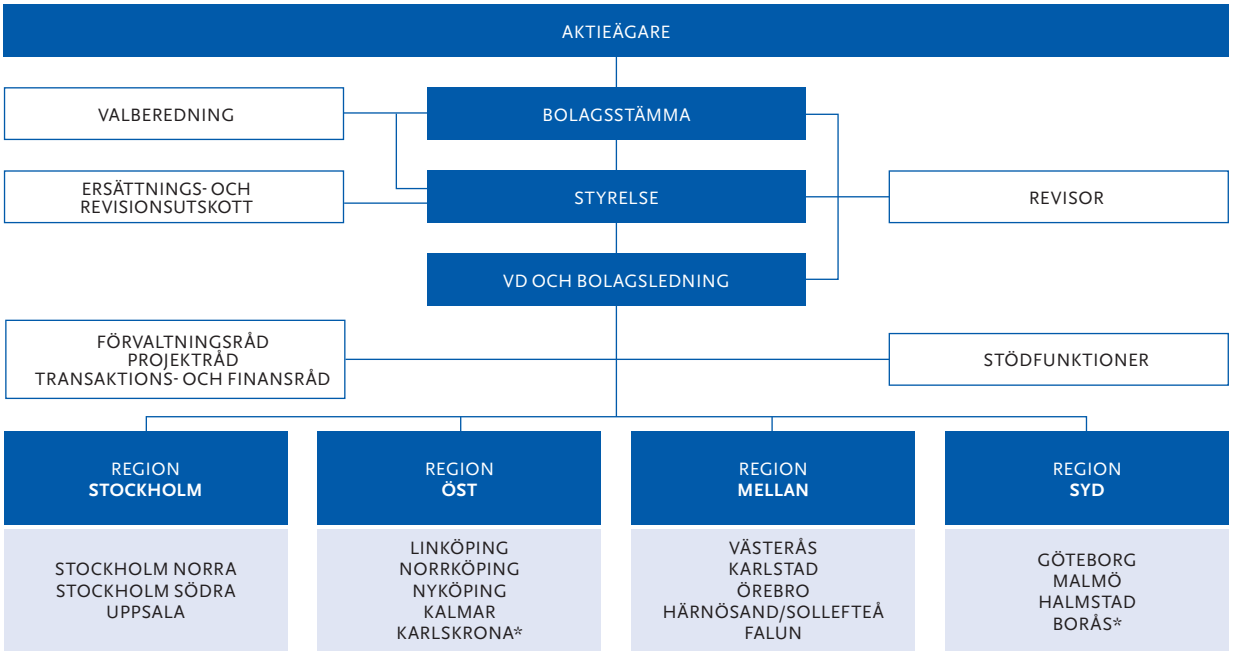
BOLAGSSTYRNING

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2016	68
STYRELSE	74
BOLAGSLEDNING	75
BOLAGSORDNING	79

Tele2s nya huvudkontor, Isafjord 8 i Kista.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2016

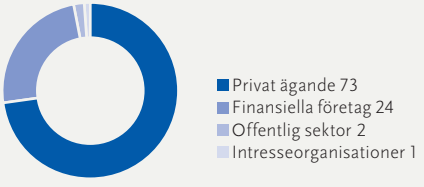
Klövern AB är ett svenskt publikt fastighetsbolag vars aktier är registrerade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Klöverns bolagsstyrning beskriver hur ägarna genom bolagsstämman och styrelsen styr bolaget och säkerställer att VD och den operativa ledningen skapar värde och hanterar riskerna i verksamheten.



* Avtal tecknat om avyttring av fastighetsbeståndet.

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

ÄGARKATEGORIER
Andel kapital
%



Koden, som förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagstyrning www.bolagsstyrning.se, bygger på självreglering och principen att följa eller förklara. Syftet är att skapa bra förutsättningar för ett aktivt och ansvarsfullt ägande. Klövern har under 2016 följt Koden och det finns således inga avvikelser att rapportera.

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

AKTIEÄGARE OCH BOLAGSSTÄMMA

Aktier och ägande

Vid utgången av 2016 hade Klövern 46 550 (43 911) aktieägare och ett aktiekapital om 1 865 mkr (1 865).

Aktieägandet fördelade sig på 78 360 480 stamaktier av serie A, 837 633 500 stamaktier av serie B och 16 444 000 preferensaktier, vardera med ett kvotvärde om 2 kr. Av totalt antal aktier innehas 77 procent (80) av svenska ägare.

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

De tjugo största ägarna representerade tillsammans 67 procent (69) av totalt aktiekapital vid utgången av året. Två aktieägare, Corem Property Group AB och Rutger Arnhult via bolag, hade vardera vid utgången av 2016 ett aktieinnehav som översteg 10 procent av kapitalet.

Under året har aktiekapitalet inte förändrats genom nyemission eller liknande. Däremot har omvandling av stamaktier av serie A skett i enlighet med bolagsordningens bestämmelser varpå antalet röster i bolaget har förändrats. Se vidare under avsnittet Aktier sid 56-60. Det finns inte några teckningsoptioner eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget.

Bolagsordning

Bolagets firma är Klövern AB och bolaget är ett svenskt publikt bolag, vars aktier är registrerade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets organisationsnummer är 556482-5833 och styrelsens säte är i Stockholm. Bolagsstämma kan hållas i Stockholm eller Solna. Klöverns verksamhet är att direkt, eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Aktier kan utges i stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och preferensaktier. Räkenskapsåret omfattar kalenderår. Ändringar i bolagsordningen sker enligt föreskrifter i aktiebolagslagen.

Klövern har ett administrativt servicekontor i Nyköping samt huvudkontor i Stockholm.

Bolagsordningen finns i sin helhet på sidan 79–80.

BOLAGSSTÄMMA OCH RÖSTRÄTT

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

ÅRSSTÄMMA 2016

Klöverns årsstämma 2016 hölls den 19 april på Quality Hotel Globe, Stockholm. Vid stämman närvarade 118 personer inklusive aktieägare, styrelse, revisor, ombud, biträden, analytiker och övriga gäster. Tillsammans representerade de närvarande 67 procent (64) av rösterna i bolaget. Utöver obligatoriska ärenden som anges i bolagsordningen, fattades bland annat beslut om:

- Utdelning om 0,35 kr per stamaktie av serie A respektive serie B och 20,00 kr per preferensaktie.
- Omval av styrelseledamöterna Fredrik Svensson, Rutger Arnhult, Ann-Cathrin Bengtson, Pia Gideon och Eva Landén.
- Nyval av Pia Gideon till styrelsens ordförande.
- Omval av Ernst & Young AB som revisor, med Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING 2016

Ledamot	Invald	Oberoende	Närvaro styrelsemöten	Närvaro ersättningsutskott	Arvode styrelse, tkr	Aktieinnehav[3], % av kapital	Aktieinnehav[3], % av röster
Pia Gideon, ordförande	2013	Ja	18/18	3/3	350	0,0	0,0
Fredrik Svensson[1]	2005	Nej	17/18	3/3	150	7,1	11,4
Rutger Arnhult, VD[1, 2]	2009	Nej	18/18	–	–	13,0	16,0
Ann-Cathrin Bengtson	2011	Ja	18/18	–	150	0,0	0,0
Eva Landén[1]	2011	Nej	18/18	–	150	–	–
SUMMA AKTIEINNEHAV							

1) Fredrik Svensson, Rutger Arnhult samt Eva Landén är beroende relativt större ägare och Rutger Arnhult samt Eva Landén är beroende relativt ledningen.
2) Rutger Arnhult, via bolag, innehar även aktier motsvarande 41,8 procent av rösterna i Corem Property Group. Källa: Corems bokslutskommuniké 2016.
3) Direkta eller indirekta innehav vid årsskiftet 2016/2017. Andel av röster/kapital har avrundats nedåt till närmaste tiondels procentenhet.
Protokoll från samtliga bolagsstämmor finns på www.klovern.se. Årsstämman 2017 kommer att hållas på Solna Gate, Solna den 26 april 2017 klockan 11.00.

- Att höja styrelsens arvode från totalt 715 000 kronor till totalt 800 000 kronor, varav 350 000 kronor (280 000) ska utgöra arvode för styrelseordföranden och 150 000 kronor (145 000) ska utgöra arvode för respektive styrelseledamot. Styrelseledamot som samtidigt är anställd i bolaget ska-inte erhålla något styrelsearvode. Arvode till revisor utgår enligt godkänd räkning.
- Förnyat bemyndigande för styrelsen att förvärva och överlåta egna aktier.
- Förnyat bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av stam- och/eller preferensaktier.
- Bolagsordningen ändrades till att bolagsstämma kan hållas i Stockholm eller Solna.

ÅTERKÖP

Klövern har ett bemyndigande av årsstämman 2016 att fram till årsstämman 2017 återköpa egna aktier så att bolaget vid varje tillfälle innehar högst 10 procent av totalt antal registrerade aktier. Klövern har vid årets utgång inte nyttjat bemyndigandet och har inte heller sedan tidigare några återköpta stam- eller preferensaktier.

VALBEREDNING

Valberedningens arbete

Årsstämman 2016 beslutade att valberedningen ska utses årligen och bestå av styrelsens ordförande samt en representant vardera för de fyra största ägarna i bolaget per den sista dagen för aktiehandel i september månad året före årsstämman. För det fall att tillfrågad aktieägare ej önskar utse ledamot till valberedningen ska den i tur största aktieägaren, som inte tillfrågats om att utse representant till valberedningen, tillfrågas.

Valberedningen inför årsstämma 2017 består av Mia Arnhult (Rutger Arnhult via bolag), Patrik Essehorn (Corem Property Group), Rikard Svensson (Arvid Svensson Invest), Lars Höckenström (Gårdarike) och Pia Gideon (styrelsens ordförande). Mia Arnhult har varit valberedningens ordförande under året. Ingen ersättning utgick till valberedningens ledamöter.

Aktieägare som vill lämna förslag till valberedningen kan göra det via styrelsenominering@klovern.se eller per telefon 08-400 500 50. Valberedningen har inför årsstämman 2017 haft 3 protokollförda möten och har därutöver haft kontakter per telefon och e-post.

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

Valberedningen har i sitt arbete beaktat att mångfald och en jämn könsfördelning ska råda i styrelsen i enlighet med rekommendationer från Koden. Som mångfaldspolicy har valberedningen tillämpat bolagets Uppförandekod vilken stadgar att styrelsens målsättning är att styrelsen ska bestå av ledamöter i varierande ålder, med varierande kön och geografiskt ursprung, samt med en varierande utbildnings- och yrkesbakgrund som sammantaget bidrar till ett oberoende och kritiskt ifrågasättande i styrelsen.

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

Valberedningens uppgifter

Valberedningen ska till årsstämman lämna förslag avseende:

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

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

STYRELSE

Styrelsens ansvar

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

- att upprätta en strategi, mål, budget och affärsplan.
- att granska och godkänna bokslut.
- att fatta besut kring investeringar och försäljningar.
- att fatta beslut kring kapitalstruktur och finansiell risk.
- att utveckla koncernens policyer.
- att säkerställa att det finns kontrollsystem för uppföljning.
- att besluta om betydande förändringar av organisation och verksamhet.

- att utse verkställande direktör.
- att fastställa lön och ersättningar till VD och ledande befattningshavare.

Sammansättning
Klöverns styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter. Styrelsen består av de fem styrelseledamöterna Pia Gideon (ordförande), Rutger Arnhult (VD), Ann-Cathrin Bengtson, Eva Landén och Fredrik Svensson.

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

Tre av fem ledamöter; Ann-Cathrin Bengtson, Pia Gideon samt Fredrik Svensson är oberoende relativt bolaget och bolagsledningen. Två av dessa, Ann-Cathrin Bengtson och Pia Gideon, är per sista december 2016 dessutom oberoende relativt större ägare.

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

STYRELSEORDFÖRANDEN
Styrelsens ordförande utses, efter förslag av valberedningen, vid årsstämman och ansvarar för att leda och organisera styrelsens arbete på ett effektivt sätt samt att fungera som VD:s diskussionspartner och stöd. Ordföranden ska även:
- ansvara för kontakten mellan ägarna och styrelsen
- bevaka att styrelsen fullgör sina förpliktelser enligt gällande lagar, övriga regelverk, styrdokument och arbetsordning
- säkerställa att styrelseledamöterna får den utbildning och information som krävs för att kunna analysera företagets ekonomiska ställning, strategi, planering och utveckling
- genomföra årlig utvärdering av styrelsens arbete
- inrätta en valberedning, enligt uppdrag från årsstämman, och även delta i densamma.

Styrelsens arbete under 2016
Styrelsen har under 2016 sammanlagt haft 18 möten (18) varav 1 var konstituerande (1) och 1 möte hölls per capsulam (3). Därutöver har styrelsen, ledande befattningshavare och externa föreläsare träffats för strategiarbete.

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

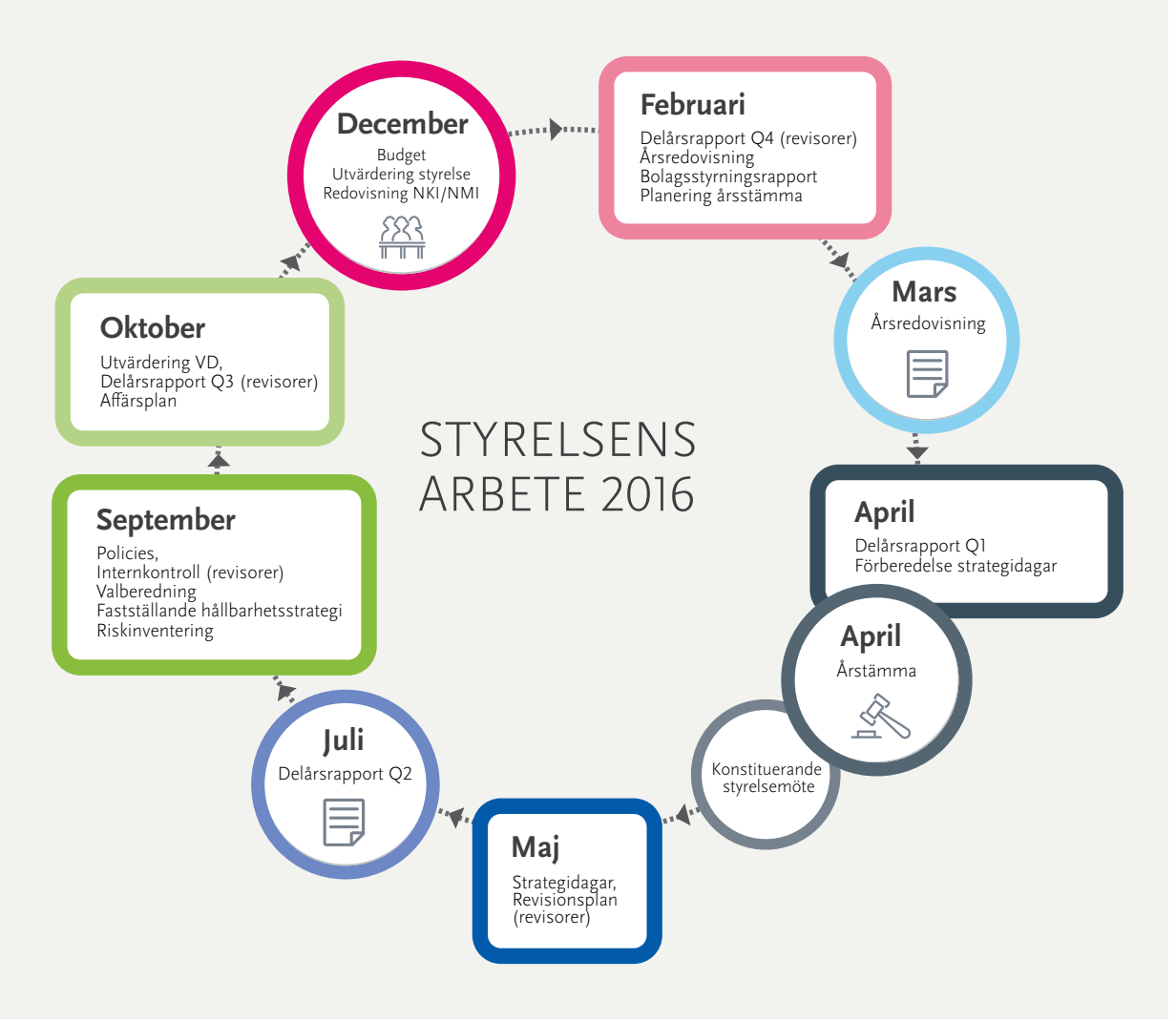
Särskild fokus har under året legat på att utveckla bolagets hållbarhetsarbete och en omfattande översyn och förenkling av policyer har genomförts. Mot bakgrund av bolagets expansion har organisationsstruktur varit ett återkommande tema för styrelsens arbete.

Styrelsen har löpande arbetat med frågor kring intern kontroll och riskhantering med närvaro av revisor, Styrelsen har under året också sammanträtt med revisor utan att VD eller annan representant från bolaget har varit närvarande. Under året har en visselblåsarfunktion inrättats som ett led i att säkerställa Uppförandekoden.

AKUELLA POLICYER
- Finanspolicy
- Kommunikationspolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Uppförandekod och Hållbarhetspolicy
- Krishanterings- och säkerhetspolicy

Styrelsens arbete utvärderas kontinuerligt. En årlig systematisk och strukturerad utvärdering genomförs skriftligen och resultatet rapporteras av styrelsens ordförande till valberedningen. Utfallet 2016 visade att styrelsens arbete fungerar väl, att ledamöterna besitter kompletterande kompetenser samt att styrelsens sammansättning främjar ett gott och öppet diskussions- och samarbetsklimat.

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



Revisionsutskott

Mot bakgrund av att frågor kring finansiering, ekonomisk uppföljning och riskhantering är så väsentliga i ett fastighetsbolag av Klöverns storlek, har styrelsen beslutat att hela styrelsen, med undantag för VD, utgör bolagets revisionsutskott. Revisionsutskottet och bolagets styrelse sammanträder med bolagets revisor vid ett flertal tillfällen under styrelseåret.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottets uppgift är att bereda frågor kring ersättningar till VD och ledande befattningshavare för beslut av styrelsen. Ersättningsutskottet har under 2016 bestått av styrelsens ordförande Pia Gideon och Fredrik Svensson. Ersättningsutskottet har under 2016 haft tre protokollförda möten, och därutöver löpande samrått i ersättnings- och incitamentsfrågor.

Styrelsens arbete under 2016

Viktiga beslut

- I maj genomfördes en emission av ett 4-årigt icke-säkerställt obligationslån om 750 mkr.
- I oktober genomfördes en emission av ett 4-årigt icke-säkerställt obligationslån om 1 500 mkr.
- Under det fjärde kvartalet återköptes icke-säkerställda obligationer med förfall i januari 2017 med ett totalt nominellt belopp om 720 mkr samt förtidsinlöstes övriga obligationer av samma lån för 430 mkr.

Ett av styrelsens möten under året.

REVISORER

Vid årsstämman 2016, för tiden intill årsstämman 2017, omvaldes Ernst & Young AB till revisor för bolaget. Fredric Hävrén är huvudansvarig revisor för Klövern AB.
Revisor väljs enligt bolagsordningen varje år.
I uppdraget ingår granskning av bolagets bokföring och årsredovisning samt bolagsledningens och styrelsens förvaltning av bolaget. Revisorn ska även, om inte annat särskilt beslutas, granska bolagets bolagsstyrningsrapport, granska ersättningar till ledande befattningshavare samt översiktligt granska bolagets niomånadersrapport.

Arvode till revisor fastställs, efter förslag från valberedningen, på årsstämman. Årsstämman 2016 beslöt att arvode till revisor ska utgå enligt godkänd räkning. Arvode för revisionsuppdrag uppgick under 2016 till 2,7 mkr (3,1). Övrig rådgivning har uppgått till 0 mkr (0).

FREDRIC HÄVRÉN

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

Övriga uppdrag: Rodamco Sverige AB, ICA Fastigheter AB, Mengus Stockholm AB, HSB Bostad AB.

Aktieinnehav i Klövern: Inget innehav.

KONCERNEN

Bolagsstrukturen i Klövern består av moderbolaget Klövern AB samt 27 direktägda aktiva dotterbolag (26). All verksamhet sker i Sverige och är indelad i 17 affärsenheter och i fyra regioner; Stockholm, Öst, Mellan och Syd. Läs mer om regionerna under Marknader sid. 14-21.

Styrelsen från vänster: Ann-Cathrin Bengtson, Rutger Arnhult, Eva Landén, Fredrik Svensson och Pia Gideon.

STYRELSE

Styrelsen i Klövern består av fem ledamöter med Pia Gideon som ordförande.

PIA GIDEON

Ordförande sedan årsstämma 2016.
Ledamot 2013–2016.
Född 1954.

Övriga styrelseuppdrag: Svevia AB, Qlucore AB, Metria AB, Proact IT Group AB och MinDoktor.se.

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav i Klövern: 11 500 stamaktier av serie B. Oberoende ledamot.

RUTGER ARNHULT

Ledamot sedan 2009.
Född 1967.
VD i Klövern AB.

Styrelseuppdrag: Ordförande i M2 Asset Management AB, ledamot i Corem Property Group AB (publ), Arnia Holding AB och Agora AB (publ).

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav i Klövern:
15 784 659 stamaktier av serie A,
104 912 540 stamaktier av serie B och
655 284 preferensaktier, via bolag, direkt och indirekt. Beroende relativt bolaget, bolagsledningen och större ägare.

ANN-CATHRIN BENGTSON

Ledamot sedan årsstämma 2011.
Född 1962.

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Flyinge AB och i Strömsholm AB.

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav i Klövern: 19 200 preferensaktier via bolag. Oberoende ledamot.

EVA LANDÉN

Ledamot sedan årsstämma 2011.
Född 1965.
VD i Corem Property Group AB (publ).

Övriga styrelseuppdrag: Specialfastigheter AB.

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav i Klövern: Inget innehav. Beroende relativt bolaget, bolagsledningen och större ägare.

FREDRIK SVENSSON

Ledamot sedan årsstämma 2005.
Ordförande 2011–2016.
Född 1961.
VD i AB Arvid Svensson.

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Fastighets AB Balder (publ).

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav i Klövern:
13 299 733 stamaktier av serie A,
52 997 330 stamaktier av serie B och
685 122 preferensaktier, via bolag, direkt och indirekt. Beroende relativt större ägare.

Aktieinnehav per 2016-12-31.

BOLAGSLEDNING

I Klöverns bolagsledning ingick under 2016 Rutger Arnhult (VD) samt ytterligare tre befattningshavare med olika ansvarsområden.

PEETER KINNUNEN

Transaktionschef
Född 1973.
Anställd sedan 2012.

Utbildning: Civilingenjör.

Tidigare anställning: COO Vanir Asset Management 2010–2012, Chef Transaktion & Analys Kungsleden AB 2007–2010.

Styrelseuppdrag: Ledamot i AB Estniska Huset.

Aktieinnehav i Klövern: 68 168 stamaktier av serie B och 2 145 preferensaktier via bolag och direkt.

SUSANNE ESSEHORN*

Regionchef Stockholm
Född 1964.
Anställd sedan 2014.

Utbildning: Civilekonom.

Tidigare anställning: Fastighetschef AB Sagax och VD Söderport Holding AB 2010–2014, Senior Asset Manager på GE Capital Real Estate 2006–2010.

Styrelseuppdrag: Inga externa.

Aktieinnehav i Klövern: 29 000 stamaktier av serie A.

** Lämnade bolagsledningen i mars 2017.*

RUTGER ARNHULT

VD
Född 1967.
Anställd sedan 2012.

Utbildning: Civilekonom.

Styrelseuppdrag: Ordförande i M2 Asset Management AB, ledamot i Corem Property Group AB (publ), Arnia Holding AB och Agora AB (publ).

Aktieinnehav i Klövern: 15 784 659 stamaktier av serie A, 104 912 540 stamaktier av serie B och 655 284 preferensaktier, via bolag, direkt och indirekt.

JENS ANDERSSON

Finanschef
Född 1973.
Anställd sedan 2013.

Utbildning: Civilekonom.

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

Styrelseuppdrag: Inga externa.

Aktieinnehav i Klövern: 67 000 stamaktier av serie B via bolag och indirekt.

Aktieinnehav per 2016-12-31.

VD OCH BOLAGSLEDNING

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

VD leder arbetet i ledningsgruppen. Utöver VD ingick under 2016 transaktionschef, finanschef och regionchef Stockholm i ledningsgruppen.

Bolagsledningens arbete under 2016

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

Bolagsledningen deltar vid olika råd och mötessammankomster inom organisationen.

Bolagsledningen har så kallat Förvaltningsråd regelbundet tillsammans med regionchefer och andra nyckelpersoner inom Klövern. Där behandlas förvaltningsrelaterade frågor och genomgång av kvartalsbokslut.

Projektrådet träffas varannan vecka och består av VD, projektcontrollers, projektchefer, regionchefer och värderingsansvarig. Projektrådet granskar samtliga större projekt och är även en förinstans till projekt som går vidare för godkännande av styrelsen.

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

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

ERSÄTTNINGAR OCH INCITAMENTSPROGRAM

VD och ledande befattningshavare

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

Rörlig ersättning till Klöverns ordinarie ledande befattningshavare kan uppgå till ett belopp motsvarande tre månatliga grundlöner. Till VD utgår ingen rörlig ersättning. Uppsägning från bolagets sida är tolv månader och från den anställdes sida sex månader. Avgångsvederlag utgår ej. Under anställningstiden hos bolaget får pensionspremien uppgå till högst 35 procent av grundlönen. Pensionsåldern är 65 år.

Styrelsens förslag rörande principer för ersättningar och anställningsvillkor som kommer läggas fram till årsstämman 2017 är huvudsakligen oförändrade jämfört med föregående år. För ytterligare information se not 3.

Klövern har under året följt de av årsstämman beslutade riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare.

Styrelse och utskott

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

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

INTERN STYRNING OCH KONTROLL

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

Styrelsens ansvar för den finansiella rapporteringen

Styrelsen är enligt aktiebolagslagen och Koden ytterst ansvarig för att bolaget har en god intern styrning och kontroll, med en hantering som säkerställer att den finansiella rapporteringen överensstämmer med fastställda krav. Hanteringen grundar sig i ramverket för Coso, Committee of Sponsoring Organization of the Treadway Commission. Den interna kontrollen påverkar alla funktioner i bolaget och omfattar såväl riskbedömning och rutiner som uppföljning av mål.

STYRELSENS ANSVAR
Styrelsen har det övergripande ansvaret för bolaget och utses efter förslag av valberedningen vid årsstämman. Dess uppgift är att förvalta bolagets angelägenheter i bolaget och att tillvarata samtliga aktieägares intresse. Åtagandet regleras av aktiebolagslagen, bolagsordningen, Svensk kod för bolagsstyrning och styrelsens arbetsordning. Styrelsen ska ha en storlek och sammansättning som säkerställer dess förmåga att förvalta bolagets angelägenheter med integritet och effektivitet.

Kontrollmiljö

Kontrollmiljö och kontrollåtgärder säkerställer effektiviteten i bolaget och utgör basen för den interna kontrollen. Den formella beslutsordningen utgår ifrån ansvarsfördelning mellan styrelse och VD och omfattar arbetsordning samt VD-instruktion. Övergripande policyer uppdateras löpande och fastställs av styrelsen en gång per år. Styrelsen har under året antagit följande policyer:

- Finanspolicy
- Kommunikationspolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Uppförandekod och Hållbarhetspolicy
- Krishanterings- och säkerhetspolicy

Väsentliga processer, utöver den finansiella rapporteringen, som bland annat redovisningsinstruktioner samt projekt- och hyresadministration, finns upprättade i separata dokument, vilka utvärderas och utvecklas löpande utefter ändringar i lagar, rekommendationer, risker och rutiner.

Riskbedömning och kontrollaktiviteter

Omfattning och bedömning av bolagets riskhantering i sin helhet, och den finansiella rapporteringen i synnerhet, görs kontinuerligt av bolagsledningen, styrelsen och revisorer. Genom bolagets hållbarhetsarbete identifieras risker löpande och åtgärder föreslås och vidtas.

Ekonomiavdelning och fastighetsavdelning arbetar sida vid sida för att säkerställa att riktlinjer följs.
Ett begränsat antal personer har firmateckningsrätt och en attestordning finns upprättad.

Frågor för beslut bereds i Projektrådet, Förvaltningsrådet och Transaktions- och finansrådet med närvaro av bolagsledningen. Representanter ur bolagsledningen närvarar regelbundet vid styrelsemöten, och styrelsen följer då upp aktuella frågor och bedömningar direkt med ledningspersoner. Koncernens verksamhet, finansiella hantering och förvaltning revideras två gånger per år av bolagets revisorer som rapporterar iakttagelser och eventuella synpunkter direkt till styrelsen.

Principer för redovisning, rapportering och revisionssynpunkter gås igenom vid ordinarie revision av årsbokslut samt löpande i dialog mellan styrelse och revisor.

Information och kommunikation

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

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

Uppföljning

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

Internrevision

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

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

Utförlig information om Klöverns riskbedömning, exponering och hantering finns i avsnittet Risk och känslighet på sid. 62–65.

Visselblåsarfunktionen

Under året har Klövern inrättat en visselblåsarfunktion för att säkerställa den korrekta tillämpningen av Uppförandekoden. Visselblåsarfunktionen är tillgänglig för alla anställda genom bolagets intranät. För att säkerställa anonymitet och korrekt hantering av informationen administreras funktionen av en extern part.

ERSÄTTNINGAR

Belopp i tkr	2016	2015
Styrelseordförande		
Fredrik Svensson*	70	280
Pia Gideon	210	0
Övriga styrelseledamöter		
Ann-Cathrin Bengtsson	145	145
Eva Landén	145	145
Pia Gideon	36	145
Fredrik Svensson	109	0
Verkställande direktör		
Grundlön	4 751	4 379
Rörlig ersättning	0	0
Förmåner	192	155
Övriga ledande befattningshavare, 2,8 personer (2,0)		
Grundlön	4 780	3 647
Rörlig ersättning	704	713
Förmåner	285	203
Övriga anställda		
Grundlön	104 918	95 679
Rörlig ersättning	289	1 989
Förmåner	6 936	6 232
SUMMA	123 570	113 712
Avtalsenliga pensionskostnader inkl. Fora		
Verkställande direktör	1 567	1 554
Övriga ledande befattningshavare, 2,8 personer (2,0)	1 423	1 429
Övriga anställda	13 255	11 869
SUMMA	16 245	14 852
Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt		
Styrelseordförande	88	88
Övriga styrelseledamöter	152	139
Verkställande direktör	1 933	1 802
Övriga ledande befattningshavare, 2,8 personer (2,0)	2 093	1 779
Övriga anställda	38 221	34 835
SUMMA	42 487	38 643

**Fredrik Svensson var ordförande i Klöverns styrelse bokslutsåret 2015*

BOLAGSORDNING

BOLAGSORDNING FÖR KLÖVERN AB (PUBL), 556482-5833

1 FIRMA
Bolagets firma är Klövern AB. Bolaget är publikt (publ).

2 SÄTE
Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Stockholm. Bolagsstämma kan hållas i Stockholm eller Solna.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie ska vara skyldig att tre månader efter det att han underrättats om inlösningsbeslutet mottaga lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av 500 kronor plus Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag lösenbeloppet förfaller till betalning upphör all ränteberäkning därå.

5.5 Bolagets upplösning
Upplöses Bolaget ska preferensaktierna medföra rätt att ur Bolagets behållna tillgångar erhålla 400 kronor per aktie samt eventuellt Innestående Belopp (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) enligt punkt 5.2 innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

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

6 STYRELSEN
Styrelsen ska bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter.

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

8 RÄKENSKAPSÅR
Bolagets räkenskapsår omfattar kalenderår.

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

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

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

12 ÅRSSTÄMMA
På årsstämma ska följande ärenden komma förekomma till behandling:

1. val av ordförande vid stämman;
2. upprättande och godkännande av röstlängd;
3. val av en eller två justeringsmän;
4. prövning om stämman blivit behörigen sammankallad;
5. godkännande av dagordningen;
6. framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt, i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen;
7. beslut om
   a) fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt, i förekommande fall, koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
   b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
   c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören;
8. bestämmande av antalet styrelseledamöter samt revisorer och revisorssuppleanter eller registrerade revisionsbolag;
9. fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorer;
10. val av styrelseledamöter samt styrelseordförande;
11. val av revisorer och revisorssuppleanter eller registrerade revisionsbolag;
12. beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare;
13. beslut avseende valberedningen;
14. annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordning.

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

Denna bolagsordning är antagen på årsstämma den 19 april 2016.

FINANSIELLA RAPPORTER

KONCERNENS RESULTATRÄKNING	82
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	82
KONCERNENS BALANSRÄKNING	83
FÖRÄNDRING AV KONCERNENS EGET KAPITAL	84
KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS	85
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	86
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	86
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	87
FÖRÄNDRING AV MODERBOLAGETS EGET KAPITAL SAMT KASSAFLÖDESANALYS	88
NOTER	89
VINSTDISPOSITION	108
VINSTUTDELNING	108
REVISIONSBERÄTTELSE	110

Fastigheten Isafjord 8 i Kista.

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2016	2015
Intäkter	2, 4, 24	2 876	2 718
Fastighetskostnader	3, 4, 6	–985	–952
Driftöverskott		**1 891**	**1 766**
Central administration	3, 5, 6	–100	–92
Finansiella intäkter	7	2	2
Finansiella kostnader	7	–613	–633
Förvaltningsresultat		**1 180**	**1 043**
Resultatandel intressebolag	12	–	171
Värdeförändringar fastigheter	10	1 709	1 252
Värdeförändringar derivat	21	–114	91
Värdeförändringar finansiella tillgångar		–19	–4
Nedskrivning goodwill	9	0	–12
Resultat före skatt		**2 756**	**2 541**
Aktuell skatt	8	–24	–2
Uppskjuten skatt	8	–473	–531
ÅRETS RESULTAT		**2 259**	**2 008**

Koncernens rapport över totalresultat

Årets resultat		2 259	2 008
Övrigt totalresultat		–	–2
ÅRETS TOTALRESULTAT		**2 259**	**2 006**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	19	2 259	2 006
Minoritetsintresse		0	0
		2 259	**2 006**
Resultat per stamaktie , kr	19	2,11	1,83
Resultat per preferensaktie , kr	19	20,00	20,00
Utdelning per stamaktie, kr		0,40[1]	0,35
Utdelning per preferensaktie, kr		20,00[1]	20,00

Det föreligger ej några utestående teckningsoptioner eller konvertibler.
1) Föreslagen utdelning.

Intäkterna som uppgick till 2 876mkr (2 718) har påverkats positivt av nettoförvärv och en positiv nettoinflyttning. Fastighetskostnaderna ökade till 985 mkr (952) främst på grund av ett större fastighetsbestånd. För jämförbart bestånd var fastighetskostnaderna i stort sett oförändrade. Centrala administrationskostnader uppgick till 100 mkr (92). Förvaltningsresultatet ökade till 1 180 mkr (1 043), främst på grund av nettoförvärv. De finansiella kostnaderna minskade till 613 mkr (633), bland annat tack vare lägre basräntor. Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 709 mkr (1 252). Värdeförändringarna beror främst på investeringar gjorda vid nyuthyrning, stigande marknadshyror och sänkta avkastningskrav och utveckling av byggrättsportföljen. Totalt uppgick värdeförändringar på derivat till –114 mkr (91), varav 0 mkr (–2) var realiserade värdeförändringar. Årets resultat ökade till 2 259 mkr (2 008) bland annat till följd av ett större fastighetsbestånd, lägre finansiella kostnader och positiva värdeförändringar på fastigheter.

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	9	233	233
Förvaltningsfastigheter	10	39 234	35 032
Maskiner och inventarier	11	18	12
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	13	99	112
Övriga långfristiga fordringar		345	1
Summa anläggningstillgångar		**39 929**	**35 390**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	14	52	42
Övriga fordringar	15	183	234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	234	205
Likvida medel	17	129	12
Summa omsättningstillgångar		**598**	**493**
SUMMA TILLGÅNGAR		**40 527**	**35 883**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	18	1 865	1 865
Övrigt tillskjutet kapital		4 786	4 786
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		6 348	4 739
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**12 999**	**11 390**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	8	1 978	1 503
Räntebärande skulder	20	17 904	17 915
Övriga skulder		5	5
Derivat	21	482	467
Summa långfristiga skulder		**20 369**	**19 890**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	5 965	3 571
Leverantörsskulder		259	250
Skatteskulder		11	11
Övriga skulder	22	235	172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	689	599
Summa kortfristiga skulder		**7 159**	**4 603**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**40 527**	**35 883**

För information om koncernens ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 25.

Per den 31 december 2016 omfattade Klöverns innehav 431 fastigheter (415) och fastigheternas verkliga värde var 39 234 mkr (35 032). Kundfordringarna uppgick till 52 mkr (42). Konstaterade kundförluster var 3 mkr (9) och bestod huvudsakligen av avslutade konkurser. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter om 234 mkr (205) bestod i huvudsak av förutbetalda hyresrabatter och finansiella kostnader samt fordran hyresgäster. Koncernens totala tillgångar ökade till 40 527 mkr (35 883), i första hand på grund av ett fastighetsvärde som steg genom förvärv, investeringar och positiva värdeförändringar. Eget kapital ökade till 12 999 mkr (11 390) tack vare ett starkt resultat. De räntebärande skulderna ökade till 23 869 mkr (21 486) på grund av förvärv. I posten upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ingår främst upplupna fastighetskostnader och förutbetalda hyror.

Förändring av koncernens eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2014-12-31	**1 865**	**4 786**	**3 337**	**9 988**
Årets resultat	–	–	2 008	2 008
Övrigt totalresultat	–	–	–2	–2
Summa förmögenhetsförändringar, exkl transaktioner med bolagets ägare	**–**	**–**	**2 006**	**2 006**
Utdelning till stamaktieägare	–	–	–275	–275
Utdelning till preferensaktieägare	–	–	–329	–329
Summa transaktioner med bolagets ägare	**–**	**–**	**–604**	**–604**
Eget kapital 2015-12-31	**1 865**	**4 786**	**4 739**	**11 390**
Årets resultat	–	–	2 259	2 259
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa förmögenhetsförändringar, exkl transaktioner med bolagets ägare	**–**	**–**	**2 259**	**2 259**
Utdelning till stamaktieägare	–	–	-321	–321
Utdelning till preferensaktieägare	–	–	-329	–329
Summa transaktioner med bolagets ägare	**–**	**–**	**-650**	**–650**
Eget kapital 2016-12-31	**1 865**	**4 786**	**6 348**	**12 999**

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott		1 891	1 766
Central administration		–100	–92
Återläggning avskrivningar		5	4
Erhållen ränta		2	2
Erlagd ränta		–502	–520
Betald inkomstskatt		–26	–2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 270	1 158
Förändring av rörelsefordringar		12	–70
Förändring av rörelseskulder		54	–190
Summa förändring av rörelsekapital		66	–260
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 336	898
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	10	465	411
Förvärv av och investeringar i fastigheter	10	–3 118	–4 118
Förvärv av maskiner och inventarier	11	–10	–4
Ökning av finansiella anläggningstillgångar		–200	–94
Minskning av finansiella anläggningstillgångar		11	772
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–2 852	–3 033
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		7 919	11 638
Amortering		–5 537	–9 022
Realiserade värdeförändringar, derivat		–99	–151
Utdelning		–650	–604
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 633	1 861
Totalt kassaflöde		117	–274
Ingående likvida medel		12	286
Utgående likvida medel	17	129	12

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2016	2015
Nettoomsättning	2	205	195
Kostnad sålda tjänster	26	–171	–155
Bruttoresultat		**34**	**40**
Central administration	3, 5, 6	–100	–92
Rörelseresultat		**–66**	**–52**
Finansiella intäkter	7	1 228	1 265
Finansiella kostnader	7	–485	–504
Resultat före skatt		**677**	**709**
Aktuell skatt	8	–	–
Uppskjuten skatt	8	15	–24
ÅRETS RESULTAT		**692**	**685**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Poster som kan återföras över resultatet		
Årets resultat	692	685
Övrigt totalresultat	–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT	**692**	**685**

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	11	6	5
Andelar i koncernföretag	27	1 875	1 875
Fordringar på koncernföretag	26	17 222	16 035
Derivat		11	–
Uppskjuten skattefordran	8	355	340
Summa anläggningstillgångar		19 469	18 255
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	14	0	0
Fordringar på koncernföretag	26	3 477	2 060
Övriga fordringar	15	6	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	54	54
Kassa och bank	17	74	100
Summa omsättningstillgångar		3 611	2 218
SUMMA TILLGÅNGAR		23 080	20 473
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	18	1 865	1 865
Reservfond		721	721
Balanserat resultat		4 105	4 069
Årets resultat		692	685
Summa eget kapital		7 383	7 340
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	9 490	9 916
Skulder till koncernföretag	26	1 137	1 094
Summa långfristiga skulder		10 627	11 010
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	4 652	1 662
Leverantörsskulder		21	7
Skulder till koncernföretag	26	143	204
Övriga skulder	22	181	179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	73	71
Summa kortfristiga skulder		5 070	2 123
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 080	20 473

För information om moderbolagets ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 25.

Förändring av moderbolagets eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare. Belopp i mkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2014-12-31	**1 865**	**721**	**4 673**	**7 259**
Årets resultat	–	–	685	685
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa förmögenhetsförändringar, exkl transaktioner med bolagets ägare	**–**	**–**	**685**	**685**
Utdelning till stamaktieägare	–	–	–275	–275
Utdelning till preferensaktieägare	–	–	–329	–329
Summa transaktioner med bolagets ägare	**–**	**–**	**–604**	**–604**
Eget kapital 2015-12-31	**1 865**	**721**	**4 754**	**7 340**
Årets resultat	–	–	692	692
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Summa förmögenhetsförändringar, exkl transaktioner med bolagets ägare	**–**	**–**	**692**	**692**
Utdelning till stamaktieägare	–	–	–321	–321
Utdelning till preferensaktieägare	–	–	–329	–329
Summa transaktioner med bolagets ägare	**–**	**–**	**–650**	**–650**
Eget kapital 2016-12-31	**1 865**	**721**	**4 796**	**7 383**

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		–66	–52
Återläggning avskrivningar		1	1
Erhållen ränta		0	1
Erlagd ränta		–410	–439
Betald inkomstskatt		–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**–475**	**–489**
Förändring av rörelsefordringar		–1 326	–397
Förändring av rörelseskulder		–117	–127
Summa förändring av rörelsekapital		**–1 443**	**–524**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**–1 918**	**–1 013**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av maskiner och inventarier	11	–2	–2
Försäljning av intressebolag	12	–	610
Investering i finansiella anläggningstillgångar	28	–1 198	–3 523
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–1 200**	**–2 915**
Finansieringsverksamheten			
Utdelning från andelar i intressebolag		–	7
Upptagna lån		5 465	3 216
Amortering		–2 901	–
Förändring av långfristiga skulder		43	491
Utdelning/koncernbidrag från dotterbolag		1 135	641
Utdelning		–650	–604
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**3 092**	**3 751**
Periodens kassaflöde		–26	–177
Ingående likvida medel		100	277
Utgående likvida medel	**17**	**74**	**100**

Noter

Belopp i mkr om inte annat anges.

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄNT OM BOLAGET

Klövern AB (publ), org.nr 556482-5833, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Adressen till servicekontoret är Box 1024, 611 29 Nyköping och till huvudkontoret Bredgränd 4, 111 30 Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2016 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 20 mars 2017. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 26 april 2017.

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) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall p g a 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 miljontal. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar, skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument och värdepapper, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40.

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

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR

Nya standarder och tolkningar som träder i kraft 2016

Nya och ändrade standarder som trätt i kraft under 2016 har inte medfört någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Ett antal nya och ändrade IFRS har ännu inte trätt i kraft och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av koncernens och moderföretagets finansiella rapporter. Nedan beskrivs de IFRS som kan komma att påverka koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter. Inga av de övriga nya standarder, ändrade standarder eller IFRIC-tolkningar som IASB har publicerat, förväntas ha någon påverkan på koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter.

IFRS 9 Financial Instruments. Standarden kommer att ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Den innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Standarden ska tillämpas från 1 januari 2018 och godkändes under hösten av EU. Företagsledningens bedömning är att tillämpningen av IFRS 9 kan påverka de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna vad gäller koncernens finansiella tillgångar och skulder. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 9 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers. Standarden behandlar redovisningen av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. Standarden kommer att ersätta IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter samt tillhörande tolkningar. Standarden ska tillämpas från 2018 och godkändes även den under hösten av EU. Klövern bedömer preliminärt att den nya standarden inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna men kan leda till utökade upplysningskrav.

IFRS 16 Leases. IFRS 16 Leases ersätter IAS 17 från och med 1 januari 2019. Enligt den nya standarden ska de flesta leasade tillgångar redovisas i balansräkningen. För leasegivaren innebär den nya standarden inte några större skillnader. Någon utvärdering av effekterna av standarden har ännu inte påbörjats.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Ändrade redovisningsprinciper

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2016 har inte påverkat moderbolagets finansiella rapporter.

KLASSIFICERING

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

Indata för värdering till verkligt värde

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

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

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

KONSOLIDERINGSPRINCIPER

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Klövern. 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 eventualförpliktelser. 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 eventualförpliktelser.

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

Intresseföretag

Ett bolag redovisas som intresseföretag då Klövern innehar minst 20 procent men inte mer än 50 procent av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen redovisas intresseföretag i enlighet med kapitalandelsmetoden.

NOT 1 FORTS.

Andelar i intresseföretag redovisas i balansräkningen under rubriken Andelar i intresseföretag, till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i intresseföretagets nettotillgångar och med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar. Vid transaktioner mellan koncernföretag och intresseföretag elimineras den del av orealiserade vinster och förluster som motsvarar koncernens andel av intresseföretaget utom då det gäller orealiserade förluster som beror på nedskrivning av en överlåten tillgång. Klövern äger inga aktier i företag som klassificeras som gemensamt ägda företag.

Klassificering av förvärv och goodwill

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: Förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Stor förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. Samtliga förvärv som gjorts under räkenskapsåret 2015 har klassificerats som tillgångsförvärv.

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

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

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade 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. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt över kontraktsperioden.

Övriga intäkter

Övriga intäkter utgörs av intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt, som redovisas som intäkt vid den tidpunkt då ersättning erhålles, intäkter från hyresgarantier som redovisas under den period som garantin avser samt försäkringsersättning.

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. Den realiserade värdeförändringen för sålda fastigheter bygger på skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde, vid senaste bokslutstillfället och det pris som fastigheterna har sålts för. Tidigare års upparbetade orealiserade värdeförändringar ingår i fastigheternas verkliga värde och synliggörs därför inte i den realiserade värdeförändringen.

REDOVISNING AV SEGMENT

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

Koncernens verksamhet delas upp i de rörelsesegment, som följs upp av koncernledningen, vilket är fyra regioner. De är i sin tur indelade i totalt 17 geografiska affärsenheter. Varje segment har en ansvarig för den dagliga verksamheten och rapporterar regelbundet till koncernledningen. Koncernledningen följer upp driftresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheterna och investeringar. Finansieringen görs centralt och fördelas inte på segment.

RÖRELSEKOSTNADER SAMT FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Fastighetskostnader

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

Central administration

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts. Lånekostnader som direkt är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras under produktionstiden. Realiserade och orealiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas som värdeförändringar under egen rubrik i resultaträkningen. Finansiella intäkter och kostnader redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

SKATTER

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

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte: för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

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

Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen 22 procent.

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

NOT 1 FORTS.

övriga skulder samt derivat och finansiella instrument. Bolaget tillämpar inte 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.

Kategorin finansiella tillgångar består av två undergrupper: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt låne- och kundfordringar. Kategorin finansiella skulder består av en undergrupp: finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. 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 och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, 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; ränteswappar och räntetak. Säkringsredovisning förekommer inte.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

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 och redovisas som övriga fordringar.

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 kortfristiga fordringar.

LÅNEFORDRINGAR OCH KUNDFORDRINGAR

Lånefordringar och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Nedskrivning av kundfordran sker när det finns risk för att hela eller delar av fordran ej erhålls. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

SKULDER

Skulder avser lån och rörelseskulder. Lånen tas upp till anskaffningsvärde. Rörelseskulder redovisas när motparten har levererat tjänst eller vara, även om fakturan ej erhållits. 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 hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Leasingavtal

Leasing klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Det finns även ett mindre antal leasingavtal där Klövern står som leasetagare och även dessa leasingavtal klassificeras som 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 hänförbara utgifter.

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde, se not 10. Klövern värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet, varav normalt 20 till 30 procent externt och resterande del internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande tolvmånaders 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 redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Redovisning av lånekostnader

Koncernen aktiverar inte ränta i tillgångarnas anskaffningsvärde förutom i större projekt där räntan aktiveras. I övriga fall redovisas lånekostnaden i den period de uppstår.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

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

LÄMNADE UTDELNINGAR

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämma godkänt utdelningen. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Pensioner klassificeras som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Klöverns pensioner är att betrakta som avgiftsbestämda. Fora pensioner behandlas som avgiftsbestämda då det inte finns tillräckliga uppgifter för att redovisa dessa som förmånsbestämda. Förpliktelser avseende

NOT 1 FORTS.

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

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

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.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Fakturerad förvaltning till dotterföretag

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

Dotterföretag

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott för juridiska personer

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

Eventualförpliktelser

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

NOT 2 INTÄKTERNAS FÖRDELNING

	2016	2015
Koncernen		
Hyresintäkter	2 869	2 705
Försäkringsersättning	–	4
Hyresgarantier	2	1
Lösen av hyresavtal	5	8
Summa intäkter	2 876	2 718
Moderbolaget		
Fakturerad förvaltning till dotterföretagen	205	195

NOT 3 PERSONAL OCH STYRELSE

Medarbetare och styrelse

Medelantal anställda	2016	Andel kvinnor, %	2015	Andel kvinnor, %
Moderbolaget	222	39	202	39
Dotterföretag	0	0	0	0
Koncernen totalt	222	39	202	39

Samtliga är anställda i Sverige.

Könsfördelning i företagsledningen

Medelantal	2016 Andel kvinnor, %	2015 Andel kvinnor, %
Moderbolaget		
Styrelsen	60	60
Övriga ledande befattningshavare	26	33
Koncernen totalt		
Styrelsen	60	60
Övriga ledande befattningshavare	26	33

Antal ledande befattningshavare (inkl VD) i moderbolaget uppgick under året till 4 personer (3) varav en kvinna (1). VD är Rutger Arnhult. Övriga ledande befattningshavare var Regionchef Susanne Essehorn, Transaktionschef Peeter Kinnunen och Finanschef Jens Andersson (mars-dec).

Vid utgången av 2016 bestod styrelsen i moderbolaget (inkl VD) av fem ledamöter (5) varav tre kvinnor (3). Styrelsens ordförande är Pia Gideon. Ledamöter är Rutger Arnhult (VD), Ann-Cathrin Bengtson, Eva Landén och Fredrik Svensson.

Ersättningar

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

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

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

För övriga ledande befattningshavare gäller marknadsmässiga och konkurrenskraftiga löner. Rörlig ersättning kan uppgå till ett belopp mot-

NOT 3 FORTS.

svarande tre månatliga grundlöner. För övriga ledande befattningshavare kan, under anställningstiden hos bolaget, pensionspremien uppgå till 35 procent av grundlönen. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare är 65 år. Uppsägningen från bolagets sida är tolv månader och från den anställdes sida sex månader. Övriga ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil, kostförmån, sjukvårdsförsäkring och del i Klöverns vinstandelsstiftelse.

Ersättningar i form av aktierelaterade ersättningsprogram eller andra finansiella instrument finns ej.

Inga avtal gällande avgångsvederlag finns.

Personal och styrelse	Koncern		Moderbolag	
Löner, arvoden och förmåner, tkr	2016	2015	2016	2015
Styrelseordförande	280	280	280	280
Övriga styrelseledamöter, 3,0 personer (3,0)	435	435	435	435
Verkställande direktör				
Grundlön	4 751	4 379	4 751	4 379
Rörlig ersättning	–	–	–	–
Förmåner	192	155	192	155
Övriga ledande befattningshavare, 2,8 personer (2,0)				
Grundlön	4 780	3 647	4 780	3 647
Rörlig ersättning	704	713	704	713
Förmåner	285	203	285	203
Övriga anställda				
Grundlön	104 918	95 679	104 918	95 679
Rörlig ersättning	289	1 989	289	1 989
Förmåner	6 936	6 232	6 936	6 232
Summa	123 570	113 712	123 570	113 712
Avtalsenliga pensionskostnader				
Verkställande direktör	1 567	1 554	1 567	1 554
Övriga ledande befattningshavare, 2,8 personer (2,0)	1 423	1 429	1 423	1 429
Övriga anställda	13 255	11 869	13 255	11 869
Summa	16 245	14 852	16 245	14 852
Lagstadgade sociala kostnader inkl löneskatt				
Styrelseordförande	88	88	88	88
Övriga styrelseledamöter, 3,0 personer (3,0)	152	139	152	139
Verkställande direktör	1 933	1 802	1 933	1 802
Övriga ledande befattningshavare, 2,8 personer (2,0)	2 093	1 779	2 093	1 779
Övriga anställda	38 221	34 835	38 221	34 835
Summa	42 487	38 643	42 487	38 643

Vinstandelsstiftelse

Klövern har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga medarbetare enligt regler i stiftelsen stadgar. Avsättning till stiftelsen kan maximalt uppgå till ett prisbasbelopp per anställd och år och baseras på en kombination av Klöverns resultat, avkastningskrav och utdelning till aktieägarna. För räkenskapsåret 2016 avsattes 10 810 tkr inkl. löneskatt till stiftelsen. Vid utgången av året ägde stiftelsen totalt 481 000 stamaktier av serie A, 5 085 000 stamaktier av serie B och 15 012 preferensaktier i Klövern motsvarande 0,6 procent av totalt aktiekapital och 0,6 procent av antalet röster.

Avgiftsbestämda planer

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

NOT 4 RESULTAT PER FASTIGHETSSEGMENT OCH REGION

Den övre tabellen visar den löpande verksamheten, vilket inkluderar under året köpta och sålda fastigheter samt gjorda investeringar. Den nedre tabellan avser situationen vid respektive årsskifte varför siffrorna i de två tabelldelarna inte är helt jämförbara.

Ericsson är Klöverns största hyresgäst och stod för 7 procent (10) av Klöverns kontraktsvärde vid utgången av 2016. Den av Ericsson förhyrda ytan uppgick till 127 tkvm (171) och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 6,0 år (4,8).

Resultaträkningsposter och investeringar per fastighetssegment och region

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Stockholm	1 208	1 106	–393	–371	815	735	67	66	959	879
Öst	646	646	–224	–221	422	425	65	66	154	150
Mellan	606	606	–220	–231	386	375	64	62	375	219
Syd	416	360	–148	–129	268	231	64	64	138	138
Förvaltning	2725	2 604	–895	–872	1 830	1 732	67	67	825	601
Förädling	151	114	–90	–80	61	34	40	30	801	785
Totalt	2 876	2 718	–985	–952	1 891	1 766	66	65	1 626	1 386

Nyckeltal per fastighetssegment och region

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav[1], %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ek.uthyrningsgrad, %	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Stockholm	19 652	17 316	5,7	6,0	832	809	1 450	1 353	87	90
Öst	7 021	6 651	6,8	7,0	749	750	721	714	91	91
Mellan	6 505	6 145	6,9	7,2	694	750	640	680	89	90
Syd	6 056	4 920	6,4	6,7	668	563	575	435	89	91
Förvaltning	36 376	31 625	6,2	6,5	2 636	2 551	3 152	2 978	90	93
Förädling	2 858	3 407	6,3	6,5	307	321	234	204	75	62
Totalt	39 234	35 032	6,2	6,5	2 943	2 872	3 386	3 182	89	91

1) Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter.

NOT 5 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	2 725	3 101	2 725	3 101
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga uppdrag	57	–	57	–
	2 782	3 101	2 782	3 101

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

NOT 6 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

Koncernen

	2016	2015
Fastighetskostnader		
Driftkostnader	–528	–515
Reparationer och underhåll	–157	–165
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	–178	–162
Personalkostnader	–120	–108
Övriga fastighetskostnader	–2	–2
Summa	–985	–952
Central administration		
Personalkostnader	–50	–51
Avsättning vinstandelsstiftelse	–11	–10
IT, reklam- och lokalkostnader	–14	–12
Revisionsarvoden	–3	–3
Övriga kostnader	–22	–16
Summa	–100	–92

NOT 7 FINANSNETTO

	2016	2015
Koncernen		
Ränteintäkter, övriga	2	2
Summa	2	2
Moderbolaget		
Resultat från övriga värdepapper	–	87
Utdelning från intresseföretag	–	7
Ränteintäkter, koncernföretag	31	36
Ränteintäkter, övriga	0	1
Utdelning från koncernföretag	750	599
Koncernbidrag, koncernföretag	447	535
Summa	1 228	1 265
Koncernen		
Räntekostnader, övriga	–551	–588
Övriga finansiella kostnader	–62	–45
Summa	–613	–633
Moderbolaget		
Räntekostnader, koncernföretag	–3	–1
Räntekostnader, övriga	–443	–471
Övriga finansiella kostnader	–39	–32
Summa	–485	–504

NOT 8 SKATTER

Koncernens resultaträkning

	2016		2015	
Skatteberäkning i koncernen	Underlag Aktuell skatt	Underlag Uppskjuten skatt	Underlag Aktuell skatt	Underlag Uppskjuten skatt
Resultat före skatt	2 756	–	2 541	–
Skattemässigt avdragsgilla				
avskrivningar	–669	669	–653	653
investeringar	–356	356	–211	211
Ej skattepliktiga värdeförändringar fastigheter	–1 708	1 708	–1 256	1 256
Ej skattepliktiga värdeförändringar derivat	119	–119	–94	94
Ej skattepliktiga värdeförändringar värdepapper	19	–19	13	–13
Ej skattepliktig nedskrivning goodwill	0	–	12	–
Skatteeffekt bolags- och fastighetsförsäljningar	–157	–	–165	–
Ej avdragsgilla kostnader	8	–	4	–
Övriga skattemässiga justeringar	24	–	83	–
Summa resultat från rörelsen	36	2 595	274	2 201
Utnyttjande av balanserade underskott	–	–	–266	266
Nya och omvärderade underskott	73	–73	–	–
Justering för effekter av sålda fastigheter	–	–345	–	–56
Justering för förvärvade temporära skillnader	–	–27	–	2
Summa skattepliktigt resultat	109	2 150	8	2 413
Aktuell skatt/Uppskjuten skatt	–24	–473	–2	–531

NOT 8 FORTS.
Koncernens balansräkning

	2016		2015	
	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN				
Vid årets ingång	1 968	433	2 234	492
Förändring under året	73	16	–266	–59
Uppskjuten skattefordran vid årets utgång[1]	**2 041**	**449**	**1 968**	**433**
UPPSKJUTEN SKATTESKULD[2]				
Temporära skillnader fastigheter				
Vid årets ingång	15 866	3 491	12 829	2 822
Förändring under året	3 044	670	3 037	668
Vid årets utgång	**18 910**	**4 160**	**15 866**	**3 491**
Förvärvade temporära skillnader fastigheter[3]				
Vid årets ingång	–6 586	–1 449	–5 486	–1 207
Årets förändring genom förvärv och försäljningar	–779	–171	–1 100	–242
Vid årets utgång	**–7 365**	**–1 620**	**–6 586**	**–1 449**
Temporära skillnader derivat och finansiella tillgångar				
Vid årets ingång	–481	–106	–661	–146
Förändring under året	–33	–7	180	40
Vid årets utgång	**–514**	**–113**	**–481**	**–106**
Total uppskjuten skatteskuld				
Vid årets ingång	8 799	1 936	6 682	1 470
Förändring under året	2 232	491	2 117	466
Total uppskjuten skatteskuld vid årets utgång	**11 031**	**2 427**	**8 799**	**1 936**

Moderbolaget	2016	2015
Resultat före skatt	**677**	**709**
Aktuell skatt	–	–
Uppskjuten skatt	15	–24
Resultat efter skatt	**692**	**685**
Uppskjuten skattefordran		
Vid årets ingång	340	364
Årets förändring	15	–24
Vid årets utgång	**355**	**340**

1) Avser fastställda/tillgängliga underskott på 2 041 mkr (1 968).
2) Uppskjuten skatteskuld beräknas mellan verkliga värden och skattemässiga restvärden.
3) Ingår ej i underlaget för uppskjuten skatt då förvärven klassats som tillgångsförvärv.

NOT 9 GOODWILL

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

	2015	2014
Rörelseförvärv	245	255
Nedskrivning hänförlig till sålda fastigheter	0	0
Nedskrivning hänförlig till värdeförändringar fastigheter	–12	–10
Utgående balans	**233**	**245**

NOT 10 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER VÄRDERING AV FASTIGHETSINNEHAV

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

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

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

Beräkning av fastighetens verkliga varde

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

Sammanfattning

Värdetidpunkt	31 december 2016
Verkligt värde	39 234 mkr
Kalkylperiod	Normalt 5 eller 10 år
Direktavkastningskrav, för bedömning av restvärde	Mellan 3,75 och 9,50 procent
Kalkyl-/diskonteringsränta	Mellan 5,50 och 11,70 procent
Långsiktig vakans	Normalt mellan 5 och 10 procent
Inflationsutveckling	Två procent

VÄRDERINGSMETODIK

Klövern använder avkastningsvärdering enligt kassaflödesmodell både för de externa och interna värderingarna. Samma värderingsmetodik har använts för Klöverns samtliga fastigheter utom för byggrätter och tomtmark, för värderingsmetodik av dessa se avsnitt Byggrätter och tomtmark nedan. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader.

VÄRDERINGSMODELL

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

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av priset som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall ligger i en normal marknad på +/– 5–10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/– 5 procent påverkar Klöverns fastighetsvärde med +/– 1 962 mkr. Tabellen visar hur olika parametrar påverkar fastighetsvärdet. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/–	Resultateffekt fastighetsvärderingar, mkr
Direktavkastningskrav	0,5 procentenhet	–2 855/3 358
Hyresintäkt	50 kr/kvm	+/–2 383
Driftkostnader	25 kr/kvm	–/+1 192
Vakansgrad	1,0 procentenhet	–/+548

Fastighetsinnehav och värdering verkligt värde per den 31 december 2016

	Verkligt värde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr[1]	Ek. uthyrningsgrad, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkylränta, %	Direktavkastningskrav, %	Direktavkastningskrav, snitt %
Stockholm	19 652	91	1450	87	832	5,50 – 10,65	3,75 – 8,75	5,7
Öst	7 021	123	721	91	749	6,40 – 11,10	4,50 – 9,25	6,8
Mellan	6 505	96	640	89	694	6,90 – 11,70	5,00 – 9,50	6,9
Syd	6 056	121	575	89	668	6,30 – 10,95	4,25 – 9,00	6,4
Förvaltning	36 376	375	3 152	90	2 636	5,50 – 11,70	3,75 – 9,50	6,2
Förädling	2 858	56	234	75	307	6,90 – 11,10	5,00 – 9,25	6,3
Totalt	39 234	431	3 386	89	2 943			6,2

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

NOT 10 FORTS.
VÄRDERINGSUNDERLAG

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

Hyresinbetalningar

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

Driftutbetalningarna

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

Investeringsbehov

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

Direktavkastningskrav och kalkylränta

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

Restvärde

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

Kalkylperioderna

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

Byggrätter och tomtmark

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

Besiktning av fastigheterna

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

INTERNA FASTIGHETSVÄRDERINGAR

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

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Det verkliga värdet för Klöverns fastigheter uppgick den 31 december 2016 till 39 234 mkr (35 032). För helåret 2016 uppgick fastigheternas värdeförändringar till 1 709 mkr (1 252). I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 0 mkr (–2) och orealiserade värdeförändringar om 1 709 mkr (1 254). Klöverns fastighetsbestånd har per den 31 december 2016 värderats till ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 6,2 procent (6,5).

Koncernen	Fastigheter
Ingående verkligt värde 2015-01-01	30 208
Förvärv	2 732
Investeringar	1 386
Försäljningar	–548
Orealiserade värdeförändringar	1 254
Utgående verkligt värde 2015-12-31	35 032
Förvärv	1 484
Investeringar	1 626
Försäljningar	– 617
Orealiserade värdeförändringar	1 709
Utgående verkligt värde 2016-12-31	39 234

Taxeringsvärde

Koncernen	2016	2015
Taxeringsvärde byggnader	12 226	11 656
Taxeringsvärde mark	4 596	3 998
Summa taxeringsvärde	16 822	15 654

SKATTEMÄSSIGT RESTVÄRDE

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick den 31 december 2016 till 20 324 mkr (19 166).

NOT 11 MASKINER OCH INVENTARIER

	2016		2015	
	Koncernen	Moder-bolaget	Koncernen	Moder-bolaget
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	46	13	41	12
Nyanskaffningar	10	2	4	3
Omklassificeringar	–	–	–	–
Förvärv av dotterföretag	–	–	2	–
Avyttringar och utrangeringar	–3	0	–1	–1
Summa	53	15	46	13
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	–34	–8	–29	–8
Omklassificeringar	–	–	–	–
Förvärv av dotterföretag	–	–	–2	–
Avyttringar och utrangeringar	3	0	1	1
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	–5	–2	–4	–2
Summa	–35	–10	–34	–8
Redovisat värde vid periodens slut	18	6	12	5

NOT 12 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Firma	Tribona AB (publ)
Klassificering	Intresseföretag
Organisationsnummer	556870-4646
Säte	Helsingborg

Klövern sålde hela innehavet i Tribona under 2015.

Utdelningar redovisas i moderbolaget under Finansiella intäkter medan de elimineras i koncernredovisningen.

NOT 13 FINANSIELLA TILLGÅNGAR TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN

	2016	2015
Koncernen		
Övriga värdepapper	98	110
Övriga poster	1	2
Summa	99	112

Avseende övriga värdepapper har 76 mkr värderats enligt Nivå 1. De resterande 22 mkr samt övriga poster enligt Nivå 3, dvs icke observerbara indata. Där det verkliga värdet approximativt beräknas uppgå till det redovisade värdet.

NOT 14 KUNDFORDRINGAR

Klövern utvärderar kundfordringarna varje kvartal och gör individuella bedömningar av samtliga kundfordringar överstigande 30 dagar. För osäkra kundfordringar görs reserveringar och vid konkurser eller andra konstaterade kundförluster bokas fordran som kundförlust. Vid nyuthyrning görs alltid en kreditbedömning av hyresgästen.

Kundfordringar i koncernen redovisas efter hänsyn tagen till under året befarade kundförluster som uppgick till 2,9 mkr (9,3), inkl. avdrag för betalda befarade kundförluster på 0,7 mkr (0,7), vilket motsvarar 0,10 procent (0,34) av omsättningen. Konstaterade förluster uppgick till 1,1 mkr (9,1) och består i huvudsak av avslutade konkurser. Moderbolaget har inga kundförluster.

Åldersfördelade kundfordringar

Dagar	2016	2015
0 – 29	34	25
30 – 89	11	12
90 –	18	14
Osäkra kundfordringar	–11	–9
Totalt	52	42

Osäkra fordringar	2016	2015
Osäkra fordringar vid årets början	9	9
Reservering för befarade kundförluster	4	10
Befarade betalda kundförluster[1]	–1	–1
Konstaterade förluster	–1	–9
Osäkra fordringar vid årets slut	11	9

NOT 15 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2016	2015
Koncernen		
Avräkning skatter och avgifter	151	156
Fordran på tidigare fastighetsägare	1	–
Spärrkonto	16	64
Utdelning	–	1
Övriga kortfristiga fordringar	15	13
Summa	183	234
Moderbolaget		
Avräkning skatter och avgifter	5	1
Utdelning	–	1
Övriga kortfristiga fordringar	1	2
Summa	6	4

NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2016	2015
Koncernen		
Periodiserade fastighetskostnader	19	20
Förutbetalda hyresrabatter	67	42
Förutbetalda tomträttsavgälder	10	9
Förutbetalda finansiella kostnader	58	55
Upplupna intäkter	15	10
Fordran hyresgäster	53	53
Förutbetalda försäkringar	9	10
Övriga förutbetalda kostnader	3	6
Summa	234	205
Moderbolaget		
Förutbetalda finansiella kostnader	41	39
Förutbetalda försäkringar	8	9
Pågående fastighetsförvärv	1	0
Upplupna intäkter	0	0
Övriga förutbetalda kostnader	4	6
Summa	54	54

NOT 17 LIKVIDA MEDEL

	2016	2015
Koncernen		
Kassa och bank	129	12
Summa	129	12
Moderbolaget		
Kassa och bank	74	100
Summa	74	100

NOT 18 EGET KAPITAL

Klövern förvaltar kapital, vilket utgörs av koncernens redovisade egna kapital. Målsättningen är att avkastningen på eget kapital långsiktigt ska uppgå till minst tio procent, vilket är det mål som har beslutats i affärsplanen för 2017. Avkastningen på eget kapital uppgick till 18,6 procent (18,9) under 2016. Under de senaste tio åren har den genomsnittliga avkastningen på eget kapital uppgått till 11,7 procent.

Klöverns ambition är att upprätthålla en över tiden avvägd tillgångs- och kapitalstruktur anpassad till bolagets fastighetsverksamhet. Målsättningen är att justerad soliditet långsiktigt ska uppgå till 40 procent. Utfallet per 31 december 2016 blev 36,7 procent (35,8). Soliditetsmålet är en förenklad konsekvens av en mer djupgående analys där eget kapital har fördelats mot de olika riskprofiler förvaltningsfastigheter har i balansräkningen.

Aktiekapitalet består av tre aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och preferensaktier, alla med ett kvotvärde om 2 kr per aktie. Stamaktier av serie B och preferensaktier ger en tiondels röst per aktie till skillnad mot stamaktier av serie A som ger en röst per aktie.

Utdelning

Styrelsen i Klövern föreslår årsstämman att utdelning för räkenskapsåret 2016 ska uppgå till 0,40 kr per stamaktie (0,35) samt 20,00 kr (20,00) per preferensaktie, totalt 695 (649) mkr.

Aktiekapitalets utveckling

	Antal stamaktier A	Antal stamaktier B	Antal stamaktier A+B	Antal preferensaktier	Ackumulerat aktiekapital, kr
2010-01-01	166 544 326		166 544 326		832 721 630
2012-01-13 Kontant nyemission	166 544 360		166 544 360		832 721 800
2012-01-13 Fondemission	166 544 360		166 544 360	4 163 609	853 539 845
2012-03-06 Nyemission	166 544 360		166 544 360	11 708 140	891 262 500
2012-04-10 Nyemission	166 544 360		166 544 360	11 774 778	891 595 690
2012-04-19 Nyemission	166 544 360		166 544 360	11 775 363	891 598 615
2012-06-29 Nyemission	166 544 360		166 544 360	12 238 363	893 913 615
2012-07-09 Nyemission	166 544 360		166 544 360	12 686 363	896 153 615
2012-09-14 Nyemission	166 544 360		166 544 360	13 598 863	900 716 115
2012-09-17 Nyemission	166 544 360		166 544 360	13 731 338	901 378 490
2012-10-08 Nyemission	166 544 360		166 544 360	17 314 688	919 295 240
2012-10-08 Nyemission	166 544 360		166 544 360	18 419 688	924 820 240
2012-10-17 Nyemission	166 544 360		166 544 360	18 536 338	925 403 490
2014-03-24 Nyemission	166 544 360		166 544 360	18 836 338	926 903 490
2014-04-11 Nyemission	166 544 360		166 544 360	19 823 806	931 840 830
2014-05-28 Nyemission	166 544 360		166 544 360	20 388 000	934 661 800
2014-11-11 Nedsättning	166 544 360		166 544 360	20 388 000	186 932 360
2014-11-25/27 Nyemission	166 544 360		166 544 360	32 888 000	199 432 360
2014-12-05 Fondemission	166 544 360	1 665 443 600	1 831 987 960	32 888 000	1 864 875 960
2014-12-22 Omvänd split	83 272 180	832 721 800	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2015-01-20 Omvandling	82 187 432	833 806 548	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2015-02-03 Omvandling	81 871 406	834 122 574	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2015-07-16 Omvandling	81 862 506	834 131 474	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2015-08-05 Omvandling	81 862 397	834 131 583	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2016-02-04 Omvandling	79 861 425	836 132 555	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960
2016-08-09 Omvandling	78 360 480	837 633 500	915 993 980	16 444 000	1 864 875 960

NOT 19 RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultatet per stam- och preferensaktie för 2016 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 2 259 mkr (2 008). Resultat per preferensaktie har beräknats utifrån årets utdelning till preferensaktier 329 mkr fördelat på 16,4 miljoner utestående preferensaktier. Resterande del av årets resultat, 1 930 mkr, har fördelats på 916,0 miljoner utestående stamaktier.

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare

	2016	2015
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 259	2 008
Resultat per stamaktie, kr	2,11	1,83
Resultat per preferensaktie, kr	20,00	20,00

NOT 20 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernen	2016	2015
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	17 904	17 915
Summa	17 904	17 915
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	5 965	3 530
Utnyttjade checkkrediter	–	41
Summa	5 965	3 571
Outnyttjade checkkrediter	400	359

Moderbolaget	2016	2015
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	9 490	9 916
Summa	9 490	9 916
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	4 652	1 662
Utnyttjade checkkrediter	–	–
Summa	4 652	1 662
Outnyttjade checkkrediter	400	400

I kortfristiga räntebärande skulder ingår återkommande förfall av faciliteter hos kreditinstitut med vilka Klövern har en långsiktig relation. Av 5 965 mkr kortfristiga räntebärande skulder 2016-12-31 har 440 mkr redan refinansierats under inledningen av 2017. I kortfristiga räntebärande skulder ingår dessutom 2 448 mkr certifikat som har långfristiga backupfaciliteter.

NOT 21 FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICY

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Klövern utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten.

Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och finansiella risker hanteras centralt av moderbolagets finansfunktion. Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat till följd av marknadsfluktuationer. Finansfrågor av strategisk betydelse behandlas i styrelsen. Ytterligare information finns i avsnittet om Finansiering på sidorna 50–53, Obligationer 54–55 samt i Risk och känslighet på sidorna 62–65.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med kvartalsrapportering upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i finanspolicyn regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på outnyttjade låneramar och placeringar. Enligt finanspolicyn bör den genomsnittliga återstående löptiden, kapitalbindningen, på lånestocken från och med 2017 vara minst 2,0 år och högst 40 procent av lånestocken bör förfalla inom ett och samma år. Dessutom bör placeringar och bekräftade kreditfaciliteter hållas på en genomsnittlig nivå som minst motsvarar förfall i kapitalbindningen under ett kvartal.

Per 31 december 2016 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på lånestocken till 3,0 år (2,8). Vid samma tidpunkt fanns likvida medel om totalt 129 mkr (12) och bekräftade, men ej utnyttjade, kreditfaciliteter om 2 638 mkr (1 877), där outnyttjad checkkredit utgör 400 (359). Dessutom fanns outnyttjade låneramar om 563 mkr (1 077) som kan utnyttjas för nya förvärv eller investeringar efter säkerställande av fastighetsinteckningar inom 60–75 procent av fastigheternas marknadsvärde.

Kapitalförfallostruktur

Förfalloår	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
2017	6 666	5 866
2018	8 652	6 693
2019	6 494	6 052
2020	2 250	2 250
2025–	3 008	3 008
Totalt	27 070	23 869

Ränterisk

Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor eller aktiekurser – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Av de totala räntebärande skulderna på 23 869 mkr (21 486) hade 61 procent (50) rörlig ränta och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 2,6 år (2,1).

Ränteförfallostruktur

Förfalloår	Genomsnittlig ränta, %	Ränteförfall, mkr	Andel, %
Rörligt	2,1	14 529	61
2017	3,1	1 015	4
2018	2,1	315	1
2019	2,1	1 415	6
2020	2,8	1 815	8
2021	2,7	2 400	10
2022	5,3	1 280	5
2023	4,4	1 100	5
Totalt	2,5	23 869	100

Kassaflödesrisken ska, enligt finanspolicyn, begränsas som följer: Minst 50 procent av den totala lånevolymen bör vara bunden alternativt vara räntesäkrad med derivatinstrument. Swappade volymer klassificeras som motsvarande bundna lån. Genomsnittlig räntebindning bör enligt finanspolicyn vara minst 2,0 år, vid årsskiftet var den 2,6 år (2,1). Strikenivån för räntetaken får vid upptagandet max motsvara femårig statsobligationsränta +3,0 procentenheter.

Klövern hade vid årsskiftet räntetak till en volym om 5 000 mkr (0) och 9 340 mkr (10 820) räntebundna lån (huvudsakligen genom swappar), totalt 14 340 mkr, motsvarande 60 procent, jämfört med de 11 934 mkr, 50 procent, som var ett minimikrav enligt policyn.

Under 2016 uppgick värdeförändringen för räntetaken till -6 mkr (0). Det verkliga värdet uppgick till 11 mkr (0) vid årsskiftet. Vid årets slut hade Klövern 21 ränteswapavtal som löper till 2017–2023. Det verkliga värdet för swapparna uppgick till -493 mkr (–467) och värdeförändringarna uppgick till -108 mkr (91) under året, varav 5 mkr (–3) var realiserat. Såväl räntetak som swappar ökar Klöverns prisrisk. Räntetaken har värderats av Nordea och Swedbank utifrån rådande räntekurva och volatilitet för respektive löptid. Ränteswapparna har värderats av Danske Bank, Handelsbanken, Nordea, SEB och Swedbank genom att förväntade framtida kassaflöden diskonterats till nuvärde.

Derivat

Motpart	Belopp, mkr	Återstående löptid, år	Räntenivå, %	Marknadsvärde, mkr
Nominella ränteswappar				
Nordea	30	0,8	4,0	–1
Handelsbanken	200	1,0	0,5	–2
SEB	500	1,0	1,6	–10
Danske Bank	315	1,5	0,2	–3
Swedbank	100	2,0	1,8	–4
Nordea	1 000	2,4	-0,1	–3
Danske Bank	315	2,5	0,5	–6
Swedbank	100	3,0	1,9	–6
Nordea	500	3,4	0,1	–2
Danske Bank	500	3,4	0,1	–2
Danske Bank	315	3,5	0,7	–9
Swedbank	400	4,0	2,4	–38
Swedbank	1 000	4,0	0,2	–7
Swedbank	900	4,4	0,3	–7
Swedbank	300	4,7	2,5	–33
Swedbank	200	5,0	2,5	–23
Swedbank	320	5,1	3,3	–51
Swedbank	960	5,1	3,3	–151
Swedbank	500	6,0	2,2	–52
Swedbank	100	6,3	2,2	–11
Swedbank	500	7,0	2,7	–72
Totalt swappar	9 055	3,9	1,2	–493
Räntetak				
Nordea	2 500	4,0	2,5	4
Swedbank	2 500	5,0	3,0	7
Totalt räntetak	5 000	4,5	2,8	11

Kreditrisker

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot Klövern. Klövern är exponerad för kreditrisk i den mån överskottslikviditet ska placeras och genom sitt innehav av derivatinstrument i form av räntetak och ränteswappar. I syfte att begränsa kreditrisken vid placeringar innehåller finanspolicyn ett särskilt motpartsreglemente där maximal kreditexponering för olika motparter anges som följer:

Motpart	Maximalt belopp
Svenska staten och statliga verk med 100 procents statlig garanti	Obegränsat
Svenska banker med helägda dotterföretag	500 mkr per koncern
Övriga svenska hypoteksinstitut	100 mkr per bolag
Utländska banker med rating lägst Standard & Poor A– eller Moody's A3	100 mkr per koncern

När det gäller derivatinstrument finns det inga volymbegränsningar, men derivat får endast förvärvas i syfte att anpassa ränterisken. Tillåtna derivatinstrument är: ränteswap, räntetak respektive golv, FRA samt ränte- och valutatermin. I den mån optioner används ska de vara av riskminimerande karaktär. Löptiden för tak och swappar får vara max tio år. Det finns också ett visst mått av kreditrisk i den löpande uthyrningsverksamheten, dvs. risk för att en hyresgäst inte kan betala sin hyra. Denna är dock begränsad i och med användandet av förskottshyror.

Covenants och risktagande

Klöverns finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtalen med banker och kreditinstitut finns det ofta fastlagda gränsvärden, så kallade covenants, för just de tre nyckeltalen. Klöverns egna mål stämmer väl med bankernas krav. Klöverns mål är att justerad soliditet långsiktigt ska uppgå till 40 procent. Bankerna har i regel en soliditet på 25 procent som nedre gräns. Klöverns mål är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0, medan bankernas krav vanligen är 1,25–1,50. För belåningsgraden har Klövern inget eget mål, men bankerna har i regel 50–75 procent som gräns för respektive fastighetsportfölj.

För 2016 uppfyller Klövern samtliga krav med god marginal. Soliditeten uppgick till 32,1 procent, den justerade soliditeten var 36,7 procent och räntetäckningsgraden var 2,9. Belåningsgraden uppgick till 60 procent och belåningsgrad fastigheter var 44 procent.

Känslighetsanalys

I samband med varje kvartalsbokslut upprättas en räntekänslighetsanalys, där effekterna på upplåningsränta och räntetäckningsgrad till följd av förändringar i korta marknadsräntor uppmäts. En förändring av korta marknadsräntor med +1 procentenhet vid årsskiftet hade inneburit att Klöverns genomsnittliga upplåningsränta hade ändrats med +0,5 procentenheter, vilket skulle ha motsvarat en ändring i räntekostnaderna med +125 mkr. Räntetäckningsgraden, exklusive värdeförändringar, skulle ha ändrats från dagens 2,9 till 2,4.

Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjänandeförmåga och balansräkning per sista december 2016. Känslighetsanalysen visar effekten på koncernens årsresultat efter fullt genomslag av var och en av parametrarna. Räntebärande skulder och hyreskontrakt löper över flera år, vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag under ett enskilt år utan först i ett längre perspektiv.

	Förändring +/–	Årlig resultateffekt, mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/– 34
Hyresintäkter	1 procent	+/– 29
Fastighetskostnader	1 procent	–/+ 10
Klöverns genomsnittliga ränta	1 procentenhet	–/+ 239

NOT 21 FORTS.

	2016				2015			
	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Värde-förändringar	Finansnetto	Finansiella intäkter	Finansiella kostnader	Värde-förändringar	Finansnetto
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt verkligt värde via resultaträkningen								
Värdepapper	–	–	–19	–19	–	–	–4	–4
Ränteswappar avseende kassaflödes-säkringar	–	–	–114	–114	–	–	91	91
Summa	**–**	**–**	**–133**	**–133**	**–**	**–**	**87**	**87**
Låne- och kundfordringar								
Kundfordringar	–	–	–	–	–	–	–	–
Upplupna intäkter och övriga fordringar	2	–	–	2	2	–	–	2
Likvida medel	0	–	–	0	0	–	–	0
Summa	**2**	**–**	**–**	**2**	**2**	**–**	**–**	**2**
Summa finansiella intäkter	**2**	**–**	**–133**	**–131**	**2**	**–**	**87**	**89**
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde								
Skulder till kreditinstitut	–	–613	–	–613	–	–633	–	–633
Leverantörsskulder	–	0	–	0	–	0	–	0
Upplupna kostnader och övriga skulder	–	0	–	0	–	0	–	0
Summa finansiella kostnader	**–**	**–613**	**–**	**–613**	**–**	**–633**	**–**	**–633**

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder

	2016			2015		
	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Andra långfristiga värdepappersinnehav	98	–	–	110	–	–
Långfristig fordran	1	345	–	2	1	–
Kundfordringar	–	52	–	–	41	–
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	–	234	–	–	205	–
Övriga fordringar	–	31	–	–	77	–
Likvida medel	–	129	–	–	12	–
Summa	**99**	**791**	**–**	**112**	**335**	**–**
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	17 904	–	–	17 915
Derivat	482	–	–	467	–	–
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	5 965	–	–	3 571
Leverantörsskulder	–	–	258	–	–	250
Övriga skulder	–	–	229	–	–	166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	616	–	–	526
Summa	**482**	**–**	**24 972**	**467**	**–**	**22 428**

Det finns inte någon väsentligt skillnad mellan bokfört värde och verkligt värde avseende lån som löper med rörlig ränta. I övrigt avviker inte redovisade värden i balansräkningen från verkligt värde. Marknadsvärde på derivat beräknas av företagets banker med ledning av rådande räntevillkor och marknadsräntan. Beräkningen har skett i den s k nivå 2, dvs med hänsyn till observerade marknadsvärden. Inga omklassificeringar har skett under perioden.

Klövern använder räntesäkringsinstrument som skydd mot fluktuationer i den ränta som belöper på bolagets lån. Det bokförda resultatet påverkas av intäkts- och kostnadsposter som motiveras av de olika räntesäkringsinstrumenten. Den totala räntan, som beräknats enligt god redovisningssed, ingår i det deklarerade resultatet.

NOT 22 ÖVRIGA SKULDER

	2016	2015
Övriga kortfristiga skulder		
Koncernen		
Personalens källskatt och sociala avgifter	7	6
Utdelning aktier	164	164
Skuld till tidigare fastighetsägare	35	–
Skuld till köpare	29	–
Övriga poster	–	2
Summa	235	172
Moderbolaget		
Personalens källskatt och sociala avgifter	7	6
Utdelning aktier	164	164
Moms	10	7
Övriga poster	–	2
Summa	181	179

NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2016	2015
Koncernen		
Förutbetalda hyror för första kvartalet 2017/2016	520	434
Upplupna kostnader fastigheter	68	75
Upplupna räntekostnader	57	57
Upplupna personalkostnader	28	27
Övriga poster	16	6
Summa	689	599
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	39	38
Upplupna personalkostnader	17	17
Upplupna kostnader vinstandelsstiftelse	11	10
Övriga poster	6	6
Summa	73	71

NOT 24 OPERATIONELL LEASING

Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde.

Den vanligast förekommande löptiden vid nytecknade kontrakt är 3-5 år med en uppsägningstid på 9 månader. Klöverns genomsnittliga kontraktstid uppgår till 3,7 år (3,5).

Förfalloår	Kontraktsvärde, mkr	Andel av kontraktsvärde, %	Yta, tkvm
2017	652	22	569
2018	516	17	461
2019	540	18	436
2020	357	12	289
2021	231	8	164
2022	198	7	149
2023	100	3	66
2024	47	2	41
2015–	357	12	225
Totalt	2 998	100	2 399

Koncernens leasade tillgångar inklusive tomträtter utgörs av operationella leasingavtal och uppgår till 47,1 mkr (40,9). I ett fåtal av koncernens tomträttsavtal finns åtagande om återställande. Omfattningen om dessa åtaganden bedöms ej vara väsentliga.

NOT 25 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	22 744 [1]	21 090	–	–
Summa ställda säkerheter	22 744	21 090	–	–
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	–	–	9 753	9 872
Övriga eventualförpliktelser	28	15	–	–
Summa eventualförpliktelser	28	15	9 753	9 872

1) Avser ställda säkerheter för krediter i Danske Bank, Handelsbanken, Nordea, Nykredit, Realkredit, SBAB, SEB, Swedbank och Sörmlands Sparbank, samt för säkerställd obligation.

Som ett led i koncernens verksamhet är koncernbolagen involverade i mindre tvister. Ingen av dessa tvister bedöms vara väsentliga för koncernen.

NOT 26 NÄRSTÅENDE

	År	Sålda tjänster	Köpta tjänster	Fordran	Skuld
Koncernen					
Andra närstående	2016	7	192	0	12
Andra närstående	2015	9	270	0	28
Moderbolaget					
Dotterföretag	2016	204	9	20 699	1 280
Dotterföretag	2015	195	10	18 095	1 298
Andra närstående	2016	–	1	–	–
Andra närstående	2015	–	1	–	–

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag, se not 27. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. Rutger Arnhult är ägare av M2-Gruppen, samt innehar ägande av Wästbygg AB via bolag i M2-koncernen. Klövern har under året tecknat avtal med Wästbygg på cirka 205 mkr avseende byggprojekt. Under året fakturerade Wästbygg Klövern totalt 192 mkr (exkl moms), vilket även inkluderar ett antal mindre projekt. Hyresavtal om uthyrning till Wästbygg AB har ett årligt kontraktsvärde om 2 mkr (2). Klövern AB har tecknat ett hyresavtal om förhyrning av M2-Gruppen med ett årligt kontraktsvärde om 1 mkr (1). Pia Gideon är styrelseledamot i Svevia AB, Metria AB, Proact IT Group AB och är styrelseordförande i Klövern. Hyresavtal om uthyrning till Proact IT Group AB har ett årligt kontraktsvärde uppgående till 4 mkr (4) och till Metria om 0,2 mkr (0,2). Hyresavtal om uthyrning till Svevia AB har sagts upp under 2016 och hade ett årligt kontraktsvärde om 0,2 mkr (0,2). Tjänster har under året köpts för 4 mkr (4) av Svevia AB, i huvudsak avseende snöröjning. Fredrik Svensson är VD i AB Arvid Svensson och styrelseledamot i Klövern. Eva Landén är VD i Corem Property Group och ledamot i Klöverns styrelse. Ann-Cathrin Bengtson är styrelseledamot i Klövern. Rutger Arnhult är Klöverns VD och ledamot i styrelsen. Ersättningar till VD, ledande befattningshavare och styrelse framgår av not 3.

NOT 27 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

tkr	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 728 527	1 728 527
Anskaffningar	500	250
Försäljningar	–400	–250
Redovisat värde vid periodens slut	1 728 627	1 728 527
Ackumulerade aktieägartillskott		
Vid årets början	146 551	146 551
Årets aktieägartillskott	–	–
Redovisat värde vid periodens slut	146 551	146 551
Summa	1 875 178	1 875 078

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

Dotterföretag / Org.nr / Säte	Antal andelar	Andel i %[1]	Bokfört värde
Klövern Strand AB[3], 556442-0098, Nyköping	80 000	100	126 395
Klövern Ström AB[3], 556603-1067, Nyköping	104 000	100	53 631
Klövern Komp Ström AB[2], 556688-5256, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Adam AB[3], 556494-9699, Nyköping	1 000	100	107 700
Klövern Komp Adam AB[2], 556643-6647 Nyköping	1 000	100	100
Klövern Barkenlund AB[2], 556554-8772, Nyköping	1 000	100	1 766
Klövern Bobby AB[3], 556594-9780, Nyköping	1 000	100	8 138
Klövern Komp Bobby AB[2], 556678-9938, Nyköping	100 000	100	100
Klövern Charbel AB[3], 556594-9814, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Dante AB[3], 556594-9830, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Efraim AB[3], 556594-9855, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Frippe AB[2], 556634-5657, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Ett AB[3], 556610-3106, Nyköping	1 000	100	15 974
Klövern Komp Ett AB[2], 556613-4085, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Karl AB[2], 556708-7985, Nyköping	1 000	100	5 139
Klövern Love Holding AB[2], 556797-0602, Nyköping	100 000	100	100
Klövern Gerhard AB[2], 556634-5723, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Helmut AB[2], 556634-5731, Nyköping	1 000	100	100
Klövern Ingmar AB[2], 556634-6598, Nyköping	1 000	100	100
Dagon AB[2], 556431-0067, Nyköping	23 580 999	100	1 519 055
Klövern Linus AB[2], 556896-7409; Nyköping	50 000	100	50
Klövern Verner AB[2], 556896-7474, Nyköping	50 000	100	10 050
Klövern Nord AB[2], 556072-3024, Nyköping	250 000	100	25 630
Klövern Mari AB[2], 556944-2196, Nyköping	50 000	100	50
Klövern Valdemar AB[2], 559003-2446, Nyköping	50 000	100	50
Klövern Gabriella AB[2], 556983-7544, Nyköping	50 000	100	50
Klövern Jonathan AB, 556634-6606, Nyköping	1 000	100	100
Övriga dotterbolag, vilande			200
Summa			1 875 178

1) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.
2) Holdingbolag 3) Fastighetsbolag

NOT 28 KASSAFLÖDESANALYS

	Moderbolaget	
	2016	2015
Investering i finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	0	–
Derivat	–11	–
Fordringar hos koncernföretag	–1 187	–3 523
Summa	–1 198	–3 523

NOT 29 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I januari 2017 förvärvade Klövern fastigheten Klädeshandlaren 15 i Nyköping. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 190 mkr. Den uthyrningsbara arean uppgår till 12 225 kvm och består av kontors- och butiksytor. Tillträde skedde den 7 mars 2017.

I februari 2017 tecknades avtal om förvärv av nio fastigheter i Mölndal/Partille och avyttring av Klöverns samtliga 14 fastigheter i Borås. Tillträde respektive frånträde sker den 1 april 2017. Det underliggande fastighetsvärdet för de förvärvade fastigheterna uppgick till 498 mkr, medan motsvarande för de avyttrade fastigheterna var 478 mkr.

Under februari månad 2017 har 3 573 279 stamaktier av serie A omvandlats till stamaktier av serie B. Därefter uppgår det totala antalet aktier i Klövern till 932 437 980, varav 74 787 201 stamaktier av serie A, 841 206 779 stamaktier av serie B och 16 444 000 preferensaktier.

NOT 30 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

Förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/–5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 10.

Uppskjuten skatt

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran.

Klassificering av förvärv

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv. För vidare information, se not 1 Klassificering av förvärv.

Presentation av resultaträkning

I koncernen tillämpas den uppställningsform som är praxis för ett större antal företag inom fastighetsbranschen. Detta innebär att resultaträkningen utvisar resultat för driftsöverskott, förvaltningsresultat och resultat före skatt. I förvaltningsresultatet ingår finansnetto. Värdeförändringar redovisas efter finansnettot.

Redovisning av preferensaktier

Bolagets bedömning är att ingen avtalsmässig förpliktelse att betala utdelning föreligger mellan Klövern och innehavarna av preferensaktier vid tidpunkten för utgivandet av preferensaktierna. Klövern kan inte med säkerhet dra slutsatsen att det i framtiden kommer att betalas utdelning till innehavarna av preferensaktier. En betalning av utdelning är ytterst beroende av ett beslut av bolagsstämman. Mot bakgrund av detta har preferensaktierna klassificerats som eget kapital.

NOT 31 UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

Klövern AB (publ), org.nr 556482-5833, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets aktier är registrerade på Nasdaq Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Bredgränd 4, 111 30 Stockholm och adressen till servicekontoret är Box 1024, 611 29 Nyköping. Koncernredovisningen för år 2016 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

NOT 32 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

kr	
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	4 105 459 802
Årets resultat	692 333 351
Summa	4 797 793 153

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Till aktieägarna utdelas	
0,40 kr per stamaktie, totalt	366 397 592
20,00 kr per preferensaktie, totalt	328 880 000
I ny räkning balanseras	4 102 515 561
Summa	4 797 793 153

VINSTDISPOSITION

UTDELNING

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet. Förvaltningsresultatet visar hur fastighetsverksamheten går inklusive finansieringskostnader och central administration. Vid bedömning av utdelningens storlek ska beaktas bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur.

Inför årsstämman 2017 föreslår styrelsen en utdelning om 0,40 kr per stamaktie att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 0,10 kr och en utdelning om 20,00 kr per preferensaktie att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 5,00 kr.

Nuvarande förslag innebär att utdelningen under 2017 uppgår till 59 procent av förvaltningsresultatet för 2016. Under de senaste tio åren skulle det motsvara en genomsnittlig utdelning uppgående till 63 procent av förvaltningsresultatet.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till årsstämmans förfogande stående vinstmedel (kronor) i moderbolaget disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	4 105 459 802
Årets resultat	692 333 351
Summa	**4 797 793 153**
Att delas ut till stamaktieägarna	366 397 592
Att delas ut till preferensaktieägarna	328 880 000
I ny räkning balanseras	4 102 515 561
Summa	**4 797 793 153**

Per den sista december 2016 uppgick antalet registrerade stamaktier i Klövern till 915 993 980 och totalt antal registrerade preferensaktier till 16 444 000.

VINSTUTDELNING

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Styrelsens förslag

I förslag till vinstdisposition för räkenskapsåret 2016 föreslår styrelsen aktieägarna, på årsstämman den 26 april 2017, att lämna utdelning med 0,40 kr per stamaktie, fördelat lika över fyra kvartal, och 20,00 kr per preferensaktie, fördelat lika över fyra kvartal. Därutöver föreslår styrelsen att aktieägarna på årsstämman beslutar fastställa avstämningsdagar för utdelning på stam- och preferensaktierna till 30 juni 2017, 29 september 2017, 29 december 2017 och 29 mars 2018.

Om stämman beslutar enligt förslaget beräknas tillhörande utdelningsdagar bli 5 juli 2017, 4 oktober 2017 samt 4 januari 2018 och 5 april 2018.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	4 105 459 802
Årets resultat	692 333 351
Summa	**4 797 793 153**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	
0,40 kr per stamaktie, totalt	366 397 592
20,00 kr per preferensaktie, totalt	328 880 000
I ny räkning balanseras	4 102 515 561
Summa	**4 797 793 153**

Beräkningen ovan är baserad på totalt antal registrerade stamaktier, 915 993 980, och totalt antal registrerade preferensaktier, 16 444 000.

Styrelsen föreslår vidare att stämman beslutar att samtliga nya aktier – totalt 91 599 397 stamaktier och 1 644 400 preferensaktier – som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande vid årsstämman, ska ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken, innebärande en första utdelning om 0,10 kr per stamaktie och 5,00 kr per preferensaktie med närmast följande avstämningsdag enligt ovan.

Vid ett maximalt utnyttjande av bemyndigandet för styrelsen att besluta om nyemission kommer en utdelning för tillkommande stamaktier om maximalt 36 639 759 kr och preferensaktier om maximalt 32 888 000 kr att delas ut. Av det disponibla beloppet kommer minst 4 032 987 802 kr att återstå efter utdelningarna om maximalt 764 805 351 kr.

Klöverns ekonomiska ställning

Klöverns finansiella mål för 2016 var:

- att avkastningen på eget kapital långsiktigt ska uppgå till den riskfria räntan plus minst 9 procentenheter.
- att utdelningen till aktieägarna långsiktigt ska uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet.
- att utdelningen till preferensaktieägarna långsiktigt inte ska överstiga 30 procent av förvaltningsresultatet
- att den justerade soliditeten långsiktigt ska uppgå till 40 procent.
- att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0.
- att kapitalbindningen ska vara minst 1,5 år.

För år 2016 uppnåddes alla de finansiella målen utom målet för justerad soliditet, vilket emellertid är långsiktigt.

I årsredovisningen framgår att Klöverns soliditet uppgår till 32,1 procent i koncernen och 32,0 procent i moderbolaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 30,9 procent i koncernen och 29,9 procent i moderbolaget. Föreslagen utdelning utgör 5,3 procent av eget kapital i koncernen och 9,4 procent av eget kapital i moderbolaget.

Styrelsens motivering

Med hänvisning till vad som angetts anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap 3 §, andra och tredje styckena aktiebolagslagen. Verksamhetens art och omfattning medför inte risker i större omfattning än vad som normalt förekommer i branschen.

Styrelsens bedömning av moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen bedömer att den föreslagna utdelningen inte kommer att påverka Klöverns förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att göra nödvändiga investeringar.

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 20 mars 2017
Styrelsen i Klövern (publ), org.nr 556482-5833

Pia Gideon
Ordförande

Rutger Arnhult
Verkställande direktör

Ann-Cathrin Bengtson
Ledamot

Eva Landén
Ledamot

Fredrik Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 21 mars 2017
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Klövern AB (publ), org.nr 556482-5833

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Klövern AB (publ) för år 2016 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 68–78. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 12–109 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 68–78. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet för Klöverns fastigheter uppgick den 31 december 2016 till 39 234 mkr och värdeförändringarna till 1 709 mkr. Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar och en förändring i gjorda antaganden som ligger till grund i värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Förändringar i icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, genomförda eller planerade transaktioner samt information från de externa värderarna. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av avsnittet Fastigheterna värde på sidan 38 och not 10.

I vår revision har vi utvärderat och testat ledningens process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i värderingarna. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av våra värderingsspecialister granskat bolagets modell för fastighetsvärdring. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi granskat rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har bedömt huruvida lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

Uppskjuten skattefordran

Koncernen redovisar uppskjuten skattefordran om 449 mkr, vilken främst hänförs till underskottsavdrag om 2 041 mkr, se not 8. Värdering av underskottsavdragen baseras på ledningens antaganden om framtida utnyttjande i förhållande till förväntad utveckling av fastighetsbeståndet och ekonomisk utveckling. Med anledning av att det är en beloppsmässigt väsentlig post samt att värderingen av denna omfattas av ett antal olika ställningstaganden och bedömningar av bolaget, är detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Redovisnings- och värderingsprinciperna anges i not 1.

Vi har granskat och bedömt de av bolaget upprättade beräkningar, underlag och analyser avseende uppskjuten skatt. De antaganden och bedömningar som företagsledningen gjort kring framtida utnyttjande av underskottsavdrag har granskats mot beslutade affärsplaner och budgets. Vi har tagit stöd av våra skattespecialister vid utförda granskningsåtgärder.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 0-11 respektive 113–144. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.
Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Klövern AB (publ) för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 68–78 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 21 mars 2017

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor