr/kvm	Industri/lager, kr/kvm
Borås	800–1 300	1 000–1 400	350–600
Eskilstuna	900–1 100	1 000–1 500	500–650
Kalmar	800–1 100	1 000–1 500	300–600
Karlstad	900–1 100	1 300–2 000	400–600
Kista	1 400–2 100	1 400–4 500	800–1 000
Linköping	1 000–1 300	1 500–2 000	400–500
Norrköping	1 000–1 300	1 200–2 200	350–500
Nyköping	800–1 000	1 200–1 800	350–700
Täby	800–1 300	1 000–3 000	750–900
Uppsala	1 300–1 800	1 200–4 000	400–800
Västerås	900–1 200	1 200–1 800	300–800
Örebro	900–1 200	1 400–2 000	400–700

Källa: DTZ och Klöver

## ARBETSLÖSHET

	Öppen arbets- löshet, %	Arbetsm. pol. åtgärder, %	Tot. arbets- löshet, %	Förändr. jmf 2005
Borås	3,4	2,3	5,7	-0,9
Eskilstuna	4,7	2,7	7,4	-1,5
Kalmar	4,0	2,4	6,4	-0,9
Karlstad	3,6	3,0	6,6	-0,9
Kista	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.
Linköping	3,8	2,1	5,9	-0,6
Norrköping	5,4	3,2	8,6	-0,8
Nyköping	3,0	2,3	5,3	-1,4
Täby	1,5	0,5	2,0	-0,8
Uppsala	2,9	1,4	4,3	-0,8
Västerås	4,4	2,5	6,9	-1,2
Örebro	4,9	2,5	7,4	-0,9

Källa: Ams

i.u. = ingen uppgift

## FASTIGHETSPRISER, MEDELVÄRDE STYCKEOBJEKT\*

	Lokal, kr/kvm	Industri/lager, kr/kvm
Borås	6 250	1 475
Eskilstuna	3 800	2 900
Kalmar	4 110	2 710
Karlstad	8 000	3 250
Kista	i.u.	i.u.
Linköping	9 450	4 500
Norrköping	4 145	4 046
Nyköping	3 460	3 010
Täby	11 000	5 500
Uppsala	9 900	8 900
Västerås	7 700	2 800
Örebro	10 200	4 100

Källa: DTZ

\* I några av städerna har endast ett fåtal styckefastigheter omsatts varför medelpriset kan vara behäftat med viss osäkerhet.

i.u. = ingen uppgift

## Borås

### Läge och kommunikationer

Borås ligger i den södra delen av Västra Götalands län. Staden ligger utmed riksväg 40 som ansluter till E4 vid Jönköping och E6/E20 i Göteborg, vilket ger goda vägförbindelser både med Göteborg (5 mil) och Stockholm (40 mil). Tre mil väster om Borås finns Landvetter flygplats. Järnvägsförbindelse finns genom stambanenätet mot Alvesta och Göteborg och regiontågförbindelse finns mot Varberg, Herrljunga och Vänersborg.

Antalet invånare i Borås kommun uppgick i september 2006 till 100 115 personer, efter en ökning med 0,9 procent jämfört med föregående år.

#### BEFOLKNINGSUTVECKLING

Kommun	Sept 2006	Sept 2005	Förändr. 12 mån	Dec 2001	Förändr. 4,75 år	Förändr. per år
Borås	100 115	99 192	0,9 %	97 347	2,8 %	0,6 %

Den totala arbetslösheten uppgick i december 2006 till 5,7 procent, vilket är i nivå med riket (5,6) och strax över Västra Götalands län som helhet (5,2).

Antalet arbetstillfällen i Borås kommun uppgår till ca 49 000. Majoriteten av arbetstillfällena finns inom privata tjänstesektorn (36 procent), offentliga tjänster (40 procent) och tillverkningsindustrin (17 procent).

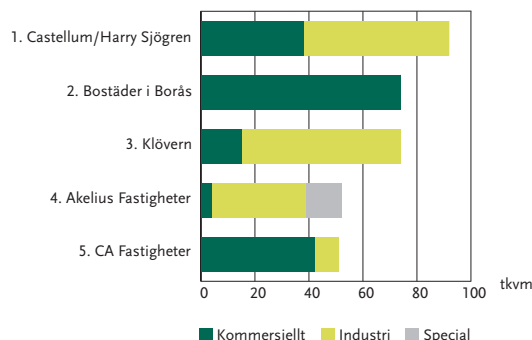
#### STÖRSTA ARBETSGIVARNA I BORÅS KOMMUN

Arbetsgivare	Andel av totalt antal anställda i kommunen, %	Antal anställda
Borås Stad	20,2	8 975
Västra Götalands Landsting	9,6	4 275
Ellos	2,3	1 025
Ericsson	2,3	1 025
Manpower	1,4	625
Sv. Provnings- och Forskningsinst.	1,4	625
Högskolan i Borås	1,4	625
H&M Rowells	1,0	425
Samhall	1,0	425
Parker Hannifin	0,9	375
<b>Samtliga tio största</b>	<b>41,5</b>	<b>18 400</b>

### Investerarmarknaden

Den totala lokalytan i Borås uppgår till 4 050 tkvm, varav kommersiella lokaler utgör 800 tkvm, industrilokaler 1 500 tkvm och bostäder 1 750 tkvm.

### Största fastighetsägarna av kommersiella lokaler i Borås



Under år 2006 har elva lokalhyresfastigheter överlåtits som styckeobjekt i Borås med ett genomsnittspris om 6 250 kr per kvm.

Vidare har 15 industrifastigheter överlåtits som styckeobjekt i Borås med ett genomsnittsvärde om 1 475 kr per kvm.

Under våren 2006 förvärvade GE Real Estate Norden 28 fastigheter i Borås av Kanicogruppen för omkring 200 mkr. Av den totala uthyrbara arean om ca 23 000 kvm är närmare hälften kommersiell area belägen inom Knalleland. Sommaren 2006 förvärvade Pandox hotellfastigheten Scandic Plaza Borås av Västsvenska Hotellfastigheter för 136,5 mkr.

Under hösten 2006 förvärvade Keops fem kommersiella fastigheter från Kungsleden för 110 mkr. ING Real Estate förvärvade Gulmåran 7 för 139 mkr. I november 2006 förvärvade Nordic Real Estate Partners två relativt nyuppförda logistikfastigheter om 46 800 kvm på Viareds industriområde. Fastigheterna såldes av en lokal fastighetsägare för 230 mkr.

Erik Selin Fastigheter har påbörjat uppförandet av en ICA Maxi om 11 000 kvm vid Söderleden strax söder om riksväg 40. Ytterligare 2 500 kvm kommer att hyras ut. Bedömd hyresnivå ligger på 1 300 kr per kvm.

### Hyresmarknaden

Hyresnivån för moderna kontor ligger på 800 till 1 300 kr per kvm i centrum. Inom tätorten varierar hyran från 500 till 800 kr per kvm. Högre hyresnivåer finns framförallt i relativt nyproducerade eller moderniserade kontor nära centrum. Vakansgraden för kontor i centrum uppskattas till 3–7 procent och 7–13 procent i övriga tätorten.

Normal butikshyra för ordinära lägen i innerstaden är 1 000 till 1 400 kr per kvm, men inom varuhusen i den absoluta citykärnan förekommer nivåer över 2 000 kr per kvm. Hyrorna i externhandelsområdet Knalleland ligger på 1 000 till strax över 2 000 kr per kvm.

Hyresnivåerna för industrifastigheter varierar mellan 350 och 600 kr per kvm. För moderna och anpassade lokaler kan hyran överstiga 600 kr. Vakansgraden ligger på 5 till 10 procent.

## Eskilstuna

### Läge och kommunikationer

Eskilstuna är beläget i den nordvästra delen av Södermanland. Både E20 och Svealandsbanan går genom tätorten. Avståndet till Stockholm är 11 mil och till Västerås 4 mil. En mindre transportflygplats finns 4 km från Eskilstuna centrum.

Antalet invånare i Eskilstuna kommun uppgick i september 2006 till 92 196 personer. Detta innebär en befolkningsökning om ca 0,7 procent jämfört med samma tidpunkt föregående år.

#### BEFOLKNINGSUTVECKLING

Kommun	Sept 2006	Sept 2005	Förändr. 12 mån	Dec 2001	Förändr. 4,75 år	Förändr. per år
Eskilstuna	92 196	91 517	0,7 %	89 135	3,4 %	0,7 %

Källa: SCB

Den totala arbetslösheten uppgick i december 2006 till 7,4 procent, vilket är högre än genomsnittet i Södermanlands län (6,3 procent) och för riket som helhet (5,6 procent). Antalet arbetstillfällen i Eskilstuna kommun uppgår till ca 79 700. De största andelarna är inom tillverkning och utvinning (22 procent), vård och omsorg (18 procent) samt inom handel och kommunikation (16 procent).

#### STÖRSTA ARBETSGIVARNA I ESKILSTUNA KOMMUN

Arbetsgivare	Andel av totalt antal anställda i kommunen, %	Antal anställda
Södermanlands läns landsting	21,5	8 600
Eskilstuna kommun	7,5	3 000
Volvo Construction Equipment	3,3	1 300
Volvo Hauler & Loaders Aktiebolag	1,8	700
Swecon Anläggningsmaskiner	1,0	385
Eskilstuna Kommunfastigheter	0,9	365
ASSA	0,9	360
Eskilstuna Energi och Miljö	0,9	355
Outokumpu Stainless	0,9	350
Assa Industri	0,9	340
<b>Samtliga tio största</b>	<b>39,6</b>	<b>15 755</b>

Källa: DTZ

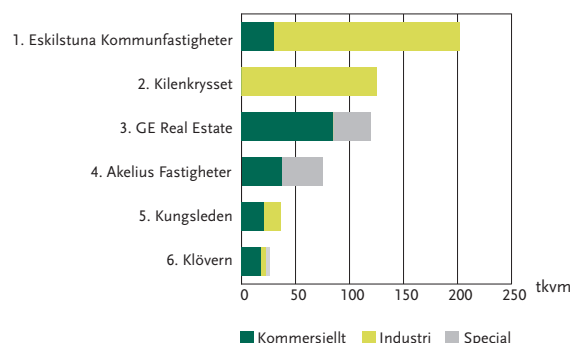
### Investerarmarknaden

Den totala lokalytan i Eskilstuna uppgår till 3 492 tkvm, varav kommersiella lokaler utgör 628 tkvm, industri-lokaler 1 086 tkvm och bostäder 1 778 tkvm. Under det senaste året har sju kommersiella fastigheter av relevans överlåtits som styckeobjekt i Eskilstuna. Genomsnittspriset uppgick till ca 3 800 kr per kvm, inom intervallet 1 600 till 9 600 kr per kvm. Gällande industrifastigheter är genomsnittspriset för de tolv fastigheter som överlåtits under året ca 2 900 kr per kvm, i ett intervall mellan 1 300 och 6 000 kr per kvm.

Under 2006 har ICA Maxi etablerat sig intill köpcentret Rondellen i stadsdelen Skiftinge. Byggnaden omfattar en yta om 11 000 kvm, varav 7 000 kvm avser butiksytta.

Privatägda Eskilstunahem har under 2006 förvärvat två bostadsfastigheter för totalt 111 mkr.

#### Största fastighetsägarna av kommersiella lokaler i Eskilstuna



Källa: Byggstatistik

### Hyresmarknaden

Hyresnivåerna för moderna kontor ligger mellan 900 och 1 300 kr per kvm i centrum. För ej helt uppdaterade kontor ligger nivån från 700 till 900 kr per kvm.

Den totala vakansgraden i centrala Eskilstuna uppskattas till 5 procent eller något högre.

Butikshyrorna är på uppåtgående och nivån i citykärnan är från 2 000 till över 3 000 kr per kvm.

Hyresnivåerna i industrifastigheter varierar mellan 500 och 650 kr per kvm, beroende på läge och standard. Vakansgraden ligger på 5 till 8 procent.

## Kalmar

### Läge och kommunikationer

Kalmar är beläget vid Östersjökusten i Kalmar län. Riksväg E22 och "Kust till Kust"-tåg går genom tätorten. Avståndet till Stockholm är 41 mil, till Göteborg 35 mil och till Malmö 28 mil. Kalmar flygplats, med internationellt charterflyg, ligger 5 km från Kalmar centrum.

Befolkningsmängden i Kalmar kommun uppgick i september 2006 till 61 309 innevånare. Detta innebär en ökning om ca 0,7 procent jämfört med samma tidpunkt föregående år.

#### BEFOLKNINGSUTVECKLING

Kommun	Sept 2006	Sept 2005	Förändr. 12 mån	Dec 2001	Förändr. 4,75 år	Förändr. per år
Kalmar	61 309	60 867	0,7 %	59 787	2,5 %	0,5 %

Källa: SCB

Den totala arbetslösheten uppgick i december 2006 till 6,4 procent, vilket är högre än i både Kalmar län (5,7) och riket som helhet (5,6). Trots stora nedläggningar har näringsliv och sysselsättning utvecklats positivt under det senaste året. IKEAs etablering på orten bedöms som psykologiskt viktig för ytterligare nyetableringar inom kommunen. Antalet arbetstillfällen i Kalmar stad uppgår till ca 29 600. De största andelarna är inom privata tjänster (45 procent), offentliga tjänster (41 procent) och tillverkningsindustrin (11 procent).

#### STÖRSTA ARBETSGIVARNA I KALMAR KOMMUN

Arbetsgivare	Andel av totalt antal anställda i kommunen, %	Antal anställda
Kalmar Kommun	16,6	4 800
Landstinget	11,1	3 200
Högskolan i Kalmar	2,9	840
Kalmarsunds Gymnasieförbund	1,4	400
Rikspolisstyrelsen	1,2	350
KLS Livsmedel	0,7	205
Skanska	0,7	200
Motoman Robotics Europé	0,7	200
Ericsson Power Modules	0,7	190
Barometern	0,6	170
<b>Samtliga tio största</b>	<b>36,6</b>	<b>10 555</b>

Källa: DTZ

### Investerarmarknaden

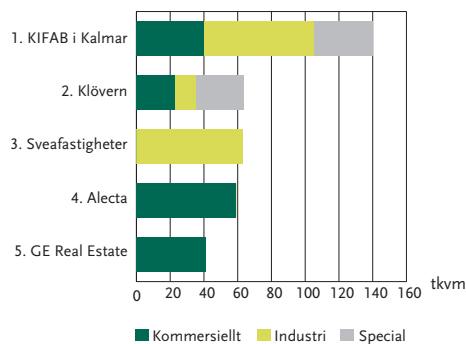
Den totala lokalytan i Kalmar uppgår till 2 314 tkvm, varav kommersiella lokaler utgör 569 tkvm, industrilokaler 644 tkvm och bostäder 1 101 tkvm.

Under det senaste året har endast fem kommersiella fastigheter överlåtits som styckeobjekt i Kalmar. Priset per kvm varierade mellan 3 000 och 6 600 kr per kvm, med ett genomsnittspris om ca 4 110 kr per kvm.

Tolv industrifastigheter har överlåtits under det senaste året med ett genomsnittspris om 2 710 kr per kvm, inom intervallet 290 till 6 520 kr per kvm.

IKEA har invigt ett nytt varuhus om 24 000 kvm under sommaren 2006. Ytterligare handelsetableringar kommer att ske i anslutning till varuhuset, bl a en ny City Gross-butik om ca 12 000 kvm. Alecta bygger under 2006 och 2007 om köpcentrumet Giraffen och tillför samtidigt över 10 000 kvm butiksytta. Den första etappen invigdes under hösten 2006. PEAB kommer att bygga ett nytt polishus i kvarteret Flodhästen. Huset, som kommer att omfatta 14 700 kvm, har redan sålts till Sveafastigheter för 250 mkr. I september 2006 förvärvade kinesiska Fanerdun Group en industrifastighet (Cloettas f d chokladfabrik) och intilliggande mark om 150 000 kvm av Kalmar kommun för 12,2 mkr. Den första utbyggnads-etappen med 47 000 kvm lokaler för utställningsverksamhet startade i oktober 2006.

### Största fastighetsägarna av kommersiella lokaler i Kalmar



Källa: Byggstatistik

### Hyresmarknaden

Hyresnivåerna för moderna kontor ligger på mellan 800 till 1 100 kr per kvm i centrum. För lokaler av nybyggnadsstandard förekommer hyror över 1 400 kr per kvm. Vakanserna för kontor bedöms uppgå till mellan 5 och 10 procent.

I de mest attraktiva citygallerierna kan butikshyror uppgå till mellan 2 000 och 3 000 kr per kvm. Mer normala hyror ligger på 1 000 till 1 500 kr per kvm. Hyresnivåerna i industri- och lagerlokaler varierar mellan 300 och 600 kr per kvm. För äldre och enklare lokaler är det vanligt med hyror på 150 till 300 kr per kvm. Vakansgraden bedöms uppgå till ca 10 procent.



## Karlstad

### Läge och kommunikationer

Karlstad är residensstad i Värmlands län och belägen i länets södra del. Både E18 och järnvägens stambana passerar. Avståndet till Stockholm är 31 mil, Göteborg 25 mil och Oslo 22 mil. Karlstads flygplats ligger 18 km från Karlstads centrum.

Antalet invånare i Karlstads kommun uppgick i september 2006 till 82 714 personer, efter en ökning om ca 0,9 procent under senaste tolv månadersperioden.

#### BEFOLKNINGSUTVECKLING

Kommun	Sept 2006	Sept 2005	Förändr. 12 mån	Dec 2001	Förändr. 4,75 år	Förändr. per år
Karlstad	82 714	82 002	0,9 %	80 748	2,4 %	0,5 %

Källa: SCB

Den totala arbetslösheten uppgick i december 2006 till 6,6 procent, vilket är högre än i Värmlands län (6,4) och riket som helhet (5,6).

Antalet arbetstillfällen i Karlstads kommun är ca 45 000. De största andelarna finns inom privata tjänster (50 procent), offentliga tjänster (36 procent) och tillverkningsindustrin (10 procent).

#### STÖRSTA ARBETSGIVARNA I KARLSTADS KOMMUN

Arbetsgivare	Andel av totalt antal anställda i kommunen, %	Antal anställda
Karlstads Kommun	14,8	6 500
Värmlands Läns Landsting	10,5	4 600
Karlstads Universitet	2,5	1 100
Konsum Värmland	1,2	520
Metso Paper	1,1	500
Tieto Enator	1,1	500
Posten Sverige	0,9	400
Telia Sonera	0,8	340
Räddningsverket	0,8	330
Kvaerner Kamfab	0,5	240
<b>Samtliga tio största</b>	<b>34,2</b>	<b>15 030</b>

Källa: DTZ

### Investeringsmarknaden

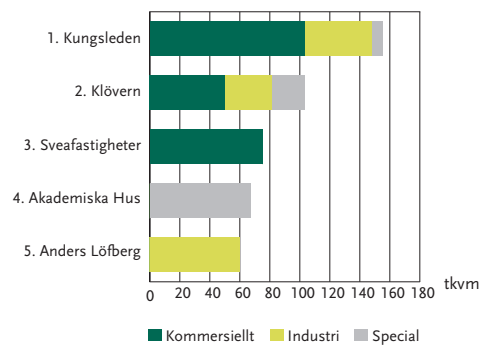
Den totala lokal- och bostadsareal i Karlstad uppgår till 3 440 tkvm, varav kommersiella lokaler utgör 935 tkvm, industrilokaler 835 tkvm och bostäder 1 670 tkvm.

Endast två lokalhyresfastigheter har överlåtits som styckeförsäljningar i Karlstad under 2006 på en prisnivå om 8 000 kr per kvm.

Under 2006 har fyra större affärer av kommersiella fastigheter noterats. Danska Ejendomsvaekst förvärvade i början av 2006 en större fastighetsportfölj av Kungsleden, där bl a Höken 13 i Karlstad ingick. I danska Keops stora förvärv av

Kungsleden ingick tre objekt i Karlstad med bl a centrungallerian Mercurius 11. Norska Conceptor AS förvärvade under hösten 2006 tre centrumanläggningar från Karlstads Bostads AB. Konsortiet SP-Group förvärvade ett bolag innehållande en större kontors- och konferensfastighet, Hyttan 12.

#### Största fastighetsägarna av kommersiella lokaler i Karlstad



Källa: Byggstatistik

Sex industrifastigheter har överlåtits som styckeförsäljningar i Karlstad under 2006 med ett genomsnittligt pris per kvm på 3 250 kr. Sommaren 2006 förvärvade Kungsleden ett koncentrerat bestånd av småindustri- och kontorsbyggnader beläget i industriområdet Örsholmen. Priset uppges vara 50 mkr.

### Hyresmarknaden

Hyresnivåerna för moderna kontor ligger på mellan 900 och 1 100 kr per kvm i centrum och i området Kanikenäset. I området Klara, som omfattar en stor andel förvaltningsbyggnader, uppgår hyrorna till omkring 800 till 1 000 kr per kvm. I industriområden såsom Växnäs och Örsholmen varierar hyresnivåerna för kontor mellan 500 och 700 kr per kvm. Den totala vakansgraden för kontor uppskattas till mellan 7 och 10 procent.

I affärshusen varierar hyrorna mellan 1 500 och 3 500 kr per kvm, medan hyrorna i vanliga butiker med gatuentré normalt återfinns i intervallet 1 300 till 2 000 kr per kvm. Under september 2006 invigdes butiksgallerian Mitticity. Hyresnivåerna för normala butiksstorlekar uppgår till mellan 3 000 och 3 500 kr per kvm. En omfattande utbyggnad av Bergviks köpcenter och det intilliggande Zakrisdalsområdet har gjorts. Sommaren 2007 inviger IKEA ett nytt varuhus inom Bergviksområdet. Vakansgraden för butiker är relativt låg i stadskärnan, ca 2 till 3 procent.

Hyresnivåerna för normala industrifastigheter varierar mellan 400 och 600 kr per kvm. För äldre lokaler är nivån 300 till 400 kr per kvm och för nybyggda små lokaler upp emot 750 kr per kvm. Vakansgraden för industrilokaler uppskattas vara mellan 7 och 12 procent.

## Kista

### Läge och kommunikationer

I stadsdelsområdet Kista bor ca 30 000 personer och ungefär lika många jobbar där. Kista är Stockholms stads nordligaste stadsdel som omfattar Akalla, Husby, Kista samt naturreservatet Hansta.

Kista ligger ca 13 km nordväst om Stockholms innerstad och 30 km söder om Arlanda flygplats. Det finns bra kommunikationer till Kista med väg E4 i norr, E18 i söder samt tunnelbana, bussar och pendeltågsstation i stadsdelsområdet.

Kista hade i december 2005 en befolkning om 30 191 invånare, vilket är en ökning på ca 0,2 procent jämfört med samma tidpunkt föregående år, då befolkningen uppgick till 30 142 personer. Under perioden 1990 till 1995 ökade befolkningen med sammanlagt närmare 2 223 personer. Under den senaste femårsperioden har befolkningen ökat med 170 personer.

#### BEFOLKNINGSUTVECKLING

Kommun	Dec 2005	Dec 2004	Förändr. 12 mån	Dec 2000	Förändr. 5 år	Förändr. per år
Kista	30 191	30 142	0,2 %	30 021	0,6 %	0,1 %

Källa: SCB

Totalt var 5,3 procent öppet arbetslösa i Kista år 2006, vilket är högre än nivån i länet (3,9 procent), men lägre än rikets nivå (5,6 procent).

De största andelarna beträffande arbetstillfällen var inom finansiell verksamhet (34 procent), handel och kommunikationer (31 procent) samt personliga och kulturella tjänster (12 procent).

#### STÖRSTA ARBETSGIVARNA I KISTA

Arbetsgivare	Andel av totalt antal anställda i stadsdelen, %	Antal anställda
Ericsson	26,7	8 000
IBM	13,0	3 900
FOI, Totalförsvarets Forskningsinstitut	4,2	1 250
Saab Tech	3,5	1 050
Infineon Technologies Sweden	2,7	800
Enea Systems	2,0	600
Nokia Svenska	2,0	600
ATEA Sverige	1,6	500
Enea	1,3	400
Philips	1,3	400
<b>Samtliga tio största</b>	<b>58,3</b>	<b>17 500</b>

Källa: DTZ

### Investerarmarknaden

Den totala lokalytan i Kista uppgår till 1 600 tkvm, varav kommersiella lokaler 600 tkvm, industrilokaler 200 tkvm och bostäder 800 tkvm.

På transaktionssidan har ett par paketaffärer genomförts under 2006. Det finns inga renodlade köp registrerade.

NIAM Fond III sålde de tre fastigheterna Färöarna 1, Reykjavik 1 samt Borgarjord 2 i Kista till Doughty Hansons fond European Real Estate Fund II. Köpeskillingen uppskattas till 2 miljarder kr och uthyrningsbar yta till 120 000 kvm (ca 16 700 kr per kvm).

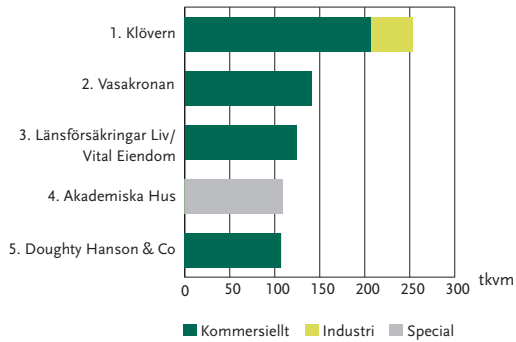
Fastigheten Holar 1 var en del av en affär Balder gjorde med Diligentia årsskiftet 2005/2006, innefattande tio fastigheter i Stockholmsregionen.

I januari 2006 offentliggjorde Fabege att man förvärvat tomträtten Lidarände 1 i Kista för 90 mkr (6 500 kr per kvm).

I juli köpte Humlegården Fastigheter för Länsförsäkringar Livs räkning, sex fastigheter av den amerikanska investmentbanken The Blackstone Group. En av fastigheterna är belägen i Kista, Skalholt 1. Fastigheten har Ericsson som största hyresgäst. Hela portföljen innefattar 102 000 kvm och såldes för 1,9 miljarder kr (18 000 kr per kvm).

I september offentliggjordes en storaffär, där Fabege sålde 45 fastigheter till Klöver för 4 032 mkr. Tjugo av fastigheterna är belägna i Kista.

Största fastighetsägarna av kommersiella lokaler i Kista



Källa: Byggstatistik

*Hyresmarknaden*

Hyresnivåerna för moderna kontor ligger mellan 1 400 och 2 100 kronor per kvm i Kista. Vakansgraden för kontor ligger i snitt på ca 13 procent.

Butikshyresnivåerna ligger runt 2 200 kr per kvm, men kan sträcka sig från 1 400 till 4 500 kr per kvm. Vakansgraden för butiker ligger på ca 3 procent.

Hyresnivåerna i industrifastigheter varierar mellan 800 och 1 000 kr per kvm. Vakansgraden ligger på uppskattningsvis 4 procent idag.



Isafjord 1 i Kista

## Linköping

### Läge och kommunikationer

Residensstaden Linköping är belägen i den centrala delen av Östergötland. Både E4 och södra stambanan går genom tätorten. Avståndet till Stockholm är 21 mil, Göteborg 28 mil och Norrköping 4 mil. Flygplats med internationellt flyg finns 3 km från Linköpings centrum. Linköping universitet, med sina 26 500 studenter och 3 800 anställda, är ett av Sveriges största universitet.

Antalet invånare i Linköpings kommun uppgick i september 2006 till 138 450 personer. Detta innebär en ökning om ca 0,6 procent, jämfört med föregående år. Befolkningstillväxten, som under den senaste femårsperioden i genomsnitt varit omkring 0,7 procent, är därmed något sjunkande.

#### BEFOLKNINGSUTVECKLING

Kommun	Sept 2006	Sept 2005	Förändr. 12 mån	Dec 2001	Förändr. 4,75 år	Förändr. per år
Linköping	138 450	137 594	0,6 %	134 039	3,3 %	0,7 %

Källa: SCB

Den totala arbetslösheten uppgick i december 2006 till 5,9 procent, vilket är något högre än riket som helhet (5,6), men lägre än i Östergötlands län (6,6).

Antalet arbetstillfällen i Linköping kommun uppgår till ca 63 100. De största andelarna är inom privata tjänster (42 procent), offentliga tjänster (38 procent) och tillverkningsindustrin (18 procent).

#### STÖRSTA ARBETSGIVARNA I LINKÖPINGS KOMMUN

Arbetsgivare	Andel av totalt antal anställda i kommunen, %	Antal anställda
Linköpings Kommun	10,2	6 425
Östergötland Läns Landsting	9,9	6 175
Saab	6,8	4 275
Linköpings Universitet	6,0	3 825
Ericsson	1,5	975
Swedish Meats	1,4	875
ISS Facility services	1,2	775
Försvarsmakten	1,0	675
Attendo Care	1,0	625
Aerotechlub	1,0	625
<b>Samtliga tio största</b>	<b>40,0</b>	<b>25 250</b>

Källa: DTZ

### Investerarmarknad

Den totala lokal- och bostadsytan i Linköping uppgår till 4 577 tkvm, varav kommersiella lokaler utgör 1 229 tkvm, industrilokaler ca 1 074 tkvm och bostäder 2 773 tkvm.

Under år 2006 har två lokalhyresfastigheter överlåtits som styckeobjekt i tätorten Linköping. Prisbildningen ger ett genomsnittsvärde på ca 9 450 kr per kvm, inom intervallet 5 766 till 13 137 kr per kvm.

Omsättningen på industrifastigheter har också varit mycket låg. Endast två industrifastigheter har överlåtits under det senaste året. Genomsnittspriset uppgår till 4 500 kr per kvm, inom intervallet 4 438 till 4 563 kr per kvm.

Antalet bestandsaffärer och överlåtelser i bolagsform har ökat de senaste åren. Aktiviteten har varit mycket hög och marknaden har präglats av hårdare konkurrens och stigande priser. Det låga ränteläget i kombination med nya aktörer, bl a olika fastighetsfonder och utländska placerare från exempelvis Norge, Danmark och Tyskland, har bidragit till att avkastningskraven i Linköping har pressats nedåt.

Nordea Liv och Axfast har kommit överens om en bytesaffär av fastigheter till ett värde av 685 mkr. I bytesaffären förvärvar Nordea Liv logistikfastigheten Glaskulan 5 om 9 700 kvm samt tre butiksfastigheter om totalt 12 000 kvm under uppförande i Tornby i Linköping. Brittiska Boulbee fortsätter att köpa butiksfastigheter i Sverige. De har köpt fem köpcentrum belägna i Karlskoga, Norrköping, Linköping, Mjölby samt Center Syd i Löddeköpinge. Säljare är bl a danska Keops. Center Syd i Löddeköpinge samt gallerierna Gränden i Linköping och Domino i Norrköping svarade för högsta värdena.

Kungsleden har förvärvat elva äldreboenden om totalt 25 600 kvm från Riksbyggen för 290 mkr. Fastigheterna har ett hyresvärde om 26 mkr. Vidare har Kungsleden förvärvat fastigheten Navhålet 2, om 7 640 kvm, i Linköping för ca 30 mkr. Hyresvärdet uppgår till ca 5 mkr.

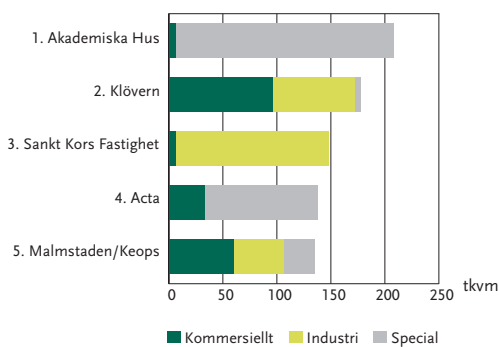
Castellum har precis i början av år 2007 köpt fyra fastigheter vid Mjärdevi Science Park för 373 mkr. Fastigheterna var Datalinjen 1, Teknikringen 1, Collegium och Intentionhuset. Fastigheterna omfattar 35 000 kvm area varav 26 000 kvm utgörs av kontorslokaler. Vakansgraden uppgick till drygt 35 procent. Byggnaderna är uppförda mellan åren 1984–2002. Det kommunala fastighetsbolaget Sankt Kors var säljare.





Elektriciteten 2 i Linköping

### Största fastighetsägarna av kommersiella lokaler i Linköping



Källa: Byggstatistik

### Hyresmarknaden

Hyresnivåerna för moderna kontor ligger på mellan 1 000 och 1 300 kr per kvm i centrum, efter att ha sjunkit kraftigt under de senaste åren. För några år sedan noterades hyror på 1 600 kr per kvm. För äldre kontor ligger nivån under 1 000 kr per kvm.

Nedgången inom IT- och telekomsektorn samt utflyttning av statliga bolag till Rättscentrum har skapat stora vakanser i de centrala delarna av Linköping. Den totala vakansgraden i dessa områden uppskattas till mellan 10 och 15 procent. Vakanserna förväntas inte öka i de centrala delarna, då nybyggnationen av kontor är obefintlig. Däremot konverteras outhyrda kontor till bostäder.

En mycket stor obalans råder fortfarande i Mjärdevi Science Park. Av totalt 180 000 kvm kontorslokaler är

55 000 till 60 000 kvm vakanta. Vakanserna har börjat minska och förväntas fortsätta minska i och med att IT- och telekomföretagen börjat nyanställa. Hyresnivån för kontor ligger på 1 000 kr per kvm efter hyresrabatter.

Normala butikshyresnivåer för bra lägen i innerstaden är 1 500 till 2 000 kr per kvm. Tannerforsgatan mellan Stora Torget och Trädgårdstorget samt Galleria Gränden söder om Lilla Torget bedöms som bästa läge med hyresnivåer för butikslokaler mellan 2 000 och 2 500 kr per kvm. Mindre butikslokaler har hyresnivåer mellan 3 000 till 4 500 kr per kvm. För externt belägna butikslokaler varierar hyran mellan 400 och 900 kr per kvm. Ett större externhandelsområde finns etablerat i Tornby. Vad gäller externhandel betecknas 1 200 till 1 300 kr per kvm som bra hyresnivåer. I Tornby fortsätter expansionen för handelsändamål med nyproduktion.

Hyresnivåerna i industrifastigheter varierar mellan 400 och 500 kr per kvm. För äldre lokaler är nivån 300 kr per kvm och för nybyggda små lokalytor i bra lägen upp emot 500 kr per kvm. Vakansgraden är idag mellan 7 och 10 procent, överskottet på industrilokaler har varit relativt konstant och beräknas även vara det inom den närmaste framtiden. För närvarande pågår inte några större projekt.

Sammanfattningsvis verkar lokalutbudet för kontor bli stort i Linköping även under överskådlig tid. För industri- och butikslokaler är förhållandet mellan utbud och efterfrågan mer balanserat. Om något år väntas vakanserna ha minskat för samtliga lokaltyper.

## Norrköping

### Läge och kommunikationer

Norrköping ligger vid Bråviken i den nordöstra delen av Östergötland. Både E4 och E66 går genom tätorten. Avståndet till Stockholm är 16 mil och till Linköping 4 mil. Flygplats finns 4 km från Norrköping. Norrköping ligger längs södra stambanan. En av de dominerande allroundhamnarna på Ostkusten är Norrköpings hamn.

Antalet invånare i Norrköpings kommun uppgick i september 2006 till 125 261 personer, efter en ökning om ca 0,5 procent under det senaste året.

#### BEFOLKNINGSUTVECKLING

Kommun	Sept 2006	Sept 2005	Förändr. 12 mån	Dec 2001	Förändr. 4,75 år	Förändr. per år
Norrköping	125 261	124 635	0,5 %	122 896	1,9 %	0,4 %

Källa: SCB

Den totala arbetslösheten uppgick i december 2006 till 8,6 procent, vilket är klart högre än i både Östergötlands län (6,6) och i riket som helhet (5,6).

Antalet arbetstillfällen i Norrköpings kommun uppgår till ca 55 500. De största andelarna var inom privata tjänster (49 procent), offentliga tjänster (34 procent) och tillverkningsindustrin (14 procent).

#### STÖRSTA ARBETSGIVARNA I NORRKÖPINGS KOMMUN

Arbetsgivare	Andel av totalt antal anställda i kommunen, %	Antal anställda
Norrköpings Kommun	16,3	9 100
Östergötlands läns landsting	4,7	2 600
Holmen Paper	1,6	880
Billerud Skärblacka	1,4	750
Linköpings universitet	0,9	500
Kriminalvårdsstyrelsen	0,9	475
Migrationsverket	0,8	450
Eon	0,8	450
Luffartsverket	0,7	400
SMHI	0,7	390
<b>Samtliga tio största</b>	<b>28,8</b>	<b>15 995</b>

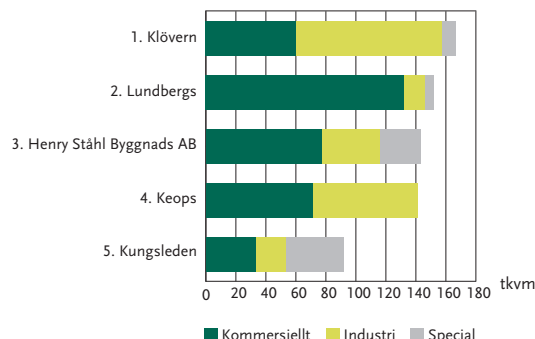
Källa: DTZ

### Investerarmarknaden

Den totala lokal- och bostadsytan i Norrköping uppgår till 5 023 tkvm, varav kommersiella lokaler utgör 1 093 tkvm, industrilokaler 1 480 tkvm och bostäder 2 450 tkvm.

Under 2006 har fyra lokallyresfastigheter överlåtits som styckeobjekt i Norrköping. Genomsnittspriset ligger på 4 145 kr per kvm. Elva industrifastigheter har överlåtits, med ett genomsnittspris om 4 046 kr per kvm.

### Största fastighetsägarna av kommersiella lokaler i Norrköping



Källa: Byggstatistik

En etableringsboom pågår i externhandelsområdet Ingelsta. Axfasts köpcentrum med 40 000 kvm säljyta för ca 15 butiker utgör den största etableringen.

Stadium har uppfört ett logistikcentrum om ca 32 000 kvm, en investering om 200 mkr. Brittiska Boulton har förvärvat fem köpcentrum belägna i Karlskoga, Norrköping, Linköping, Mjölby samt Center Syd i Löddeköpinge. Säljare var bl a danska Keops. Erik Selin har förvärvat en fastighetsportfölj för drygt 2,3 miljarder kr av Kungsleden inkluderande fastigheter i bl a Norrköping. RBS Nordisk Renting har köpt Sjöfartsverkets huvudkontor i Norrköping, innehållande 15 600 kvm, från Mattssons Fastighetsutveckling. Kungsleden har köpt fastigheten Tråden 11 i Norrköping för 89,4 mkr av Mattssons Fastighetsutveckling AB. Den uthyrbara arean uppgår till ca 20 200 kvm. NGL Construction har förvärvat CloettaFazers chokladfabrik i Norrköping. Fastigheten innehåller totalt ca 20 000 kvm.

### Hyresmarknaden

Hyresnivåerna för moderna nya kontor ligger på mellan 1 000 och 1 300 kr per kvm i centrum. För mer omoderna kontor ligger nivån på ca 700 till 900 kr per kvm.

Vakansgraden i centrala Norrköping uppskattas till mellan 7 och 8 procent. Vakanserna förväntas bli oförändrade. Normala butikshyresnivåer för A-lägen i innerstaden är 1 200 till 2 200 kr per kvm, men nivåer på mellan 3 000 och 4 000 kr per kvm förekommer i varuhusen belägna i den absoluta citykärnan.

Hyresnivåerna för industrifastigheter varierar mellan 350 och 500 kr per kvm. För äldre lokaler är nivån 350 kr per kvm och för nybyggda små lokalytor 500 till 600 kr per kvm. Vakansgraden uppskattas till mellan 5 och 10 procent.

## Nyköping

### Läge och kommunikationer

Nyköping är beläget i den södra delen av Södermanland. Både E4 och järnväg går genom orten. Avståndet till Stockholm är 10 mil och till Norrköping 6 mil. Skavsta flygplats, med internationellt flyg, ligger 10 km från Nyköpings centrum. I grannkommunen Oxelösund finns en av Sveriges största djuphamnar.

Befolkningsmängden i Nyköpings kommun uppgick i september 2006 till 50 143 innevånare. Detta innebär en ökning om ca 0,8 procent, jämfört med samma tidpunkt föregående år.

#### BEFOLKNINGSUTVECKLING

Kommun	Sept 2006	Sept 2005	Förändr. 12 mån	Dec 2001	Förändr. 4,75 år	Förändr. per år
Nyköping	50 143	49 758	0,8 %	49 273	1,8 %	0,4 %

Källa: SCB

Den totala arbetslösheten uppgick i december 2006 till 5,3 procent, vilket är lägre än i såväl Södermanlands län (6,3) som i riket som helhet (5,6). En viktig orsak är utbyggnaden av Skavsta flygplats. Trots befolkningsökningen har andelen personer utanför arbetsmarknaden minskat under det senaste året.

Antalet arbetstillfällen i Nyköpings kommun uppgår till ca 21 400. De största andelarna var inom privata tjänster (45 procent), offentliga tjänster (41 procent) och tillverkningsindustrin (11 procent).

#### STÖRSTA ARBETSGIVARNA I NYKÖPINGS KOMMUN

Arbetsgivare	Andel av totalt antal anställda i kommunen, %	Antal anställda
Nyköpings Kommun	19,7	4 600
Södermanlands Läns Landsting	9,4	2 200
SAAB Automobile	1,3	310
Thorsman & Co	1,3	300
Studsvik Nuclear	0,9	215
ABB Automation Technology Products AB Cewe	0,8	190
Kärnkraftsäkerhet utbildning	0,8	185
Länsstyrelsen i Sörmlands Län	0,7	170
Stockholm Skavsta Flygplats	0,7	160
Medhälsan Företagshälsövärd i Nyköping	0,7	150
<b>Samtliga tio största</b>	<b>36,3</b>	<b>8 480</b>

Källa: DTZ

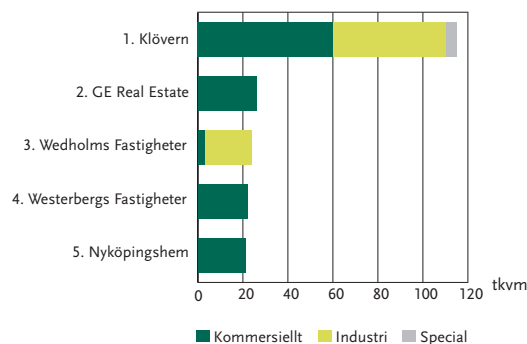
### Investeringsmarknaden

Den totala lokalytan i Nyköping uppgår till 1 715 tkvm, varav kommersiella lokaler utgör 383 tkvm, industrilokaler 445 tkvm och bostäder 887 tkvm.

Under det senaste året har fyra lokalhyresfastigheter överlåtits som styckeobjekt i Nyköping. Genomsnittspriset var 3 460 kr per kvm, inom intervallet 1 040 till 4 980 kr per kvm.

Fyra industrifastigheter har överlåtits under det senaste året. Genomsnittspriset uppgick till 3 010 kr per kvm, inom intervallet 1 790 till 3 740 kr per kvm. Den största affären avser Klöverns förvärv av Victor Hanson Fastigheter AB med sju fastigheter i centrala Nyköping samt en vardera i Stockholm och Täby för 245 mkr. Den totala uthyrbara arean uppgår till 23 000 kvm, varav merparten utgörs av butiker och kontor.

#### Största fastighetsägarna av kommersiella lokaler i Nyköping



Källa: Byggstatistik

### Hyresmarknaden

Hyresnivåerna för moderna kontor har varit i stort sett oförändrade under året och uppgår till mellan 800 och 1 000 kr per kvm i centrum. För helt uppdaterade kontor kan hyrorna nå upp till nivåer mellan 1 100 och 1 200 kr per kvm.

Vakanserna för kontor bedöms uppgå till ca 10 procent. För helt moderna kontor är vakansgraden lägre, ned mot 5 procent. Vakanserna bedöms ha minskat något under det senaste året.

Butikshyrorna för mindre lokaler i de mest attraktiva gallerierna kan överstiga 3 000 kr per kvm. Mer normala hyror ligger mellan 1 200 och 1 800 kr per kvm. I B-lägen är hyror mellan 600 och 900 kr per kvm vanliga.

Det finns två externhandelsområden i Nyköping, dels intill Brandkärr, som domineras av stormarknaderna Coop Forum och ICA Kvantum, dels vid Gumsbacken som byggts ut under senare år. Vid Spelhagen finns ett mindre handelsområde med bl a en Lidlbutik. Hyresnivåerna för industri- och lagerlokaler varierar mellan 350 och 700 kr per kvm. För äldre och enklare lokaler är det vanligt med hyror mellan 200 och 300 kr per kvm och för nyare och specialanpassade lokaler kan hyrorna ligga på ungefär samma nivå som för kontor.

Vakansgraden för industri- och lagerlokaler uppgår till ca 10 procent. Den nyproduktion som förekommer är i huvudsak för egenanvändare.

## Täby

### Läge och kommunikationer

Täby är beläget i Stockholms län. Motorväg E18 och riksväg 264 och 265 passerar genom kommunen, samt Roslagsbanan med tågtrafik mot Stockholm. Avståndet till centrala Stockholm är ca 18 km. Avståndet till Arlanda flygplats är ca 30 km.

Befolkningens mängden i Täby kommun uppgick i september 2006 till 61 073 innevånare, en ökning om ca 0,9 procent jämfört med samma tidpunkt föregående år.

#### BEFOLKNINGSUTVECKLING

Kommun	Sept 2006	Sept 2005	Förändr. 12 mån	Dec 2001	Förändr. 4,75 år	Förändr. per år
Täby	61 073	60 532	0,9 %	60 229	1,4 %	0,3 %

Källa: SCB

Den totala arbetslösheten i kommunen var 2,0 procent i december 2006, vilket är betydligt lägre än i både Stockholms län (3,9 procent) och riket som helhet (5,6 procent).

Antalet arbetstillfällen i Täby kommun uppgår till ca 22 000. De största andelarna återfanns inom handel och kommunikationer (31 procent), banker (17 procent) samt sjukvård och socialtjänst (14 procent).

#### STÖRSTA ARBETSGIVARNA I TÄBY KOMMUN

Arbetsgivare	Andel av totalt antal anställda i kommunen, %	Antal anställda
Täby Kommun	14,5	2 875
Pfizer	2,6	525
Busslink i Sverige	2,3	475
Powerwave Technologies Sweden	2,0	425
Micronic Laser Systems	1,4	275
Coop Sverige	1,2	225
HSB Omsorg	1,2	225
Stockholms Läns Landsting	1,2	225
Täby pedagogerna Förskolor	1,0	175
Novartis Sverige	1,0	175
<b>Samtliga tio största</b>	<b>28,5</b>	<b>5 600</b>

Källa: DTZ

### Investerarmarknaden

Den totala lokalytan i Täby uppgår till 1 000 tkvm, varav kommersiella lokaler utgör 500 tkvm, industrilokaler 300 tkvm och bostäder 200 tkvm.

Under det senaste året har fyra kommersiella fastigheter av relevans överlåtits som styckeobjekt i Täby. Genomsnittspriset uppgick till ca 11 000 kr per kvm, i intervallet

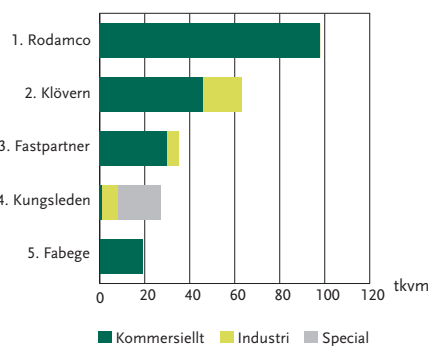
7 400 till 15 000 kr per kvm. Vad gäller industrifastigheter är genomsnittspriset för de fyra fastigheter som överlåtits under året ca 5 500 kr per kvm, i ett intervall mellan 3 300 och 8 500 kr per kvm.

Kungsleden har i slutet av 2006 förvärvat sex fastigheter i Täby från Näsbypark Industrihus AB. Förvärvspriset uppgick till 140 mkr och fastigheterna innehåller totalt 9 600 kvm lokaler.

Klövern har under hösten 2006 förvärvat 45 fastigheter från Fabege. 24 av fastigheterna är belägna i Täby, 20 i Kista och en i Sigtuna. Försäljningspriset uppgår till 4 032 mkr. De avyttrade fastigheterna har en sammanlagd uthyrningsbar yta om ca 350 000 kvm, huvudsakligen kontor, med ett hyresvärde om ca 430 mkr.

Rreef Global Opportunities Fund II, LCC förvärvade under våren 2006 sex kommersiella fastigheter i Stockholmsregionen från AB Sofieberg. Köpeskillingen bedöms till drygt en halv miljard kr. Portföljen består av två fastigheter i Stockholm och en vardera i Täby, Nacka, Botkyrka och Huddinge. Merparten är kontor, men det finns även diverse lager- och hantverksytor i beståndet som är på totalt 67 500 kvm.

#### Största fastighetsägarna av kommersiella lokaler i Täby



Källa: Byggstatistik

### Hyresmarknaden

Hyresnivåerna för moderna kontor i centrum ligger på mellan 800 och 1 300 kr per kvm. För övriga kontor är nivån snarare 700 till 1 200 kr per kvm. En rimlig uppskattning av den totala vakansgraden i centrala Täby är i storleksordningen 7 procent och uppåt.

Normala butikshyresnivåer för ordinära lägen i innerstaden är 1 000 till 3 000 kr per kvm, men nivåer mellan 3 000 och 4 000 kr per kvm förekommer i den absoluta citykärnan. Hyresnivåerna för industrifastigheter varierar mellan 750 och 900 kr per kvm, beroende på läge och standard. Vakansgraden är 6 till 9 procent.



## Uppsala

### Läge och kommunikationer

Uppsala är Sveriges fjärde största stad och ingår i Mälarenregionen, där en tredjedel av Sveriges befolkning bor, och som svarar för 50 procent av landets forsknings- och utvecklingskapacitet. Både E4, riksväg 55 och 72 samt Östkustbanan går genom staden. Avståndet till Stockholm är 7 mil och till Arlanda 4 mil.

Antalet invånare i Uppsala kommun uppgick i september 2006 till 185 211 personer, efter en ökning med 1,1 procent under det senaste året.

#### BEFOLKNINGSUTVECKLING

Kommun	Sept 2006	Sept 2005	Förändr. 12 mån	Dec* 2001	Förändr. 4,75 år	Förändr. per år
Uppsala	185 211	183 231	1,1 %	178 051	4,0 %	0,8 %

\* exklusive Knivsta

Källa: SCB

Den totala arbetslösheten i kommunen var 4,3 procent i december 2006, vilket var i nivå med övriga länet (4,4), men lägre än rikets nivå (5,6).

Antalet arbetstillfällen i Uppsala kommun uppgår till ca 84 600. De största andelarna återfanns inom vård och omsorg (21 procent), utbildning och forskning (19 procent) samt handel och kommunikation (16 procent).

#### STÖRSTA ARBETSGIVARNA I UPPSALA KOMMUN

Arbetsgivare	Andel av totalt antal anställda i kommunen, %	Antal anställda
Uppsala Kommun	14,2	12 000
Landstinget	12,8	10 800
Uppsala Universitet	6,9	5 800
Sv. Lantbruksuniversitet	2,2	1 850
GE Healthcare Bio-sciences	1,2	1 000
Uppsala Garnison	1,1	900
Polismyndigheten i Uppsala	0,8	700
Fresenius Kabi	0,7	575
Gamla Uppsala Buss	0,6	475
Phadia	0,5	475
<b>Samtliga tio största</b>	<b>41,0</b>	<b>34 575</b>

Källa: DTZ

### Investerarmarknaden

Den totala lokal- och bostadsytan i Uppsala kommun uppgår till 6 000 tkvm, varav kommersiella lokaler utgör 1 300 tkvm, industrilokaler 1 000 tkvm och bostäder 3 700 tkvm.

Under år 2006 har fem kommersiella fastigheter av relevans överlåtits som styckeobjekt i Uppsala. Genomsnittspriset uppgick till 9 900 kr per kvm, inom intervallet 4 800

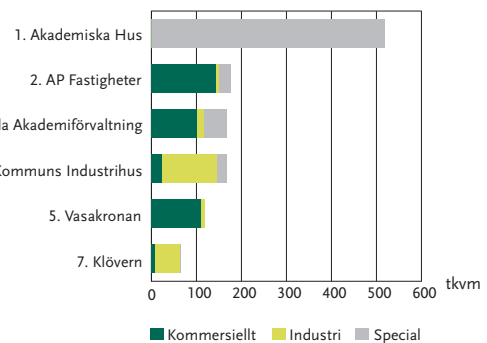
till 13 200 kr per kvm. Genomsnittspriset för de sju industrifastigheter som överlåtits under året blev ca 8 900 kr per kvm, inom intervallet 1 000 till 20 300 kr per kvm.

Aberdeen Fastighetsfond Sverige har köpt nio fastigheter med ett marknadsvärde om 724 mkr av Diös & Kuylenstierna. Två av fastigheterna är belägna i Uppsala, övriga i Södertälje och Solna. Fastigheterna omfattar sammanlagt 34 500 kvm. Klöveren har förvärvat Pharmacias tidigare huvudkontor och anläggning i Uppsala för 227 mkr. Förvärvet omfattar ca 57 000 kvm högkvalitativa lokaler samt utvecklingsbar mark i Fyrislundsområdet.

Vasakronan har förvärvat Norrportens Uppsalabestand för 913 mkr. Förvärvet inkluderar tolv fastigheter med 70 500 kvm, samt ett fullt uthyrt projekt om 10 000 kvm. Nio fastigheter är belägna i centrala Uppsala och tre i Boländerna/Kungsängen.

Det danska bolaget Norcap har förvärvat en butiksfastighet om 8 500 kvm i Uppsala från IBI Sverige. Köpeskillingen uppgick till 166 mkr. Aberdeen Property Investors har köpt två butiksfastigheter i Uppsala för 60 mkr.

### Största fastighetsägarna av kommersiella lokaler i Uppsala



Källa: Byggstatistik

### Hyresmarknaden

Hyresnivåerna för moderna kontor ligger på 1 300 till 1 800 kr per kvm i centrum. De höga hyresnivåerna finns framförallt i relativt nyproducerade kontor nära centrum. Hyrorna har varit stabila den senaste tiden, med en svag tendens uppåt. Vakansgraden för kontor i Uppsala uppskattas till mellan 2 och 4 procent i centrum och mellan 5 och 10 procent i övriga tätorten. Vakanserna förväntas förbli stabila under det närmaste året.

Normala butikshyresnivåer för ordinära lägen i innerstaden är 1 200 till 4 000 kr per kvm, men nivåer över 5 000 kr per kvm förekommer för lokaler i centrumgallerior.

Hyresnivåerna i industrifastigheter varierar mellan 400 och 800 kr per kvm. Vakansgraden ligger på ca 5 till 10 procent.



## Västerås

### Läge och kommunikationer

Västerås är beläget i den sydöstra delen av Västmanland vid Mälaren. Både E18 och Mälärbanan går genom tätorten. Avståndet till Stockholm är 11 mil och till Göteborg 38 mil. Västerås flygplats med internationellt flyg finns 6 km från Västerås centrum. Västerås hamn är Nordens största insjöhamn.

Antalet invånare i Västerås kommun uppgick i september 2006 till 132 830 personer, vilket är en ökning på ca 0,8 procent jämfört med föregående år.

#### BEFOLKNINGSUTVECKLING

Kommun	Sept 2006	Sept 2005	Förändr. 12 mån	Dec 2001	Förändr. 4,75 år	Förändr. per år
Västerås	132 830	131 762	0,8 %	127 799	3,9 %	0,8 %

Källa: SCB

Andelen arbetslösa, inklusive personer sysselsatta inom konjunkturberoende åtgärder, uppgick i december 2006 till 6,9 procent, vilket är högre än i Västmanlands län (6,1 procent) och riket som helhet (5,6 procent).

Antalet arbetstillfällen i Västerås stad uppgår till ca 121 300. De största andelarna var inom tillverkning och utvinning (20 procent), handel och kommunikation (19 procent), vård och omsorg (16 procent) samt finansiell verksamhet och företagstjänster (13 procent).

#### STÖRSTA ARBETSGIVARNA I VÄSTERÅS KOMMUN

Arbetsgivare	Andel av totalt antal anställda i kommunen, %	Antal anställda
Västerås Kommun	15,8	9 500
Västmanlands Läns Landsting	8,3	5 000
ABB Automation Tech.	8,3	5 000
Bombardier Transportation	3,2	1 900
ABB	2,2	1 300
ICA Sverige	1,7	1 000
Mälardalens Högskola	1,6	975
Westing Electric Sweden	1,3	800
ABB Power Technologies	1,3	750
ISS Sverige	1,0	600
<b>Samtliga tio största</b>	<b>44,7</b>	<b>26 825</b>

Källa: DTZ

### Investerarmarknaden

Den totala lokalytan i Västerås uppgår till 5 190 tkvm, varav kommersiella lokaler utgör 1 439 tkvm, industri-lokaler 1 061 tkvm och bostäder 2 690 tkvm.

Under 2006 har elva lokalhyresfastigheter överlåtits som styckeobjekt i Västerås. Genomsnittspriset uppgick till 7 700 kr per kvm, inom intervallet 2 700 till 17 100 kr per kvm.

Fjorton industrifastigheter har överlåtits och statistiken visar på ett genomsnittspris om 2 800 kr per kvm, inom intervallet 500 till 6 957 kr per kvm.

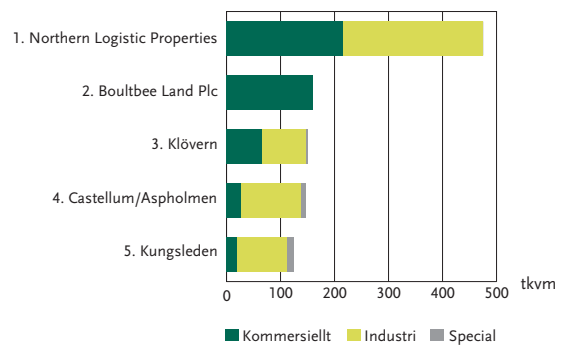
Under 2006 har handelsområdena Hälla och Erikslund i Västerås utvecklats. ICA Fastigheter har tillfört 16 500 kvm i Erikslund. Alecta har i samarbete med Aberdeen Property Investors förvärvat fastigheten Bladbaggen 1, en volymhandelsfastighet med en uthyrbar yta om 23 000 kvm belägen i Hälla handelsområde, för en köpeskilling om 350 mkr. ICA Fastigheter AB har, via ett dotterbolag, sålt den fullt uthyrda fastigheten Köpmannen 12 i Västerås i Hälla Handelsområde till Redevco Sweden AB. Boultee har förvärvat köpcentret Centra i Västerås, Lennart 17, med en uthyrbar area om 13 500 kvm från Peab och Brinova. Köpeskillingen var 258 mkr. Boultee äger sedan tidigare flera fastigheter i



Manfred 6 i Västerås

Västerås, bl a grannfastigheterna inkluderade i köpcentret Multicenter; Punkt, Gallerian och Skrapan. Västerås stad har sålt Rocklunda idrottsområde till ArosMotet Fastigheter AB för 128 mkr, med ett hyreskontrakt på 25 år. En ny bandyarena med tak ska stå färdig 2007/2008 och en ny fotbollsstadion hösten 2008.

#### Största fastighetsägarna av kommersiella lokaler i Västerås



Källa: Byggstatistik

#### Hyresmarknaden

Den marknadsmässiga hyran för kontorslokaler av god standard i centrum har länge varit stabil och bedöms uppgå till mellan 900 och 1 200 kr per kvm. För de allra bästa lokalerna kan hyror i intervallet 1 200 till 1 300 kr per kvm förekomma. För små enheter i den s k Skrapan kan hyran vara ännu högre. För lite äldre lokaler och lokaler vid sidan om absoluta centrum är hyror i intervallet 800 till 1 000 kr per kvm vanliga.

För mindre butikslokaler i gallerierna kan hyrorna ligga på mellan 3 000 och 5 000 kr per kvm. I externa köpcentrum ligger nivån på mellan 900 och 2 000 kr per kvm.

En rimlig uppskattning av den totala vakansgraden i centrala Västerås är 5 till 10 procent.

Hyresnivåerna i industrifastigheter varierar mellan 500 och 800 kr per kvm. Vakansgraden ligger på 5 till 10 procent. För lagerlokaler varierar hyrorna mellan 300 och 500 kr per kvm.

## Örebro

### Läge och kommunikationer

Örebro är beläget i mitten av Örebro län. Både E18, E20 och tåg går genom tätorten. Avståndet till Stockholm är 20 mil, till Göteborg 28 mil och till Malmö 50 mil. Örebro-Bofors flygplats med internationellt flyg finns 10 km från Örebro centrum.

Antalet invånare i Örebro kommun uppgick i september 2006 till 128 689 personer, efter en ökning om 0,9 procent under det senaste året.

#### BEFOLKNINGSUTVECKLING

Kommun	Sept 2006	Sept 2005	Förändr. 12 mån	Dec 2001	Förändr. 4,75 år	Förändr. per år
Örebro	128 689	127 528	0,9 %	124 873	3,1 %	0,6 %

Källa: SCB

Den totala arbetslösheten uppgick i december 2006 till 7,4 procent, vilket är något högre än i Örebro län (7,3 procent) och högre än i riket som helhet (5,6 procent). Antalet arbetstillfällen i Örebro kommun uppgår till ca 62 100. De största andelarna var inom privata tjänster (47 procent), offentliga tjänster (35 procent) och tillverkningsindustrin (11 procent).

#### STÖRSTA ARBETSGIVARNA I ÖREBRO KOMMUN

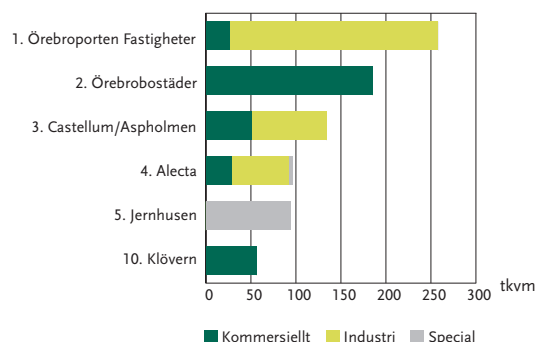
Arbetsgivare	Andel av totalt antal anställda i kommunen, %	Antal anställda
Örebro Kommun	17,7	11 000
Örebro läns landsting	14,0	8 700
Örebro Universitet	2,1	1 300
Atlas Copco Rock Drills	1,9	1 200
Statistiska Centralbyrån	1,0	630
Polismyndigheten i Örebro län	0,9	550
Distributionstjänst	0,7	430
Busslink i Sverige	0,7	420
Haldex Garphyttan	0,6	380
DHL i Örebro	0,6	380
<b>Samtliga tio största</b>	<b>40,2</b>	<b>24 990</b>

Källa: DTZ

### Investerarmarknaden

Den totala lokalytan i Örebro uppgår till 4 545 tkvm, varav kommersiella lokaler utgör 1 140 tkvm, industrilokaler 742 tkvm och bostäder 2 663 tkvm.

### Största fastighetsägarna av kommersiella lokaler i Örebro



Källa: Byggstatistik

Sedan oktober 2005 har endast fyra relevanta lokalhyresfastigheter överlåtits som styckeobjekt i Örebro. Genomsnittspriset för försäljningarna uppgick till 10 200 kr per kvm, inom intervallet 5 250 till 15 150 kr per kvm. Under samma period noterades nio relevanta försäljningar av industrifastigheter i Örebro. Genomsnittspriset vid försäljningarna uppgick till 4 100 kr per kvm, inom intervallet 900 till 8 500 kr per kvm.

Örebros fastighetsmarknad kännetecknas av låg omsättning i förhållande till stadens storlek. Läges- och storleksmässigt är Örebro en intressant marknad och det råder ingen brist på presumtiva köpare. De dominerande aktörerna är dock sällan intresserade av att sälja.

Ett fåtal större transaktioner har genomförts i Örebro under 2006. I augusti 2006 förvärvade Castellum en kommersiell fastighet, med en uthyrbar yta om 10 500 kvm, belägen i arbetsområdet Holmen vid norra infartsleden. Förvärvspriset uppgick till 41 mkr.

Vid årsskiftet 2005/2006 förvärvade Klöver kontorsfastigheten benämnd NetCity, belägen i anslutning till Örebro universitet, från Skanska.

Brinova har tecknat avtal med DHL Express i Sverige om att uppföra en ny terminal i Örebro. Terminalen byggs i direkt anslutning till det megalager som DHL Exel Supply Chain redan förhyr av Brinova. Nybyggnationen kommer att omfatta 8 700 kvm och projektvolymen uppgår till 85 mkr. Inflyttning kommer att ske i september 2007.

### Hyresmarknaden

Hyresnivåerna för moderna kontor återfinns i intervallet 900 till 1 200 kr per kvm i centrum. Utanför centrum ligger nivåerna mellan 700 och 900 kr per kvm. Vakansgraden för kontor i centrala Örebro ligger på 5 till 10 procent.

Normala hyresnivåer för butikslokaler i goda centrumlägen i innerstaden är 1 400 till 2 000 kr per kvm, men nivåer över 3 500 kr per kvm för varuhusen i den absoluta citykärnan förekommer. Vakansgraden för butiker i centrala Örebro ligger på 3 till 5 procent. Hyresnivåerna för industrifastigheter varierar mellan 400 och 700 kr per kvm. Vakansgraden uppskattas till mellan 5 och 10 procent.

# Köp och försäljningar

Köp och försäljningar av fastigheter ingår som en viktig del i Klöverns verksamhet. Eftersom bolaget är relativt nystartat och har en uttalad ambition att växa, har omfattningen av förvärven av naturliga skäl varit större än försäljningarna fram till och med slutet av 2005. År 2006 utgjorde inget undantag.

Under 2006 har Klövernt säljt 15 fastigheter (36) till ett värde av 348 mkr (557) och en realiserad värdeförändring om 45 mkr (25). Sållda fastigheter finns specificerade på sid 84. Försäljningarna utgjorde 9 procent (24) av antalet fastigheter vid början av år 2006. Flera av försäljningarna avsåg orter där Klövernt hade ett mycket begränsat fastighetsbestånd, ofta bara en fastighet. I och med försäljningarna på orter med enstaka fastigheter uppnås effektivare drift inom Klöverns geografiska enheter. Förutom dessa

försäljningar har ett antal färdigutvecklade kommersiella fastigheter på prioriterade marknader sålts.

Antalet förvärvade fastigheter uppgick till 63 (55) under året med ett värde om 4 672 mkr (2 108). Under våren förvärvades en mycket stor fastighet i Uppsala från Pfizer för 227 mkr. I och med förvärvet etablerades en enhet i Uppsala. I början av sommaren förvärvades nio fastigheter för 245 mkr, i huvudsakligen Nyköping, som kompletterade det befintliga beståndet i staden. I slutet av året förvärvades ett större fastighetsbestånd omfattande 45 fastigheter för 4 032 mkr, huvudsakligen beläget i Kista och Täby, från Fabege. I samband med förvärvet etablerades enheter i Kista och Täby. Därutöver har Klövernt förvärvat ytterligare fastigheter i Borås, Kalmar, Västerås och Örebro.

## FASTIGHETSFÖRVÄRV

Enhet	Antal	Area, kvm	Förvärvspris, mkr	Hyresvärde helårsbasis, mkr
Borås	1	6 450	17	3
Eskilstuna	–	–	–	–
Kalmar	1	9 482	28	5
Karlstad	–	–	–	–
Kista	22	262 026	3 526	339
Linköping	–	–	–	–
Norrköping	–	–	–	–
Nyköping	8	16 859	201	18
Täby	25	66 956	552	63
Uppsala	1	56 802	227	70
Västerås	3	25 892	67	6
Örebro	2	5 203	54	6
<b>Totalt</b>	<b>63</b>	<b>449 670</b>	<b>4 672</b>	<b>510</b>

## FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Enhet	Antal	Area, kvm	Försäljnings- pris, mkr	Värde- förändring, mkr	Hyresvärde helårsbasis, mkr
Borås	–	–	–	–	–
Eskilstuna	1	1 872	7	–	1
Kalmar	–	–	–	–	–
Karlstad	1	3 073	9	1	2
Kista	–	–	–	–	–
Linköping	6	26 570	153	15	21
Norrköping	1	2 117	11	2	2
Nyköping	1	2 106	4	1	1
Täby	–	–	–	–	–
Uppsala	1	4 144	24	4	4
Västerås	4	16 615	140	22	14
Örebro	–	–	–	–	–
<b>Totalt</b>	<b>15</b>	<b>56 497</b>	<b>348</b>	<b>45</b>	<b>45</b>

# Fastighetsinnehav

Klövern hade vid utgången av 2006 totalt 205 fastigheter (162) belägna i 21 olika kommuner (21), från Uppsala i norr till Kalmar i söder. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till ca 1 436 tkvm (1 042). Nettoökningen under året var 43 fastigheter (14) omfattande ca 394 tkvm (234). Den ekonomiska uthyrningsgraden, 84 procent (87), var tre procentenheter lägre än vid närmast föregående årskifte. Nedgången i uthyrningsgrad beror i huvudsak på förvärv av fastigheter med stora vakanser.

Fastighetsbeståndet är indelat i tolv geografiska enheter: Borås, Eskilstuna, Kalmar, Karlstad, Kista, Linköping, Norrköping, Nyköping, Täby, Uppsala, Västerås och Örebro.

FASTIGHETER			
	Antal fastigheter	Verkligt värde, mkr	Överskottsgrad, %*
Kontor	93	6 448	62
Industri/lager	62	2 242	61
Utbildning/lab/vård/motion	9	579	51
Butiker	29	1 220	60
Restaurang/hotell	5	171	48
Bostäder	1	20	42
Övrigt**	6	21	0
<b>Totalt</b>	<b>205</b>	<b>10 701</b>	<b>60</b>

\* Avser fastighetsinnehav under 2006.

\*\* Tomter.

## Kommersiell inriktning

Klövern är fokuserat på kommersiella lokaler. Cirka 55 procent (46) av det totala hyresvärdet avser kontorslokaler. Därefter följer i storleksordning industri/lager, utbildning/lab/vård/motion, butik, restaurang/hotell och bostäder. Andelen bostäder uppgår endast till ca 1 procent (2) av det totala hyresvärdet.

Den genomsnittliga kontraktstiden uppgår till 2,6 år (2,8). Tjugo procent av de kommersiella hyreskontrakten, mätt som andel av kontraktsvärdet, förfaller till omförhandling under 2007.

FASTIGHETER, FÖRDELNING PER ENHET		
Enhet	Antal fastigheter	Överskottsgrad, %*
Borås	14	57
Eskilstuna	4	62
Kalmar	11	61
Karlstad	17	61
Kista	22	74
Linköping	24	64
Norrköping	18	51
Nyköping	29	61
Täby	25	58
Uppsala	3	33
Västerås	27	59
Örebro	11	68
<b>Totalt</b>	<b>205</b>	<b>60</b>

\* Avser fastighetsinnehav under 2006.

LOKALER						
	Yta, tkvm	Andel yta, %	Hyresvärde, mkr	Andel hyra, %	Snitthyra, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kontor	658	46	697	55	1 140	82
Industri/lager	520	36	273	21	582	85
Utbildning/lab/vård/motion	112	8	113	9	1 021	77
Butiker	84	6	105	8	1 274	94
Restaurang/hotell	44	3	38	3	808	90
Bostäder	18	1	15	1	853	94
Övrigt*	–	–	35	3	–	93
<b>Totalt</b>	<b>1 436</b>	<b>100</b>	<b>1 276</b>	<b>100</b>	<b>954</b>	<b>84</b>

\* Garage, p-platser, skyltar, master och tomter

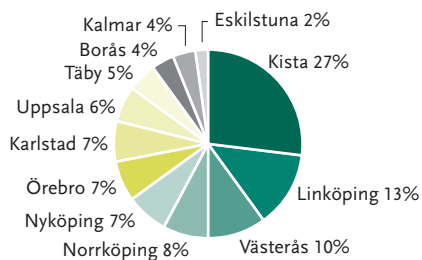
LOKALER, FÖRDELNING PER ENHET					
Enhet	Yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Andel av hyresvärdet, %	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
Borås	75	44	4	90	
Eskilstuna	27	32	2	88	
Kalmar	64	43	4	86	
Karlstad	102	92	7	90	
Kista	262	339	27	82	
Linköping	179	161	13	80	
Norrköping	168	103	8	79	
Nyköping	132	93	7	91	
Täby	67	63	5	91	
Uppsala	66	82	6	60	
Västerås	181	131	10	88	
Örebro	113	93	7	94	
<b>Totalt</b>	<b>1 436</b>	<b>1 276</b>	<b>100</b>	<b>84</b>	



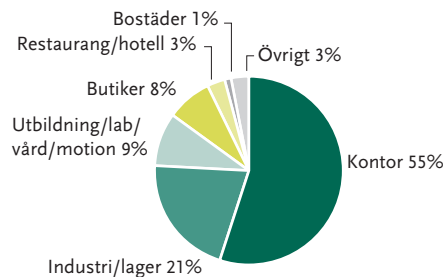
## KONTRAKTSSTRUKTUR

Hyreskontraktens löptid i kommersiella lokaler, förfalloår	Antal kontrakt	Yta, tkvm	Kontraktsvärde, mkr	Andel av kontraktsvärde, %
2007	914	285	216	20
2008	640	269	248	23
2009	411	211	208	19
2010	191	195	209	20
2011	56	47	40	4
2012–	68	111	103	10
<b>Summa</b>	<b>2 280</b>	<b>1 118</b>	<b>1 024</b>	<b>96</b>
Bostäder	219	18	14	1
<b>Summa exkl garage/p-platser</b>	<b>2 499</b>	<b>1 136</b>	<b>1 038</b>	<b>97</b>
Garage/p-platser	1 480	–	31	3
<b>Totalt</b>	<b>3 979</b>	<b>1 136</b>	<b>1 069</b>	<b>100</b>

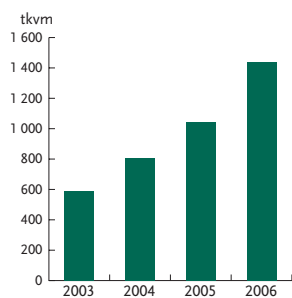
Fördelning av hyresvärde per enhet



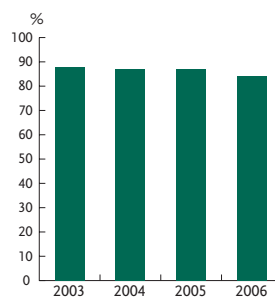
Fördelning av hyresvärde per lokaltyp



Fastighetsinnehavets utveckling



Uthyrningsgradens utveckling



# Science Park och Business Park



Klöverns satsning på teknikparker konkretiserades 2005 när delar av Pronova-området i Norrköping förvärvades. Pronova kompletterade våra befintliga fastighetsbestånd som Mjärdevi i Linköping och Kanikenäset i Karlstad.

Under året som gått har Klöver utökat konceptet Science och Business Parks i och med förvärv inom ytterligare tre intressanta områden: Örebro Science Park, Uppsala Business Park samt Kista Science City. I Örebro förvärvades vid inledningen av 2006 det sk Neticity i närheten av universitetet. Uppsala Business Park ligger i Fyrislundsområdet och har en unik ställning inom Life Science. Miljön är nyskapande och det råder ett nära samarbete mellan forskning och industri. I slutet av november 2006 tillträdde Klöver fastigheter inom Kista Science City, där bl a Ericsson har sitt huvudkontor. Här ligger ett av Sveriges mest framgångsrika köpcentrum, Kista Galleria, och under 2007–2008 kommer området att kompletteras med såväl ett större hotell som en mässanläggning.

Teknikparker kännetecknas av närhet till kommunikationer, som större vägar, kommunaltrafik och ibland även flygplatser, samt närhet till universitet eller högskola. Här erbjuds företag verksamheter inom forskning, utbildning, högteknologi och IT attraktiva och prisvärda lokaler i en kreativ och dynamisk miljö. Att samla många utvecklande företag inom samma område leder till många positiva effekter, exempelvis skapandet av utvecklingsprojekt, nya företag, nätverksbyggande samt tekniköverföring.

## Karlstad Business Park

På historiska Kanikenäset, som idag kännetecknas av sina stora moderna byggnader, dominerar företag inom IT och telekom. Här finns ca 40 företag med över 2 000 anställda. Bland Klöverns största hyresgäster i området kan exempelvis Telia och Tieto Enator nämnas.

Karlstad Business Park är i ett starkt expansivt skede. Här byggs nya bostäder som blandas med de kommersiella fastigheterna. En levande stadsdel växer fram och Kanikenäset har förvandlats till ett mycket attraktivt område med stor potential.

Klövern äger fem av totalt nio kommersiella fastigheter i området och är den i särklass största fastighetsägaren. Övriga fastigheter ägs av bl a Skanska, Pictura och Karolinen Fastigheter.

## Kista Science City

Kista Science City är ett av världens ledande "high-tech-kuster" och man hittar många av världens främsta ICT-företag (Information Communication Technology) inom området. Det geografiska läget mitt emellan E4 och E18, med både T-bana och pendeltåg samt närhet till Arlanda och Bromma flygplats, gör att området är utmärkt beläget för såväl bilburna, som kollektivtrafikanter och långväga besökare. Kista Galleria – norra Europas största köpcentrum – borgar för hög service i området.

Av de ca 30 000 anställda som arbetar i något av de ca 1 400 företag som finns i Kista är två tredjedelar sysselsatta inom ICT-sektorn. Här hittar man allt från Ericssons huvudkontor till små entreprenörsledda företag. Dessutom finns ca 3 500 studenter och 1 000 forskare knutna till KTH.

Klövern är den största fastighetsägaren i Kista med 19 fastigheter om 255 000 kvm uthyrningsbar yta, vilket motsvarar en marknadsandel om ca 25 procent.

## Mjärdevi Science Park

Mjärdevi Science Park i Linköping har en attraktiv miljö för kunskaps- och utvecklingsintensiva företag och verksamheter. Huvuddelen av de ca 250 företagen och de ca 5 000 anställda är verksamheter inom ett antal kompetensområden i världsklass – telekommunikation,



programvara och systemutveckling, elektronik, hemkommunikation samt fordonssäkerhet. Klöver har två fastigheter, Idétävlingen 4 och Idéskissen 1, med tre byggnader om totalt ca 27 300 kvm, i området. Större hyresgäster är bl a Expert, Enea, Lawson, Sick-IVP och VM-data. Teknikparken utvecklas väl med många nya företag, vilket börjar märkas på efterfrågan på lokaler. Tomtberedskapen är god även för nybyggnation.

### Norrköping Science Park

Norrköping Science Park (tidigare Pronova Science Park) är en universitetsnära företagspark som med sin kreativa och kunskapsintensiva miljö främjar entreprenörskap och nyföretagande. Inom området finns tillgång till hotell- och konferensanläggning samt ytterligare service i form av gym och restaurang. Inom området finns ett hundratal företag med drygt 700 medarbetare. Bland de större hyresgästerna kan nämnas Norrköpings kommuns IT-enhet, Flextronics, Gaia System och Leon AB.

Särskilt fokus riktas på fyra profilområden: medieteknik, tryckt elektronik, hälsans nya verktyg och logistik.

### Uppsala Business Park

Uppsala Business Park har en särställning inom Life Science i Sverige. Inom området finns flertalet av de allmänt förekommande processerna inom läkemedels- och deviceområdet samt instrument- och diagnostikbranschen. Idag finns AMO, Biolipox, Biovitrum, Fresenius Kabi, GE-Biacore, Kemwell, Medeca Pharma, Pfizer, Phadia och Visionar inom området. Orexo och Kibion (dotterbolag till Orexo) påbörjade sin inflyttning till området i januari 2007 och har option på att expandera ytterligare. Området erbjuder service i form av bl a företagshälsövård, montessoridagis, restauranger, konferenslokaler, labbdisk samt säkerhetstjänster.

Inom området finns olika laboratorier för bl a kemiska och mikrobiologiska analyser. Det finns stabilitetsrum, renrum och pilotanläggningar för läkemedelsproduktion. Området har även datahallar med redundant elmatning och reservkraft och innehåller ett kontorshotell där Helenius, Elconcept, NNE Sweden AB, Radon och energirådgivaren i Uppland, Welch Allyn samt Siemens Building Technologies är hyresgäster. Under 2007 avser Uppsala Business Park att utveckla ett labshotellkoncept (XtendedLab) och framtagandet av ett dataserverhotell kommer att påbörjas.

Klöver ansvarar idag för att leverera ett 25-tal olika högkvalitativa mediaslag till sina hyresgäster i Uppsala Business Park. Många av de mediaslag som levereras innefattas av hårt ställda GMP-krav (Good Manufacturing Practise) på organisation, kvalitet, rutiner, validering, dokumentations- och ritningshantering. Klöver ansvarar för centrala övervakningssystem och beredskapsrutiner åt sina hyresgäster och andra fastighetsägare inom området.

Inom området arbetar 1 800 anställda.

### Örebro Science Park

NetCity utgör första delen i Örebro Science Park som växer fram i anslutning till Örebro universitet. Precio, Impera och Bilock Software är goda exempel på några av de utvecklingsintensiva företag inom IT-sektorn som idag finns i NetCity. Regionförbundet och Örebro Innovation Center är andra exempel på organisationer som arbetar med samverkan mellan universitet och näringsliv. Företagsinkubatorn Inkubera, som i januari 2007 startade sin verksamhet, är ännu ett exempel. Totalt finns 16 företag med 155 anställda inom området. Klöver projekterar vidare utbyggnad av området, vilket inkluderar avtal med kommunen om ytterligare tomtmark.

# Finansiering

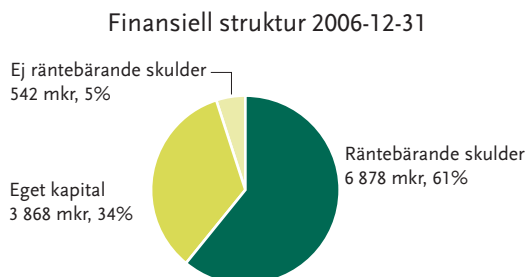
Finansverksamheten hanteras av moderbolagets finansfunktion. Finansfunktionen har till uppgift att ombesörja upplåning, effektivisera cash management och begränsa de finansiella riskerna. Klöverns styrelse har fastställt en finanspolicy som anger mål för finansverksamheten och hur de finansiella riskerna ska hanteras. Finanspolicyen prövas årligen. Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat p g a marknadsfluktuationer. Policyen fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och fungerar som en vägledning för finansfunktionen. Som stöd för bolagets finansfunktion finns ett finansutskott, vilket består av styrelsens ordförande, två styrelseledamöter jämte VD, finanschef och ekonomidirektör. Finansiella transaktioner ska genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

Målen i finanspolicyen är som följer:

- Soliditeten ska ligga i ett intervall mellan 25 och 35 procent.
- Räntetäckningsgraden ska vara minst 1,5 ggr.

## Lånestruktur

Klöverns finansiering per den 31 december 2006 utgjordes till 61 procent av räntebärande skulder. Det egna kapitalet uppgick till 34 procent och resterande del utgjordes av icke räntebärande skulder och avsättningar. Merparten av de icke räntebärande skulderna utgjordes av i förväg inbetalda hyror från hyresgäster samt ett räntefritt lån om 160 mkr från Fabege, som upprättades i samband med förvärv av fastigheter från samma bolag. Lånet förfaller i november 2008.



De räntebärande lånen uppgick till totalt 6 878 mkr (3 987), varav 68 procent löpte med rörlig ränta och 32 procent med fast. Klöver har kreditramar om 7 802 mkr (4 114). Volymökningen i lånestocken är hänförlig till ett antal stora förvärv under året.

Låneportföljen är fördelad på sju långgivare, såväl svenska som utländska. De största långgivarna är Swedbank, SBAB, Handelsbanken och Aareal Bank. Som säkerhet för räntebärande skulder har fastighetsintekningar om 6 979 mkr (4 663) lämnats. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 4,3 år (4,6). All finansiering sker i svenska kronor.

## KAPITALFÖRFALLOSTRUKTUR

Kapitalförfalloår	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Utnyttjat, %
2007	504	404	80
2008	183	183	100
2009	141	141	100
2010	2 254	2 197	97
2011	2 345	1 945	83
2012–	2 375	2 008	85
<b>Totalt</b>	<b>7 802</b>	<b>6 878</b>	<b>88</b>

## Räntestruktur

Klöverns enskilt största kostnadspost är räntor och hanteringen av finansieringen är därmed av största betydelse. Den genomsnittliga räntebindningstiden var vid årsskiftet 1,8 år (1,0). De lån, inklusive rörliga lån, som har ränteförfall under 2007 hade vid årsskiftet en genomsnittlig räntebindningstid om 10 dagar (49). I de fall en rörlig ränta har swappats till en längre bunden ränta beräknas ränta samt bindningstid enligt swappens villkor. Den genomsnittliga räntan uppgick till 4,1 procent (3,5) vid årsskiftet. Höjningen av räntenivån beror på en allmän ränteuppgång.

Ränterisken ska, enligt finanspolicyen, begränsas genom att lån med initiala räntebindningstider om 90 dagar eller kortare, och som överstiger 20 procent av den totala lånevolymen, till 50 procent ska vara täckta av räntetak. Dessa ska vid tecknandet ha löptider på minst tre år och maximala räntenivån, inklusive marginal, för dessa rörliga lån ska vid tecknandet vara femårig obligationsränta plus 2,5 procentenheter.

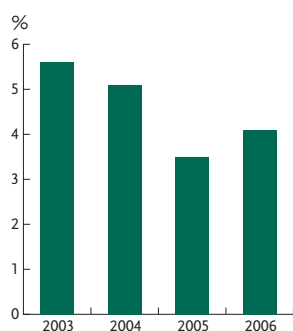
## LÅNESTRUKTUR

Ränteförfallår	Genomsnittlig ränta, %	mkr	Andel, %
Rörlig	3,8	4 685	68
2007	4,8	256	4
2008	5,1	534	8
2009	5,1	63	1
2010	3,7	32	0
2011	6,5	308	4
2012–	4,4	1 000	15
<b>Totalt</b>	<b>4,1</b>	<b>6 878</b>	<b>100</b>

För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta har lån om totalt 3 329 mkr (929) försetts med räntetak. Räntetaken är satta till 4,0 samt 4,5 procent och relaterade till Stibor 90 dagar. Av räntetaken löper 730 mkr till 2009, 1 099 mkr till 2010, 1 000 mkr till 2011 och 500 mkr 2012. Lån med förfall inom 12 månader uppgår till 4 941 mkr. En omedelbar förändring av den korta marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en ökad räntekostnad per år om 44 mkr. Om den korta marknadsräntan omedelbart skulle öka med mer än en procentenhet begränsas Klöverns ökade räntekostnader med räntetaken.

Räntetak och swap som används för att hantera ränterisk samt uppnå vald räntebindning kan över tiden medföra värdeförändringar i räntederivatportföljen. Per 31 december 2006 uppgick den orealiserade värdeförändringen för räntetaken till 8,8 mkr (-2,7), vilket innebär en förändring under året om 11,5 mkr. För swapavtal uppgick de orealiserade värdeförändringarna till 16,0 mkr (-0,1).

Genomsnittlig räntenivå  
per 31 december



## Likviditet

Per årsskiftet uppgick kassa och bank till 95 mkr (141) och bekräftade, men ej utnyttjade kreditfaciliteter, till 557 mkr (153). Dessutom fanns outnyttjade lånelöften om 367 mkr (83) som kan utnyttjas för nya förvärv eller investeringar, efter säkerställande av fastighetsinteckningar inom 75 procent av fastigheternas marknadsvärde.

## Räntetäckningsgrad

Vid årsskiftet hade Klöver en räntetäckningsgrad om 4,4 gånger (2,8). Räntetäckningsgraden visar att Klöver med sitt årsresultat skulle kunna betala sina årliga räntekostnader ca 4,4 gånger.

## Soliditet

Per 31 december 2006 uppgick soliditeten till 34,3 procent (34,8).



# Fastighetsutveckling

I Klöverns affärsidé ingår att fastigheterna ska utvecklas i syfte att minska vakanserna och därmed också höja värdet. En investering i form av fastighetsutveckling innebär en genomgripande förändring av fastigheten, såsom om- eller tillbyggnad, och kan i det närmaste jämföras med fastighetsförvärv.

2006 var sex fastigheter föremål för större ombyggnationer: Vampyren 9 i Eskilstuna, Skepparen 15 i Karlstad, Mekanikern 22 i Linköping, Ana 11 i Nyköping, Leif 19 i Västerås samt Kitteln 11 i Örebro. Förutom dessa utvecklades ytterligare 76 fastigheter, om än i mindre omfattning. Totalt investerades 156 mkr (67) i fastighetsutveckling under året.

## Vampyren 9, Eskilstuna

Fastigheten Vampyren 9 i Eskilstuna, om totalt 16 800 kvm, som förvärvades under 2005 består av lika delar kontors- och butiksytor plus en mindre del bostäder. Merparten av kontorsytorna var tomma vid förvärvet. Under 2005 beslutades om två större investeringsprojekt med kontorslokaler för Eskilstuna Kommunfastigheters räkning. Projekten färdigställdes under våren 2006. Under 2006 inleddes också ett flerstegsprojekt avseende lokaler till gymnasieskolan John Bauer. På fastigheten investerades också i den yttre miljön då befintligt terrassbjälklag mellan byggnaderna försågs med nya planteringar, gångytor och utrustning. Total investering i fastigheten beräknas till 42 mkr, varav 27 mkr var nedlagt t o m 2006. Under det enskilda året 2006 investerades 25 mkr. Avkastningen på investeringarna beräknas till 17 procent.

## Skepparen 15, Karlstad

I Karlstadsfastigheten Skepparen 15 var ca 6 300 kvm vakant vid Klöverns tillträde i mitten av 2002. Under 2002 byggdes ca 1 000 kvm otidsenliga skollokaler om för friskolan John Bauer-gymnasiet. Året efter byggdes bottenplanet i mittskeppet, som inrymt bl a ett storskaligt skolkök och som varit svåränvänt p g a lokaliseringen av ett stort skyddsrum, om till ett modernt landskapskontor för Flextronics (numera Relacom). Under 2004 investerades 5 mkr för ytterligare anpassning av lokaler till John Bauer-gymnasiet samt till florist-utbildningsverksamhet. Under 2005 investerades 10 mkr för John Bauer-gymnasiet. Under 2006 har 13 mkr investerats för ombyggnation av utbildningslokaler till Folkuniversitetet. Total investering under 2006 uppgår till 16 mkr och under perioden



Skepparen 15 i Karlstad

2002-2006 till 36 mkr. Merparten av fastigheten är färdigutvecklad. Den årliga avkastningen på investeringen genomförd 2006 uppgår till 8 procent.

### Mekanikern 22, Linköping

I fastigheten Mekanikern 22 i Linköping, som förvärvades 2005, investerades under 2006 10 mkr vid två ombyggnationer till Friskis & Svettis samt Busfabriken. Mekanikern 22, som tidigare var en industrifastighet med äldre standard, är idag uppdelad i 2 962 kvm modern motionsanläggning samt 2 665 kvm inomhuslekland för barn. Avkastningen på investeringarna uppgår till 18 procent.

### Ana 11, Nyköping

I fastigheten Ana 11 i Nyköping har Klöver för Landstinget färdigställt en vårdcentral under inledningen av 2006. Vårdcentralen Stadsfjärden omfattar ca 1 100 kvm. Total investering uppgår till 13 mkr varav 12 mkr investerades under 2005 och 1 mkr under 2006. Kontraktet är tecknat på 15 år och inflyttningen ägde rum i februari 2006. Avkastningen på investeringarna uppgår till 11 procent.

### Leif 19, Västerås

I Västeråsfastigheten Leif 19 inleddes under slutet av 2006 en större ombyggnation för att omvandla den gamla, och förhållandevis stora, Apotekslokalen om 980 kvm till en mindre, 480 kvm, men mer modern lokal för samma hyresgäst. Den totala investeringen är beräknad till 13 mkr, varav 3 mkr investerades under 2006. Den årliga avkastningen på investeringarna uppskattas till 8 procent.

### Kitteln 11, Örebro

I fastigheten Kitteln 11 i Örebro, som består av gallerian Kompassen, kontorslokaler samt en mindre del bostäder, byts det gamla värme- och ventilationssystemet ut mot nya med värmeåtervinning. Samtidigt installeras ett energieffektivare kylsystem med direkt kylning i lokalerna. Investeringen beräknas till 8,4 mkr varav 6,1 mkr investerades under 2006. Energibesparingen beräknas till ca 700 tkr per år. Den årliga avkastningen på investeringarna beräknas till 8 procent.



Interiörer från Mekanikern 22 i Linköping



# Fastighetsvärdering

Klövern redovisar förvaltningsfastigheter enligt verkligt värde. Varje kvartal värderas 100 procent av fastighetsbeståndet, varav ca 25 procent utgörs av extern värdering och resterande intern. Under en rullande tolv månadersperiod externvärderas samtliga fastigheter en gång och internvärderas tre gånger.

Internvärderingen görs enligt samma metodik som externvärderingen. Under 2006 har Klövern externvärderat 163 fastigheter, varav absoluta merparten utgörs av fastigheter som ägts under hela året. Värderingarna har utförts med en avkastningsbaserad metod i kombination med ortsprismetoden varvid kassaflödesmetoden har tillämpats, vilket innebär prognoser av framtida kassaflöden.

De externa värderingarna har utförts av DTZ Sweden.

## Sammanfattning

Värdetidpunkt	31 december 2006
Verkligt värde	10 701 mkr
Kalkylperiod	Fem år (vid längre betydande kontrakt har kalkylperioden anpassats till kontraktens livslängd)
Direktavkastning, för bedömning av restvärde	Mellan 6,0 och 12,0 procent
Kalkyl-/diskonteringsränta	Mellan 5,5 och 14,0 procent
Långsiktig vakans	Normalt mellan 5 och 10 procent
Drift- och underhållskostnader	Utfall för respektive fastighet samt erfarenheter av jämförbara objekt
Inflationsutveckling	Två procent (Riksbankens inflationsmål)

## Värderingsmodell

- + Beräknade hyresinbetalningar
- Driftutbetalning (inkl. fastighetsskatt, reparations-/underhållskostnader, tomträttsavgälder) enligt kassaflödesmetod
- = Driftöverskott enligt kassaflödesmetod
- Avdrag för investeringar
- = Fastighetens kassaflöde

## Beräkning av verkligt värde

Varje fastighets avkastningsförmåga och kassaflöde har bedömts individuellt. Kalkylperioderna är i huvudsak fem år, med undantag för fastigheter där det finns betydande kontrakt med längre kvarvarande kontraktstid än fem år. I de fallen har en kalkylperiod motsvarande den kvarvarande kontraktstiden plus minst ett år valts. Till grund för de prognostiserade framtida driftöverskotten ligger en analys av varje marknad och varje fastighets framtida hyresintäkter, driftkostnader och investeringar.

Aktuella hyreskontrakt samt kända uthyrningar och avflyttningar, utgör grunden för beräkningen av fastigheternas intjäningsförmåga. För samtliga lokaler har en individuell marknadsmässig bedömning av hyresnivåerna gjorts. För uthyrda lokaler har en marknadshyra använts i kassaflödeskalkylen efter hyreskontraktets utgång. Bedömningen av marknadshyror, framtida driftkostnader, investeringar och byggrätter har gjorts av de externa värderarna med stöd av Klöverns förvaltare.

Driftkostnader har bedömts utifrån respektive fastighets budget och utfall samt de externa värderarnas erfarenheter från liknande objekt. Fastigheternas

## FASTIGHETSINNEHAV OCH VÄRDERINGSGRUNDER PER ENHET 2006-12-31

Enhet	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr *	Uthyrningsgrad, %*	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkylränta, %	Direktavkastningskrav, %
Kista	22	339	82	262	7,00–9,00 **	6,25–7,25 **
Linköping	24	161	80	179	7,75–11,50	6,00–9,50
Västerås	27	131	88	181	6,50–11,00 **	6,00–10,00 **
Norrköping	18	103	79	168	7,00–14,00	6,00–12,00
Karlstad	17	93	90	102	7,00–11,00	6,80–9,00
Örebro	11	93	94	113	5,50–9,25	6,50–11,00
Nyköping	29	93	91	132	7,50–12,00	6,00–9,00
Uppsala	3	82	60	66	8,00–11,00	6,50–8,75
Täby	25	63	91	67	7,75–9,50 **	6,00–7,50 **
Borås	14	44	90	75	8,00–11,50	6,50–8,75
Kalmar	11	42	86	64	8,75–10,50	7,00–8,50
Eskilstuna	4	32	88	27	8,50–10,00	7,00–8,00
Totalt	205	1 276	84	1 436	5,50–14,00	6,00–12,00

\* I hyresvärdet ingår kontraktswärde för uthyrda ytor och bedömda marknadsmässiga hyror för vakanta ytor. För vakanta ytor är marknadsmässig hyra bedömd i de vakanta ytornas befintliga skick, vilket innebär före ev. ombyggnader och anpassningar.

\*\* Kalkylränta och direktavkastningskrav som gällt för fastigheter förvärvade under kvartal fyra, men ej värderade externt, ingår ej.

underhållsnivå och investeringsbehov bedöms utifrån aktuellt skick, pågående och budgeterade investeringar samt de externa värderarnas bedömningar av framtida investeringsbehov.

Nuvärdet av kassaflödet varje år beräknas genom att kassaflödet diskonteras med kalkyl-/diskonteringsräntan. Restvärdesberäkning görs genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftnettot under det sista året i kalkylperioden för varje fastighet. Restvärdet beräknas utifrån det bedömda marknadsmässiga direktavkastningskravet som har åsatts varje fastighet. Direktavkastningskraven för fastigheterna är baserade på de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner på respektive marknad. Fastighetens restvärde diskonteras till nuvärde med hjälp av kalkyl-/diskonteringsräntan.

Vid de interna värderingarna har i huvudsak de externa värderarnas avkastningskrav följts. Vid justeringar av dessa har en diskussion förts med de externa värderarna. De interna värderingarna har gjorts i samma värderingsprogram (FIA) som de externa värderingarna.

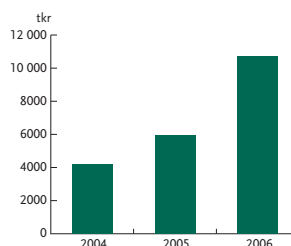
Samtliga fastigheter är besiktigade inom en treårsperiod. I fastigheter där det har förekommit större ombyggnationer, inflyttningar eller andra värdepåverkande handlingar görs nya besiktningar vid det externa värderingstillfället.

FÖRÄNDRING I VERKLIGT VÄRDE	mkr
Ingående verkligt värde	5 968
Anskaffningsvärde för under året förvärvade fastigheter	4 672
Investeringar i fastigheterna	147
Köpeskilling sålda fastigheter	-348
Realiserad värdeförändring	45
Orealiserad värdeförändring	217
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>10 701</b>

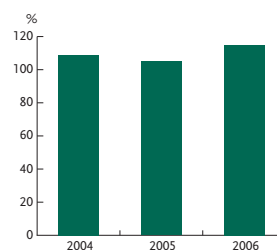
## Fastigheternas värdeförändringar

Det verkliga värdet för Klöverns fastigheter uppgick den 31 december 2006 till 10 701 mkr (5 968). För helåret 2006 uppgick orealiserade värdeförändringar till 217 mkr (132) och realiserade värdeförändringar till 45 mkr (25).

Fastigheternas verkliga värde



Försäljningspris i relation till värdering



# Risk- och känslighetsanalys

All affärsverksamhet är förenad med ett visst mått av risktagande. Nedan anges, utan inbördes rangordning, några av de faktorer som kan få betydelse för Klöverns verksamhet, finansiella ställning och resultat. En samlad riskvärdering bör även omfatta en allmän omvärldsanalys samt generell information om fastighetsmarknaden och dess bolag.

## Aktien

Aktieäggande är alltid förknippad med risk och risktagande. Eftersom en aktieinvestering både kan stiga och sjunka i värde är det inte säkert att en investerare får tillbaka satsat kapital. Investeringar i Klöverns aktier bör därför föregås av en noggrann analys av Klöver, dess konkurrenter och omvärld, samt generell information om fastighetsbranschen och dess bolag. En investering i aktier bör aldrig ses som ett snabbt sätt att generera avkastning, utan snarare som en långsiktig investering gjord med kapital man kan undvara.

## Fastigheter

Klövern har koncentrerat sitt fastighetsinnehav till tolv större städer/marknader. 97 procent av hyresintäkten härrör från dessa prioriterade marknader. Vid årsskiftet hade Klöver en uthyrningsgrad om 84 procent (87).

Ett väsentligt inslag i Klöverns affärsidé är att köpa och sälja fastigheter, dels för att bolaget ska kunna tillgodogöra sig förädlingsvinster, dels för att marknadsanpassa fastighetsportföljens sammansättning. Klöverns möjligheter att generera positiva värdeförändringar påverkas bland annat av hur väl Klöver lyckas förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och kundstrukturen. Därtill har det allmänna ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, den lokala utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till länefinansiering och avkastningskravets betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna. Avkastningskravet styrs av den riskfria räntan och fastigheters unika risk. Avkastningskravet påverkas även av tillgången till, och avkastningen på, alternativa placeringar. Förändringar i fastigheternas marknadsvärde kan påverka bolagets resultat både positivt och negativt. I och med att Klöver redovisar sitt innehav av fastigheter till verkligt värde, innebär detta att bokfört värde motsvarar förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. Detta medför att värdeför-

ändringar i fastighetsbeståndet direkt påverkar resultat- och balansräkning.

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

## Hyresgäster

Av Klöverns hyresintäkter kommer ca 20 procent (26) från offentlig verksamhet, 41 procent (30) från publika företag och 39 procent (44) från privata företag. Andelen hyresgäster som utgörs av publika företag har ökat under 2006 till följd av framför allt stora fastighetsförvärv i Kista.

Största hyresgäst är Ericsson som svarar för 18 procent (6) av Klöverns totala kontraktsvärde. Ericsson hyr framför allt stora ytor i Kista, samt två stora anläggningar i Kumla respektive Katrineholm. Ericssons genomsnittliga kontraktstid uppgick vid årsskiftet till 3,1 år. Anläggningarna i Kumla och Katrineholm omfattas av avtal med tre respektive ett års återstående löptid. Verksamheten i dessa lokaler ingår i Ericssons kärnverksamhet inom områdena GSM och 3G.

Näst största kund är Saab med en 4-procentig andel av Klöverns totala kontraktsvärde. Saab har bl a ett stort lager i Nyköping och en större kontorslokal i Kista. Avtalen med Posten Sverige AB utgör 3 procent av Klöverns totala hyresintäkter. Posten har varit inne i en förändringsprocess som för Klöverns del har inneburit större vakanser på vissa orter, men samtidigt större uthyrning på andra. Nuvarande uthyrningar till Posten är i huvudsak inom logistik.

Övriga större hyresgäster är Arvid Svensson, Nokia, Försäkringskassan, Telia Sonera, Vägverket, Pfizer Health samt Tieto Enator. Tillsammans svarar de tio största hyresgästerna för ca 35 procent (24) av Klöverns totala kontraktsvärde. Exponeringen mot de tio största hyresgästerna som tidigare minskat under några år, ökade under 2006.

## Drift och underhåll

Flera av Klöverns större kostnadsposter inom fastighetsdriften utgörs av taxebundna kostnader. Dessa avser värme, el, vatten och sophantering. I flertalet fall är



Klövern beroende av en lokal leverantör, oftast kommun-ägd, för vatten, fjärrvärme och sophantering. Avgifterna för dessa tjänster beror på flera olika faktorer, som kostnader för leverantörens investeringar i anläggningar och distributionsnät samt kostnader för råvaror och skatter. Kostnaden för el är i regel beroende av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden.

Klöverns fastigheter är väl underhållna och i gott skick, vilket medför att de löpande kostnaderna ligger på en konkurrenskraftig nivå. De lokala enheterna har god kännedom om respektive fastighet. Stor vikt läggs vid förebyggande underhåll som i längden är mer kostnads-effektivt än omfattande reparationer.

Största kostnaderna för fastigheternas drift ligger på el och värme. För att förbättra kostnadseffektiviteten pågår ständigt praktiska insatser och investeringar, se miljöavsnittet sid 12. Klövern hade rörligt elpris under hela 2006.

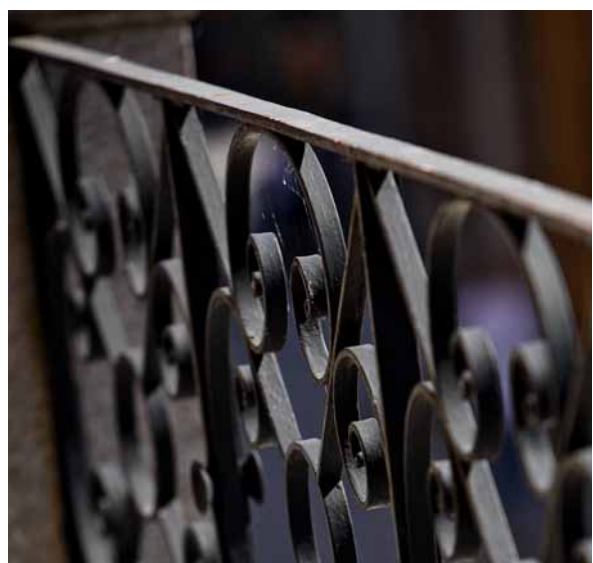
Vid omflyttningar av hyresgäster uppstår kostnader för både anpassningar och vakansperioder. Klövern har en låg omsättningshastighet i sina lokaler, varför dessa kostnader kan hållas på en låg nivå. Omsättningen, mätt som avflyttning i kr i relation till hyresintäkter under 2006, uppgår till 5,5 procent.

## Hyresintäkter och hyresutveckling

Hyresutvecklingen för kommersiella lokaler styrs generellt av utbud och efterfrågan. Efterfrågan på Klöverns kommersiella lokaler påverkas av allmänna konjunkturförändringar och de aktuella orternas befolknings- och sysselsättningsutveckling. Påverkan är dock mindre än i ett bolag som koncentrerat sitt fastighetsbestånd enbart till Stockholm, Göteborg och Malmö. Utbudet av lokaler på en lokal marknad utgörs av det befintliga beståndet samt eventuellt nyproducerade ytor. På huvuddelen av de orter där Klöverns fastigheter är belägna, är hyresnivåerna lägre än vad som krävs för att det ska vara möjligt att förrenta nybyggnadskostnader. Risken för överutbud av konkurrerande ytor som följd av nyproduktion är därmed begränsad.

På orter med en minskande befolkning avtar på sikt efterfrågan på lokaler, vilket medför en ökande vakansgrad och en risk för sjunkande hyresnivåer. På Klöverns samtliga huvudorter har befolkningen ökat under 2006.

Det finns inga garantier för att Klöverns större hyresgäster förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löpt ut,



Elektriciteten 2 i Linköping

vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser. 89 procent av Klöverns hyreskontrakt, med ursprunglig löptid längre än tre år, är helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI).

Det finns vidare ingen garanti för att Klöverna alltid kommer att kunna teckna hyreskontrakt som helt eller delvis kompenserar för inflationen. Klöverna är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid, därför har hyresgästens förpliktelser garanterats av moderbolag eller genom bankgaranti i vissa hyreskontrakt. Likväl kvarstår i många fall risken för att hyresgästen ställer in sina betalningar eller på annat sätt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar påverkas Klöverns resultat negativt.

## Finansiering

Klöverns verksamhet finansieras, förutom av eget kapital, till största del av upplåning från kreditinstitut. Som en följd av detta är Klöverna exponerat för finansierings- och ränterisker. Klöverns kapitalstruktur innebär att räntekostnaderna är en betydande kostnadspost. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor samt av den strategi Klöverna väljer för bindningstiden på räntorna.

Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten, där prissättningen på obligationer och certifikat bestäms av utbud och efterfrågan. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens reporänta, vilken utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. Penningpolitiken i Sverige syftar till att genom justering av reporäntan hålla inflationen på 2 procent plus/minus en procentenhet. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga, vilket omgående ökar räntekostnaderna för rörliga lån och lån med kort löptid. För vidare information, se avsnittet "Finansiering".

Under 2006 har Klöverna valt att förkorta räntebindningstiden och lägga stor del, 4 685 mkr, av lånen med rörlig ränta. För att begränsa risken vid kraftig uppgång av korträntan har del av portföljen, 3 329 mkr, skyddats med räntetak. Om den rörliga räntan per 31 december 2006 hade varit en procentenhet högre hade Klöverns räntekostnader för 2006 ökat med ca 44 mkr.

Klöverna har koncentrerat sitt bestånd till att i huvudsak omfatta kommersiella fastigheter, vilket innebär en större rörelserisk än om det omfattat större andel bostäder. Målet för soliditeten är anpassat till innehav av kommersiella fastigheter.

## Beroende av koncernledning och andra nyckelpersoner

Klöverns framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet, förmåga och engagemang. Klöverna har träffat anställningsavtal på villkor som Klöverna bedömer vara marknadsmässiga. Klöverna ser sin personal som en stor tillgång och arbetar fortlöpande med att upprätthålla en god personalpolitik.

## Operationella risker

Med operationell risk avses risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll och/eller oegentligheter. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderingsmodeller är metoder för att minska de operationella riskerna. Klöverna arbetar härvid löpande med att övervaka företagets administrativa säkerhet och kontroll.

## Påverkan från större aktieägare

Det finns inga kända aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan aktieägarna i Klöverna. De största enskilda aktieägarna är Fabega AB och Arvid Svensson Invest AB, vilka äger 27,7 respektive 10,2 procent av kapitalet och rösterna per den 31 december 2006. Fabega har för avsikt att dela ut sitt innehav av Klövernaktier till sina aktieägare under våren 2007. Större aktieägare kan till följd av sitt inflytande komma att påverka Klöverna avseende bland annat sådana angelägenheter som är föremål för beslut på årsstämman. Nämnda aktieägare kan också ha möjlighet att förhindra eller försvåra att företaget förvärvas genom ett offentligt erbjudande.

## Skatter

Klövern pågående skatteprocesser kan sammanfattas enligt följande:

*Taxeringsår 1999–2003, skattetillägg om sammanlagt 21 mkr och minskning av skattemässigt underskott med netto 21 mkr*

Beloppen är ännu ej betalda (anstånd) och skattetilläggen redovisas som eventualförpliktelse. Klövern har överklagat ärendena till länsrätten.

*Taxeringsår 2003, avdrag för kapitalförlust om 4 933 mkr samt skattetillägg om 493 mkr*

I slutet av 2003 begärde Klövern att samma års taxering skulle omprövas. Syftet var att pröva om Klövern hade rätt till ytterligare underskottsavdrag om fem miljarder kr med anledning av en förlust som bolaget, och indirekt aktieägarna, gjort i sin tidigare verksamhet som IT-bolag. Under våren 2006 återkallade Klövern sin begäran om omprövning, men trots detta beslöt Skatteverket att påföra Klövern ett skattetillägg om 493 mkr, vilket Klövern överklagat till länsrätten. Klövern har lämnat in en ny begäran om omprövning avseende kapitalförlusten om fem miljarder kr (taxeringsår 2003) och denna begäran har avslagits av Skatteverket. Klövern har därför överklagat beslutet till länsrätten.

Skattetillägget är ännu ej betalt (anstånd) och redovisas som eventualförpliktelse. Klövern har överklagat ärendet till länsrätten.

## Miljö

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken har den som bedrivit verksamhet som har bidragit till förorening även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt

till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot Klövern för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådant krav kan påverka Klövern negativt. För närvarande finns dock inte någon kännedom om några väsentliga miljökrav som kan komma att riktas mot Klövern.

## Tvister

Vid 2006 års slut kvarstår ett fåtal tvister och ekonomiska anspråk på Klövern som härrör från tiden före bytet av verksamhetsinriktning. Styrelsens och ledningens bedömning är att avsättningarna om 6,8 mkr i årets bokslut är tillräckliga för att möta återstående krav.

## Känslighetsanalys

Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjänandeförmåga och balansräkning per sista december 2006. Känslighetsanalysen visar effekterna på koncernens årsresultat efter fullt genomslag av var och en av parametrarna nedan. Räntebärande skulder och hyreskontrakt löper över flera år, vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag under ett enskilt år utan först i ett längre perspektiv.

### KÄNSLIGHETSANALYS

	Förändring	Årlig resultat-effekt, mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %	+/- 12,8
Hyresintäkter	+/- 1 %	+/- 10,7
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-/+ 4,5
Klöverns genomsnittliga upplåningsränta	+/- 1 %-enhet	-/+68,8

# Förvaltningsberättelse

## Allmänt om verksamheten

Klövern är ett fastighetsbolag som med lokal närvaro aktivt utvecklar kommersiella fastigheter i större svenska städer. En kontinuerlig anpassning av fastighetsinnehavet sker genom försäljningar. Per 31 december 2006 uppgår fastigheternas värde till ca 10,7 miljarder kr och hyresintäkterna på årsbasis är ca 1 070 mkr. Klövernaktien är noterad på Stockholmsbörsens nordiska lista för medelstora bolag. Per 31 december 2006 uppgick antalet aktier i Klövern till 166 544 326 fördelat på ca 19 100 ägare. Fördelning av ägandet framgår av sid 7–9.

## Resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 631 mkr (379). Förbättringen beror framför allt på ökade realiserade värdeförändringar och ett betydligt större fastighetsinnehav. I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar med 45 mkr (25) och realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 217 mkr (133). Finansnettot var –122 mkr (–181), varav värdeförändringar avseende finansiella instrument och värdepapper uppgick till 49 mkr (–3). För flerårsöversikt se sid 86.

## Kassaflöde och finansiell ställning

Årets kassaflöde uppgick till –46 mkr (31). Soliditeten var vid årets slut 34,3 procent, jämfört med 34,8 procent vid årets ingång. Eget kapital ökade till 3 868 mkr, jämfört med 2 264 mkr vid årets ingång. Likvida medel var 95 mkr (141) och räntebärande skulder var 6 878 mkr (3 987). Beträffande finansiella risker, se not 22.

## Fastighetsinnehav

Vid ingången av 2006 ägde Klövern 162 fastigheter, fördelat på 21 kommuner, till ett värde av 5 968 mkr. Vid årets slut hade Klövern 205 fastigheter fördelat på 21 kommuner och ett sammanlagt värde om 10 701 mkr. Under året har 63 fastigheter (55) för totalt 4 672 mkr (2 108) förvärvats med en sammanlagd yta om ca 450 tkvm (332). Merparten av fastigheterna är belägna i Kista, Täby och Uppsala. Under 2006 såldes 15 fastigheter (36) för en sammanlagd köpeskilling om 348 mkr (557). Den ekonomiska uthyrningsgraden i fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av 2006 till 84 procent (87).

## Moderbolaget

Verksamheten utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag. Resultat efter skatt i moderbolaget uppgick till 58 mkr (33). Moderbolaget har mottagit koncernbidrag om 172 mkr (85) från dotterbolag i koncernen. Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december till 13 mkr jämfört med 15 mkr vid årets ingång. Nettoinvesteringarna i aktier, andelar och inventarier uppgick till 2 mkr (1).

## Riktade emissioner

I samband med fastighetsförvärv i Kista och Täby från Fabege i november 2006 erlades del av köpeskillingen via en riktad nyemission om 46 180 067 Klövernaktier till en kurs om 23,68 kr per aktie.

## Närståendetransaktioner

I samband med förvärv av fastigheter i Västerås under 2004 från Arvid Svensson AB, ingick hyresavtal där Arvid Svensson AB är hyresgäster. Det sammanlagda årliga kontraktsvärdet per 31 december 2006 uppgår till 16 mkr (16). Styrelsens uppfattning är att kontrakten gjorts på marknadsmässiga villkor, se not 25. Ersättningar till VD och styrelse framgår av not 3.

Den 20 november 2006 förvärvade Klövern fastigheter för ca fyra miljarder kr från det börsnoterade fastighetsbolaget Fabege. I samband med fastighetsförvärvet gjorde Klövern en nyemission av aktier till Fabege. Fabege är, med 27,7 procent av såväl kapital som röster, därefter Klöverns största ägare. Fabege har meddelat att de avser att dela ut Klövernaktierna till Fabeges aktieägare under våren 2007.

## Bolagsstyrning

Bolagsstyrning handlar om det beslutssystem med vars hjälp ägarna, direkt och indirekt, styr bolaget. För att systemet ska fungera optimalt måste tydligheten i informationsgivningen gentemot ägare och kapitalmarknad vara god. Bolagsstyrningens utformning är beroende av lagstiftning och självreglering.

Svensk kod för bolagsstyrning omfattar samtliga bolag på Stockholmsbörsen med ett börsvärde på minst 3 000 mkr per 31 maj respektive år. Kodens innebär bl a att årsredovisningen ska innehålla en särskild rapport om



bolagsstyrningsfrågor samt att styrelsen ska avge en rapport om intern kontroll. Under räkenskapsåret 2006 har Klöverns ej omfattats av koden då börsvärdet understeg ovanstående belopp vid denna tidpunkt.

### *Bolagsordning*

Bolagets firma är Klöver AB och bolaget är publikt (publ). Styrelsen ska ha sitt säte i Nyköping. Bolagsstämma kan hållas i Nyköping eller Stockholm. Bolagets verksamhet är att äga och försälja fastighetsbolag, samt därmed förenlig verksamhet. Aktiekapitalet ska utgöra lägst trehundra miljoner (300 000 000) kr och högst en miljard tvåhundra miljoner (1 200 000 000) kr. Bolagets räkenskapsår omfattar kalenderår. För fullständig bolagsordning se [www.klovern.se/Om Klöver/Bolagsstyrning](http://www.klovern.se/Om_Klovern/Bolagsstyrning).

### *Årsstämman*

Årsstämman är det högsta beslutande organet i ett aktiebolag enligt aktiebolagslagen. Klöverns årsstämma genomförs under våren, vanligen i mars eller april månad. Kallelse publiceras i Post- och Inrikes Tidningar samt Svenska Dagbladet. Av kallelse ska bli en detaljerad dagordning samt anmälningsförfarande framgå.

Vid årsstämman väljs styrelse och revisorer. Vidare beslutas om arvoden för styrelse och revisorer, ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och VD. Under stämman framläggs årsredovisningen och revisionsberättelsen, beslutas bli en om fastställande av resultat- och balansräkning samt utdelning.

Vid stämman har samtliga aktieägare som anmält sig, och finns upptagna i aktieboken, rätt att delta. Var och en röstar för ägda och företrädda aktier. Aktieägare har enligt aktiebolagslagen rätt att få ett ärende behandlat på årsstämman, förutsatt att ärendet anmälts till styrelsen i rätt tid. Aktieägare har också möjlighet att ställa frågor under årsstämman.

För viktiga beslut fattade vid årsstämman 2006, se [www.klovern.se/Investor relations/Pressmeddelanden](http://www.klovern.se/Investor_relations/Pressmeddelanden).

### *Valberedning*

Årsstämman 2006 utsåg en valberedning som har i uppdrag att ta fram förslag till styrelse inför nästkommande årsstämma. Valberedningen utses årligen och består av styrelsens ordförande, en representant vardera för varje ägare vars aktieinnehav i bolaget överstiger fem procent

av aktierna och rösterna i bolaget per den 31 augusti varje år samt en representant för övriga aktieägare. Valberedningen, fram till årsstämman 2007, består av följande representanter med angivande av vilken ägare man representerar:

Göran Almberg, LRF (valberedningens ordförande)  
Rickard Svensson, Arvid Svensson Invest AB  
Bo Jansson, Skandia Liv  
Erik Törnberg, Investment AB Öresund  
Klas Andersson, representerande övriga aktieägare  
Stefan Dahlbo, Klöverns styrelseordförande

Representanterna kan nås via e-post [styrelsenominering@klovern.se](mailto:styrelsenominering@klovern.se) eller per telefon via Klöver 0155-44 33 12.

### *Styrelsen*

Från årsstämman 2006 fram till årsstämman 2007 består Klöverns styrelse av sju ledamöter varav VD är en. I styrelsen ingår från och med årsstämman 2006 Stefan Dahlbo (ordförande), Gustaf Hermelin (VD Klöver), Lars Holmgren, Anna-Greta Lundh, Johan Piehl, Lars Rosvall och Fredrik Svensson. Av styrelseledamöterna kan samtliga, då de representerar aktieägare med ett aktieinnehav understigande 10 procent, utom Lars Holmgren och Fredrik Svensson, anses vara oberoende. Anders Lundquist, Klöverns ekonomidirektör, är sekreterare vid Klöverns styrelsemöten. Styrelseordföranden utses vid det konstituerande styrelsemötet direkt efter årsstämman.

### *Styrelsens arbetsordning*

Vid styrelsemöten följs en speciell arbetsordning som styrelsen fastställt vid första ordinarie styrelsemöte efter årsstämman. Av arbetsordningen framgår styrelsens arbetsuppgifter. I instruktion för arbetsfördelning framgår fördelning mellan styrelse och VD. Klöverns styrelse har fyra ordinarie sammanträden per kalenderår. Förvärv och försäljningar, marknadsfrågor, organisation, finansiell ställning är frågor som behandlas vid samtliga ordinarie möten. Andra frågor som till exempel strategi, årsredovisning, revisionsrapport, budget m m behandlas vid specifikt sammanträde. Under 2006 har, förutom de fyra ordinarie sammanträdena, elva extra sammanträden ägt rum. Årlig utvärdering av styrelsens arbete sker från och med år 2006.



### *Styrelseordföranden*

Styrelseordförandens viktigaste uppgift är att leda styrelsens arbete och att fungera som VD:s diskussionspartner i strategiska frågor. Ordföranden ska bevaka att styrelsen fullgör sina förpliktelser enligt den svenska aktiebolagslagen och i enlighet med styrelsens arbetsordning. Vidare ska han säkerställa att styrelsen får tillgång till nödvändig information som krävs för att kunna analysera företagets ekonomiska ställning, planering och utveckling.

Ordförande i styrelsen är Stefan Dahlbo.

### *Verkställande direktören*

VD utses av styrelsen. VD:s viktigaste uppgift är att fatta beslut i samtliga ärenden och frågor som rör den löpande förvaltningen av Klöver. Av VD-instruktionen framgår tydligt vilka ärenden som anses ingå i den löpande förvaltningen och vilka frågor som ska underställas styrelsen för beslut. VD ansvarar bl a för att Klöver följer regler enligt noteringsavtalet med Stockholmsbörsen. VD är Gustaf Hermelin.

### *Revisionsfrågor*

I Klöver finns inget särskilt revisionsutskott. Styrelsen anser att revision är av sådan betydelse att dessa frågor ska beredas och beslutas av hela styrelsen, exkl VD. Vid minst två tillfällen under året träffas revisor och styrelse för att diskutera revisionsfrågor. Vid två styrelsemöten deltar bolagets revisor och redogör för sina iakttagelser vid revisionen. Vid minst ett tillfälle träffas styrelse och revisor utan att VD eller annan representant från bolaget är närvarande.

### *Ersättningsfrågor*

Hela styrelsen ansvarar för att bolaget har en formaliserad och transparent process för att fastställa principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledning. Styrelsen beslutar också om ersättning och andra anställningsvillkor för VD. Lön, övriga ersättningar samt pensionpremie avseende VD, ledning och styrelse under 2006 framgår av noterna i årsredovisningen.

### *Revisor*

Vid ordinarie bolagsstämma 2003 t o m årsstämman 2007 utsågs Ernst & Young AB till revisor i Klöver AB. För revisionen ansvarar Björn Fernström, auktoriserad revisor och revisor i Klöver AB sedan 2000.

### *Händelser efter balansdagen*

Klöver har tecknat ett tioårigt hyresavtal med Sollentunamässan omfattande 14 000 kvm utställningsyta i Kista. Projektet startar i april 2007 och inflyttningen är beräknad till augusti 2008. Mässan kommer att vara belägen i fastigheten Lidarände 1 i centrala Kista. Klövers investering beräknas till 130 mkr och direktavkastningen i fastigheten, efter projektets färdigställande, bedöms till 6,5 procent. Avtalet är villkorat av beslut om ny detaljplan.

### *Utsikter för 2007*

Klöver ser en fortsatt positiv hyresmarknad under 2007. Konjunkturen förväntas vara fortsatt stark och det allmänna ränteläget bedöms stiga från nuvarande nivå. Under det kommande året kommer arbetet med att minska vakanserna i befintligt bestånd ytterligare att intensifieras. Fastighetsförvärv kommer att göras selektivt i syfte att ytterligare stärka Klövers position på befintliga marknader. Volymen fastighetsförsäljningar förväntas öka och vara i storleksordningen mer än 500 mkr. För helåret 2007 bedöms resultatet före skatt, exklusive värdeförändringar, överstiga 325 mkr.

### *Utdelning*

Enligt Klövers nya utdelningspolicy ska långsiktigt minst 50 procent av resultat efter skatt, exklusive orealiserade värdeförändringar och uppskjutna skatter, överföras till aktieägarna. Vid bedömning av överföringens storlek ska beaktas bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur. För räkenskapsåret 2006 föreslår styrelsen en höjning av utdelningen till 1,25 kr per aktie (1,00), motsvarande 208,2 mkr (120,4).

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till årsstämman förfogande stående vinstmedel i moderbolaget disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	454 296 054 kr
Årets resultat	58 059 334 kr
Summa att disponera	512 355 388 kr
Att delas ut till aktieägarna	-208 180 408 kr
I ny räkning balanseras	304 174 980 kr

## Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

### Styrelsens förslag

I förslag till vinstdisposition föreslår styrelsen aktieägarna på årsstämman 2007, att Klöver AB för räkenskapsåret 2006 skall lämna utdelning med 1,25 kronor per aktie, vilket innebär en total utdelning på 208,2 mkr. Därutöver föreslår styrelsen att aktieägarna på årsstämman bemyndigar styrelsen att fastställa betalningsdag.

### Klövern AB:s ekonomiska ställning

Klöverns finansiella mål är:

- att avkastningen på eget kapital långsiktigt ska uppgå till minst 15 procent
- att soliditeten ska ligga i ett intervall mellan 25 och 35 procent
- att räntetäckningsgraden ska vara minst 1,5 ggr.

För år 2006 uppnåddes de finansiella målen.

I årsredovisningen framgår att Klöverns soliditet uppgår till 34 procent i koncernen och 82 procent i moderbolaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 33 procent i koncernen och 81 procent i moderbolaget. Föreslagen utdelning utgör 5,4 procent av eget kapital i koncernen och 6,7 procent av eget kapital i moderbolaget. Klöverns mål för soliditet uppnås även efter den föreslagna utdelningen. Derivatinstrument har värderats till verkligt värde i koncernen i enlighet med årsredovisningslagen 4 kap § 14 a och värdeförändringar har redovisats i resultaträkningen. Belopp avseende de finansiella instrumentens orealiserade värdeförändring i koncernens resultaträkning under år 2006 uppgick till 27,5 mkr.

## Styrelsens motivering

Med hänvisning till vad som anges ovan 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 inom 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 Klöver AB:s förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att göra nödvändiga investeringar.

Klövern AB (publ)

Organisationsnr. 556482-5833

# Finansiella rapporter

## Resultaträkning

### Koncernen

Belopp i tkr	Not	2006	2005
Hysesintäkter	2, 23	807 550	634 740
Övriga intäkter	2	35 435	3 946
Fastighetskostnader	3,5	-338 811	-247 468
<b>Driftöverskott</b>		<b>504 174</b>	<b>391 218</b>
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	9	45 007	25 245
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	9	216 973	132 543
Avskrivningar inventarier	8	-2 680	-1 782
Central administration	3, 4, 5	-49 299	-35 075
<b>Rörelseresultat</b>		<b>714 175</b>	<b>512 149</b>
Finansiella intäkter	6	2 289	3 749
Finansiella kostnader	6	-173 170	-182 210
Värdeförändringar finansiella instrument, realiserade		65	-
Värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	22	27 515	-2 745
Värdeförändringar värdepapper, realiserade	22	5 181	-
Värdeförändringar värdepapper, orealiserade	22	16 432	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>592 487</b>	<b>330 943</b>
Aktuell skatt	7	-15 802	-246
Uppskjuten skatt	7	54 000	48 000
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>630 685</b>	<b>378 697</b>
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	16	630 685	378 697
Minoritetsintresse		-	-
Resultat per aktie före och efter utspädning (kr)	16	5,04	3,27

## Balansräkning

## Koncernen

Belopp i tkr	Not	2006-12-31	2005-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Maskiner och inventarier	8	14 011	4 901
Förvaltningsfastigheter	9	10 700 902	5 967 855
Derivat	22	49 324	6 806
Uppskjuten skattefordran	7	333 000	279 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 097 237</b>	<b>6 258 562</b>
Kundfordringar	12	31 605	6 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	21 958	10 614
Övriga fordringar	11	37 831	73 051
Spärrkonto		3 862	16 313
Likvida medel	14	95 442	141 251
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>190 698</b>	<b>248 109</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 287 935</b>	<b>6 506 671</b>
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	15	832 721	601 821
Övrigt tillskjutet kapital		1 715 219	852 575
Balanserade vinstmedel		689 614	431 281
Årets resultat		630 685	378 697
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>3 868 239</b>	<b>2 264 374</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	17	6 796 389	3 934 138
Övriga långfristiga skulder	17	160 000	–
Avsättningar	19	6 826	7 072
Derivat	22	–	65
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 963 215</b>	<b>3 941 275</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	17	81 423	53 195
Leverantörsskulder		113 120	35 048
Skatteskulder		15 984	959
Övriga skulder	20	6 964	3 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	238 990	208 810
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>456 481</b>	<b>301 022</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 287 935</b>	<b>6 506 671</b>

Information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 24.

## Eget kapital

### Koncernen

#### Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2004-12-31</b>	<b>528 929</b>	<b>656 427</b>	<b>515 570</b>	<b>1 700 926</b>
Utdelningar	–	–	–84 289	–84 289
Nyemission	72 892	196 148	–	269 040
Årets resultat	–	–	378 697	378 697
<b>Eget kapital 2005-12-31</b>	<b>601 821</b>	<b>852 575</b>	<b>809 978</b>	<b>2 264 374</b>
Utdelningar	–	–	–120 364	–120 364
Nyemission	230 900	862 644	–	1 093 544
Årets resultat	–	–	630 685	630 685
<b>Eget kapital 2006-12-31</b>	<b>832 721</b>	<b>1 715 219</b>	<b>1 320 299</b>	<b>3 868 239</b>



## Kassaflödesanalys

## Koncernen

Belopp i tkr	Not	2006	2005
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster exkl avskrivningar och värdeförändringar		283 994	177 682
Realiserade värdeförändringar		50 253	25 245
Betald inkomstskatt		-333	-246
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>333 914</b>	<b>202 681</b>
Förändring av rörelsefordringar		55 549	-42 696
Förändring av rörelseskulder		111 762	59 919
Summa förändring av rörelsekapital		167 311	17 223
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>501 225</b>	<b>219 904</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Avyttring av fastigheter		302 643	532 055
Förvärv av fastigheter	27	-3 725 238	-1 905 357
Förvärv av maskiner och inventarier		-11 790	-3 632
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-42 518	-6 806
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-3 476 903</b>	<b>-1 383 740</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		3 236 178	2 052 900
Amorteringar av lån		-345 699	-769 115
Förändring av övriga långfristiga skulder		159 754	-4 411
Utdelning		-120 364	-84 289
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 929 869</b>	<b>1 195 085</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>-45 809</b>	<b>31 249</b>
<b>Ingående likvida medel</b>		<b>141 251</b>	<b>110 002</b>
<b>Utgående likvida medel</b>	14	<b>95 442</b>	<b>141 251</b>

## Resultaträkning

### *Moderbolaget*

Belopp i tkr	Not	2006	2005
Nettoomsättning	2	79 135	55 554
Kostnad sålda tjänster		-50 046	-35 184
<b>Bruttoresultat</b>		<b>29 089</b>	<b>20 370</b>
Avskrivningar inventarier	8	-931	-756
Central administration	3, 4	-49 299	-35 075
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-21 141</b>	<b>-15 461</b>
Resultat från övriga värdepapper	22	21 613	-
Ränteintäkter	6	4 054	938
Räntekostnader	6	-467	-348
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 059</b>	<b>-14 871</b>
Aktuell skatt	7	-	-
Uppskjuten skatt	7	54 000	48 000
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>58 059</b>	<b>33 129</b>

## Balansräkning

## Moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2006-12-31	2005-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Maskiner och inventarier	8	3 606	2 214
Summa materiella anläggningstillgångar		3 606	2 214
Andelar i koncernföretag	26	212 343	183 292
Fordringar på koncernföretag	10	2 712 897	1 322 483
Uppskjuten skattefordran	7	333 000	279 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 258 240	1 784 775
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 261 846</b>	<b>1 786 989</b>
Kundfordringar	12	–	2
Fordringar på koncernföretag	10	467 606	179 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	5 800	5 082
Övriga fordringar	11	3 036	47 074
Kassa och bank	14	12 808	14 557
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>489 250</b>	<b>245 962</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 751 096</b>	<b>2 032 951</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	15	832 721	601 821
Reservfond		1 740 250	877 606
Balanserat resultat		454 296	369 134
Årets resultat		58 059	33 129
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 085 326</b>	<b>1 881 690</b>
Övriga avsättningar	19	6 826	7 072
<b>Summa avsättningar</b>		<b>6 826</b>	<b>7 072</b>
Skulder till koncernföretag		172 292	–
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>172 292</b>	<b>–</b>
Leverantörsskulder		9 249	4 988
Skulder till koncernföretag		450 761	122 615
Övriga skulder	20	6 963	2 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	19 679	13 873
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>486 652</b>	<b>144 189</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 751 096</b>	<b>2 032 951</b>

## Eget kapital

### Moderbolaget

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2004-12-31</b>	<b>528 929</b>	<b>681 458</b>	<b>367 999</b>	<b>1 578 386</b>
Utdelningar	–	–	–84 289	–84 289
Nyemission	72 892	196 148	–	269 040
Erhållna koncernbidrag	–	–	85 424	85 424
Årets resultat	–	–	33 129	33 129
<b>Eget kapital 2005-12-31</b>	<b>601 821</b>	<b>877 606</b>	<b>402 263</b>	<b>1 881 690</b>
Utdelningar	–	–	–120 364	–120 364
Nyemission	230 900	862 644	–	1 093 544
Erhållna koncernbidrag	–	–	172 397	172 397
Årets resultat	–	–	58 059	58 059
<b>Eget kapital 2006-12-31</b>	<b>832 721</b>	<b>1 740 250</b>	<b>512 355</b>	<b>3 085 326</b>

## Kassaflödesanalys

*Moderbolaget*

Belopp i tkr	Not	2006	2005
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		4 059	-14 871
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	173 082	81 769
Betald inkomstskatt		-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>177 141</b>	<b>66 898</b>
Förändring av rörelsefordringar		-245 037	535 173
Förändring av rörelseskulder		342 463	-94 723
Summa förändring av rörelsekapital		97 426	440 450
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>274 567</b>	<b>507 348</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av maskiner och inventarier	8	-2 323	-1 247
Investering i finansiella anläggningstillgångar	27	-325 921	-420 045
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-328 244</b>	<b>-421 292</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utdelning		-120 364	-84 289
Förändring av långfristiga skulder		172 292	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>51 928</b>	<b>-84 289</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>-1 749</b>	<b>1 767</b>
<b>Ingående likvida medel</b>		<b>14 557</b>	<b>12 790</b>
<b>Utgående likvida medel</b>		<b>12 808</b>	<b>14 557</b>



## Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

### Not 1 Redovisningsprinciper

Klövern AB (publ) är ett svenskt registrerat aktieföretag med säte i Nyköping. Moderbolagets aktier är registrerade på Stockholmsbörsens nordiska lista för medelstora bolag. Adressen till huvudkontoret är Box 1024, 611 29 Nyköping.

Koncernredovisningen för år 2006 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 21 februari 2007. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 28 mars 2007.

### 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 regelverken har godkänts av EG-kommissionen för tillämpning inom EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR 30:05 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 föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på gällande skatteregler.

### Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen.

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

### Ändrade redovisningsprinciper

Ett antal nya standarder, ändringar i standarder samt tolkningsuttalanden träder ikraft först från och med räkenskapsåret 2007 och har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter.

De enda standarder som förväntas påverka Klöver AB är IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar samt sammanhängande ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Dessa standarder ställer krav på omfattande upplysningar om den betydelse för företagets finansiella ställning och resultat som finansiella instrument har samt kvalitativa och kvantitativa upplysningar om riskers karaktär och omfattning. IFRS 7 och sammanhängande ändringar i IAS 1 kommer att medföra omfattande ytterligare upplysningar i koncernens finansiella rapporter från och med 2007 med avseende på koncernens finansiella instrument samt aktiekapital.

### 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.

### Konsolideringsprinciper

#### Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Klöver 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 förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser.

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

### Klassificering av förvärv

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: Förekomsten anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Stor förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

### 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.

### Intäkter

#### Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna under hyresperioden. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt vid den tidpunkt då ersättning erhålles.

#### Övriga intäkter

Övriga intäkter utgörs av service- och tjänsteförsäljning till kunder som ej är hyresgäster samt intäkter från hyresgarantier.

**Intäkter från fastighetsförsäljning**

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner 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.

**Redovisning av segment**

Klövern tillämpar IAS 14, segmentsrapportering, men då verksamheten består av en rörelsegren respektive ett geografiskt område lämnas inga ytterligare upplysningar, utan hänvisas till resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys för koncernen.

**Rörelsekostnader och finansiella intäkter och kostnader****Central administration**

Utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag.

**Fastighetskostnader**

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

**Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, räntekostnader på lån, realiserade och orealiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten.

Räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån.

Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

**Redovisning av lånekostnader**

Koncernen och moderbolaget aktiverar inte ränta i tillgångarnas anskaffningsvärde utan dessa redovisas i den period de uppstår.

**Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, aktier samt derivat. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor (affärsdag). Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Följande derivatinstrument förekommer; ränteswapar och räntetak. Säkringsredovisning förekommer ej.

**Likvida medel och spärrkonto**

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.

**Långfristiga fordringar och övriga fordringar**

Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som innehas utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de långfristiga fordringar och om den är kortare övriga fordringar.

**Lånefordringar och kundfordringar**

Lånefordringar och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

**Skulder**

Skulder redovisas till anskaffningsvärde.

**Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

**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.

**Leasade tillgångar**

Klöverns leasade tillgångar utgörs av operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet.

**Avskrivningsprinciper maskiner och inventarier**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Beräknade nyttjandeperioder;

– maskiner och inventarier 3–10 år

Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

**Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas 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 9. Klövern värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet, varav 25 procent externt och resterande del internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande 12 månaders period. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Klövern, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar

## Finansiella rapporter

redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

### Lämnade utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman/årsstämman godkänt utdelningen.

### Ersättningar till anställda

#### Avgiftsbestämda pensionsplaner

Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

### 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.

### 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 aktuell 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 och som inte är rörelseförvärv 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. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. 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.

### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräffas

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.

### Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Redovisningsrådets rekommendation RR 32:05 Redovisning för juridisk person. Även av Redovisningsrådets Akutgrupp utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RR 32:05 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall 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 skall göras i förhållande till IFRS.

De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

### Fakturerad förvaltning till dotterföretag

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

### Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Som intäkt redovisas endast erhållna utdelningar under förutsättning att dessa härrör från vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger dessa intjänade vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde.

### 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 och aktieägartillskott för juridiska personer

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med uttalandet från Redovisningsrådets Akutgrupp (URA 7). Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas enligt ekonomisk innebörd. Det innebär att koncernbidrag som lämnats och erhållits i syfte att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess aktuella skatteeffekt.

### Not 2 Intäkternas fördelning

	2006	2005
<i>Koncernen</i>		
Hysesintäkter	807 550	634 740
Service- och tjänsteförsäljning till kunder som ej är hyresgäster	20 052	376
Hysesgarantier	15 383	3 570
Summa övriga intäkter	35 435	3 946
<i>Moderbolaget</i>		
Fakturerad förvaltning till dotterbolagen	79 135	55 554

**Not 3 Anställda, personalkostnader och ersättningar**

**Principer för ersättning till ledande befattningshavare**

Ersättning och förmåner till verkställande direktören beslutas av bolagets styrelse. Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare beslutas av VD efter samråd med styrelseordföranden. Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämans beslut. Arvode utgår inte till styrelseledamot under den tid anställningsförhållande föreligger i bolaget.

Verkställande direktörens resultatbaserade lön uppgår till 1 procent av bolagets resultat före skatt, till den del detta belopp överstiger fastställda driftsmål för fastighetsverksamheten. Möjlighet finns att avsätta bonusbeloppet som pension istället för lön. Incitamentsprogram till övriga ledande befattningshavare förekommer ej. Optionsprogram förekommer ej.

Verkställande direktören har rätt till tjänstebil. Under anställningstiden hos bolaget ska pensionspremien uppgå till 25 procent av grundlön. Årlig premie får uppgå till max 12 prisbasbelopp (12x39,7 tkr). Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år. Mellan bolaget och verkställande direktören gäller följande uppsägningstider: från bolagets sida är uppsägningstiden 12 månader och från verkställande direktörens sida 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida utgår full lön och samtliga förmåner enligt ovan under uppsägningstiden. Ersättningen avräknas mot inkomster från annan arbetsgivare. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår full lön inklusive samtliga förmåner under uppsägningstiden så länge anställningsförhållandet består.

För övriga ledande befattningshavare uppgår, under anställningstiden hos bolaget, pensionspremien till 25 procent av grundlön. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare är 65 år. Uppsägningen från bolagets sida är 12 månader och från den anställdes sida 6 månader. Två ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil.

**Vinstandelsstiftelse**

Klövern har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Överföringen till stiftelsen kan maximalt uppgå till ett prisbasbelopp per anställd (39,7 tkr) och baseras på en kombination av Klöverns resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägarna. Årets överföring inkl. löneskatter är 4 375 tkr (3 300).

**Ersättningar till styrelsen**

Styrelsen erhöll totalt 906 tkr (1 000) att fördela mellan styrelsens ledamöter (exkl. VD). Ordförandens arvode uppgår till 250 tkr (250) och övriga ledamöters arvode uppgår till 125 tkr (125) per ledamot.

**Ersättningar och förmåner till verkställande direktören**

Verkställande direktören har under året erhållit lön om 1 974 (1 687) och bilförmån om 64 tkr (49). Verkställande direktören har också erhållit resultatbaserad lön uppgående till 500 tkr (500).

**Ersättningar och förmåner till övriga ledande befattningshavare (inkl vice VD)**

Till övriga ledande befattningshavare (fyra personer med utökning av en person i slutet av året) har under året utgått lön och förmåner på sammanlagt 4 294 tkr (3 972).

**Kostnader för ersättningar till anställda**

	2006	2005
<i>Koncernen</i>		
Löner och ersättningar m m	36 752	25 755
Pensionskostnader, avgiftsbaserade	4 423	3 889
Sociala avgifter	12 280	8 659
<b>Koncernen totalt</b>	<b>53 455</b>	<b>38 303</b>

**Medelantalet anställda**

	2006	Andel kvinnor, %	2005	Andel kvinnor, %
Moderbolaget	83	37	63	37
Dotterföretag	4	100	1	100
<b>Koncernen totalt</b>	<b>87</b>	<b>39</b>	<b>64</b>	<b>37</b>

Samtliga är anställda i Sverige.

**Könsfördelning i företagsledningen**

	2006 Andel kvinnor, %	2005 Andel kvinnor, %
<i>Moderbolaget</i>		
Styrelsen	15	13
Övriga ledande befattningshavare	17	20
<i>Koncernen totalt</i>		
Styrelsen	15	13
Övriga ledande befattningshavare	17	20

Vid utgången av 2006 bestod styrelsen (inkl VD) i moderbolaget av 7 ledamöter (8) varav 1 kvinna (1). Antal ledande befattningshavare (inkl VD) i moderbolaget uppgick till 6 personer (5) därav 1 kvinna (1).

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2006		2005	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
<i>Moderbolaget</i>	35 756	16 385	25 424	12 490
(varav pensionskostnad) <sup>1)</sup>		4 420		3 941

1) Av moderbolagets pensionskostnader avser 411 (496) VD.

**Löner och ersättningar exkl pensionskostnader fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda**

	2006		2005	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
<i>Moderbolaget</i>	3 444	32 312	3 187	22 237
(varav tantiem)	500	–	500	–
<i>Koncernen</i>	3 444	33 288	3 187	22 568
(varav tantiem)	500	–	500	–

**Avgiftsbestämda planer**

Koncernens anställda omfattas av avgiftsbestämda pensionsplaner som helt bekostas av företagen. Betalning sker löpande enligt reglerna.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Kostnader för avgiftsbestämd plan	3 470	2 817	3 467	2 877

**Aktierelaterade ersättningar**

Aktierelaterade ersättningsprogram finnes ej i Klöver.

## Finansiella rapporter

### Ledande befattningshavares ersättningar och förmåner

	Grundlön/ styrelse- arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad <sup>1)</sup>	Finansiella instrument	Övrig ersättning m m	Summa
Styrelsens ordförande	250	–	–	–	–	–	250
Verkställande direktör	1 974	500	64	511	–	–	3 049
Andra ledande befattningshavare	4 074	–	220	1 266	–	–	5 560
<b>Summa</b>	<b>6 298</b>	<b>500</b>	<b>284</b>	<b>1 777</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>8 859</b>

1) Inklusive löneskatt

### Finansiella instrument m m

Ersättningar i form av optioner eller andra finansiella instrument finns ej.

### Sjukfrånvaro i moderbolaget

	2006	2005
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid	1,8 %	2,1 %
varav sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	37 %	33 %
Sjukfrånvaron som en andel av varje grupps ordinarie arbetstid		
Sjukfrånvaron fördelad efter kön:		
Män	2,2 %	2,1 %
Kvinnor	1,1 %	2,0 %
Sjukfrånvaron fördelad efter ålderskategori:		
29 år eller yngre	1,5 %	2,3 %
30–49 år	1,3 %	1,7 %
50 år eller äldre	3,0 %	2,6 %

### Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
<i>Ernst &amp; Young AB</i>				
Revisionsuppdrag	1 112	680	1 112	680
Andra uppdrag	2 670	2 857	2 670	2 857

### Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
<i>Koncernen</i>				
<b>Fastighetskostnader</b>				
El, fjärrkyla och värme			–115 132	–86 699
Köpta tjänster förvaltning och skötsel			–57 985	–40 536
Reparationer och underhåll			–52 915	–53 978
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld			–34 945	–25 739
Personalkostnader			–34 575	–28 104
Övriga fastighetskostnader			–43 259	–12 412
<b>Summa</b>			<b>–338 811</b>	<b>–247 468</b>
<b>Central administration</b>				
Personalkostnader			–16 259	–13 656
Avsättning vinstandelsstiftelse			–4 375	–3 300
Ombudsarvoden skatteprocess			–8 741	–6 375
IT, reklam- och lokalkostnader			–7 015	–5 740
Revisionsarvoden			–1 112	–680
Övriga kostnader			–11 797	–5 324
<b>Summa</b>			<b>–49 299</b>	<b>–35 075</b>

### Not 6 Finansnetto

	2006	2005
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–
Ränteintäkter, övriga	2 289	3 749
<b>Summa</b>	<b>2 289</b>	<b>3 749</b>
<i>Moderbolaget</i>		
Ränteintäkter, koncernföretag	2 982	–
Ränteintäkter, övriga	1 072	938
<b>Summa</b>	<b>4 054</b>	<b>938</b>
	2006	2005
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader, koncernföretag	–	–
Räntekostnader, övriga	–173 170	–182 210
<b>Summa</b>	<b>–173 170</b>	<b>–182 210</b>
<i>Moderbolaget</i>		
Räntekostnader, koncernföretag	–	–
Räntekostnader, övriga	–467	–348
<b>Summa</b>	<b>–467</b>	<b>–348</b>



## Not 7 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
<b>Resultaträkningen</b>				
<b>Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</b>				
Periodens skattekostnad	-15 802	-246	-	-
<b>Justering av skatt hänförlig till tidigare år</b>	-	-	-	-
	<b>-15 802</b>	<b>-246</b>	-	-
<b>Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</b>				
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	54 000	48 000	54 000	48 000
	<b>54 000</b>	<b>48 000</b>	<b>54 000</b>	<b>48 000</b>
Totalt redovisad skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)	38 198	47 754	54 000	48 000
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>				
Resultat före skatt	592 487	330 943	4 059	-14 871
Skatt enligt gällande skattesats (28%)	-165 896	-92 664	-1 137	-
Ej avdragsgilla kostnader	-2 541	-1 430	-1 760	-
Skatteeffekt av utnyttjande av underskottsavdrag för att täcka årets resultat	152 635	93 848	2 897	-
Omvärdering uppskjuten skattefordringar	54 000	48 000	54 000	48 000
	<b>38 198</b>	<b>47 754</b>	<b>54 000</b>	<b>48 000</b>
<b>Balansräkningen</b>				
	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
<b>Redovisade uppskjutna skattefordringar</b>				
Ingående balans	279 000	231 000	279 000	231 000
Uppskjuten skatteintäkt hänförlig till utnyttjande av underskott för årets resultat	152 635	93 848	121 265	93 848
Uppskjuten skatteintäkt hänförlig till omvärdering kvarvarande underskottsavdrag	54 000	48 000	54 000	48 000
Kvittning av uppskjuten skatteintäkt mot uppskjuten skatteskuld	-152 635	-93 848	-121 265	-93 848
Utgående balans	333 000	279 000	333 000	279 000
<b>Ej redovisade uppskjutna skattefordringar (mkr)</b>				
Ingående balans	175	317	175	317
Varav utnyttjat för täckande av årets skattekostnad	-121	-94	-121	-94
Varav utnyttjat för omvärdering av kvarvarande underskottsavdrag	-54	-48	-54	-48
Utgående balans	0	175	0	175
<b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag (mkr)</b>				
	Balans per	Redovisat	Redovisat	Balans per
	2006-01-01	över RR	mot EK	2006-12-31
Förvaltningsfastigheter (temporära skillnader)	119	64	-	183
Kvittning mot uppskjuten skattefordran	-119	-64	-	-183
	0	0	-	0

## Finansiella rapporter

### Underskott och restvärdesavskrivning

Vid ingången av räkenskapsåret 2006 har Klöver AB, efter tillkommande höjningar och sänkningar av det skattemässiga resultatet p g a den skatterevision som slutförts under hösten 2006, ett skattemässigt underskott om 1 060 mkr och ett avskrivningsunderlag för restvärdesavskrivning som överstiger bokföringsmässigt avskrivningsunderlag med 998 mkr. För räkenskapsår 2006 har Klöver således fastställt skattemässigt underskottsavdrag och skattemässigt avskrivningsunderlag, överstigande bokföringsmässigt underlag, om tillsammans 2 058 mkr. Underskotten och avskrivningsunderlaget är huvudsakligen hänförliga till avyttringar av svenska och utländska dotterbolag samt anläggningstillgångar och goodwill i den tidigare bedrivna IT-konsultverksamheten.

### Aktuell skatt och uppskjuten skattefordran

I bokslutet för 2006 uppgår aktuell skattekostnad till 16 mkr, vilken är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjämna med koncernbidrag. Redovisad uppskjuten skattefordran uppgår till 333 mkr, vilken utgår från Klöverns bedömning av bolagets nuvarande intjänandeförmåga. Uppskjuten skattefordran har därmed ökat med 54 mkr per 31 december 2006. Den uppskjutna skattefordran är hänförlig till fastställda skattemässiga underskottsavdrag och skattemässigt avskrivningsunderlag, utöver bokföringsmässigt underlag, på inventarier och goodwill.

### Beräkning av uppskjuten skattefordran och effekter från och med 2007

Beräkning av uppskjuten skattefordran utgörs av nuvarande skattesats, 28 procent, på bolagets nuvarande årsresultat före skatt exklusive realiserade värdeförändringar avseende fastigheter, för en period av fem år. I och med utgången av räkenskapsåret 2006 har utrymmet bestående av fastställda skattemässiga underskottsavdrag och skattemässigt avskrivningsunderlag utöver bokföringsmässigt underlag på inventarier och goodwill, som utgör beräkningsgrunden för uppskjuten skattefordran, förbrukats i sin helhet. Detta innebär att från och med räkenskapsåret 2007 kommer uppskjuten skattefordran att reduceras med det belopp i resultaträkningen som tas upp som uppskjuten skattekostnad utan likviditetseffekt.

## Not 8 Maskiner och inventarier

	2006		2005	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
Vid årets början	11 968	3 799	15 298	2 552
Nyanskaffningar	10 252	2 323	3 271	1 247
Omklassificeringar	–	–	–8 430	–
Förvärv av dotterföretag	2 221	–	2 082	–
Avyttringar och utrangeringar	–75	–36	–253	–
	<b>24 366</b>	<b>6 086</b>	<b>11 968</b>	<b>3 799</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
Vid årets början	–7 067	–1 585	–9 608	–829
Omklassificeringar	–	–	5 791	–
Förvärv av dotterföretag	–657	–	–1 600	–
Avyttringar och utrangeringar	49	36	132	–
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	–2 680	–931	–1 782	–756
	<b>–10 355</b>	<b>–2 480</b>	<b>–7 067</b>	<b>–1 585</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>14 011</b>	<b>3 606</b>	<b>4 901</b>	<b>2 214</b>

### Temporära skillnader och uppskjuten skatteskuld

Klöverns redovisade temporära skillnader mellan skattemässiga restvärden för fastigheter och verkligt värde för fastigheter samt temporära skillnader avseende finansiella instrument, uppgår till 655 mkr per 31 december 2006. Vid 28 procents skattesats uppgår uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 183 mkr, vilken i Klöverns räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skattefordran om samma belopp.

Utöver ovan finns temporära skillnader om 2 871 mkr som tillkommit i samband med tillgångsförvärv, för vilka – i enlighet med gällande regelverk – uppskjuten skatt ej beräknats.

### Skatteprocesser

Sammanfattningsvis består Klöverns nu pågående skatteprocesser av följande år och belopp:

#### **Taxeringsår 1999–2003, skattetillägg om sammanlagt 21 mkr och minskning av skattemässigt underskott med netto 21 mkr**

Skattetillägget är ännu ej betalt (anstånd) och redovisas som eventalförpliktelse. Klöver har överklagat ärendena till länsrätten.

#### **Taxeringsår 2003, avdrag för kapitalförlust om 4 933 mkr samt skattetillägg om 493 mkr**

I slutet av 2003 begärde Klöver att samma års taxering skulle omprövas. Syftet var att pröva om Klöver hade rätt till ytterligare underskottsavdrag om fem miljarder kronor med anledning av en förlust som bolaget, och indirekt aktieägarna, gjort i sin tidigare verksamhet som IT-bolag. Under våren 2006 återkallade Klöver sin begäran om omprövning, men trots detta beslöt Skatteverket att påföra Klöver ett skattetillägg om 493 mkr, vilket Klöver överklagat till länsrätten. Klöver har lämnat in en ny begäran om omprövning avseende kapitalförlusten om fem miljarder kr (taxeringsår 2003) och denna begäran har avslagits av Skatteverket. Klöver har därför överklagat beslutet till länsrätten.

Skattetillägget är ännu ej betalt (anstånd) och redovisas som eventalförpliktelse. Klöver har överklagat ärendet till länsrätten.

**Not 9 Förvaltningsfastigheter****Värdering av fastighetsinnehav**

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Klöver värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet. Vid varje kvartal externvärderas ca 25 procent av fastighetsbeståndet, resterande del av fastigheterna internvärderas. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande 12-månaders period.

Under 2006 har Klöver externvärderat 163 fastigheter, varav absoluta merparten utgörs av fastigheter som ägts under hela året. Värderingarna har utförts med en avkastningsbaserad metod i kombination med ortsprismetoden varvid kassaflödesmetoden har tillämpats, vilket innebär prognoser av framtida kassaflöden. De externa värderingarna har utförts av DTZ Sweden.

**Sammanfattning**

<i>Värdetidspunkt</i>	31 december 2006
<i>Verkligt värde</i>	10 701 mkr
<i>Kalkylperiod</i>	Fem år (vid längre betydande kontrakt har kalkylperioden anpassats till kontraktens livslängd)
<i>Direktavkastning, för bedömning av restvärde</i>	Mellan 6,0 och 12,0 procent
<i>Kalkylränta/diskonteringsränta</i>	Mellan 5,5 och 14,0 procent
<i>Långsiktig vakans</i>	Normalt mellan 5 och 10 procent
<i>Drift- och underhållskostnader</i>	Utfall för respektive fastighet samt erfarenheter av jämförbara objekt
<i>Inflationsutveckling</i>	Två procent (Riksbankens inflationsmål)

**Fastighetsinnehav och värderingsgrunder per verksamhetsort 2006-12-31**

Verksamhetsort (enhet)	Antal fastigheter	Hyresvärde mkr*	Uthyrningsgrad,%*	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkylränta för diskontering av framtida kassaflöden, %	Direktavkastningskrav, %
Kista	22	339	82	262	7,00–9,00 **	6,25–7,25 **
Linköping	24	161	80	179	7,75–11,50	6,00–9,50
Västerås	27	131	88	181	6,50–11,00 **	6,00–10,00 **
Norrköping	18	103	79	168	7,00–14,00	6,00–12,00
Karlstad	17	93	90	102	7,00–11,00	6,80–9,00
Örebro	11	93	94	113	5,50–9,25	6,50–11,00
Nyköping	29	93	91	132	7,50–12,00	6,00–9,00
Uppsala	3	82	60	66	8,00–11,00	6,50–8,75
Täby	25	63	91	67	7,75–9,50 **	6,00–7,50 **
Borås	14	44	90	75	8,00–11,50	6,50–8,75
Kalmar	11	42	86	64	8,75–10,50	7,00–8,50
Eskilstuna	4	32	88	27	8,50–10,00	7,00–8,00
<b>Totalt</b>	<b>205</b>	<b>1 276</b>	<b>84</b>	<b>1 436</b>	<b>5,50–14,00</b>	<b>6,00–12,00</b>

\* I hyresvärdet ingår kontraktsvärde för uthyrda ytor och bedömda marknadsmässiga hyror för vakanta ytor. För vakanta ytor är marknadsmässig hyra bedömd i de vakanta ytornas befintliga skick, vilket innebär före ev. ombyggnader och anpassningar.

\*\* Kalkylränta och direktavkastningskrav för fastigheter förvärvade under kvartal fyra, men ej värderade externt, ingår ej.

**Värderingsmetodik**

Klövern använder avkastningsvärdering enligt kassaflödesmetod. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för stämpelskatt.

<p><b>Värderingsmodell</b></p> <p>+ Beräknade hyresinbetalningar</p> <p>– Driftutbetalningar, inklusive fastighetsskatt, reparation- och underhållskostnader samt tomträttsavgälder enligt kassaflödesmetod</p> <p>= Driftöverskott enligt kassaflödesmetod</p> <p>– Avdrag för investeringar</p> <p>= Fastighetens kassaflöde</p> <p>Nuvärdet av kassaflödet varje år: Kassaflödet diskonteras till nuvärde med kalkylräntan/diskonteringsräntan.</p> <p>Fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut: Restvärdet bedöms genom en evighetskapitalisering varvid direktavkastningskravet används. Därefter diskonteras restvärdet till nuvärde med kalkylräntan.</p> <p>Normal kalkylperiod fem år</p> <p><b>Fastighetens verkliga värde</b></p>
---

Varje fastighets avkastningsförmåga och kassaflöde har bedömts individuellt.

Kalkylperioderna är i huvudsak fem år med undantag för fastigheter där det finns betydande kontrakt med en längre kvarvarande kontraktstid än fem år. I de fallen har en kalkylperiod motsvarande den kvarvarande kontraktstiden plus minst ett år valts.

Till grund för de prognostiserade framtida driftöverskotten ligger en analys av varje marknad och varje fastighets framtida hyresintäkter, driftkostnader och investeringar. Varje hyreskontrakt i fastigheterna har genomgått en individuell bedömning av dess marknadshyra efter kontraktets utgång. I kalkylerna har en bedömd inflationsutveckling av hyror, drift och underhållskostnader beräknats till 2 procent (Riksbankens inflationsmål). Bedömningen av marknadshyror, framtida driftkostnader, investeringar och byggrätter har i huvudsak gjorts av de externa värderarna utifrån de uppgifter och kunskaper de har om marknaderna.

Restvärdesberäkning görs genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftnettot under det sista året i kalkylperioden för varje fastighet. Restvärdet beräknas utifrån det bedömda marknadsmässiga direktavkastningskravet som har åsatts varje fastighet. Direktavkastningskraven för fastigheterna är baserade på de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner på respektive marknad. Fastighetens restvärde diskonteras sedan till nuvärde med hjälp av kalkylräntan/diskonteringsräntan.

Vid de interna värderingarna har i huvudsak de externa värderarnas avkastningskrav följts. Vid justeringar av dessa har en diskussion förts med de externa värderarna. De interna värderingarna har gjorts i samma värderingsprogram (FIA) som de externa värderarna (DTZ Sweden) använder.

**Värderingsunderlag**

För bedömning av fastigheternas intjäningsförmåga har de aktuella hyreskontrakten samt kända uthyrningar och avflyttningar varit grunden. För de vakanta ytorna har en marknadsmässig hyra bedömts utifrån de externa värderarnas och våra förvaltares marknadskänedom.

Driftkostnaderna har bedömts utifrån fastigheternas budgetar och utfall samt de externa värderarnas erfarenheter från liknande objekt. Fastigheternas underhållsnivå och investeringsbehov bedöms utifrån aktuellt skick, pågående och budgeterade investeringar samt de externa värderarnas bedömningar av framtida investeringsbehov.

Samtliga fastigheter är besiktigade inom en treårs-period. I fastigheter där det har förekommit större ombyggnation, inflyttningar eller andra värdepåverkande händelser görs nya besiktningar vid de externa värderingarna.

**Fastigheternas värdetförändringar**

Det verkliga värdet för Klöverns fastigheter uppgick den 31 december 2006 till 10 701 mkr (5 968). För helåret 2006 uppgick realiserade värdeökningar till 217 mkr (133) och realiserade värdeökningar till 45 mkr (25).

<i>Koncernen 2006-12-31, mkr</i>	<i>Fastigheter</i>
<b>Ingående verkligt värde</b>	<b>5 968</b>
Anskaffningsvärde för under året förvärvade fastigheter	4 672
Investeringar i fastigheterna	147
Köpeskilling sålda fastigheter	-348
Realiserad värdetförändring	45
Realiserad värdetförändring	217
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>10 701</b>
<i>Koncernen 2005-12-31, mkr</i>	<i>Fastigheter</i>
<b>Ingående verkligt värde</b>	<b>4 193</b>
Anskaffningsvärde för under året förvärvade fastigheter	2 108
Investeringar i fastigheterna	67
Köpeskilling sålda fastigheter	-557
Realiserad värdetförändring	25
Realiserad värdetförändring	132
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>5 968</b>

**Förvaltningsfastigheter – påverkan på periodens resultat**

<i>Koncernen</i>	<i>2006</i>	<i>2005</i>
mkr		
Hyresintäkter	843	639
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-339	-247
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som ej genererat hyresintäkter under perioden	-	-

Under 2005 och 2006 genererade samtliga förvaltningsfastigheter hyresintäkter.

**Taxeringsvärden – förvaltningsfastigheter**

<i>Koncernen</i>	<i>2006</i>	<i>2005</i>
mkr		
Taxeringsvärden byggnader	4 536	2 620
Taxeringsvärden mark	1 345	600
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>5 881</b>	<b>3 220</b>

**Skattemässigt restvärde – förvaltningsfastigheter**

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick den 31 december 2006 till 7 175 mkr (4 752).

**Not 10 Fordringar på koncernföretag**

<i>Moderbolaget</i>	2006	2005
<b>Långfristiga fordringar</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 322 483	633 598
Förändring fordringar	1 390 414	688 885
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>2 712 897</b>	<b>1 322 483</b>

**Kortfristiga fordringar**

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	179 247	761 897
Förändring fordringar	288 359	-582 650
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>467 606</b>	<b>179 247</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2006	2005
<i>Koncernen</i>		
Kortfristiga placeringar	-	46 825
Avräkning skatter och avgifter	31 190	24 838
Fordran säljarreverser	2 488	-
Övriga kortfristiga fordringar	4 153	1 388
<b>Summa</b>	<b>37 831</b>	<b>73 051</b>
<i>Moderbolaget</i>		
Kortfristiga placeringar	-	46 818
Avräkning skatter och avgifter	2 959	143
Övriga kortfristiga fordringar	77	113
<b>Summa</b>	<b>3 036</b>	<b>47 074</b>

**Not 12 Kundfordringar**

Kundfordringar i koncernen redovisas efter hänsyn tagen till under året uppkomna kundförluster som uppgick till 2 879 tkr. Moderbolaget har inga kundförluster.

**Not 15 Eget kapital****Aktiekapitalets förändring**

	Datum	Antal aktier	Kvotvärde per aktie	Aktiekapital, kr
Vid årets början	2006-01-01	120 364 259	5	601 821 295
Nyemission av aktier	2006-11-22	46 180 067	5	230 900 335
Vid årets slut	2006-12-31	166 544 326	5	832 721 630

**Utdelning**

Styrelsen i Klöver föreslår årsstämman att utdelning för räkenskapsåret 2006 skall uppgå till 1,25 kr per aktie (1,00), totalt 208,2 mkr (120,4).

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2006	2005
<i>Koncernen</i>		
Periodisering från leverantörsreskontran	3 729	3 446
Förutbetalda försäkringar	3 280	2 251
Förutbetalda tomträttsavgälder	3 493	-
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 456	4 917
<b>Summa</b>	<b>21 958</b>	<b>10 614</b>

*Moderbolaget*

Periodisering från leverantörsreskontran	965	1 510
Förutbetalda försäkringar	3 280	2 251
Pågående förvärv	412	-
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 143	1 321
<b>Summa</b>	<b>5 800</b>	<b>5 082</b>

**Not 14 Likvida medel**

	2006	2005
<i>Koncernen</i>		
Kassa och bank	95 442	141 251
<b>Summa</b>	<b>95 442</b>	<b>141 251</b>
<i>Moderbolaget</i>		
Kassa och bank	12 808	14 557
<b>Summa</b>	<b>12 808</b>	<b>14 557</b>



## Finansiella rapporter

### Not 16 Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie för 2006 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 630 685 tkr (378 697) och på ett vägt genomsnittligt antal utestående aktier under 2006 uppgående till 125 238 822 (115 800 115). Några utspädnings-effekter avseende vinst per aktie föreligger ej under helåren 2006 eller 2005. Komponenterna har beräknats på följande sätt:

#### Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare

	2006	2005
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	630 685	378 697

#### Vägt genomsnittligt antal utestående aktier

Antal	2006	2005
<b>Totalt antal aktier 1 januari</b>	<b>120 364 259</b>	<b>105 785 881</b>
Effekt av nyemission 4 mars 2005		6 600 000
Effekt av nyemission 3 juni 2005		7 978 378
Effekt av nyemission 22 november 2006	46 180 067	
<b>Totalt antal aktier 31 december</b>	<b>166 544 326</b>	<b>120 364 259</b>

#### Vägt genomsnittligt antal aktier under året

	125 238 822	115 800 115
--	-------------	-------------

### Not 17 Räntebärande och icke räntebärande skulder

#### Koncernen

tkr	2006	2005
<b>Långfristiga skulder</b>		
Banklån	6 796 389	3 886 215
Reversskuld	–	47 923
<b>Summa</b>	<b>6 796 389</b>	<b>3 934 138</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av banklån	33 500	53 195
Reversskuld	47 923	–
<b>Summa</b>	<b>81 423</b>	<b>53 195</b>
Outnyttjade checkkrediter	95 000	78 000

Övriga långfristiga skulder, 160 000, avser icke räntebärande skuld som uppkommit i samband med förvärv av fastigheter. Lånet förfaller 2008-11-20. Förfallostruktur för räntebärande skulder framgår av not 22.

### Not 18 Skulder till kreditinstitut

#### Moderbolaget

tkr	2006	2005
<b>Långfristiga skulder</b>		
Banklån	–	–
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Checkräkningskredit	–	–
Kortfristig del av banklån	–	–
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Outnyttjad checkkredit	50 000	50 000

### Not 19 Avsättningar

	2006	2005
<i>Koncernen</i>		
<b>Övriga avsättningar som är långfristiga skulder</b>		
Redovisat värde vid periodens ingång	7 072	11 483
Belopp som har tagits i anspråk under perioden	–246	–4 411
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>6 826</b>	<b>7 072</b>

#### Moderbolaget

<b>Övriga avsättningar</b>		
Redovisat värde vid periodens ingång	7 072	11 483
Belopp som har tagits i anspråk under perioden	–246	–4 411
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>6 826</b>	<b>7 072</b>

Innan Klöver år 2002 ändrade verksamhetsinriktning till fastighetsbolag, förelåg vissa tvister vilka uppstått i den tidigare bedrivna IT-konsultverksamheten. Tvisterna har successivt reglerats och per den 31 december 2006 uppgår avsättningen för tvister till 6 826 tkr (7 072). Merparten 4 326 tkr (4 572), av den totala avsättningen avser tvångsinlösenprocess av aktier i det tidigare dotterbolaget Adcore Stockholm AB. Skillnaden i avsättningsbelopp mellan 2006 och 2005 utgörs av ombudsarvoden. På grund av tvångsinlösenprocessens karaktär och komplexitet är Klöverns bedömning att processen ej kommer att avgöras under den närmaste 12-månadersperioden. På grund av osäkerhet om när i tiden tvisterna kommer att avgöras har beloppet inte nuvärdesberäknats.

### Not 20 Övriga skulder

	2006	2005
<b>Övriga kortfristiga skulder</b>		
<i>Koncernen</i>		
Personalens källskatt och sociala avgifter	2 486	1 802
Skuld till delägare av fastighet	2 444	–
Skuld till tidigare fastighetsägare	1 307	–
Övriga poster	727	1 208
<b>Summa</b>	<b>6 964</b>	<b>3 010</b>
<i>Moderbolaget</i>		
Personalens källskatt och sociala avgifter	2 486	1 717
Moms	4 417	996
Övriga poster	60	–
<b>Summa</b>	<b>6 963</b>	<b>2 713</b>

### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2006	2005
<i>Koncernen</i>		
Fakturerade hyror för första kvartalet 2007/2006	143 381	131 017
Upplupna räntekostnader	20 773	17 634
Upplupna kostnader el, värme m m	18 170	12 382
Upplupen stämpelskatt på fastigheter	12 362	12 256
Upplupen kostnad pantbrev	10 000	–
Upplupna personalkostnader	9 937	5 538
Upplupen fastighetsskatt	6 073	4 207
Upplupna kostnader vinstandelsstiftelse	5 265	3 640
Övriga poster	13 029	22 136
<b>Summa</b>	<b>238 990</b>	<b>208 810</b>

#### Moderbolaget

Upplupna personalkostnader	8 968	5 538
Upplupna kostnader vinstandelsstiftelse	5 265	3 640
Övriga poster	5 446	4 695
<b>Summa</b>	<b>19 679</b>	<b>13 873</b>

**Not 22 Finansiella risker och finanspolicies**

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 räntenivåer, refinansierings- och kreditrisker. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyen bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och 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 genom marknadsfluktuationer. Som stöd för bolagets finansfunktion finns ett finansutskott, vilket består av styrelsens ordförande, två styrelseledamöter jämte VD, finanschef och ekonomidirektör.

**Likviditetsrisker**

Med likviditetsrisk (även kallat refinansieringsrisk) avses risken att finansieringen inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Enligt finanspolicyen ska den genomsnittliga återstående löptiden, kapitalbindningen, på lånestocken vara tre år och högst 25 procent av lånestocken ska förfalla inom ett och samma år. Dessutom ska det hållas placeringar och bekräftade kreditfaciliteter av en genomsnittlig storlek som motsvarar förfall i kapitalbindningen under ett kvartal.

Lånens kapitalförfallostruktur per 31 december 2006 framgår av följande tabell:

Kapitalförfalloår	Kreditavtal,	Utnyttjat,	Utnyttjat,
	mkr	mkr	%
2007	504	404	80
2008	183	183	100
2009	141	141	100
2010	2 254	2 197	97
2011	2 345	1 945	83
2012	2 375	2 008	85
<b>Totalt</b>	<b>7 802</b>	<b>6 878</b>	<b>88</b>

Per 31 december 2006 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på lånestocken till 4,3 år. Vid samma tidpunkt fanns likvida medel om totalt 95 mkr och bekräftade men ej utnyttjade kreditfaciliteter om 557 mkr. Dessutom fanns utnyttjade lånelöften om 367 mkr som kan utnyttjas för nya förvärv eller investeringar efter säkerställande av fastighetsintekningar inom 75 procent av fastigheternas marknadsvärde.

**Ränterisker**

Ränterisk är risken att värdet på ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde, prisrisk, dels förändringar i kassaflöde, kassaflödesrisk. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Långa räntebindningar påverkar främst kassaflödesrisken medan kortare räntebindningstider påverkar prisrisken.

Hantering av koncernens ränteexponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering.

Klövern's ränterisk definieras som en initialt icke påverkbar räntekostnadsökning eller förändring av värdet på räntebärande tillgångar och skulder.

Ränterisken skall begränsas enligt följande:

- lån med initiala räntebindningstider om 90 dagar eller kortare och som överstiger 20 procent av den totala lånevolymen ska till 50 procent vara täckta av räntetak. Dessa skall vid tecknandet ha löptider på minst tre år och maximala räntenivån, inklusive marginal, för dessa rörliga lån skall vid tecknandet vara femårig obligationsränta + 2,5 procentenheter.

Ränteförfalloår	Genomsnittlig	mkr	Andel,
	ränta, %		%
Rörlig	3,8	4 685	68
2007	4,8	256	4
2008	5,1	534	8
2009	5,1	63	1
2010	3,7	32	0
2011	6,5	308	4
2012–	4,4	1 000	15
<b>Totalt</b>	<b>4,1</b>	<b>6 878</b>	<b>100</b>

**Räntetak/ränteswap**

För att begränsa ränterisken för de lån som ligger rörligt har räntetak för lånevolymen 3 329 mkr (929) köpts. Räntetaken är satta till 4,0 respektive 4,5 procent och relaterade till Stibor 90 dagar. Av räntetaken löper 730 mkr till 2009, 1 099 mkr till 2010, 1 000 mkr till 2011 och 500 mkr till 2012. Per den 31 december 2006 uppgick den realiserade värdeförändringen för räntetaken till 8,8 mkr (–2,7), vilket innebär en förändring under året om 11,5 mkr.

För lån om 1 000 mkr fanns vid årsskiftet en ränteswap som löper till 20 november 2016. Marknadsvärdet för denna swap uppgick till 16,0 mkr (–0,1).

Räntetaken har värderats av Handelsbanken respektive Swedbank utefter rådande räntekurva och volatilitet för respektive löptid. Ränteswapen har värderats av Swedbank genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde.

## Finansiella rapporter

### Kreditrisker

Den finansiella riskhanteringen medför en exponering för kreditrisker. Det är främst motpartsrisker i samband med fordringar på banker och andra motparter som uppstår vid köp av derivatinstrument. Finanspolicyn innehåller ett särskilt motpartsreglemente i vilket maximal kreditexponering för olika motparter anges enligt följande:

Motpart	Maximalt belopp
Svenska staten och statliga verk med 100 % statlig garanti	Obegränsat
Svenska banker med helägda dotterbolag	300 mkr/underkoncern
Övriga svenska hypoteksinstitut	100 mkr/bolag
Utländska banker med rating lägst Standard & Poor A- eller Moody's A3	100 mkr/underkoncern

### Värdetförändringar värdepapper, realiserade och orealiserade

Försäljningspris	68 431
Bokfört värde	-46 818
<b>Värdetförändring (moderbolaget)</b>	<b>21 613</b>
Varav värdetförändring t o m 30 september 2006	16 432
Värdetförändring under kvartal 4, 2006	5 181
<b>Värdetförändring (koncernen)</b>	<b>21 613</b>

Beloppen avser Klöverns innehav av 2 158 700 aktier i Diös Fastigheter AB. Samtliga aktier såldes den 30 oktober 2006.

### Verkligt värde

Verkligt värde (redovisat värde) för finansiella tillgångar och skulder redovisas i balansräkningen enligt nedan:

Koncernen	2006	2005
Likvida medel	95 442	141 251
Ränteswap <sup>1)</sup>	16 010	-65
Räntetak <sup>2)</sup>	33 314	6 806
Banklån	-6 829 889	-3 939 277
Reverslån	-47 923	-47 923

1) Ränteswapen baseras på ett nominellt lånebelopp om 1 000 mkr.

2) Räntetaken baseras på ett nominellt lånebelopp om 3 329 mkr.

### Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
<b>Ställda säkerheter</b>				
Fastighetsinteckningar	6 978 860	4 662 771	-	-
Företagsinteckningar	12 500	5 000	-	-
Spärrade bankmedel	3 862	20 063	3 758	3 750
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 995 222</b>	<b>4 687 834</b>	<b>3 758</b>	<b>3 750</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>				
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	-	-	6 200 661	3 746 218
Övriga eventalförpliktelser*	514 230	4 049	514 230	4 049
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>514 230</b>	<b>4 049</b>	<b>6 714 891</b>	<b>3 750 267</b>

\* Beloppet för 2006 avser Klöverns pågående skatteprocesser, se not 7.

### Känslighetsanalys

Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjänande-förmåga och balansräkning per sista december 2006. Känslighetsanalysen visar effekten på koncernens årsresultat efter fullt genomslag av var och en av parametrarna nedan. Räntebärande skulder och hyreskontrakt löper över flera år vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag under ett enskilt år utan först i ett längre perspektiv.

	Förändring	Årlig resultat-effekt, mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %	+/- 12,8
Hysesintäkter	+/- 1 %	+/- 10,7
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-/+ 4,5
Klöverns genomsnittliga upplåningsränta	+/- 1 % -enhet	-/+68,8

### Not 23 Operationell leasing

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal (se not 9). Omsättningshyror ingår till ett mindre belopp, 2,9 mkr (1,4). De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

	2006	2005
<i>Operationell leasing – koncernen som leasegivare, mkr</i>		
Avtalade hyresintäkter år 1	261	158
Avtalade hyresintäkter år 2–5	705	455
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	103	80
<b>Summa</b>	<b>1 069</b>	<b>693</b>

**Not 25 Närstående**

Moderbolaget har en närständerelation med sina dotterföretag, se not 26.

	År	Sålda tjänster	Köpta tjänster	Fordran	Skuld
<i>Koncernen</i>					
Andra närstående	2006	16 443	–	5 518	–
Andra närstående	2005	9 470	–	–	489
<i>Moderbolaget</i>					
Dotterföretag	2006	79 132	–	3 180 503	623 053
Dotterföretag	2005	55 451	–	1 501 730	122 615

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. I samband med förvärv av fastigheter i Västerås under 2004 från Arvid Svensson AB, ingick hyresavtal där Arvid Svensson AB är hyresgäster. Det sammanlagda årliga kontraktsvärdet uppgår till 16 mkr (16). Ersättningar till VD, ledande befattningshavare och styrelse framgår av not 3.

Den 20 november 2006 förvärvade Klövern fastigheter för fyra miljarder kr från det börsnoterade fastighetsbolaget Fabege. I samband med fastighetsförvärvet gjorde Klövern en nyemission av aktier till Fabege. Fabege är med 27,7 procent av såväl kapital som röster därefter Klöverns största ägare. Fabege har meddelat att de avser att dela ut Klöveraktierna till Fabeges aktieägare under våren 2007.

**Not 26 Andelar i koncernföretag**

	2006-12-31	2005-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	183 292	183 092
Inköp	100	200
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>183 392</b>	<b>183 292</b>
Ackumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	–	–
Årets uppskrivningar	28 951	–
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>28 951</b>	<b>–</b>
<b>Summa</b>	<b>212 343</b>	<b>183 292</b>

Specifikation av moderbolagets direktägda dotterföretag framgår nedan. Övriga koncernföretag återfinns i respektive dotterföretags årsredovisningar.

Dotterföretag / Org.nr / Säte	Antal andelar	Andel i %*	Bokfört värde
Klövern Strand AB, 556542-0098, Nyköping	80 000	100	126 395
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	100
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	8 138
Klövern Komp Bobby AB, 556678-9938, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Charbel AB, 556594-9814, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Dante AB, 556594-9830, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Efraim AB, 556594-9855, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Ett AB, 556610-3106, Nyköping	1 000	100	15 974
Klövern Komp Ett AB, 556613-4085, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Karl AB, 556708-7985, Nyköping	1 000	100	5 139
Övriga dotterföretag, vilande			500
			<b>212 343</b>

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

## Finansiella rapporter

### Not 27 Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
<i>Betalda räntor</i>				
Erhållen ränta	2 289	3 749	4 054	938
Erlagd ränta	-170 031	-190 444	-467	-348

#### *Kassaflöde från investeringsverksamheten*

Fastighetsförvärven har delvis finansierats med apottemissioner, uppgående till 1 094 mkr (269).

	Moderbolaget	
	2006	2005
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar på inventarier	931	756
Koncernbidrag	172 397	85 427
Förändring avsättningar	-246	-4 414
<b>Summa</b>	<b>173 082</b>	<b>81 769</b>

	Moderbolaget	
	2006	2005
<i>Investering i finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	-29 051	-200
Nyemission	1 093 544	269 040
Fordringar hos koncernföretag	-1 390 414	-688 885
<b>Summa</b>	<b>-325 921</b>	<b>-420 045</b>

### Not 28 Händelser efter balansdagen

Klövern har tecknat ett tioårigt hyresavtal med Sollentunamässan omfattande 14 tkvm utställningsyta i Kista. Projektet startar i april 2007 och inflyttningen är beräknad till augusti 2008. Mässan kommer att vara belägen i fastigheten Lidarände 1 i centrala Kista. Klövern's investering beräknas till 130 mkr och direktavkastningen i fastigheten, efter projektets färdigställande, bedöms till 6,5 procent. Avtalet är villkorat av beslut om ny detaljplan.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar härmed att årsredovisningen är upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed för aktiemarknadsbolag. De lämnade uppgifterna stämmer med de faktiska förhållandena i verksamheten och ingenting av väsentlig betydelse har utelämnats som skulle kunna påverka den bild av koncernen och moderbolaget som skapats av årsredovisningen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 21 februari 2007. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 28 mars 2007.

Nyköping 21 februari 2007

*Stefan Dahlbo*  
Ordförande

*Gustaf Hermelin*  
Verkställande direktör

*Lars Holmgren*

*Anna-Greta Lundh*

*Johan Piehl*

*Lars Rosvall*

*Fredrik Svensson*

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21 februari 2007.

Ernst & Young AB

Björn Fernström  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till årsstämman i Klöver AB

Org.nr 556482-5833

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Klöver AB för år 2006. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 42–72. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen, samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen, tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut säkerhet, försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen, och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 februari 2007

Ernst & Young AB

*Björn Fernström*  
Auktoriserad revisor

## Styrelse och revisor



**Stefan Dahlbo**, född 1959.  
Styrelseordförande sedan 2002.  
vVD Investment AB Öresund.  
*Övriga styrelseuppdrag:* Ledamot i Faberge AB, Hagströmer & Qyiberg AB samt Nobia AB.  
*Utbildning:* Civilekonom.  
*Aktieinnehav i Klöver:* 42 666 aktier, privat och via bolag.



**Johan Piehl**, född 1955.  
Ledamot sedan 2003.  
VD Förvaltnings AB Charrow.  
*Övriga styrelseuppdrag:* Ledamot i Hagströmer & Qyiberg AB samt HQ Fonder Sverige AB.  
*Utbildning:* Marknadsekonom.  
*Aktieinnehav i Klöver:* 580 100 aktier, privat, via familj och bolag.



**Gustaf Hermelin**, född 1956.  
Ledamot sedan 2003.  
VD Klöver AB.  
*Övriga styrelseuppdrag:* Ledamot i Diös Fastigheter AB.  
*Utbildning:* Ekonomistudier HHS.  
*Aktieinnehav i Klöver:* 2 349 235 aktier, privat, via familj och bolag.



**Lars Rosvall**, född 1959.  
Ledamot sedan 2005.  
VD Frösundaviksparken AB.  
*Övriga styrelseuppdrag:* Ledamot i Ampelia Förvaltning AB, Berik Capital Advisors AB, Backahill AB samt Dagon AB.  
*Utbildning:* Civilekonom.  
*Aktieinnehav i Klöver:* 300 000 aktier, via bolag.



**Lars Holmgren**, född 1952.  
Ledamot sedan 2003.  
VD Lantbrukarnas Ekonomi AB.  
*Övriga styrelseuppdrag:* Ordförande i bl a Diös Fastigheter AB, LRF Försäkring AB, LRF Konsult AB, LRF Media AB, LRF Samköp AB samt Svensk Markservice AB. Ledamot i bl a Kronfågel Holding AB samt Setra Group AB.  
*Utbildning:* Kemiekonom.  
*Aktieinnehav i Klöver:* 0 aktier.



**Fredrik Svensson**, född 1961.  
Ledamot sedan 2005.  
VD Arvid Svensson Invest AB (ASI).  
*Övriga styrelseuppdrag:* Ordförande i Case Investment AB. Vice ordförande i Sardus AB. Ledamot i Broström AB, Balder AB, Ramnäs Bruk AB samt United Logistics AB.  
*Utbildning:* Civilekonom.  
*Aktieinnehav i Klöver:* 17 016 609 aktier, via bolag.



**Anna-Greta Lundh**, född 1955.  
Ledamot sedan 2003.  
VD Länsförsäkringar Södermanland.  
*Övriga styrelseuppdrag:* Ledamot i Länsförsäkringar AB, Länsförsäkringars ITCenter, Södermanlands Nyheter samt Setra Group AB.  
*Utbildning:* Civilekonom.  
*Aktieinnehav i Klöver:* 8 000 aktier, privat.

### Revisor

Ernst & Young AB

**Björn Fernström**, född 1950.

Auktoriserad revisor, revisor i bolaget sedan 2000.

Ernst & Young vald av ordinarie bolagsstämma 2003 t o m årsstämman 2007.

# Ledning



**Gustaf Hermelin**, född 1956.  
VD, anställd sedan 2002.  
*Tidigare anställningar:* VD StrömFastigheter 2001–2002, StrandFastigheter 1993–2002, Regionchef Storheden/Wihlborgs 1998–2001, VD m m Oskarsborg 1994–1997.  
*Utbildning:* Ekonomistudier HHS.  
*Styrelseuppdrag:* Diös Fastigheter AB.  
*Aktieinnehav i Klöver:* 2 349 235 aktier, privat, via familj och bolag.



**Anders Lundquist**, född 1963.  
Ekonomidirektör, vVD, anställd sedan 2002.  
*Tidigare anställningar:* Ekonomichef Synoptik Sweden 2001–2002, Informationschef Wihlborgs 1998–2001, Ekonomichef NK Cityfastigheter 1993–1998, Produktchef Kavli 1992–1993, Ekonomichef Kavli 1991–1992, Controller Nordiska Kompaniet 1988–1991.  
*Utbildning:* Universitetsstudier i ekonomi.  
*Styrelseuppdrag:* Inga.  
*Aktieinnehav i Klöver:* 40 000 aktier, privat.



**Britt-Marie Einar**, född 1965.  
Informationschef, anställd sedan 2004.  
*Tidigare anställningar:* Informations- och IR-chef Tornet 1999–2003, Ekonomijournalist Veckans Affärer 1997–1999 samt Finanstidningen 1990–1997, Treasurer Östgöta Enskilda Bank 1989–1990.  
*Utbildning:* Civilekonom.  
*Styrelseuppdrag:* Inga.  
*Aktieinnehav i Klöver:* 1 000 aktier, privat.



**Thomas Nilsson**, född 1951.  
Fastighetschef, anställd sedan 2002.  
*Tidigare anställningar:* Konsultuppdrag inom bl a Storheden, Wihlborgs och StrandFastigheter 1995–2002, VD Skavsta Flygplats 1991–1995, VD Nyköpings Industrihus 1982–1994.  
*Utbildning:* Fil kand, företagsekonomi.  
*Styrelseuppdrag:* Inga.  
*Aktieinnehav i Klöver:* 250 991 aktier, via bolag.



**Tomas Hermansson**, född 1968.  
Enhetschef Kista, anställd sedan 2006.  
*Tidigare anställningar:* Förvaltningschef Fabege 2006, Marknadschef Skanska Fastigheter Stockholm 2004–2006, Projektchef Skanska Projektutveckling Sverige 1998–2003, Projektchef Skanska Bygg 1996–1998 samt Project Manager Skanska International Building 1996.  
*Utbildning:* Civilingenjör KTH, universitetsstudier i ekonomi.  
*Styrelseuppdrag:* Inga  
*Aktieinnehav i Klöver:* 0



**Caesar Åfors**, född 1959.  
Finanschef, anställd sedan 2002.  
*Tidigare anställningar:* Konsultuppdrag inom StrandFastigheter 1999–2002, Egen företagare 1997–1998, Fastighetsmäklare Areal 1990–1997.  
*Utbildning:* Jägmästare.  
*Styrelseuppdrag:* Inga.  
*Aktieinnehav i Klöver:* 661 464 aktier, via bolag.

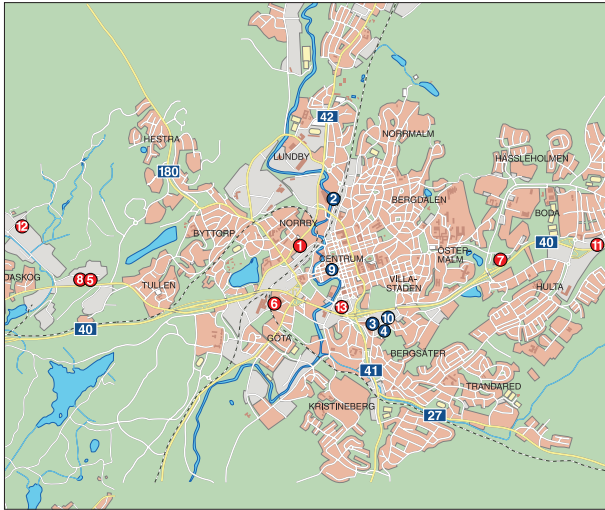
# Fastighetsförteckning

Kart-referens	Kommun	Fastighet	Adress	kvm							Hyres-värde, tkr	Tax.värde, mkr	Ekonomisk uthytningsgrad, %		
				Byggår/vårdeår	Kontor	Industri/lager	Butik	Utbildning/lab/vård/motion	Restaurang/hotell	Bostad				Totalt	
1	Borås	Gjutaren 10	Norby Tvärg. 7, Norby Långg. 18	1963	1 003	7 846	0	0	0	0	0	8 849	3 623	8	93
2	Borås	Grävlingen 5	Skaraborgsv. 21	1974/90	6 740	0	613	0	0	0	0	7 353	6 386	32	92
3	Borås	Katrinedal 2	Katrinedalsg. 14 Åsboholmsg. 12	1963	2 739	2 646	1 096	2 224	280	0	0	8 985	5 463	25	86
4	Borås	Katrinehill 8	Åsboholmsg. 16	1969	5 189	1 261	0	0	0	0	0	6 450	3 077	Spec. fast.	77
5	Borås	Kuggen 1	Verkstadsq. 14	1992/96	0	1 872	0	0	0	0	0	1 872	1 226	4	100
6	Borås	Laxöringen 1	Bockasjöq. 10	1960	1 392	1 672	0	0	0	0	0	3 064	1 366	7	80
7	Borås	Milen 7	Solvarvsg. 4, 6	1969/89	2 405	7 531	0	0	0	0	0	9 936	5 052	16	88
8	Borås	Muttern 2	Verkstadsq. 12	1963/89	442	1 842	0	0	0	0	0	2 284	1 419	5	88
9	Borås	Nestor 1	Lilla Brog. 17	1963	1 238	0	1 148	0	0	0	0	2 386	2 820	14	99
10	Borås	Näckrosen 3	Katrinedalsg. 1, 3, Åsboholmsg. 25	1990	4 026	1 242	0	0	0	0	0	5 268	5 084	20	100
11	Borås	Raklinjen 2	Källbäckstrydsg. 6,8	1968/70	0	7 755	0	0	0	0	0	7 755	3 096	8	91
12	Borås	Rotorn 3	Masking. 4	1972/75	0	3 037	0	0	0	0	0	3 037	1 330	5	50
13	Borås	Uranus 16	Bryggareg. 18, 20	1960	0	4 456	0	2 734	0	0	0	7 190	2 810	6	94
2	Eskilstuna	Nötknäpparen 24	Gustafsv. 5 A	1956	185	1 800	1 899	0	0	0	0	2 264	844	2	100
2	Eskilstuna	Valpen 3	Björksq. 5, 7	1993	0	4 134	0	0	0	0	0	4 134	5 227	Spec. fast.	100
3	Eskilstuna	Vampyrn	Kriebsensq. 8, Kungsg. 25	1937/79	7 218	1 464	6 237	160	109	1 643	16 831	21 641	83	85	
4	Eskilstuna	Vägskålen 24	Kriebsensq. 5	1936	100	0	77	2 310	0	1 040	3 527	4 385	21	84	
	Fagersta	Ratten 9	Kristiansbergsv. 10	1975	0	380	423	0	0	0	0	803	749	1	82
1	Kalmar	Apotekaren 20	Storg. 28, 30, V. Sjöq. 13	1965	953	101	817	0	0	0	0	1 871	2 437	11	99
2	Kalmar	Fredriksdal 1	Smedjeg. 2	1982	750	2 748	0	0	0	0	0	3 498	2 440	Spec. fast.	83
3	Kalmar	Guldåsen 2	Esplanaden 30	1947	2 936	93	0	0	0	0	0	3 029	2 707	13	100
4	Kalmar	Gumsen 31	Verkstadsq. 5	1963	4 005	14 518	526	6 211	1 007	159	26 426	11 143	18	92	
5	Kalmar	Koljan 24	Esplanaden 29, Norra v. 16, 18, 20	1929/92	6 380	2 579	243	0	280	0	9 482	4 591	41	32	
6	Kalmar	Korpen 18	Fabriksq. 31	1976	2 222	50	0	1 434	0	0	0	3 706	3 563	Spec. fast.	100
7	Kalmar	Korpen 20	Fabriksq. 29, Nyg. 30	1979	4 397	666	0	1 319	0	0	0	6 382	5 158	32	74
8	Kalmar	Lärlingen 5	Kaggensq. 40 B-D, 42, 44, Strömq. 7B, C	1960	3 638	147	714	69	0	0	0	4 568	4 509	24	92
9	Kalmar	Matrosen 1	Tjärhovsg. 1	1995	1 293	0	0	889	0	0	0	2 182	2 619	12	100
10	Kalmar	Mästaren 28	Fiskareg. 20, Kaggensq. 30	1962	568	21	748	0	0	0	0	1 337	1 740	9	100
11	Kalmar	Tenngjutaren 1	Larmg. 40, Strömq. 2	1979	1 354	0	0	0	0	297	1 651	1 533	9	99	
1	Karlstad	Barkassen 7	Lagergrens g. 2, 4	1990	12 084	0	425	0	61	0	0	12 570	12 660	78	82
2	Karlstad	Barkassen 9	Lagergrens g. 8	1991	6 824	0	0	332	0	0	0	7 156	8 410	55	90
3	Karlstad	Gångjärnet 2	Blockg. 29	1964	158	2 814	0	0	0	0	0	2 972	2 146	8	100
4	Karlstad	Hamnaren 21	Gjuterig. 27, 29	1990	774	1 172	0	0	0	0	0	1 946	1 208	4	100
5	Karlstad	Herrhagen 1:10	Hamnpirsg. 4	1986/87	0	475	0	1 040	0	0	0	1 515	1 229	7	100
6	Karlstad	Kanoten 10	Lagergrens g. 7	1989	9 146	585	0	0	434	0	0	10 165	13 164	83	79
7	Karlstad	Kanoten 9	Kanikenäsbanken 12	1990	8 894	0	0	0	0	0	0	8 894	8 187	49	100
8	Karlstad	Monitorn 9	Ö. Torgg. 2	1993	3 090	0	219	0	0	0	0	3 309	4 797	26	97
9	Karlstad	Passadvinden 3	Regnvindsg. 17	1990	321	3 378	0	0	0	0	0	3 699	1 989	7	93
10	Karlstad	Skepparen 15	Orrholmsg. 4, 6 Sjömansg. 1	1954	2 072	0	0	19 781	0	0	0	21 853	21 543	Spec. fast.	97
11	Karlstad	Stolpen 1	Ventilg. 5	1964	4 019	0	0	285	0	0	0	4 304	3 513	6	97
12	Karlstad	Sågen 1	Faktorig. 13, Industrig. 1	1986	3 283	0	0	0	0	0	0	3 283	2 942	14	53
13	Karlstad	Sågen 2	Faktorig. 15	1988	1 735	0	0	0	0	0	0	1 735	0	7	0
14	Karlstad	Sälgen 6	Ålvg. 39	1949	1 574	0	0	0	0	0	0	1 574	1 532	4	100
15	Karlstad	Tornadon 2	Blekeq. 9	1975	303	12 232	0	0	0	0	0	12 535	5 847	20	83
16	Karlstad	Ugnen 1	Sågverksg. 32	1989	891	851	0	0	0	0	0	1 742	929	3	98
	Katrineholm	Nejlilan 13	Fredsg. 30, 32	1951	19	1 685	0	0	0	861	2 565	1 912	Spec. fast.	96	
	Katrineholm	Rådmannen 3	Västgötq. 16	1955/78	0	18 298	0	0	180	0	18 478	11 860	16	100	
	Kristinehamn	Uroxen 14	Kungsg. 28	1954	1 854	1 065	84	0	0	0	0	3 003	2 457	6	96
	Kumla	Transistorn 2	Montörq. 2, Radiog. 9	1972/98	0	35 521	0	0	0	0	0	35 521	21 321	59	100
	Köping	Drotten 2	V. Långg. 6	1988	2 405	1 196	0	0	0	0	0	3 601	3 082	11	75
1	Linköping	Brevduvan 17	Kungsg. 20	1918	7 361	126	0	0	0	257	7 744	9 029	53	100	
2	Linköping	Brevduvan 21	Åg. 33	1990	8 934	350	58	0	290	0	9 632	15 249	103	99	
3	Linköping	Bävern 13	Hertig Karlsg. 2A-C, 4A-B	1981	5 596	255	0	0	0	0	5 851	6 009	37	87	
4	Linköping	Dahlia 18	S:t Larsq. 30	1963	1 668	319	2 164	0	493	0	4 644	6 217	33	97	
5	Linköping	Dahlia 20	Tanneforsq. 20	1962	576	469	1 501	0	377	168	3 091	5 493	30	91	

Kontor
  Industri/lager
  Butik
  Utbildning/vård/motion
  Restaurang/hotell
  Bostad
  Mark



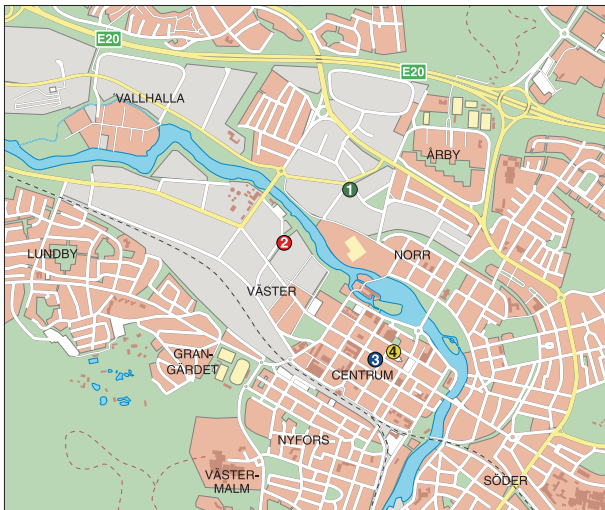
Borås



10 Näckrosen 3, Borås



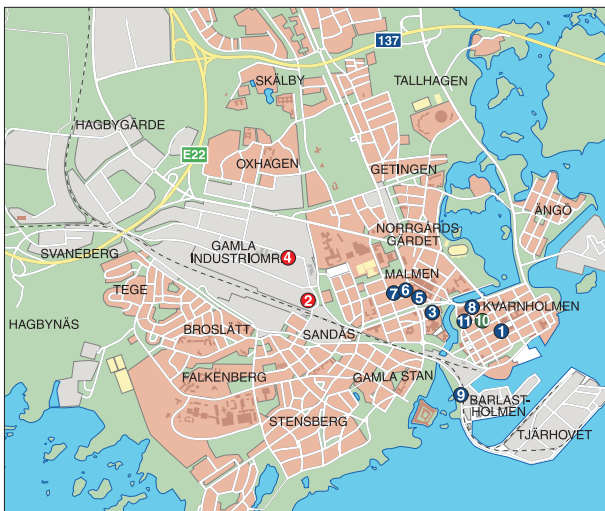
Eskilstuna



3 Vampyren 9, Eskilstuna



Kalmar



9 Matrosen 1, Kalmar



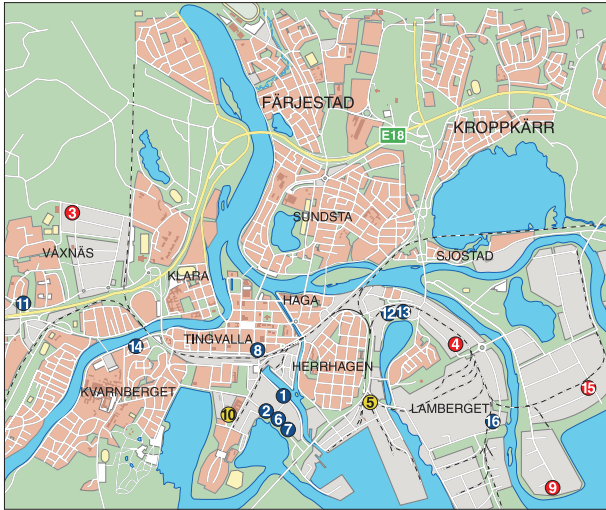


# Fastighetsförteckning

Kart-referens	Kommun	Fastighet	Adress	kvm							Hyses-värde, tkr	Tax.värde, mkr	Ekonomisk uthyrnings-grad, %	
				Byggar/vårdeår	Kontor	Industri/lager	Butik	Utbildning/lab/vård/motion	Restaurang/hotell	Bostad				Totalt
6	Linköping	Dalmasen 2	Storg. 46	1973	780	0	246	267	0	0	1 293	1 661	9	100
7	Linköping	Decimalen 16	Repslagareg. 25, Nyg. 15	1968/99	2 247	754	1 661	0	0	0	4 662	7 465	41	98
8	Linköping	Domaren 13	Tanneforsg. 8	1966	705	424	869	790	87	0	2 875	5 230	31	74
9	Linköping	Doppingen 15	Drottningg. 23, 25	1965	1 255	266	899	0	1 595	1 314	5 329	5 514	32	64
10	Linköping	Däckeln 3	Klosterg. 35	1900/76	177	196	1 765	0	0	660	2 798	4 931	26	99
11	Linköping	Elefanten 17	Barnhemsg. 2	1950/99	6 098	70	0	0	0	0	6 168	8 359	43	99
12	Linköping	Elektriciteten 2	Stora Torget 3	1894/78	2 299	399	878	0	0	0	3 576	5 356	33	93
13	Linköping	Fonden 1	Junkersg. 1	1987	3 665	0	0	0	0	0	3 665	4 398	22	87
14	Linköping	Ganymeden 7	Roxeng. 9, 11	1975	1 385	13 100	0	0	440	0	14 925	8 558	25	53
15	Linköping	Glasberget 1	Attorpsg. 5	1990	7 274	675	0	1 270	0	0	9 219	8 211	39	84
16	Linköping	Glasbiten 1	Attorpsg. 2	1977	0	3 760	0	0	0	0	3 760	2 753	7	100
17	Linköping	Guvernören 13	Norra Oskarsg. 18	1968/71	625	2 500	0	0	0	0	3 125	1 493	6	87
18	Linköping	Gymnasten 2	Roxeng. 7	1977	1 772	0	0	0	310	0	2 082	1 876	9	97
19	Linköping	Idéskissen 1	Teknikringen 3	1984	2 356	0	0	2 370	0	0	4 726	4 365	Spec. fast.	82
20	Linköping	Idétävlingen 4	Wallenbergsg. 4	2000	20 437	1 072	0	385	620	0	22 514	22 678	118	59
21	Linköping	Kättaren 7	Läskolvsg. 4	1972	1 255	17 958	0	0	0	0	19 213	4 370	23	36
22	Linköping	Mekanikerna 22	Gamla Tanneforsv. 17A	1940/90	4 400	13 686	0	2 962	0	0	21 048	12 512	23	74
23	Linköping	Navbössan 1	Läsblecksg. 7, 9	1980	570	10 581	0	0	0	0	11 151	4 676	19	35
24	Linköping	Paletten 1	Gumpekullav. 8	1980/91	5 339	349	0	0	0	0	5 688	4 573	22	87
	Mark	Kyrkängen 9	Kyrkog. 2	1929	653	0	0	0	0	0	653	896	4	100
	Norberg	Norbergsby 10:66	Nyg. 2	1988	0	0	2 668	0	0	0	2 668	1 981	1	100
1	Norrköping	Bronsen 2	Tennng. 4	1971	3 769	4 390	0	890	0	0	9 049	4 915	19	61
2	Norrköping	Diket 10	Drottningg. 66, Nyg. 93	1968	3 384	111	1 365	0	0	0	4 860	6 677	30	98
3	Norrköping	Kopparhamaren 2	Norra Grytsg. 8, 10, 14	1969	25 865	3 836	0	2 777	4 279	0	36 757	31 426	206	75
4	Norrköping	Kopparhamaren 3	Kungsg. 56/Norra Grytsg. 2, 4, 6	1929	0	7 940	0	0	0	0	7 940	794	4	0
5	Norrköping	Kopparhamaren 4	Kungsg. 52	1929	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
6	Norrköping	Malmen 5	Kopparg. 18	1979/82	761	2 690	425	0	0	0	3 876	2 089	7	85
7	Norrköping	Malmen 6	Kopparg. 10	1963	0	6 900	0	0	0	0	6 900	4 224	12	100
8	Norrköping	Omformaren 7	Hagag. 10	1969/70	33	5 102	4 178	3 065	0	0	12 378	5 688	3	99
9	Norrköping	Pelikanen 14	Hospitalsg. 20	1972	1 670	0	0	191	0	0	1 861	1 389	6	67
10	Norrköping	Platinan 1	Platinag. 1	1988	0	0	3 875	0	0	0	3 875	1 856	7	100
11	Norrköping	Reläet 9	Ståthögav. 48	1974/93	2 230	32 384	0	0	600	0	35 214	12 791	65	53
12	Norrköping	Rotfjärilen 1	Svärmareg. 1, 3	1992/93	4 380	1 365	0	0	0	0	5 745	4 826	14	85
13	Norrköping	Silvret 2	Kopparg. 28	1988/98	0	6 866	0	0	0	0	6 866	2 801	17	100
14	Norrköping	Skeppet 13	Hospitalsg. 26	1929/93	0	0	1 817	90	676	976	3 559	3 906	22	94
15	Norrköping	Stjärnan 15	Slottsg. 114, 116	1958	4 979	92	0	3 295	2 528	271	11 165	7 053	31	57
16	Norrköping	Stjärnan 16	Slottsg. 114, 116	1958	0	0	0	0	0	0	0	0	14	0
17	Norrköping	Stålet 3	Malmg. 18	1969	1 525	8 691	0	0	0	0	10 216	3 733	Spec. fast.	88
18	Norrköping	Svärdet 8	Hospitalsg. 17 mfl	1967	7 693	40	0	0	365	0	8 098	9 300	36	100
1	Nyköping	Ana 11	Gästabudsv. 2 m fl, Spelhagsv. 3 mfl	1940/87	12 680	25 456	0	4 795	0	0	42 931	24 965	73	91
2	Nyköping	Ana 13	Nyckelv. 14	2003	680	0	0	0	0	0	680	796	3	100
3	Nyköping	Bagaren 20	Ö. Storg. 5, St. Anneg. 6	1962	400	0	450	0	352	681	1 883	1 828	9	98
4	Nyköping	Biografen 19	V. Storg. 18, 20	1970/87	250	0	1 011	0	440	856	2 557	2 824	13	100
5	Nyköping	Brandholmen 1:9	Pontong. 11	1962	1 484	6 704	0	0	0	97	8 285	3 418	10	72
6	Nyköping	Brädgården 3	Folkkungav. 1	Tomt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	Nyköping	Fabrikatet 1	Materialv. 3	1980	0	2 087	0	2 632	0	0	4 719	2 621	8	67
8	Nyköping	Fabrikatet 4	Materialv. 3	Tomt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	Nyköping	Fabrikatet 5	Materialv. 3	Tomt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	Nyköping	Fors 11	Repslagareg. 43	1946/69	8 292	2 418	335	137	236	0	11 418	10 228	42	89
11	Nyköping	Furan 2	Domänv. 11	2001	0	17	0	2 838	0	0	2 855	2 713	Spec. fast.	100
12	Nyköping	Gripen 1	V. Storg. 25	1986	475	0	691	0	0	0	1 166	1 363	6	100
13	Nyköping	Hermelinen 7	Ö. Storg. 36	1940/81	2 021	0	0	0	0	665	2 686	1 842	9	71
14	Nyköping	Hotellet 18	Brunnsg. 35	1940	50	0	62	0	425	275	812	416	2	97
15	Nyköping	Hotellet 26	V. Storg. 19	1981	0	0	1 350	0	3 430	0	4 780	4 701	23	100
16	Nyköping	Järnhandlaren 2	V. Storg. 9	1929/90	467	478	562	0	0	0	1 507	1 354	7	97
17	Nyköping	Järnhandlaren 3	V. Storg. 7	1929/90	0	0	0	0	0	0	0	0	Samtax. Järnhand. 2	0
18	Nyköping	Kompaniet 29	Folkkungav. 1	1986	1 006	13	0	305	742	0	2 066	2 029	8	100
19	Nyköping	Lansen 13	Gasverksv. 2, Ö. Längdg. 5, 7	1977/91	4 338	1 027	542	0	0	0	5 907	5 337	24	94

■ Kontor 
 ■ Industri/lager 
 ■ Butik 
 ■ Utbildning/vård/motion 
 ■ Restaurang/hotell 
 ■ Bostad 
  Mark

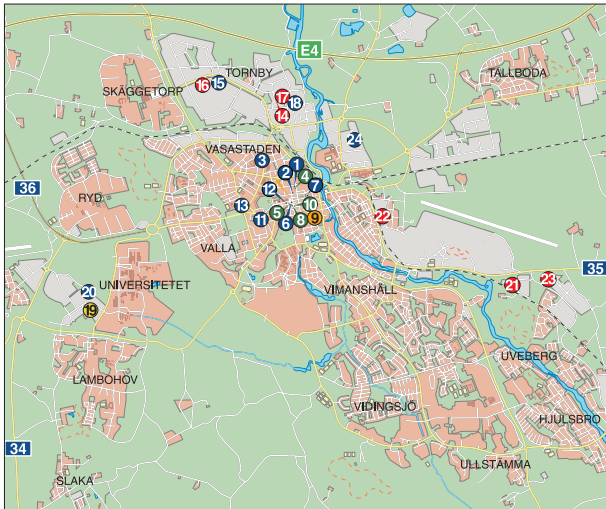
Karlstad



7 Kanoten 9, Karlstad



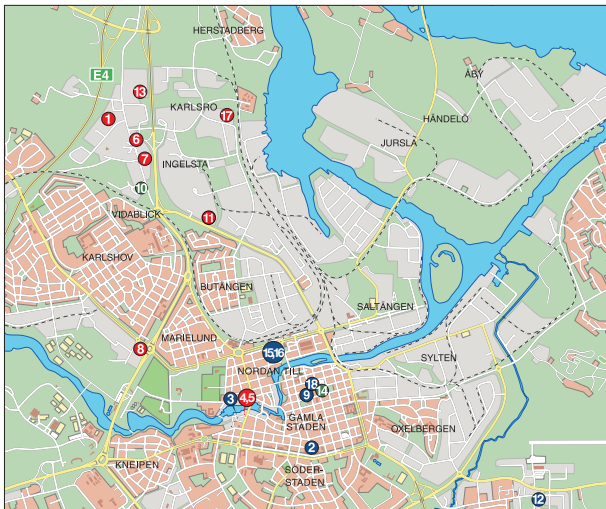
Linköping



12 Elektriciteten 2, Linköping



Norrköping



12 Rotfjärilen 1, Norrköping



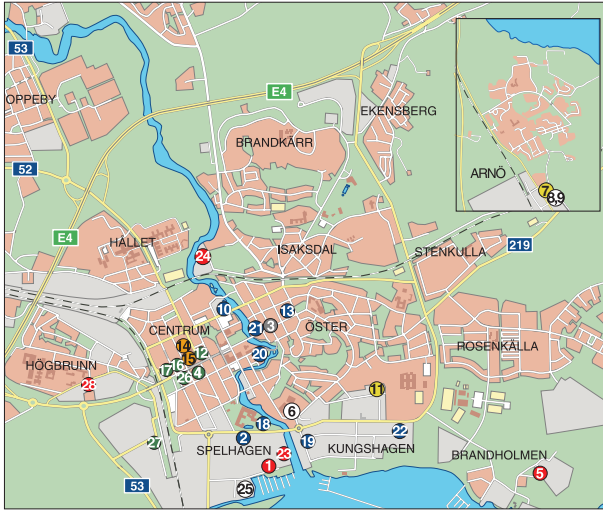
## Fastighetsförteckning

Kart-referens	Kommun	Fastighet	Adress	kvm							Hyresvärde, tkr	Tax.värde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %		
				Byggår/ värdeår	Kontor	Industri/ lager	Butik	Utbildning/ lab/vård/ motion	Restaurang/ hotell	Bostad				Totalt	
20	Nyköping	Nyköpings Bruk 7	V. Kvarng. 62	1991	1 678	65	0	0	0	0	0	1 743	1 619	9	85
21	Nyköping	Riksbanken 5	Ö. Storg. 3	1991	2 139	173	0	0	0	0	0	2 312	2 628	11	87
22	Nyköping	Skölden 2	Gasverksv. 15	1989	1 962	73	0	0	0	0	0	2 035	1 460	6	98
23	Nyköping	Spelshagen 1:7	V. Skeppsbron 6	1929	91	5 326	0	0	0	0	0	5 417	2 031	4	95
24	Nyköping	Spinneriskan 2	Periodgången 11	1969	0	4 210	0	0	0	0	0	4 210	2 186	3	100
25	Nyköping	Spånten 7	Spelhagsv. 4, 6, 8	Tomt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
26	Nyköping	Standard 17	V. Storg. 8, 10, Bagareg. 29	1970	0	39 3 213	0	99	0	0	0	3 351	5 199	25	81
27	Nyköping	Stensöten 5	Idbäcksv. 8B	1973	449	1 989	2 420	0	0	0	0	4 858	3 234	6	100
28	Nyköping	Säven 4	Norrköpingsv. 9	1987	0	1 853	0	0	0	0	0	1 853	2 225	Spec. fast.	100
	Sigtuna	Märsta 15:7	Bristag. 13	1970/93	0	11 993	0	0	0	322	0	12 315	7 387	34	98
1	Stockholm	Alptanäs 2	Torshamnsg. 7, 7A, 9, Haukadalsg. 1	1981	3 250	0	0	0	0	0	0	3 250	3 799	15	100
2	Stockholm	Alptanäs 3	Torshamnsg. 1, 3, 5	Tomt	0	0	0	0	0	0	0	0	246	1	100
3	Stockholm	Borg 1	Torshamnsg. 16	1977	1 411	0	0	0	0	0	0	1 411	2 423	8	100
4	Stockholm	Borg 2	Strömög. 3	1981	0	4 655	0	0	0	0	0	4 655	4 612	18	100
5	Stockholm	Färöarna 3	Isafjordsg. 27, 31, Kistagången 20, 26	1986	20 069	0	0	0	0	0	0	20 069	26 595	175	100
6	Stockholm	Geysir 1	Österög. 4	1979	595	4 390	0	0	0	0	0	4 985	4 854	22	25
7	Stockholm	Geysir 2	Österög. 2	1980	2 302	4 296	0	0	165	0	0	6 763	9 944	31	100
8	Stockholm	Gullfoss 3	Österög. 1, 3	1983	6 929	70	0	0	0	0	0	6 999	7 781	64	42
9	Stockholm	Gullfoss 5	Viderög. 6	1983	1 490	2 100	0	0	0	0	0	3 590	3 641	26	59
10	Stockholm	Helgafjäll 1	Torshamnsg. 22, 24 A-D, 26 A-B	1979/81	36 040	3 883	0	0	0	0	0	39 923	63 724	75	79
11	Stockholm	Helgafjäll 2	Torshamnsg. 28 A-B, 30 A-E, 32 A-D, 34 A-B	1979/81	0	0	0	0	0	0	0	0	0	226	0
12	Stockholm	Helgafjäll 3	Torshamnsg. 36, 38, 40	1980	3 530	10 152	0	0	0	0	0	13 682	22 584	99	97
13	Stockholm	Helgafjäll 4	Torshamnsg. 42, 44, 46	1998	16 778	18	0	0	0	0	0	16 796	26 429	194	100
14	Stockholm	Helgafjäll 5	Kistagången 2, 4, Torshamnsg. 20	1978	14 156	2 002	0	0	0	0	0	16 158	19 884	161	60
15	Stockholm	Helgafjäll 7	Torshamnsg. 48, 50, 52, 54	2000	23 489	925	0	0	0	0	0	24 414	40 000	284	41
16	Stockholm	Isafjord 1	Grönlandsgången 6, Torshammarsg. 21, 23	1976/93	57 122	0	0	0	0	0	0	57 122	62 288	380	100
17	Stockholm	Knarrarnäs 4	Färög. 3, Isafjordsg. 19, 21	1985	7 631	134	0	0	488	0	0	8 253	14 110	82	77
18	Stockholm	Knarrarnäs 9	Knarrarnäsg. 15	1986	4 730	37	0	0	0	0	0	4 767	8 753	52	94
19	Stockholm	Lidarände 1	Torshamnsg. 18	1979	0	12 102	0	0	0	0	0	12 102	4 149	86	82
20	Stockholm	Röros 1	Norgeg. 1	1985	2 688	0	0	0	0	0	0	2 688	3 854	23	80
	Stockholm	Slaggetlet 2	Voltav. 4	1975	1 916	168	0	0	0	0	0	2 084	1 721	13	61
	Trosa	Verktyget 4	Industrig. 4, 6, 8 A-C, Verktygs. 3	1980/90	3 293	7 600	0	0	1 000	0	0	11 893	6 335	19	90
1	Täby	Kannringen 1	Enhagslingen 2, 4	1988	4 119	0	0	0	0	0	0	4 119	4 325	28	83
2	Täby	Kannringen 2	Enhagslingen 6	1991	1 983	18	0	0	0	0	0	2 001	2 114	11	79
3	Täby	Kardborren 13	Kanalv. 15, 17	1981	12 563	99	0	1 081	0	0	0	13 743	15 044	77	97
4	Täby	Kälroten 4	Vallatorpsv. 2, 6	1980	0	0	855	0	0	0	0	855	1 036	4	100
5	Täby	Kälroten 5	Vallatorpsv. 2, 6	1980	0	0	0	0	0	0	0	0	53	0	100
6	Täby	Linjalen 60	Måttbandsv. 12	1991	2 867	606	0	0	0	0	0	3 473	3 326	21	90
7	Täby	Linjalen 61	Tillverkarv. 9	1990	0	778	0	0	0	0	0	778	713	4	100
8	Täby	Linjalen 65	Måttbandsv. 8, 10	1989	0	1 325	0	0	0	0	0	1 325	1 136	3	100
9	Täby	Linjalen 66	Linjalv. 9, 11	1990	0	3 801	0	0	108	0	0	3 909	3 450	12	93
10	Täby	Linjalen 7	Måttbandsv. 4	1989	0	800	0	0	0	0	0	800	504	2	100
11	Täby	Linjalen 8	Måttbandsv. 6	1989	0	600	0	0	0	0	0	600	371	2	100
12	Täby	Lodet 2	Tumstocksv. 9 A, B, 11 A, B	1990	4 811	3 520	0	0	0	0	0	8 331	7 505	27	97
13	Täby	Mätstången 2	Linjalv. 6 A-B	1991	3 752	0	0	0	0	0	0	3 752	3 300	22	75
14	Täby	Roslags-Näsby 24:44	Stockholmsv. 100, 102	1965	0	530 2 181	0	0	0	0	0	2 711	1 603	5	100
15	Täby	Roslags-Näsby 24:45	Stockholmsv. 100, 102	1965	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Samtax.R-N 24:44	0
16	Täby	Roslags-Näsby 25:7	Stockholmsv. 100, 102	1965	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Samtax.R-N 24:44	0
17	Täby	Roslags-Näsby 25:8	Stockholmsv. 100, 102	1965	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Samtax.R-N 24:44	0
18	Täby	Smygvinkeln 10	Ritarslingen 20	1991	197	620	0	0	0	0	0	817	704	3	100
19	Täby	Smygvinkeln 11	Ritarslingen 18	1991	1 648	0	0	258	0	0	0	1 906	1 562	7	92
20	Täby	Smygvinkeln 12	Ritarslingen 16	1992	1 010	554	0	0	0	0	0	1 564	1 336	9	100
21	Täby	Smygvinkeln 9	Ritarslingen 22	1991	0	960	0	0	0	0	0	960	464	3	100
22	Täby	Svänghjulet 1	Enhagslingen 23, 25	1990	1 632	257	0	1 715	445	0	0	4 049	4 053	22	95
23	Täby	Svänghjulet 2	Enhagslingen 5	1989	2 577	0	0	410	0	0	0	2 987	2 657	21	61
24	Täby	Svänghjulet 3	Enhagslingen 15, 17, 19, 21, 21B	1991	4 229	197 289	0	0	0	0	0	4 715	4 996	25	97
25	Täby	Tryckaren 3	Reprov. 6, Viggbyholmsv. 81	1945/92	1 655	1 906	0	0	0	0	0	3 561	2 950	11	76

■ Kontor 
 ■ Industri/lager 
 ■ Butik 
 ■ Utbildning/vård/motion 
 ■ Restaurang/hotell 
 ■ Bostad 
  Mark



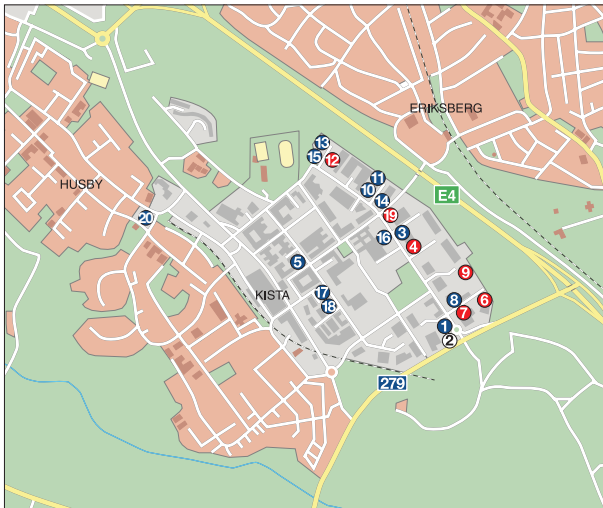
Nyköping



4 Biografen 19, Nyköping



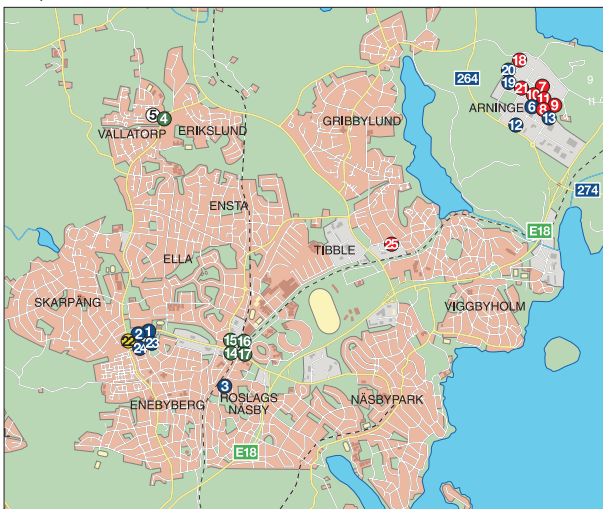
Stockholm/Kista



15 Helgafjäll 7, Kista



Täby



13 Mätstången 2, Täby



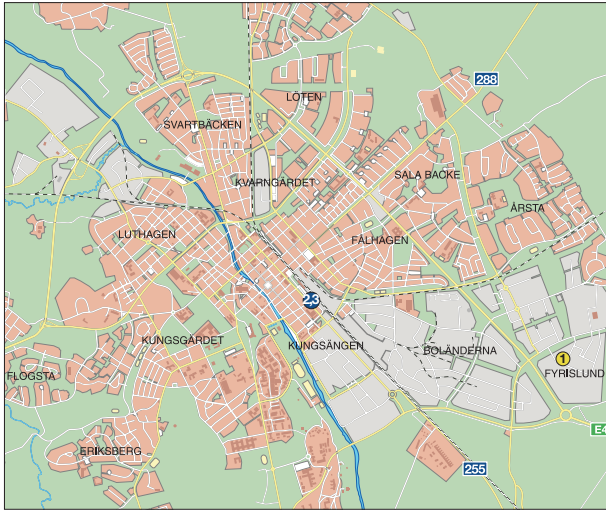
## Fastighetsförteckning

Kart referens	Kommun	Fastighet	Adress	Byggår/vårdeår	kvm							Hyresvärde, tkr	Tax.värde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
					Kontor	Industri/lager	Butik	Utbildning/lab/vård/motion	Restaurang/hotell	Bostad	Totalt			
1	Uppsala	Fyrislund 6:6	Rapsg. 7	1972/85	18 956	8 897	0	27 477	1 312	160	56 802	69 831	287	53
2	Uppsala	Kungsängen 10:1	Bävernsgränd 17, 19, 21, Kungsg. 48, 50	1920/66	5 367	1 664	781	0	0	952	8 764	11 857	42	98
3	Uppsala	Kungsängen 10:2	Bävernsgränd 17, 19, 21, Kungsg. 48, 50	1920/66	0	0	0	0	0	0	0		Samtax Kungsängen 10:1	0
1	Västerås	Allmogekulturen 5	Svalgängen	1991	4 986	2 083	0	2 775	5 501	0	15 345	11 815	42	69
2	Västerås	Bogserbåten 1	Saltängsv. 22	Tomt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Västerås	Briggen 3	Saltängsv. 14, 16	1963	0	4 894	0	0	0	0	4 894	3 964	7	100
4	Västerås	Friedningen 18	Elledningsg. 5a	1988	940	0	0	0	0	0	940	418	2	100
5	Västerås	Gastuben 5	Björnö. 8	1967	0	1 240	2 442	0	0	0	3 682	2 678	8	99
6	Västerås	Gustavsvik 13	Sjöhagsv. 3, 5, 7, Stenborgsg. 2	1962	7 772	21 202	0	0	450	0	29 424	14 785	27	97
7	Västerås	Icander 1	Stenborgsg. 1	1987	0	8	0	0	2 992	0	3 000	1 271	10	100
8	Västerås	Inge 10	Smedjeg. 8	1960	292	245	2 692	351	1 185	1 089	5 854	5 305	28	92
9	Västerås	Klas 8	Smedjeg. 13	1956	781	625	2 074	1 027	533	250	5 290	6 043	28	94
10	Västerås	Knut 26	Vasag. 20	1953	0	0	1 609	85	0	733	2 427	2 179	12	44
11	Västerås	Kol 13	Kopparbergsv. 25	1955	541	3 575	223	0	0	95	4 434	4 895	Spec.fast.	97
12	Västerås	Leif 19	Hantverkarg. 2	1930/64	5 655	568	9 043	315	3 992	1 375	20 948	29 485	132	95
13	Västerås	Manfred 6	Erik Hars g. 2	1988	2 728	180	0	0	0	1 369	4 277	4 435	23	95
14	Västerås	Omformaren 5	Betongg. 1, Wijkmansg. 7	1962/85	4 690	3 924	0	0	0	0	8 614	3 759	11	76
15	Västerås	Omformaren 6	Wijkmansg. 5	1962/85	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0
16	Västerås	Ringborren 13	Tallmätarg. 7	1930/59	1 727	1 759	0	0	0	0	3 486	1 943	7	84
17	Västerås	Ringborren 15	Tallmätarg. 8, Ringborreg. 1	1990	3 921	9 418	110	4 051	337	0	17 837	9 052	26	77
18	Västerås	Sigurd 3	Sigurdsg. 27, 29, 31, 33, 35, 37	1952/88	2 331	5 101	2 653	0	0	0	10 085	7 220	17	90
19	Västerås	Sjöhagen 12	Sjöhagsv. 14	1952/80	464	2 631	4 263	0	0	0	7 358	6 061	8	96
20	Västerås	Skonerten 2	Saltängsv. 18	1966/87	0	4 720	0	0	0	0	4 720	3 973	7	100
21	Västerås	Stensborg 2	Sjöhagsv. 2	1977	1 271	0	0	0	0	0	1 271	763	2	0
22	Västerås	Stensborg 4	Sjöhagsv. 4	1989	0	18	0	1 526	0	0	1 544	1 303	Spec.fast.	99
23	Västerås	Verkstaden 11	Metallverksg. 19, 21, Pressverksg. 4	1974	1 650	15 628	0	0	0	0	17 278	2 051	19	27
24	Västerås	Västerås 2:5	Stenborgsg. 4	1989	1 450	0	0	0	0	0	1 450	1 410	4	96
1	Örebro	Barkenlund 11	Vasastrand 11	1989	2 427	404	0	0	0	0	2 831	3 022	18	100
2	Örebro	Forskarbyn 2	Forskarv. 1, 3	1998	5 067	0	0	0	136	0	5 203	6 456	35	97
3	Örebro	Färaherden 1	Riag. 1, 3	1992	1 778	0	0	0	0	752	2 530	1 952	15	54
4	Örebro	Kitteln 11	Storg. 7-9, Engelbrektsg 8, Kungsg. 6, Köpmang. 3	1964	4 344	996	4 618	1 626	832	596	13 012	16 556	81	91
5	Örebro	Olaus Petri 3:234	Ö. Bang. 7	1979	5 089	924	0	0	3 045	0	9 058	10 162	Spec.fast.	99
6	Örebro	Oxbacken 7	Krontorpsg. 1	1988	2 682	0	0	0	0	0	2 682	2 130	11	88
7	Örebro	Rådhuset 1	Drottningg. 3, Engelbrektsg. 2	1950	1 480	100	0	0	800	0	2 380	2 698	15	99
8	Örebro	Vindhjulet 3	Tunnlandsg. 1, 3, 5	1970	16 769	847	0	1 356	0	0	18 972	14 940	74	86
<b>Totalt</b>					<b>658 417</b>	<b>519 904</b>	<b>84 107</b>	<b>111 900</b>	<b>44 378</b>	<b>17 591</b>	<b>1 436 297</b>	<b>1 275 831</b>	<b>5 881</b>	<b>84</b>

■ Kontor 
 ■ Industri/lager 
 ■ Butik 
 ■ Utbildning/vård/motion 
 ■ Restaurang/hotell 
 ■ Bostad 
  Mark



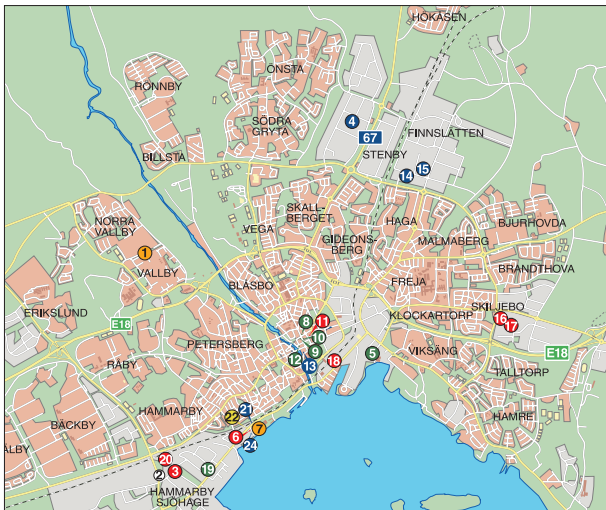
Uppsala



1 Fyrislund 6:6, Uppsala



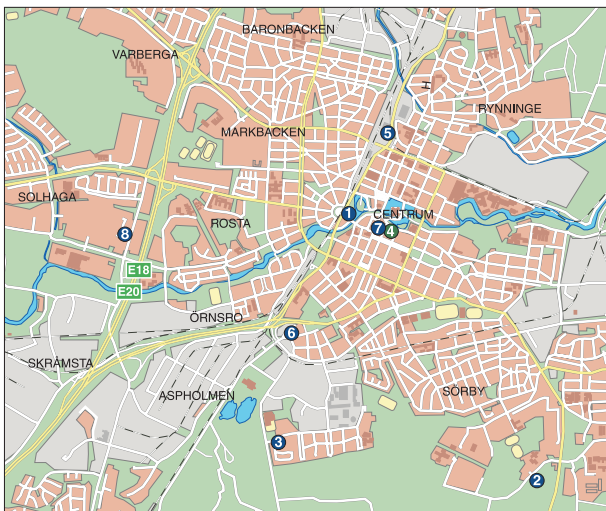
Västerås



1 Allmogekulturen 5, Västerås



Örebro



2 Forskarbyn 2, Örebro



# Sålda fastigheter

Kommun	Fastighet	Adress	Byggår/ värdeår	kvm						Totalt	Hyresvärde, mkr
				Kontor	Industri/ lager	Butik	Utbildning/ lab/vård/ motion	Restaurang/ hotell	Bostad		
Eskilstuna	Valhalla 2:19	Fraktg. 11	1974	365	0	1 507	0	0	0	1 872	0,8
Karlstad	Regnvinden 8	Regnvindsg. 6	1991	507	2 566	0	0	0	0	3 073	1,9
Linköping	Abboten 4	Apotekareg. 14	1977	2 183	514	540	0	0	200	3 437	3,5
Linköping	Borgaren 8	Borgmästarev. 8, Hantverkarg. 1	1929	0	0	166	1 047	2 963	0	4 176	5,5
Motala	Basaren 7	Bispmotalag. 5, 7	1910/80	1 293	619	3 927	0	1 111	0	6 950	5,2
Norrköping	Åby 20:2	Nyköpingsv. 28	1974	290	0	129	1 352	346	0	2 117	1,6
Nyköping	Stockrosen 7	Krukmakareg. 4	1940	155	1 373	0	578	0	0	2 106	0,8
Nässjö	Brevet 1	Storg. 47	1980	0	2 856	1 775	0	0	0	4 631	2,1
Nässjö	Posten 1	Postg. 1A-B	1955	1 992	12	1 050	0	0	99	3 153	1,7
Tranås	Örnen 17	Hermelinsg. 3	1993	221	333	160	0	0	3 509	4 223	3,2
Uppsala	Kvarngärdet 30:2	Kvarnortorget 3	1964	644	0	3 162	0	338	0	4 144	4,2
Västerås	Ludvig 21	Mimerg. 6	1960	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Västerås	Ludvig 20	Mimerg. 6	1960	1 697	472	394	137	170	354	3 224	2,7
Västerås	Mina 13	Storag. 49, 51	1962/65	540	292	1 255	147	220	2 718	5 172	4,5
Västerås	Livia 17	Stora g. 44, 46	1931/99	5 064	334	615	1 046	475	685	8 219	7,2
<b>Totalt</b>				<b>14 951</b>	<b>9 371</b>	<b>14 680</b>	<b>4 307</b>	<b>5 623</b>	<b>7 565</b>	<b>56 497</b>	<b>44,9</b>

# Definitioner

## **Beräkning av nyckeltal**

Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier har beräknats utifrån vägda genomsnitt. Hänsyn har tagits till nyemissioner samt konvertering till aktier. I redovisade nyckeltal efter utspädning har effekt avseende konvertibelt skuldebrev beaktats för åren 2003–2004. Lånet löpte ut under 2004 och konverterades i sin helhet till 4 545 455 aktier under 2003 och 2004. Konvertering var möjlig under perioden 2002-08-15 – 2004-06-18.

*Före utspädning:* Utestående konvertibelt förlagslån är ej konverterat till aktier. Det innebär att konvertibeln ses som en räntebärande skuld och belastar finansnettot med en räntekostnad.

*Efter utspädning:* Det konvertibla förlagslånet betraktas i sin helhet som konverterat till aktier, vilket innebär att det ses som eget kapital och antalet aktier ökar till följd av konverteringen.

Räntekostnaden för förlagslånet är återlagd, vilket innebär att finansnettot förbättras och resultatet ökar.

## **Aktiens direktavkastning**

Aktieutdelning (utdelas kommande år) i procent av börskursen vid årets slut.

## **Aktiens totalavkastning**

Aktiens kursutveckling i relation till börskursen vid årets början samt aktiens direktavkastning.

## **Avkastning på eget kapital**

Resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

## **Avkastning på totalt kapital**

Rörelseresultat i relation till genomsnittlig balansomslutning.

## **Belåningsgrad, fastigheter**

Räntebärande skulder avseende fastigheter i förhållande till fastigheternas redovisade värde.

## **Driftöverskott**

Totala intäkter minus hyresrabatter, kundförluster, drifts- och underhållskostnader, tomträttsavgälder och fastighetsskatt.

## **Eget kapital per aktie**

Redovisat eget kapital i relation till antalet aktier vid årets utgång.

## **Ekonomisk uthyrningsgrad**

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde vid årets utgång.

## **Fastighetskategori**

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

## **Fastighetskostnader**

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

## **Förädlingsvärde per anställd**

Rörelseresultat exkl. värdoförändringar plus lönekostnader inkl. lönebikostnader dividerat med genomsnittligt antal anställda.

## **Hysesintäkter**

Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt.

## **Hysesvärde**

Hysesintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

## **Kassaflöde per aktie**

Periodens kassaflöde i relation till genomsnittligt antal aktier.

## **Omsättningshastighet**

Totalt omsatt antal aktier i relation till antal utestående aktier.

## **Orealiserade värdoförändringar fastigheter**

Förändring av verkligt värde för fastighetsinnehavet vid respektive periods utgång.

## **P/E-tal**

Börskurs vid årets slut i relation till resultat per aktie.

## **Realiserade värdoförändringar fastigheter**

Periodens fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkliga värde.

## **Resultat per aktie**

Årets resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

## **Räntetäckningsgrad**

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

## **Skuldsättningsgrad**

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid årets utgång.

## **Soliditet**

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

## **Totala intäkter**

Summan av hyresintäkter och övriga intäkter.

## **Vinstmarginal**

Rörelseresultat i procent av totala intäkter.

## **Överskottsgrad**

Driftöverskott i procent av totala intäkter.

## **Övriga intäkter**

Intäkter från service- och tjänsteförsäljning till kunder som inte är hyresgäster samt intäkter från hyresgarantier.

# Fyraårsöversikt

mkr

	2006	2005	2004	2003 **
<b>Resultaträkning</b>				
Hysesintäkter	808	635	485	322
Övriga intäkter	35	4	–	–
Fastighetskostnader	–339	–248	–199	–133
<b>Driftöverskott</b>	<b>504</b>	<b>391</b>	<b>286</b>	<b>189</b>
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	45	25	30	–
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	217	133	30	–
Resultat fastighetsförsäljningar	–	–	–	19
Avskrivningar inventarier	–3	–2	–2	–1
Central administration	–49	–35	–30	–17
<b>Rörelseresultat</b>	<b>714</b>	<b>512</b>	<b>314</b>	<b>190</b>
Resultat från finansiella poster	–171	–178	–129	–103
Värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	28	–3	0	–
Värdeförändringar värdepapper, realiserade	5	–	–	–
Värdeförändringar värdepapper, orealiserade	17	–	–	–
<b>Resultat före skatt</b>	<b>593</b>	<b>331</b>	<b>185</b>	<b>87</b>
Skatt på årets resultat	38	48	28	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>631</b>	<b>379</b>	<b>213</b>	<b>87</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003 **</b>
Maskiner och inventarier	14	5	6	6
Förvaltningsfastigheter	10 701	5 968	4 193	2 890
Uppskjuten skattefordran	333	279	231	200
Övriga tillgångar	145	114	64	135
Likvida medel	95	141	110	135
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>11 288</b>	<b>6 507</b>	<b>4 604</b>	<b>3 365</b>
Eget kapital	3 868	2 264	1 701	908
Räntebärande skulder	6 878	3 987	2 703	2 316
Övriga skulder	542	256	200	141
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>11 288</b>	<b>6 507</b>	<b>4 604</b>	<b>3 365</b>
<b>Kassaflödesanalyser</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003 **</b>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	501	220	207	10
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–3 477	–1 384	–815	–717
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 930	1 195	583	779
Årets kassaflöde	–46	31	–25	72
Likvida medel vid årets början	141	110	135	63
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>95</b>	<b>141</b>	<b>110</b>	<b>135</b>
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal, årets slut</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003 **</b>
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 436	1 042	808	588
Hysesvärde, mkr	1 276	798	596	434
Bokfört värde fastigheter, mkr	10 701	5 968	4 193	2 890
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	84	87	87	88
Överskottsgrad, %	60	61	59	59
<b>Finansiella nyckeltal</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003 **</b>
Soliditet efter utspädning, %	34,3	34,8	36,9	28,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	2,8	2,4	1,8
Skuldsättningsgrad, %	1,8	1,8	1,6	2,5
Belåningsgrad fastigheter, %	64	67	64	78
Avkastning på EK efter utspädning, %	20,6	19,1	16,1	11,7
Vinstmarginal, %	84,7	80,2	64,7	59,0
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	4,1	3,5	5,1	5,6
<b>Data per aktie samt aktiedata</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003 **</b>
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	166,5	120,4	105,8	71,9
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	125,2	115,8	92,9	54,5
Resultat per aktie efter utspädning, kr	5,04	3,27	2,30	1,65
Kassaflöde per aktie, kr	–0,37	0,27	–0,27	1,32
Eget kapital per aktie, kr	23,23	18,81	16,08	13,32
Utdelning, kr	1,25*	1,00	0,75	0,50
Börskurs vid årets slut, kr	30,00	24,50	19,40	16,00
Börsvärde, mkr	4 996	2 949	2 052	1 079
Omsättningshastighet, %***	38	42	63	81
Fastigheternas redovisade värde per aktie, kr	64,25	49,60	39,60	40,20
P/E-tal	6,0	7,5	8,4	9,7

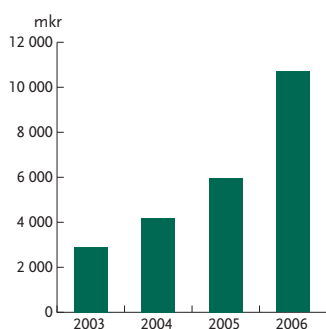
\* Styrelsens förslag.

\*\* Ej omräknade enligt IFRS. För att uppfylla kraven enligt IFRS måste fastigheter och finansiella instrument räknas om till verkligt värde, vilket skulle påverka både resultat- och balansräkning.

\*\*\* Källa Stockholmsbörsen.

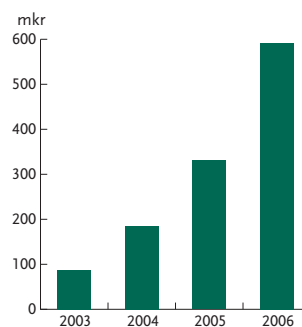
Översikten omfattar endast fyra år då Klövern noterades på börsen 2003.

Fastighetsbestånd



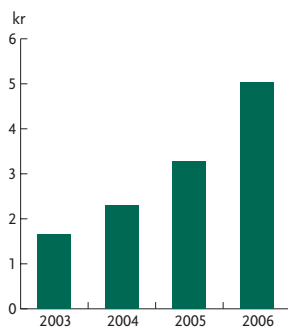
Fastigheternas redovisade värde ökade med ca 4,7 miljarder kr under 2006 framför allt genom förvärven i Kista och Täby.

Resultat före skatt



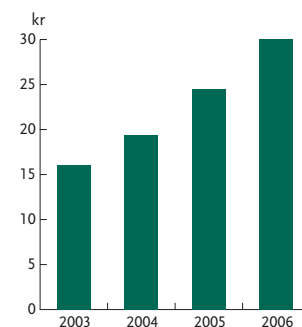
Resultat före skatt har stigit markant sedan 2003, bl a beroende på en stor ökning av fastighetsbeståndet samt marknadsvärdering av detsamma.

Resultat per aktie efter utspädning



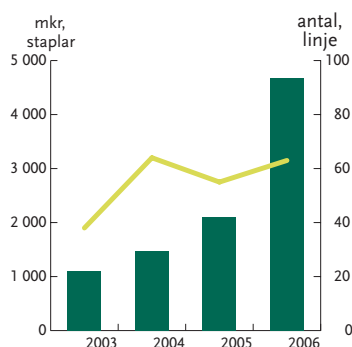
Resultat per aktie har stigit, trots en kraftig ökning av antalet utestående aktier.

Börskurs vid årets slut



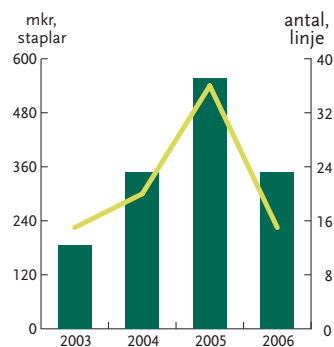
Börskursen steg med 24 procent under 2006, att jämföra med 26 procent under 2005.

Fastighetsförvärv



Under 2002 förvärvades två stora fastighetsbestånd som blev grunden till Klöver. Under efterföljande år har fastighetsförvärven ökat från en miljard till ca fem miljarder kr per år.

Fastighetsförsäljningar



Under perioden 2003-2006 har färdigutvecklade fastigheter, bostadsfastigheter samt fastigheter på oprioriterade orter avyttrats.

# Adresser och kontaktpersoner

## Huvudkontor

### Klövern AB

Box 1024

611 29 Nyköping

Tel 0155-44 33 00

Fax 0155-44 33 22

e-mail: [info@klovern.se](mailto:info@klovern.se)

[www.klovern.se](http://www.klovern.se)

Organisationsnummer: 556482-5833

## Enheter

### Klövern Borås

Åsboholmsgatan 12

504 51 Borås

Tel 033-20 90 40

Fax 033-20 90 42

### Klövern Eskilstuna

Nygatan 35 C

632 20 Eskilstuna

Tel 016-51 84 62

Fax 016-51 00 34

### Klövern Kalmar

Verkstadsgratan 17

Box 950

391 29 Kalmar

Tel 0480-42 44 80

Fax 0480-237 10

### Klövern Karlstad

Sjömansgatan 1

652 26 Karlstad

Tel 054-22 22 70

Fax 054-22 22 71

### Klövern Kista

Knarrarnäsgatan 15

164 40 Kista

Tel 08-400 500 50

Fax 08-400 500 55

### Klövern Linköping

Drottninggatan 23

582 25 Linköping

Tel 013-35 47 00

Fax 013-35 47 10

### Klövern Norrköping

Södra Grytsgatan 6

601 86 Norrköping

Tel 011-23 08 50

Fax 011-23 08 55

### Klövern Nyköping

Gästabudsvägen 6

611 31 Nyköping

Tel 0155-44 33 50

Fax 0155-44 33 60

### Klövern Täby

Kanalvägen 17

183 30 Täby

Tel 08-400 500 80

Fax 08-400 500 88

### Klövern Uppsala

Rapsgatan 7

Box 6478

751 38 Uppsala

Tel 018-490 30 90

Fax 018-490 30 99

### Klövern Västerås

Stora gatan 38

722 12 Västerås

Tel 021-38 15 95

Fax 021-38 15 99

### Klövern Örebro

Kungsgatan 6, 3 tr

702 11 Örebro

Tel 019-20 85 90

Fax 019-20 85 99

## Kontaktpersoner

*Gustaf Hermelin*, VD

0155-44 33 10, 070-560 00 00

[gustaf.hermelin@klovern.se](mailto:gustaf.hermelin@klovern.se)

*Britt-Marie Einar*, Informationschef

0155-44 33 12, 070-224 29 35

[britt-marie.einar@klovern.se](mailto:britt-marie.einar@klovern.se)

*Tomas Hermansson*, Enhetschef Kista

08-400 500 60, 070-553 80 98

[tomas.hermansson@klovern.se](mailto:tomas.hermansson@klovern.se)

*Anders Lundquist*, Ekonomidirektör

0155-44 33 20, 070-528 43 33

[anders.lundquist@klovern.se](mailto:anders.lundquist@klovern.se)

*Thomas Nilsson*, Fastighetschef

0155-44 33 01, 070-609 00 00

[thomas.nilsson@klovern.se](mailto:thomas.nilsson@klovern.se)

*Caesar Åfors*, Finanschef

0155-44 33 02, 070-662 48 48

[caesar.afors@klovern.se](mailto:caesar.afors@klovern.se)

Foto bakre omslag: Betula, Astrid och Staffan i Karlstad, Kanoten 9 i Karlstad



