20220603270 82

# Årsredovisning

för

# Mariefjärd M 29 Holding AB

559104-9043

Räkenskapsåret

2021

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Mariefjärd M 29 Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-05-27. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2022-05-27



Patrik Mellgren

20220603270B3

# Årsredovisning

**för**

# Mariefjärd M 29 Holding AB

559104-9043

Räkenskapsåret

2021

**Innehållsförteckning**


| | |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4 |
| Förändring eget kapital | 6 |
| Noter | 7 |


Transaktion 09222115557468031313 Signerat ET, PM, MW, LE, CN

20220603270 84

Styrelsen för Mariefjärd M 29 Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

# Förvaltningsberättelse

## Information om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Covid-19 pandemin har ej haft någon väsentlig påverkan för företaget. Styrelsen följer kontinuerligt utvecklingen för att vid behov kunna vidta åtgärder.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 gjorde Corem Property Group AB ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Klövern AB. I juni 2021 förklarades erbjudandet ovillkorat. Sedan 15 juni 2021 är Klövern AB ett dotterbolag till Corem Property Group AB.

Den 23 november 2021 tecknade Corem Property Group AB och ALM Equity AB en avsiktsförklaring att undersöka förutsättningarna för att bilda ett gemensamt förvaltningsbolag med 24 000 framtida hyresbostäder som senare skulle börsnoteras.

Strukturen för det gemensamma bolaget kommer att bestå av befintliga koncernbolag med tillhörande fastigheter och byggrätter från Corem Property Group AB och ALM Equity AB.

Mariefjärd M 29 Holding AB ingår bland bolagen som ska överlåtas till det gemensamma bolaget.

Inga andra väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

## Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på marknaden.

## Ägarförhållanden

Mariefjärd M 29 Holding AB, org nr 559104-9043, är ett helägt dotterbolag till Mariefjärd AB, org nr 559102-0424, med säte i Stockholm.

Moderbolag i den minsta koncernen som Mariefjärd M 29 Holding AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Klövern AB, org nr 556482-5833, med säte i Stockholm.

Transaktion 09222115557468031313 Signerat ET, PM, MW, LE, CN

20220603270850

| **Flerårsöversikt** (Tkr) | **2021** | **2020** | **2019** | **2018** | **2017** |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | -891 | -1 059 | -1 101 | -10 | -9 |
| Balansomslutning | 1 313 | 2 393 | 1 733 | 258 | 260 |
| Soliditet (%) | 8,3 | 2,1 | 23,4 | 12,1 | 15,9 |

**Förslag till vinstdisposition**
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|---|
| balanserad vinst | 950 000 |
| årets förlust | -891 127 |
| | **58 873** |
| | |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 58 873 |
| | **58 873** |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Transaktion 09222115557468031313 Signerat ET, PM, MW, LE, CN

20220603270 86

# Resultaträkning
Tkr

| | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter** | | | |
| Nettoomsättning | | 0 | 0 |
| **Summa rörelsens intäkter** | | **0** | **0** |
| | | | |
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Övriga externa kostnader | | -37 | -41 |
| **Summa rörelsens kostnader** | | **-37** | **-41** |
| **Rörelseresultat** | | **-37** | **-41** |
| | | | |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar | 2 | -850 | -1 012 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 | 41 | 1 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 4 | -45 | -7 |
| **Summa finansiella poster** | | **-854** | **-1 017** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-891** | **-1 059** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **-891** | **-1 059** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **-891** | **-1 059** |

Transaktion 09222115557468031313 Signerat ET, PM, MW, LE, CN

20220603270087

# Balansräkning

Tkr

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andelar i koncernföretag | 5 | 210 | 210 |
| Fordringar hos koncernföretag | 6 | 1 102 | 2 180 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **1 312** | **2 390** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **1 312** | **2 390** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **0** | **0** |
| *Kassa och bank* | | 2 | 3 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **2** | **3** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **1 313** | **2 393** |

Transaktion 09222115557468031313 Signerat ET, PM, MW, LE, CN

20220603270888

# Balansräkning

Tkr

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Aktiekapital | | 50 | 50 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **50** | **50** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 950 | 1 059 |
| Årets resultat | | -891 | -1 059 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **59** | **0** |
| **Summa eget kapital** | | **109** | **50** |
| **Långfristiga skulder** | 7 | | |
| Skulder till koncernföretag | | 1 192 | 2 321 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **1 192** | **2 321** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till koncernföretag | | 0 | 7 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 12 | 15 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **12** | **22** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **1 313** | **2 393** |

Transaktion 09222115557468031313 Signerat ET, PM, MW, LE, CN

20220603270089

# Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

| | Aktie-kapital | Balanserat resultat | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|
| **Ingående eget kapital 2020-01-01** | **50** | **355** | **405** |
| Aktieägartillskott | | 704 | 704 |
| Årets resultat | | -1 059 | -1 059 |
| **Utgående eget kapital 2020-12-31** | **50** | **0** | **50** |
| **Ingående eget kapital 2021-01-01** | **50** | **0** | **50** |
| Aktieägartillskott | | 950 | 950 |
| Årets resultat | | -891 | -891 |
| **Utgående eget kapital 2021-12-31** | **50** | **59** | **109** |

Transaktion 09222115557468031313 Signerat ET, PM, MW, LE, CN

20220603270900

# Noter

Tkr

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde.

### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Siffrorna i rapporten baseras på konsolideringssystemet som är i kronor. Genom avrundning av siffror i tabeller kan det förekomma att totalbelopp inte motsvarar summan av ingående avrundande heltal. Bolaget har under räkenskapsåret ej genomfört några transaktioner i utländsk valuta.

### Intäkter

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget och dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Intäkter från försäljning av andelar i koncernföretag

Resultat från försäljning av aktier och andelar i koncernföretag redovisas under rubriken Resultat från andelar i koncernföretag. Vid försäljning görs en reservering för bedömda försäljningskostnader och garantier.

### Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

### Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt. Skatter 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. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Det redovisade värdet på eventuella uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

### Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsmetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet. Det redovisade värdet för andelarna prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Transaktion 09222115557468031313 Signerat ET, PM, MW, LE, CN

20220603270911

**Fordringar**
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

**Likvida medel**
Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

**Skulder**
Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

**Andelar i koncernföretag**
Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsmetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet. Det redovisade värdet för andelarna prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

**Finansiella instrument**
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

**Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde**
En finansiell tillgång och en 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.

**Koncernbidrag**
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

**Koncernförhållanden**
Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Klövern AB, org nr 556482-5833, med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

**Uppskattningar och bedömningar**
Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

## Not 2 Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Nedskrivningar andelar i dotterbolag | -850 | -1 012 |
| | **-850** | **-1 012** |

Transaktion 09222115557468031313 Signerat ET, PM, MW, LE, CN

20220603270 92

## Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 41 | 1 |
| | **41** | **1** |

## Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Räntekostnader till koncernföretag | -45 | -7 |
| | **-45** | **-7** |

## Not 5 Andelar i koncernföretag

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 287 | 1 275 |
| Tillskott | 850 | 1 012 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **3 137** | **2 287** |
| | | |
| Ingående nedskrivningar | -2 077 | -1 065 |
| Årets nedskrivningar | -850 | -1 012 |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **-2 927** | **-2 077** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **210** | **210** |

## Not 6 Fordringar hos koncernföretag

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 180 | 45 |
| Tillkommande fordringar | 0 | 2 135 |
| Avgående fordringar | -1 078 | 0 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **1 102** | **2 180** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **1 102** | **2 180** |

Transaktion 09222115557468031313 Signerat ET, PM, MW, LE, CN

20220603270930

## Not 7 Långfristiga skulder

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen | 1 192 | 2 321 |
| Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | 0 | 0 |
| | **1 192** | **2 321** |

## Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Covid-19 pandemin har efter balansdagen ej haft någon väsentlig påverkan för företaget. Styrelsen följer kontinuerligt utvecklingen för att vid behov kunna vidta åtgärder.

Corem Property Group AB och ALM Equity AB har efter räkenskapsåret ingått avtal att skapa ett gemensamt bolag med tillträde under andra kvartalet 2022. I och med detta har partnerna överlåtit befintliga koncernbolag till det gemensamma bolaget.

Mariefjärd M 29 Holding AB ingår bland bolagen som ska överlåtas till det gemensamma bolaget.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Mellgren
Ordförande

Mathias Wallestam

Louise Eklund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557468031313 Signerat ET, PM, MW, LE, CN

# Verifikat

Transaktion 09222115557468031313

## Dokument

**Mariefjärd M 29 Holding AB ÅR 2021**
Huvuddokument
11 sidor
*Startades 2022-04-27 10:39:55 CEST (+0200) av Ekonomiavdelningen TPP (ET)*
*Färdigställt 2022-04-27 16:41:20 CEST (+0200)*

## Signerande parter

**Ekonomiavdelningen TPP (ET)**
Tobin Properties Projektutveckling AB
Org. nr 556733-4379
*andreas.rask@klovern.se*
+46760520121
*Signerade 2022-04-27 10:39:56 CEST (+0200)*

**Patrik Mellgren (PM)**
*Identifierad med svenskt BankID som "Patrik Anders Mellgren"*
*Personnummer 700313-6731*
*patrik.mellgren@corem.se*
0728562200

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Patrik Anders Mellgren"*
*Signerade 2022-04-27 14:14:36 CEST (+0200)*

**Mathias Wallestam (MW)**
*Identifierad med svenskt BankID som "Mathias Ulf Gunnar Wallestam"*
*Personnummer 830718-0433*
*mathias.wallestam@corem.se*
0737480777

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mathias Ulf Gunnar Wallestam"*
*Signerade 2022-04-27 14:11:05 CEST (+0200)*

**Louise Eklund (LE)**
*Identifierad med svenskt BankID som "Louise Eklund"*
*Personnummer 800125-0409*
*louise.eklund@alm-smaa.se*
0707306996

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Louise Eklund"*
*Signerade 2022-04-27 10:44:20 CEST (+0200)*

**Camilla Norell (CN)**
*Identifierad med svenskt BankID som "CAMILLA NORELL"*

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY



20220427040

20220630022202

# Verifikat

Transaktion 09222115557468031313

*Personnummer 720608-0561*
*camilla.norell@se.ey.com*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAMILLA NORELL"*
*Signerade 2022-04-27 16:41:20 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

20220603270960

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Mariefjärd M 29 Holding AB, org.nr 559104-9043

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Mariefjärd M 29 Holding AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Mariefjärd M 29 Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *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 Mariefjärd M 29 Holding AB 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 ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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. 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Penneo dokumentnyckel: XVK25-LHVSI-WK7O8-XPVHD-FIUVE-8L7X7

20220603270 97

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

*Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Mariefjärd M 29 Holding AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Mariefjärd M 29 Holding AB 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

*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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: XVK25-LHVSH-WK7O8-XPVHD-FIUVE-8L7X7

PENNEO

*Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.*

*"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."*

20220603270 98

**CAMILLA NORELL**
**Auktoriserad revisor**
*Serienummer: 19720608xxxx*
*IP: 147.161.xxx.xxx*
*2022-04-27 14:51:20 UTC*

BankID

*Penneo dokumentnyckel: XVK25-LHVSI-WK7O8-XPVHD-FIUVE-8L7X7*

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

**Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet**
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validate**

# List of Signatures



## ÅR Klövern 2021 inkl revisionsberättelse.pdf

| Name | Method | Signed at |
|---|---|---|
| Anna Katarina Klingspor | BANKID | 2022-04-01 17:16 GMT+02 |
| Jan Magnus Uggla | BANKID | 2022-04-01 16:51 GMT+02 |
| Eva Margareta Landén | BANKID | 2022-04-01 16:30 GMT+02 |
| PATRIK ESSEHORN | BANKID | 2022-04-01 16:34 GMT+02 |
| Fredrik Rapp | BANKID | 2022-04-01 16:18 GMT+02 |
| KATRINE SÖDERBERG | BANKID | 2022-04-04 11:17 GMT+02 |
| CHRISTINA TILLMAN | BANKID | 2022-04-01 22:03 GMT+02 |

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 3D1EB1334A64449383AD578BC3834629

Styrelsen och verkställande direktören i

# Klövern AB (publ)

Org nr 556482-5833

får härmed avge

# ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2021

för koncernen och moderbolaget

**Innehåll:** **sida**


| | |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Flerårsöversikt | 6 |
| Koncernen | |
| Resultaträkning | 7 |
| Rapport över totalresultat | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Rapport över eget kapital | 9 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Moderbolaget | |
| Resultaträkning | 11 |
| Rapport över totalresultat | 11 |
| Balansräkning | 12 |
| Rapport över eget kapital | 13 |
| Kassaflödesanalys | 14 |
| Noter | 15 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
3D1EB1334A6444933A3D578EC3634629

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Verksamheten består av att äga och aktivt förvalta fastigheter. Klöverns affärsidé är att med närhet och engagemang erbjuda attraktiva lokaler och aktivt bidra till stadsutvecklingen i tillväxtregioner. De lokaler och bostäder Klövern utvecklar och tillhandahåller ska på ett proaktivt, lyhört och hållbart sätt vara anpassade efter kundernas önskemål och behov. Lokalerna ska tillhandahållas, och kunderna bemötas, med närhet och engagemang. Fastighetsbeståndet ska vara fokuserat på tillväxtregioner. Gemensamt för tillväxtregioner är ett växande näringsliv och en ökande befolkningsmängd. Effektiv finansiering är en förutsättning för att fullt ut kunna realisera affärsidén. Klövern arbetar på ett strukturerat sätt med finansiering och använder en palett av instrument, som exempelvis obligationer och företagscertifikat, utöver konventionella banklån. Belåningsgraden och mixen av finansiella instrument ska bidra till god värdetillväxt samtidigt som finansiell stabilitet alltid säkerställs.

Fastighetsbeståndet utgjordes vid utgången av 2021 av 350 förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar area om 2 477 tusen kvm. Verksamheten är indelad i fyra regioner Stockholm, Öst och Väst samt Utland med totalt 12 affärsenheter samt New York, vilket ger en stark lokal förankring.

Bolaget är under namnändring till Corem Kelly AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Corem Property Group AB (publ) offentliggjorde den 29 mars 2021 ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Klövern AB (publ). I juni 2021 förklarades erbjudandet ovillkorat varefter Klöverns aktier avnoterades från Nasdaq Stockholm i juli 2021. Klövern är sedan den 15 juni 2021 ett dotterbolag till Corem Property Group AB (publ).

Återhämningen i ekonomin var stark under 2021. Vaccineringen mot covid-19 hjälpte till att minska hälsoriskerna. Samhället påverkades fortsatt av restriktioner och rekommendationer, vilka successivt lyftes bort. Under slutet av året ökade smittspridningen igen på grund av mutationen omikron av coronaviruset. Pandemin har dock haft marginell påverkan på bolaget under verksamhetsåret.

### Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 3 970 mkr (1 902).

### Intäkter

Intäkterna uppgick till 3 274 mkr (3 294) under 2021. Intäktsminskningen beror bland annat på avyttringen av en portfölj bestående av 12 fastigheter som frånträddes den 15 januari 2021. Den genomsnittliga hyran för förvaltningsfastigheter beräknas utifrån kontraktsvärde och uthyrd yta och uppgick till 1 660 kr per kvm (1 624) per 31 december. Genomsnittshyran varierar mellan olika regioner beroende på typ av fastigheter, fastigheternas läge samt den lokala hyresmarknaden. Inflationstakten, mätt som KPI, uppgick i oktober 2021 till 2,8 procent och påverkar därmed kontraktsvärdet positivt 2022.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till 1 154 mkr (1 100) främst på grund av underhåll som tidigare år ej kunnat genomföras i och med Covid 19, men även höga elhandelspriser, främst under sista kvartalet 2021, i kombination med att slutet av 2021 var betydligt kallare än tidigare år med högre kostnader för snöröjning och halkbekämpning.

### Driftöverskott

Driftöverskottet minskade med 74 mkr till 2 120 mkr (2 194).

### Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 160 mkr (157).

### Finansnetto

Finansnettot inklusive bostadsutveckling uppgick till -739 mkr (-796). Finansiella intäkter uppgick till 22 mkr (36). Finansiella kostnader uppgick till 760 mkr (831), och bestod av främst räntekostnad från lån samt kostnad för leasingskuld avseende tomträtter om 48 mkr (44). Den genomsnittliga finansieringsräntan för hela finansiella portföljen var 2,3 procent (2,4).

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 245 Mkr (1 269).

### Värdeförändringar fastigheter

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 3 685 mkr (1 322) under 2021. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 7 mkr (116) och orealiserade värdeförändringar om 3 678 mkr (1 206).

De orealiserade värdeförändringarna förklaras främst av investeringar gjorda vid nyuthyrning, omförhandlingar och sänkta avkastningskrav samt att 9 omsättningsfastigheter per den 31 december omklassificerats till förvaltningsfastigheter.

### Värdeförändringar derivat

Marknadsvärdet i räntederivatportföljen uppgick till 220 mkr (–86). Reserven för dessa värden kommer successivt att upplösas och återföras till resultatet fram till derivatens avtalade slutdatum. Värdeförändringen på derivat under året uppgick till 301 mkr (-32).

### Värdeförändringar finansiella placeringar

Värdeförändringarna på samtliga finansiella placeringar, vilka utgörs av kortfristiga placeringar, uppgick till 29 mkr (-13). Realiserade värdeförändringarna uppgick till 29 mkr (-11).

### Skatt

Resultatet har belastats med en skattekostnad för 2021 om 1 223 mkr (565). Aktuell skatt uppgick till 44 mkr (59) och uppskjuten skatt till 1 179 (506).

### Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 1 034 mkr (1 278). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till –3 630 mkr (4 221) och kassaflödet från finansieringsverksamheten till 2 569 mkr (3 078). Likvida medel vid årets utgång uppgick till 555 mkr (571).

### Fastighetsbeståndet

Klövern hade vid utgången av 2021 totalt 350 förvaltningsfastigheter (350) och 1 fastighet som klassificeras som omsättningsfastighet. Per 31 december 2021 har 9 omsättningsfastigheter omklassificerats till förvaltningsfastigheter. De 350 fastigheterna är belägna i 26 svenska kommuner (26) samt i Köpenhamn och New York.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1E51334A6444933A0578EC3634629

Det totala fastighetsvärdet uppgick till 67 140 mkr (57 448). Vid utgången av 2021 var det genomsnittliga avkastningskravet för Klöverns fastigheter 5,1 procent (5,3), exklusive mark och byggrätter. Den uthyrningsbara ytan var 2 477 tkvm (2 551), varav förvaltning 2 273 tkvm (2 249) och förädling 204 tkvm (302). Hyresvärdet uppgick till 3 891 mkr (3 846).

Förändringen av fastigheternas värde under 2021 förklaras av förvärv om 2 363 mkr (2 613), försäljningar om 603 mkr (275), investeringar om 2 450 mkr (2 376), orealiserade värdeförändringar om 3 678 mkr (1 206), omklassificering av omsättningsfastigheter 1 203 mkr och valutakursomräkning om 601 mkr (-849). Värdet på fastigheterna har ökat, främst beroende på investeringar gjorda vid nyuthyrning, omförhandlingar samt sänkta avkastningskrav.

Omsättningsfastigheter upptas i balansräkningen till 63 mkr (1 107) utgörande det lägsta av anskaffnings-värdet eller nettoförsäljningsvärdet.

**Fastighetsprojekt**
Investeringar sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokaler och därigenom öka hyresvärdet. Projektverksamheten gör det möjligt att möta hyresgästers förändrade lokalbehov samt utveckla och skapa mervärden inom fastighetsbeståndet. Flera omfattande stadsutvecklingsprojekt bedrivs, bland annat i Uppsala Business Park och Västerås samt i Kista och Söderstaden i Stockholm.

*Kommersiella projekt*
Under 2021 har 2 450 mkr (2 376) investerats i fastighets-beståndet avseende ny-, till- och ombyggnationer. Per den 31 december 2021 uppgick den återstående investeringsvolymen hänförlig till pågående projekt till 2 248 mkr. Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar på fastigheter med 723 mkr under 2021.

Vid utgången av 2021 pågick totalt 10 projekt med en beräknad investering överstigande 50 mkr vardera. Dessa projekt omfattar totalt 65 491 kvm och har en sammanlagd beräknad investering om 3 318 mkr. De två största enskilda pågående projekten avser nyproduktion av två högkvalitativa kontorsbyggnader på Manhattan i New York. Projekten benämns 1245 Broadway och 28&7 och båda byggnaderna närmar sig exteriört färdigställande. Uthyrningsarbete pågår och interiöra hyresgästanpass-ningar kommer löpa vidare under hela 2022.

Projektportföljen innefattar även ett antal planerade kommersiella projekt. Stora planerade projekt finns bland annat i Uppsala, New York, Stockholm och Göteborg. De planerade projekten i New York avser nybyggnation av kontor på 417 Park Avenue och 118 10th Avenue, om 33 000 kvm respektive 13 200 kvm. I Uppsala planeras ytterligare två etapper inom fastigheten Fyrislund 6:6 avseende 3 097 kvm laboratorium och 10 000 kvm kontor/produktion. I Göteborg planeras flera stora om- eller nybyggnationer under de närmaste åren, bland annat i utvecklingsområdet Fiskhamnen.

*Bostadsutvecklingsprojekt*
Bostadsutvecklingsprojekt bedrivs i Klöverns dotterbolag Tobin Properties. Per den 31 december 2021 fanns 233 bostäder i pågående projekt, samtliga inom Tobin, varav 172 var sålda belägna i Sundbyberg respektive 28 i Nacka. Under det fjärde kvartalet 2021 såldes 31 lägenheter. I slutet av oktober säljstartades projektet Nacka Strand K1 bestående av 60 lägenheter. Den första säljetappen är slutsåld. Den andra säljetappen, om 32 bostäder är ännu inte startad.

Potentialen avseende framtida bostadsprojekt är omfattande, och planerade bostadsprojekt finns i Stockholm, Västerås, Nyköping, Uppsala och Göteborg. Totalt kan det inom befintligt bestånd finnas utrymme för utvecklande av mer än 13 000 bostäder. Av dessa är 3 720 antagna i detaljplan. I november tecknade Corem och ALM Equity en avsiktsförklaring för att utreda förut-sättningarna att skapa ett gemensamt bolag, vars syfte är att utveckla yteffektiva och klimatsmarta hyresbostäder för egen förvaltning. Det gemensamma bolaget planeras omfatta dels befintliga förvaltningsfastigheter, dels byggrätter från Klöverns och Tobins bestånd för framtida utveckling av uppskattningsvis cirka 24 000 bostäder. Bindande avtal tecknades i februari 2022, se not 31.

**Förvärv**
Under året tillträdde Klövern totalt 7 fastigheter med en befintlig uthyrningsbar yta om 45 295 kvm. Den totala köpeskillingen uppgick till 1 967 mkr.

I januari tecknades avtal om att förvärva två kontorsfastigheter i Lund och Malmö för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 113 mkr. I januari tecknades även avtal om nybyggnation på den andra fastigheten, Grävstekeln 2 i Malmö, vilken planeras att tillträdas under det första kvartalet 2022.

Den 15 januari tillträddes den ena fastigheten, Harven 2 i Lund. Under februari tillträddes också en mindre projektfastighet i Stockholm samt mark i Fyrislundsområdet i Uppsala.

I april tillträddes en fastighet på Manhattan i New York med adressen 407 Park Avenue. Transaktionens underliggande fastighetsvärde uppgick till 30 miljoner USD. Den förvärvade fastigheten ligger bredvid Klöverns planerade framtida projekt på 417 Park Avenue.

I maj tillträddes fastigheten Kalvebod Brygge 32 i Köpenhamn. Fastighetens yta uppgår till cirka 31 300 kvm. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 95 procent och det underliggande fastighetsvärdet uppgick vid transaktionen till 1 420 miljoner DKK, motsvarande cirka 1 941 mkr.

I juni tillträddes fastigheten Härryda Solsten 1:117 i Göteborg vilken förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 106 mkr.

I juli tillträddes fastigheten Flygbasen 2 i Malmö som utgörs av en lagerfastighet med ett underliggande fastighetsvärde om 32 mkr.

**Avyttringar**
Under året frånträddes 14 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 123 300 kvm för 735 mkr, varav 90 mkr utgjordes av försäljningen av en omsättnings-fastighet inom Tobin Properties vilken frånträddes under första kvartalet 2021.

I januari frånträddes 12 fastigheter, huvudsakligen bestående av lokaler för lager/logistik, i en transaktion med Mileway. Transaktionens underliggande fastig-hetsvärde uppgick till 610 mkr och gjordes till en premie om 21 procent mot bokfört värde.

I december frånträddes fastigheten Ekplantan i Sollentuna. Transaktionens underliggande fastighets-värde uppgick till 35 mkr.

I slutet av året tecknades avtal om försäljning av 7 fastigheter i Borås, Norrköping och Västerås med planerat frånträde under det första kvartalet 2022.

## Finansiering
Vid årsskiftet uppgick de totala skulderna i balans-räkningen till 44 376 mkr (39 638). Räntebärande skulder utgjorde 36 741 mkr, varav periodiserade låneom-kostnader uppgick till 144 mkr, vilket innebär att de redovisade räntebärande skulderna i balansräkningen uppgick till 36 597 mkr (33 036). Av de räntebärande skulderna var 85 procent i svenska kronor, 10 procent i danska kronor (DKK) och 5 procent i US-dollar (USD). Soliditeten var 37,2 procent (36,3).



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A64443383AD578EC3634629

### Uppskjuten skatt
Den uppskjutna skatteskulden uppgick till 4 903 mkr (3 722). Uppskjuten skatt redovisas på hela den temporära skillnaden mellan fastigheternas redovisade värde och skattemässigt restvärde förutom övervärden i samband med tillgångsförvärv samt derivatens verkliga värde och skattemässiga värde. Värderingen sker till skattesatsen 20,6 procent. Skatteskulden realiseras när, och om, derivaten stängs och fastigheterna säljs som styckefastigheter. Säljs däremot bolag, med fastigheter som inkråm, utlöses ingen skatteeffekt. I Klöverns fall säljs i stort sett samtliga fastigheter i bolagsform vilket, givet nuvarande skattelagstiftning, med stor sannolikhet innebär att endast en mindre del av den totala uppskjutna skatteskulden kommer att betalas. Årets förändring av uppskjuten skatt är främst hänförlig till skattemässiga avskrivningar, nyttjande av skattemässigt underskott samt uppskjuten skatt på värdeförändringar.

### Eget kapital
Koncernens egna kapital ökade med 3 722 mkr. Förändringen består framförallt av årets resultat 3 970 mkr och övrigt totalresultat 444 mkr samt utdelningar -597 mkr. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 26 336 mkr (22 649).

## HÅLLBARHET
Hållbarhetsarbetet omfattar hela verksamheten. Ansvaret fördelas tydligt inom organisationen genom policyer, riktlinjer, övergripande mål och detaljerade handlingsplaner. Utöver det finns också lagar, externa riktlinjer och regelverk som styr verksamheten. Klövern tillämpar UN Global Compact och försiktighetsprincipen i alla led av verksamheten. Hållbarhetsarbetet utvecklas ständigt och kompletteringar görs därför kontinuerligt av hållbarhetspolicyn och tillhörande riktlinjer. En utgångspunkt för hållbarhetsarbetet är att prioritera de områden där vi har störst möjlighet att göra skillnad och att göra detta till en naturlig del av vår affär. Hållbarhetsarbetet är kategoriserat utifrån tre fokusområden. Det är integrerat i alla delar av verksamheten och syftar till konkreta resultat.

Hållbarhetsrapport upprättas av moderbolaget Corem Property Group AB, org nr 556463-9440, med säte i Stockholm.

### Ekonomi
Klöverns övergripande målsättning är att på ett långsiktigt hållbart sätt skapa god värdetillväxt för aktieägarna. Bra lönsamhet och finansiell stabilitet är en förutsättning för att kunna investera med full kraft inom hållbarhet, vilket i sin tur kan bidra till bolagets lönsamhet i en god cirkel. Det ekonomiska värde som Klövern skapar utgörs främst av hyresintäkter men även av värdeförändringar på fastigheter inklusive det värde som skapas genom projektutveckling och förädling av byggrätter.

### Miljö
Klövern är en del av en hållbar framtid. Genom höga krav och ambitioner skapar vi attraktiva och hållbara miljöer för framtidens företag, individer och samhälle. För Klövern är energifrågan central. En stor del av ett fastighetsbolags klimatpåverkan härstammar från den energi som används i byggnaderna. Det innebär att vårt omställningsarbete omfattar både att effektivisera energianvändningen och att uteslutande använda förnybar energi.

### Socialt
Klövern tar ansvar för hållbarhet i egenskap av arbetsgivare, näringsidkare och samhällsaktör. Det innebär att skapa förutsättningar för alla medarbetare att förebygga arbetsskador och ohälsa, lika mycket som det handlar om att se hur människors olikheter och kompletterande kompetenser bidrar till en innovativ företagskultur. Hållbarhet för oss är människor som är engagerade och mår bra. Därför arbetar vi ständigt för att Klövern ska bidra till att både hyresgästers och medarbetares hälsa förbättras.

## MEDARBETARE
Medelantalet anställda under året uppgick till 310 personer (270). Andelen kvinnor var vid årsskiftet 48 procent (45). Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av not 3. Årsstämman antar årligen riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. En beskrivning av riktlinjerna som antogs på årsstämman 2021 framgår av not 3.

## RISKER OCH RISKHANTERING
Klövern utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten. Identifierade väsentliga riskkategorier i verksamheten är värdeförändringar på fastigheter, risker relaterade till projektverksamhet, finansiella risker, IT-säkerhet, organisation och medarbetare, politiska beslut samt pandemi.

### Värdeförändringar på fastigheter
Värdeförändringarna påverkas av ett stort antal faktorer som exempelvis beståndets geografiska och produktmässiga sammansättning, mixen av kunder och hur väl Klövern lyckas förvalta och utveckla fastigheterna vilket i sin tur avspeglas i hyresnivåer, uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Därutöver påverkar även konjunkturen, liksom avkastningskravet vid värdering, storleken och riktningen på värdeförändringarna. Riskhanteringen avspeglas i att Klövern under de senaste åren renodlat och fokuserat fastighetsbeståndet geografiskt till färre – och större – orter samtidigt som portföljen produktmässigt har fokuserats i allt högre grad på moderna kontor. Kundmixen är mycket diversifierad med ett brett spektrum av olika branscher vilket skapar stabilitet vid en konjunkturavmattning. Ericsson är Klöverns största hyresgäst och stod för 8 procent av Klöverns totala kontraktsvärde vid utgången av 2021.

Klövern gör kreditbedömningar vid all nyuthyrning. Utifrån gjord kreditbedömning kompletteras vissa hyresavtal med borgen, deposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas i förskott. Under 2021 uppgick de reserverade och konstaterade kundförlusterna till totalt 5 mkr, motsvarande 0,15 procent av intäkterna.

Den löpande fastighetsförvaltningen sker genom lokalt baserad egen personal på alla affärsenheter, med fokus på att uppnå bästa möjliga långsiktiga mix av hyresnivåer och uthyrningsgrad. Vad gäller fastighetskostnaderna är bland annat det kontinuerliga, långsiktiga arbetet med energieffektivisering och minskad miljöpåverkan av stor vikt. För att minska kostnaderna för oförutsedda reparationer bedrivs ett ambitiöst underhållsprogram med förebyggande åtgärder. För att hantera risken i själva värderingsmomentet av fastigheterna sker denna i en systematisk process där Klövern varje kvartal värderar 100 procent av fastighetsbeståndet, varav normalt 20 till 30 procent externt. Varje fastighet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1E81334A6444933A3D578EC3634629

### Projektverksamhet
Utvecklings- och nybyggnationsprojekt är förknippade med risker i samtliga faser och riskerna ökar beroende på projektens komplexitet. Det gäller såväl det totala projektgenomförandet som leverantörsrisker, arbetsplatsolyckor och risken för att uthyrning av lokaler inte går som planerat. Riskhanteringen sker bland annat genom att Klövern under lång tid, i ett stort antal genomförda projekt, har arbetat upp en hög kompetens i projektorganisationen vilket kombineras med en dedikerad projektstyrning och systematisk uppföljning. Därutöver finns tydliga interna regelverk och processer för kvalitetssäkring, en väl genomarbetad uppförandekod för leverantörer samt ett systematiskt arbetsmiljöarbete. På den amerikanska marknaden säkerställs riskhanteringen genom extern projektledning av Klöverns samarbetspartner.

### Finansiella risker
Klövern är bland annat exponerat för finansieringsrisk, ränterisk och valutarisk. Finansieringsrisken hanteras genom att kontinuerligt arbeta aktivt med bolagets kapitalbindning, kreditförfallovolymer och kreditvolymer gentemot motpart. En spridning av upplåningen mellan många kreditgivare minskar finansieringsrisken. Klövern har ett flertal olika kreditinstitut och inte gentemot någon motpart överstiger krediterna 40 procent. Utöver banklån hade Klövern vid slutet av 2021 utestående obligationslån om totalt 8 600 mkr samt certifikat vars utestående volym uppgick till 2 322 mkr. Klövern har begränsat ränterisken genom att teckna räntesäkringskontrakt. Genom att Klövern använder olika derivat för att hantera sina ränterisker, och eventuellt framöver även valutarisker, blir bolaget exponerat för risken att värdet på dessa förändras. Vid löptidens slut är värdet på derivaten dock alltid noll. Klövern reducerar valutarisken i de utländska fastighetsinnehaven genom att finansieringen i stor utsträckning sker i lokal valuta. Total valutaexponering får max uppgå till 10 procent av balansomslutningen.

### Organisation och medarbetare
Engagerade medarbetare med rätt kompetens är avgörande för om Klövern ska kunna konkurrera på ett framgångsrikt sätt inom fastighetsbranschen. Det finns alltid en risk att kompetenta medarbetare lämnar bolaget och att Klövern inte lyckas attrahera och rekrytera ny kompetens. Det finns också en risk att medarbetares engagemang och prestation påverkas om bolaget inte på ett tydligt sätt kommunicerar vad strategin innefattar, inte ger möjligheter till intern utveckling eller inte säkerställer en sund och säker arbetsmiljö. Dessa risker hanteras bland annat genom etablerade processer som säkerställer långsiktig kompetensförsörjning, inklusive successionsplanering för nyckelpersoner, ett gott ledarskap och en öppenhet för internrekrytering när nya tjänster ska tillsättas. Klöverns chefer och skyddsorganisation har en viktig roll i att säkerställa att en bra arbetsmiljö erbjuds.

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

### Politiska beslut och regeländringar
Det finns en risk att politiska beslut och regeländringar leder till försämrade förutsättningar för Klöverns verksamhet. Två exempel på sådana beslut och regeländringar är förändrad skattelagstiftning och miljölagstiftning, vilka skulle kunna påverka framtida investeringsmöjligheter, värdeutveckling, resultatutveckling och finansiering. För att på bästa sätt kunna hantera och parera nya politiska beslut och regeländringar krävs hög kompetens inom de områden som berörs. Den kompetens som Klöverns medarbetare har kompletteras vid behov av externa motparter, exempelvis vad gäller finansiell redovisning, skattelagstiftning eller andra juridiska områden. Det gäller också för Klövern att försöka förutse förändringar genom att kontinuerligt följa den politiska utvecklingen, vara uppdaterad på branschfrågor och ha en löpande dialog med viktiga motparter.

### Pandemi och geopolitisk instabilitet
En pandemi riskerar att ha en omfattande negativ effekt på de marknader där Klövern är verksamt. Klövern påverkas främst indirekt genom myndigheters rekommendationer och beslut som innebär olika grader av nedstängning av samhället och som specifikt begränsar vissa branschers verksamhet. Hyresgästers minskade omsättning kan ha en negativ effekt på Klövern genom krav på sänkta hyresnivåer och tillfälliga hyresrabatter samt ökad vakansgrad. Detta riskerar att påverka Klöverns omsättning, kassaflöde, värdering av fastighetsportföljen samt bolagets finansieringsvillkor. Klövern hanterar och reducerar de risker som en pandemi medför genom att bland annat ha en diversifierad kundmix i form av hyresgäster i brett spektrum av olika branscher. En kontinuerlig dialog förs med hyresgästerna vilket kombineras med en löpande riskanalys på både bransch- och hyresgästnivå. Vad gäller finansiering arbetas kontinuerligt med att bygga förtroende för bolaget genom öppen och transparent informationsgivning samt en löpande dialog med kreditgivare och investerare.

Geopolitisk instabilitet kan ha betydande påverkan på de finansiella marknaderna, leda till såväl ökande energipriser som prisökningar, eller brist, på andra insatsvaror till verksamheten. Risken hanteras bland annat genom att ha god finansiell stabilitet i bolaget, använda flera olika typer av finansieringsinstrument, ha goda relationer med banker och leverantörer samt att ha en väl avvägd avtalslängd vad gäller el och uppvärmning.

## FRAMTID
När de flesta pandemirelaterade restriktionerna nu har lyfts ser vi hur återgången till arbetsplatserna kommer i gång på allvar. Detta skapar goda förutsättningar för en fortsatt återhämtning i ekonomin, inklusive gynnsam efterfrågan på lokaler.

Vi bevakar det besvärande politiska omvärldsläget som uppkommit under inledningen av året noggrant. Även den stigande inflationen, bland annat vad gäller energipriser, skapar en viss osäkerhet. Uppgången i inflationen under 2021 kommer samtidigt att ha en positiv effekt på hyresintäkterna då en övervägande del av Klöverns svenska hyresavtal är indexerade mot oktober månads konsumentprisindex (KPI), vilket steg med 2,8 procent. Detta innebär en positiv effekt på hyresintäkterna 2022.

Flera projekt pågår både i Sverige och utomlands. I Stockholm fortlöper arbetet med att modernisera en kontorsfastighet på Klarabergsgatan i mycket centralt läge nära Centralstationen och i Örebro uppförs en ny



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1E51334A6444933A0578EC3634629

hotell- och kontorsbyggnad inom projektet Örebro Entrés första etapp. De två största pågående nybyggnationsprojekten är två högkvalitativa kontorsbyggnader i attraktiva lägen på Manhattan. Även i New York ökar aktiviteten i hyresmarknaden och under det fjärde kvartalet tecknades två nya hyreskontrakt, båda med inflyttning under 2022.

## MODERBOLAGET

Moderbolaget är Klövern AB (publ). Moderbolagets verksamhet är i huvudsak att förvalta de rörelsedrivande dotterbolagen. Resultat före skatt uppgick till 274 mkr (1 021). Det lägre resultatet är hänförligt till lägre utdelningar från dotterbolagen. Orealiserade värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till 56 mkr (-32). Resultat efter skatt uppgick till 203 mkr (946).

## VINSTDISPOSITION

| kr | |
|---|---|
| **Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:** | |
| Balanserat resultat | 9 597 805 664 |
| Årets resultat | 202 877 389 |
| Summa | 9 800 683 053 |
| **Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:** | |
| Till aktieägarna utdelas | |
| 0,00 kr per stamaktie, totalt | - |
| 20,00 kr per preferensaktie, totalt | 328 880 000 |
| I ny räkning balanseras | 9 471 803 053 |
| Summa | 9 800 683 053 |

**Styrelsens yttrande enligt aktiebolagslagen 17 kapitlet 3 § stycke 2-3 och 18 kapitlet 4 §**
Styrelsen har föreslagit att ett belopp om 328 880 000 kronor av fritt eget kapital utdelas till aktieägaren. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Styrelsen bedömer att utdelning till aktieägaren med föreslaget belopp är försvarlig med hänsyn till de krav på bolaget som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital och med hänsyn till likviditet och ställning i övrigt. Den finansiella ställningen bedöms vara fullt tillräcklig för att bolaget ska ha förmåga att fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt och möjlighet att göra eventuella nödvändiga investeringar.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med tilläggsupplysningar.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A6444933A0578EC3634629

# Flerårsöversikt och nyckeltal

| Resultaträkning, mkr | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|
| Intäkter | 3 274 | 3 294 | 3 638 | 3 250 | 3 029 |
| Fastighetskostnader | -1 154 | –1 100 | –1 175 | –1 080 | –1 023 |
| Driftöverskott | 2 120 | 2 194 | 2 463 | 2 170 | 2 006 |
| Central administration | -160 | –157 | –159 | –126 | –108 |
| Finansnetto | -715 | –768 | –842 | –700 | –635 |
| Förvaltningsresultat | 1 245 | 1 269 | 1 462 | 1 344 | 1 263 |
| Resultat bostadsutveckling | -74 | –86 | –166 | –59 | – |
| Resultatandelar i intresseföretag | 11 | 7 | 17 | 7 | – |
| Omvärdering vid övergång från intresse- företag till dotterföretag | – | – | – | 22 | – |
| Värdeförändringar fastigheter | 3 685 | 1 322 | 2 125 | 2 309 | 1 913 |
| Värdeförändring derivat | 301 | –32 | –14 | 67 | 100 |
| Värdeförändring finansiella tillgångar | 29 | –13 | 13 | 25 | –15 |
| Nedskrivning goodwill | -2 | – | –6 | –27 | –50 |
| Resultat före skatt | 5 194 | 2 467 | 3 431 | 3 688 | 3 211 |
| Skatt | -1 223 | –565 | –410 | –354 | –600 |
| Årets resultat | 3 970 | 1 902 | 3 021 | 3 334 | 2 611 |

| Balansräkning, mkr | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|
| Goodwill | 146 | 148 | 148 | 155 | 183 |
| Förvaltningsfastigheter | 67 140 | 57 448 | 52 377 | 52 713 | 42 961 |
| Nyttjanderättstillgångar | 773 | 730 | 733 | – | – |
| Maskiner och inventarier | 68 | 61 | 28 | 27 | 16 |
| Andelar i intresseföretag | 472 | 437 | 411 | 217 | – |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde | 98 | 160 | 145 | 74 | 113 |
| Derivat | 251 | – | – | – | – |
| Omsättningsfastigheter | 63 | 1 107 | 1 055 | 444 | – |
| Övriga fordringar | 1 289 | 1 733 | 2 268 | 2 256 | 945 |
| Likvida medel | 555 | 571 | 449 | 576 | 39 |
| Summa tillgångar | 70 855 | 62 395 | 57 615 | 56 462 | 44 257 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Eget kapital hänförligt till moder- bolagets aktieägare | 26 336 | 22 649 | 20 031 | 17 972 | 14 505 |
| Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande | 143 | 108 | 129 | 172 | 0 |
| Övriga avsättningar | - | 24 | 48 | – | – |
| Uppskjuten skatteskuld | 4 903 | 3 722 | 3 220 | 2 884 | 2 550 |
| Räntebärande skulder | 36 598 | 33 036 | 31 538 | 33 688 | 25 529 |
| Derivat | 31 | 86 | 65 | 85 | 367 |
| Leasingskulder | 773 | 730 | 733 | – | – |
| Leverantörskulder | 358 | 279 | 247 | 270 | 368 |
| Övriga skulder | 462 | 776 | 634 | 486 | 403 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1251 | 986 | 970 | 905 | 535 |
| Summa eget kapital och skulder | 70 855 | 62 395 | 57 615 | 56 462 | 44 257 |

| **Nyckeltal** | **2021** | **2020** | **2019** | **2018** | **2017** |
|---|---|---|---|---|---|
| **Fastighet** | | | | | |
| Antal fastigheter | 350 | 350 | 343 | 426 | 405 |
| Uthyrningsbar area, tkvm | 2 447 | 2 551 | 2 542 | 2 969 | 2 900 |
| Hyresvärde, mkr | 3 891 | 3 846 | 3 819 | 4 063 | 3 507 |
| Hyresvärde per uthyrningsbar area, kr/kvm | 1 571 | 1 508 | 1 502 | 1 368 | 1 209 |
| Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr | 67 140 | 57 448 | 52 377 | 52 713 | 42 961 |
| Direktavkastningskrav värdering, % | 5,1 | 5,3 | 5,4 | 5,7 | 5,9 |
| Överskottsgrad, % | 65 | 67 | 68 | 67 | 66 |
| Uthyrningsgrad ekonomisk, % | 88 | 87 | 90 | 89 | 89 |
| Uthyrningsgrad ytmässig, % | 80 | 79 | 81 | 81 | 81 |
| Genomsnittlig kontraktstid, år | 3,5 | 3,5 | 3,6 | 3,5 | 3,6 |
| **Finans** | | | | | |
| Soliditet, % | 37,2 | 36,3 | 34,9 | 31,8 | 32,8 |
| Belåningsgrad, % | 51 | 50 | 50 | 56 | 57 |
| Räntetäckningsgrad | 2,7 | 2,5 | 2,6 | 2,7 | 2,9 |
| Räntebärande skulder, mkr | 36 741 | 33 165 | 31 653 | 33 688 | 25 529 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A64449383AD578EC3634629

# Koncernens resultaträkning

| Belopp i mkr | Not | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Intäkter | 2, 4, 28 | 3 274 | 3 294 |
| Fastighetskostnader | 3, 4, 6 | -1 154 | -1 100 |
| **Driftöverskott** | | **2 120** | **2 194** |
| | | | |
| Central administration | 3, 5, 6 | -160 | -157 |
| Finansiella intäkter | 7 | 22 | 21 |
| Finansiella kostnader | 7 | -688 | -745 |
| Räntekostnad leasingskuld | 7, 11 | -48 | -44 |
| **Förvaltningsresultat fastigheter** | | **1 245** | **1 269** |
| | | | |
| Intäkter bostadsutveckling | | 190 | 35 |
| Kostnader bostadsutveckling | 3, 5 | -240 | -95 |
| Finansnetto bostadsutveckling | | -24 | -26 |
| **Resultat bostadsutveckling** | | **-74** | **-86** |
| | | | |
| Resultatandelar i intresseföretag | 13 | 11 | 7 |
| Värdeförändringar fastigheter | 10 | 3 685 | 1 322 |
| Värdeförändringar derivat | 25 | 301 | -32 |
| Värdeförändringar finansiella tillgångar | 25 | 29 | -13 |
| Nedskrivning goodwill | 9 | -2 | - |
| **Resultat före skatt** | | **5 194** | **2 467** |
| | | | |
| Skatt på årets resultat | 8 | -1 223 | -565 |
| **Årets resultat** | | **3 970** | **1 902** |
| | | | |
| **Hänförligt till:** | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | 3 934 | 1 908 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 36 | -6 |
| | | **3 970** | **1 902** |

# Koncernens rapport över totalresultat

| Belopp i mkr | Not | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| **Årets resultat** | | **3 970** | **1 902** |
| | | | |
| **Övrigt totalresultat** | | | |
| Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet | | 444 | -651 |
| **Övrigt totalresultat efter skatt** | | **444** | **-651** |
| | | | |
| **Årets totalresultat** | | **4 414** | **1 251** |
| | | | |
| **Hänförligt till:** | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | 4 378 | 1 257 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 36 | -6 |
| | | **4 414** | **1 251** |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A6444933B3AD578EC3634629

# Koncernens balansräkning

| Belopp i mkr | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Goodwill | 9 | 146 | 148 |
| Förvaltningsfastigheter | 10 | 67 140 | 57 448 |
| Nyttjanderättstillgångar | 11 | 773 | 730 |
| Maskiner och inventarier | 12 | 68 | 61 |
| Andelar i intresseföretag | 13 | 472 | 437 |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde | 14 | 98 | 160 |
| Derivat | 24, 25 | 251 | - |
| Övriga långfristiga fordringar | 15 | 81 | 714 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **69 029** | **59 698** |
| | | | |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Omsättningsfastigheter | 16 | 63 | 1 107 |
| Kundfordringar | 17 | 59 | 71 |
| Övriga fordringar | | 630 | 500 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18 | 519 | 448 |
| Likvida medel | | 555 | 571 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **1 826** | **2 697** |
| | | | |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **70 855** | **62 395** |
| | | | |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| Eget kapital | | | |
| Aktiekapital | 19 | 2 277 | 2 277 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 6 402 | 6 402 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | 17 657 | 13 970 |
| **Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare** | | **26 336** | **22 649** |
| | | | |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 143 | 108 |
| **Summa eget kapital** | | **26 479** | **22 757** |
| | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Övriga avsättningar | 20 | - | 24 |
| Uppskjuten skatteskuld | 8 | 4 903 | 3 722 |
| Räntebärande skulder | 21, 25 | 26 850 | 27 227 |
| Övriga långfristiga skulder | | 59 | 0 |
| Leasingskulder | 11 | 547 | 536 |
| Derivat | 24, 25 | 31 | 86 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **32 390** | **31 595** |
| | | | |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Räntebärande skulder | 21, 25 | 9 748 | 5 809 |
| Leverantörsskulder | | 358 | 279 |
| Skatteskulder | | 10 | 66 |
| Leasingskulder | 11 | 226 | 194 |
| Övriga skulder | 22 | 393 | 709 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 23 | 1 251 | 986 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **11 986** | **8 043** |
| | | | |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **70 855** | **62 395** |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1E51334A6444933A3D578EC3634629

# Rapport över förändring i koncernens eget kapital

| Belopp i mkr | Aktie-kapital | Övrigt tillskjutet kapital | Valuta-omräknings-reserv | Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | Summa | Innehav utan bestäm-mande inflytande | Totalt eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ingående eget kapital 2020-01-01** | **1 865** | **4 786** | **96** | **13 284** | **20 031** | **129** | **20 160** |
| Årets resultat | - | - | - | 1 908 | 1 908 | -6 | 1 902 |
| Övrigt totalresultat | - | - | -651 | | -651 | | -651 |
| **Årets totalresulat** | | | **-651** | **1 908** | **1 257** | **-6** | **1 251** |
| Nyemission | 412 | 1 616 | - | - | 2 028 | | 2 028 |
| Utdelning till stamaktieägare | - | - | - | -268 | -268 | - | -268 |
| Utdelning till preferensaktieägare | - | - | - | -329 | -329 | - | -329 |
| Hybridobligation | - | - | - | -80 | -80 | - | -80 |
| Förändring innehav utan bestämmande inflytande | - | - | - | 10 | 10 | -15 | -5 |
| **Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare** | **412** | **1 616** | | **-667** | **1 361** | **-15** | **1 346** |
| **Utgående eget kapital 2020-12-31** | **2 277** | **6 402** | **-555** | **14 525** | **22 649** | **108** | **22 757** |
| Årets resultat | - | - | - | 3 934 | 3 934 | 36 | 3 970 |
| Övrigt totalresultat | - | - | 444 | | 444 | | 444 |
| **Årets totalresulat** | | | **444** | **3 934** | **4 378** | **36** | **4 414** |
| Nyemission | - | - | - | - | | | |
| Utdelning till stamaktieägare | - | - | - | -268 | -268 | - | -268 |
| Utdelning till preferensaktieägare | - | - | - | -329 | -329 | - | -329 |
| Hybridobligation | - | - | - | -78 | -78 | - | -78 |
| Förändring innehav utan bestämmande inflytande | - | - | - | -16 | -16 | -2 | -18 |
| **Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare** | | | | **-691** | **-691** | **-2** | **-693** |
| **Utgående eget kapital 2021-12-31** | **2 277** | **6 402** | **-111** | **17 768** | **26 336** | **143** | **26 479** |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A6444933A0578EC3634629

# Koncernens kassaflödesanalys

| Belopp i mkr | Not | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Driftöverskott | | 2 120 | 2 194 |
| Central administration | | -160 | -157 |
| Resultat bostadsutveckling | | -74 | -86 |
| Justering för poster som inte ingår i kassflödet | | 22 | 32 |
| Erhållen ränta | | 10 | 15 |
| Erlagd ränta | | -738 | -787 |
| Betald inkomstskatt | | -21 | -44 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **1 158** | **1 167** |
| Förändring av omsättningsfastigheter | | -99 | -52 |
| Förändring av rörelsefordringar | | -92 | 50 |
| Förändring av rörelseskulder | | 67 | 113 |
| **Summa förändring av rörelsekapital** | | **-124** | **111** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **1 034** | **1 278** |
| | | | |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Avyttring av fastigheter | 10 | 610 | 391 |
| Förvärv av och investeringar i fastigheter | 10 | -4 814 | -4 989 |
| Förvärv av maskiner och inventarier | 2 | -31 | -54 |
| Ökning av finansiella anläggningstillgångar | | -44 | -616 |
| Minskning av finansiella anläggningstillgångar | | 648 | 1 047 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-3 630** | **-4 221** |
| | | | |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Upptagna lån | | 11 203 | 11 867 |
| Amortering | | -7 807 | -10 159 |
| Realiserad värdeförändring derivat | | - | -46 |
| Nyemission | | - | 2 028 |
| Lämnade kapitaltillskott [1)] | | -78 | -80 |
| Utdelning | | -731 | -527 |
| Förändring innehav utan bestämmande inflytande | | -17 | -5 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **2 569** | **3 078** |
| **Periodens kassaflöde** | | **-27** | **134** |
| | | | |
| Ingående likvida medel | | 571 | 449 |
| Valutakursdifferens i likvida medel | | 10 | -12 |
| Utgående likvida medel | | 555 | 571 |

1) Utgör i sin helhet hybridobligation.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A6444933A0578EC3634629

# Moderbolagets resultaträkning

| Belopp i mkr | Not | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 2 | 358 | 307 |
| Kostnad sålda tjänster | 29 | -286 | -248 |
| Bruttoresultat | | 72 | 59 |
| | | | |
| Central administration | 3, 5, 6 | -160 | -156 |
| Rörelseresultat | | -88 | -97 |
| | | | |
| Värdeförändring derivat | 26 | 56 | -32 |
| Finansiella intäkter | 7 | 1 354 | 2 397 |
| Finansiella kostnader | 7 | -1 048 | -1 247 |
| Resultat före skatt | | 274 | 1 021 |
| | | | |
| Skatt på årets resultat | 8 | -71 | -75 |
| Årets resultat | | 203 | 946 |

# Moderbolagets rapport över totalresultat

| | | |
|---|---|---|
| Årets resultat | 203 | 946 |
| Övrigt totalresultat | - | - |
| Årets totalresultat | 203 | 946 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A6444933A0578EC3634629

# Moderbolagets balansräkning

| Belopp i mkr | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Maskiner och inventarier | 12 | 8 | 10 |
| Andelar i koncernföretag | 29 | 1 780 | 1 766 |
| Fordringar på koncernföretag | 28 | 27 410 | 27 654 |
| Derivat | 24, 25 | 10 | 9 |
| Uppskjuten skattefordran | 8 | 156 | 227 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **29 364** | **29 666** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Kundfordringar | 17 | 1 | 0 |
| Fordringar på koncernföretag | 27 | 3 682 | 3 022 |
| Övriga fordringar | 14 | 241 | 326 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18 | 13 | 15 |
| Kassa och bank | | 1 290 | 59 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **5 227** | **3 422** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **34 591** | **33 088** |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | 19 | 2 277 | 2 277 |
| Reservfond | | 25 | 25 |
| Balanserat resultat | | 7 296 | 7 025 |
| Årets resultat | | 203 | 946 |
| **Summa eget kapital** | | **9 801** | **10 273** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Räntebärande skulder | 21, 25 | 16 861 | 15 319 |
| Derivat | 24 | 31 | 86 |
| Skulder till koncernföretag | 27 | 445 | 478 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **17 337** | **15 883** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Räntebärande skulder | 21, 25 | 5 577 | 5 090 |
| Leverantörsskulder | | 11 | 14 |
| Skulder till koncernföretag | 28 | 1 446 | 1 233 |
| Övriga skulder | 22 | 316 | 477 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 23 | 103 | 118 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **7 453** | **6 932** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **34 591** | **33 088** |

För information om moderbolagets ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 27.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A6444933A3D578EC3634629

# Förändring av moderbolagets eget kapital

| Belopp i mkr | Aktie-kapital | Reservfond | Balanserade vinstmedel inkl årets resultat | Totalt eget kapital |
|---|---|---|---|---|
| **Eget kapital 2020-01-01** | **1 865** | **721** | **5 390** | **7 976** |
| Årets resultat | - | - | 946 | 946 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - |
| **Summa förmögenhetsförändringar, exkl transaktioner med bolagets ägare** | **-** | **-** | **946** | **946** |
| Nyemission | 412 | - | 1 616 | 2 028 |
| Omklassificering [1)] | - | -696 | 696 | - |
| Utdelning till stamaktieägare | - | - | -268 | -268 |
| Utdelning till preferensaktieägare | - | - | -329 | -329 |
| Hybridobligation | - | - | -80 | -80 |
| **Summa transaktioner med bolagets ägare** | **412** | **-696** | **1 636** | **1 352** |
| **Eget kapital 2020-12-31** | **2 277** | **25** | **7 971** | **10 273** |
| Årets resultat | - | - | 203 | 203 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - |
| **Summa förmögenhetsförändringar, exkl transaktioner med bolagets ägare** | **-** | **-** | **203** | **203** |
| Nyemission | - | - | - | - |
| Utdelning till stamaktieägare | - | - | -268 | -268 |
| Utdelning till preferensaktieägare | - | - | -329 | -329 |
| Hybridobligation | - | - | -78 | -78 |
| **Summa transaktioner med bolagets ägare** | **0** | **0** | **-675** | **-675** |
| **Eget kapital 2021-12-31** | **2 277** | **25** | **7 499** | **9 801** |

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A6444933A0578EC3634629

# Moderbolagets kassaflödesanalys

| Belopp i mkr | Not | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | -88 | -97 |
| Återläggning avskrivningar | | 3 | 2 |
| Erhållen ränta | | 706 | 1 101 |
| Erlagd ränta | | -944 | -1 177 |
| Betald inkomstskatt | | -1 | -17 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **-325** | **-188** |
| Förändring av rörelsefordringar | | -1 035 | 3 012 |
| Förändring av rörelseskulder | | 224 | -3 964 |
| **Summa förändring av rörelsekapital** | | **-811** | **-952** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-1 136** | **-1 140** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Förvärv av maskiner och inventarier | 12 | -2 | -6 |
| Investering i finansiella anläggningstillgångar | 30 | 218 | -3 454 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **216** | **-3 460** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Återbetalda långfristiga fordringar | | - | 195 |
| Upptagna lån | | 9 072 | 8 507 |
| Amortering | | -7 191 | -7 184 |
| Realiserad värdeförändring derivat | | - | -46 |
| Förändring lån koncernföretag | | -33 | -407 |
| Nyemission | | - | 2 028 |
| Kapitaltillskott [1)] | | -78 | -80 |
| Utdelning/koncernbidrag från dotterbolag | | 1 111 | 1 865 |
| Utdelning | | -731 | -527 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **2 150** | **4 351** |
| **Periodens kassaflöde** | | **1 231** | **-249** |
| **Ingående likvida medel** | | **59** | **309** |
| **Utgående likvida medel** | | **1 290** | **59** |

1) Utgör i sin helhet hybridobligation



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A64449383AD578EC3634629

# 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. Moderbolag i den största koncernen som Klövern AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Corem Property Group AB (publ), org nr 556463-9440, med säte i Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2021 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 1 april 2022. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 27 april 2022.

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

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

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

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

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

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

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Se även not 32.

NYA STANDARDER SOM TRÄTT I KRAFT 2021
Nya och ändrade standarder som trätt i kraft 2021 har inte haft någon väsentlig effekt på Klöverns resultat eller finansiella ställning.

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

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

Indata för värdering till verkligt värde
Nivå 1 – Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som 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.

Tillgångsförvärv alternativt rörelseförvärv
Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. En individuell bedömning sker för varje enskilt förvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastighet/-er och inte innefattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: Förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. I koncernen klassificeras bolagsförvärv vanligtvis som tillgångsförvärv då det primära syftet normalt är att förvärva bolagets fastighet.

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

Fastigheter och finansiella instrument är värderade till verkligt värde. Övriga poster har inte omvärderats. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A64449333AD5728C3634629

hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde.

Samtliga förvärv som gjorts under räkenskapsåret 2021 har klassificerats som tillgångsförvärv.

***Rörelseförvärv***
Vid rörelseförvärv där överförd ersättning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde på tidigare ägd andel (vid stegvisa förvärv), överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, så kallad förvärv till lågt pris redovisas denna direkt i årets resultat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt över kontraktsperioden. IAS 20 Redovisning av statliga bidrag och upplysningar om statliga stöd har tillämpats avseende statligt stöd i



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A64449383AD578EC3634629

form av ersättning för nedsatta hyror som förväntas erhållas. Statligt stöd redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att företaget kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidragen och bidragen med rimlig säkerhet kommer att erhållas. Stöden redovisas inom Intäkter i Driftöverskottet i samma period som den minskade hyresintäkten.

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

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Den realiserade värdeförändringen för sålda fastigheter bygger på skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde, vid senaste bokslutstillfället och det pris som fastigheterna har sålts för. Tidigare års upparbetade 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 tre regioner samt utland. Varje segment har en ansvarig för den dagliga verksamheten och rapporterar regelbundet till koncernledningen. Koncernledningen följer upp driftresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheterna samt investeringar. Finansieringen sker centralt och fördelas inte på segment.

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

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

Intäkter och kostnader avseende projekt med bostadsrättsföreningar redovisas enligt färdigställandemetoden (completed contract), Intäkten för att upplåta och överlåta ett bostadsprojekt till en bostadsrättsförening redovisas vid den tidpunkt när kontroll överförs till den slutliga bostadsrättsköparen.

RÖRELSEKOSTNADER SAMT FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER
Fastighetskostnader
Fastighetskostnader utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

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

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

Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts. 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. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas normalt i årets resultat i den period till vilken de hänför sig.

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

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

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

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

Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen 20,6 procent. Avseende Danmark beräknas aktuell och uppskjuten skatt till 22,0 procent.

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

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

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

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller företaget inte länger har kontroll över den. En finansiell



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A64443383AD578EC3634629

skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

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

**Klassificering och värdering**

***Finansiella tillgångar***

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

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

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

***Finansiella skulder***

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

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

**Derivatinstrument**

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

**Nedskrivning**

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

IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

**Goodwill**

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

**Ägda tillgångar**

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

**Leasingavtal**

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

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

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

**Avskrivningsprinciper maskiner och inventarier**

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

Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

**Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som 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 tolvmånadersperiod. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Klövern,



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A64443383AD578EC3634629

är en avkastningsbaserad kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader.

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

### Nedskrivningar

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

## LIKVIDA MEDEL

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

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

## ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

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

## LÄMNADE UTDELNINGAR

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

## ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

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

### Aktierelaterade ersättningar

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

## 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.

## OMSÄTTNINGSFASTIGHETER

### Exploateringsfastigheter

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

## MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

### Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

### Ändrade redovisningsprinciper

Om inte annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2021 förändrats i enlighet med vad som anges ovan för koncernen.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A64449383AD578EC3634629

### 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.

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

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

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

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

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

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

### Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott för juridiska personer
Koncernbidrag från dotterföretag ska redovisas enligt samma principer som utdelning i moderbolaget. Detta innebär att koncernbidrag redovisas som en finansiell intäkt. Utdelningar redovisas som skuld efter det att stämman fattat beslut om 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.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A64449383AD578EC3634629

## Not 2 - Intäkternas fördelning

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Koncernen** | | |
| Hyresintäkter | 3 248 | 3 266 |
| Hyresgarantier | - | - |
| Lösen av hyresavtal | 7 | 2 |
| Försäkringsersättningar | - | 17 |
| Övriga intäkter | 19 | 9 |
| **Summa intäkter** | **3 274** | **3 294** |
| | | |
| **Moderbolaget** | | |
| Fakturerad förvaltning till dotterföretag | 357 | 306 |

För geografisk indelning se not 4.

## Not 3 - Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

| Medelantalet anställda | 2021 | Andel kvinnor, % | 2020 | Andel kvinnor, % |
|---|---|---|---|---|
| Moderbolaget - Sverige | 295 | 48 | 252 | 45 |
| **Totalt moderbolaget** | **295** | **48** | **252** | **45** |
| | | | | |
| Dotterföretag - Sverige | 11 | 52 | 15 | 63 |
| Dotterföretag - Danmark | 4 | 25 | 3 | - |
| **Totalt dotterföretag** | **15** | **45** | **18** | **53** |
| **Koncernen totalt** | **310** | **48** | **270** | **45** |

**Könsfördelning i företagsledningar**

| Andel kvinnor i procent | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Moderbolaget** | | |
| Styrelsen | 40 | 60 |
| Övriga ledande befattningshavare | - | 40 |
| **Koncernen totalt** | | |
| Styrelsen | 40 | 60 |
| Övriga ledande befattningshavare | - | 40 |

Den 15 juni 2021 förvärvade Corem Property Group AB Klövern AB. Vid utgången av 2021 bestod styrelsen av fem (5) ledamöter - Patrik Essehorn, Katarina Klingspor, Christina Tillman, Fredrik Rapp och Magnus Uggla. Patrik Essehorn är styrelsens ordförande. Den 31 december 2021 uppgick antalet ledande befattningshavare i moderbolaget till 0 personer (5).

**Ersättningar**

Vid årsstämman 28 april 2021 beslutades principerna för ersättning och förmåner till VD och bolagsledningen. Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare föreslås av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Arvode utgår inte till styrelseledamot under den tid anställningsförhållande föreligger i bolaget.

Verkställande direktören har inte resultatbaserad lön. VD har rätt till tjänstebil samt kostförmån, sjukvårdsförsäkring och del i Klöverns vinstandelsstiftelse. Under anställningstiden hos bolaget får pensionspremien uppgå till högst 35 procent av grundlönen. Pensionsåldern för VD är 65 år. Mellan bolaget och verkställande direktören gäller följande uppsägningstider: från bolagets sida är uppsägningstiden tolv månader och från verkställande direktörens sida sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida utgår full lön och samtliga förmåner enligt ovan under uppsägningstiden. Ersättningen avräknas mot inkomster från annan arbetsgivare. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår full lön inklusive samtliga förmåner under uppsägningstiden så länge anställningsförhållandet består. För övriga ledande befattningshavare gäller marknadsmässiga och konkurrenskraftiga löner. Rörlig ersättning kan uppgå till ett belopp motsvarande tre månatliga grundlöner (ej pensionsgrundande). Pensionspremie kan uppgå till högst 35 procent av grundlönen under anställningstiden. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare är 65 år. Uppsägnings- tiden från bolagets sida är tolv månader och från den anställdes sida sex månader. Övriga ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil, kostförmån, sjukvårdsförsäkring och del i Klöverns vinstandelsstiftelse. Inga avtal gällande avgångsvederlag finns.

Ersättning till VD och bolagsledning har utbetalats fram till och med 9 juli 2021. Därefter har VD erhållit ersättning från Corem Property Group AB. Bolagsledningen ingår från och med 9 juli 2021 i Corem Property Group AB



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1E51334A6444933A0578EC3634629

## Not 3 - Forts.

**Ersättningar och förmåner till styrelse och ledande befattningshavare, moderbolaget**

| tkr | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| ***Styrelseordförande*** | | |
| Patrik Essehorn | 25 | |
| Pia Gideon* | 227 | 430 |
| ***Övriga styrelseledamöter*** | | |
| Eva Landén* | 111 | 210 |
| Johanna Fagrell Köhler* | 111 | 210 |
| Ulf Ivarsson* | 111 | 210 |
| Lars Höckenström | 41 | |
| Christina Tillman | 25 | |
| Fredrik Rapp | 25 | |
| Katarina Klingspor | 25 | |
| Magnus Uggla | 25 | |
| ***Verkställande direktör*** | | |
| *Ersättning från moderbolag* | | |
| Grundlön | 3 293 | 5 769 |
| Rörlig ersättning | - | - |
| Förmåner | 168 | 276 |
| Pensionskostnad | 1 332 | 3 271 |
| *Ersättning från dotterföretag* | | |
| Styrelsearvode | - | - |
| ***Övriga ledande befattningshavare, 4* personer (4)*** | | |
| *Ersättning från moderbolag* | | |
| Grundlön | 3 079 | 5 590 |
| Rörlig ersättning | 1 005 | 1 056 |
| Förmåner | 134 | 304 |
| Pensionskostnad | 978 | 1 415 |
| **Summa** | **10 715** | **18 741** |

* Avgick 9 juli 2021.

I och med Corem Property Gorup ABs förvärv av Klövern AB valdes ny styrelse från och med 9 juli 2021. Eva Landén, tidigare styrelseledamot, valdes till VD. Någon ersättning utgår inte från Klövern AB till VD efter nyvalet. Avgående styrelseledamöter har erhållit arvode proportionerligt i förhållande till mandattidens längd.

1 januari till 23 mars var Rutger Arnhult VD i Klövern AB. Peeter Kiunnuen var tillförordnad VD mellan 24 mars och 8 juli 2021. Ersättning till Peeter Kinnunen ingår under ledande befattningshavare.

Ersättning till ledande befattningshavare har redovisats fram till och med 9 juli. I bolagsledningen ingick VD Rutger Arnhult, Transaktionschef Peeter Kinnunen, Finanschef Jens Andersson, Chefsjurist Malin Löveborg och Chef Affärsstöd Susanne Hörnfeldt.

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

| | Löner och ersättningar | | ledande befattningshavare och VD[1] | | Sociala kostnader | | varav pensionskostnader | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Moderbolaget[2] | 178 | 156 | 8 | 13 | 91 | 79 | 26 | 22 |
| Dotterföretag | 7 | 11 | - | - | 3 | 6 | 0 | 2 |
| Utlandet | 3 | 2 | - | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Totalt koncernen[3]** | **188** | **169** | **8** | **13** | **94** | **85** | **27** | **24** |

1) I moderbolaget består styrelse (exkl VD) av 4 personer (4) och ledande befattningshavare av 0 personer (5).
2) Av moderbolagets pensionskostnader avser 2,3 mkr (4,7) VD och ledande befattningshavare.
3) Av koncernens pensionskostnader avser 2,3 mkr (4,7) VD:ar och ledande befattningshavare. Koncernen har inga utestående pensionsförpliktelser för dessa.

**Vinstandelsstiftelse**

Klövern har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga medarbetare enligt regler i stiftelsens stadgar. Avsättning till stiftelsen kan maximalt uppgå till ett prisbasbelopp per anställd och år och bestäms med vägledning av fastställda mål i Klöverns affärsplan. För räkenskapsåret 2021 är 3,7 mkr inklusive löneskatt reserverat till stiftelsen.

Från och med juli 2021 ingår samtliga anställda i Klövern i Corems vinstandelsstiftelse någon ny avsättning kommer inte ske till Klöverns vinstandelsstiftelse.

**Avgiftsbestämda planer**

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1E81334A6444933A0578EC3634629

## Not 4 - Rörelsesegment

Koncernens verksamhet delas upp i rörelsesegment baserat på vilka delar av verksamheten företagets högste verkställande beslutsfattare följer upp. Ej fördelade poster hanteras på koncernnivå.

Ericsson är Klöverns största hyresgäst och stod för 8 procent (8) av Klöverns kontraktsvärde vid utgången av 2021. Den av Ericsson förhyrda ytan uppgick till 130 tkvm (130) och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,7 år (4,5).

| | Region Stockholm | | Region Öst | | Region Väst | | Utland [1] | | Ej fördelade | | Koncern | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Intäkter | 1 709 | 1 760 | 728 | 711 | 605 | 614 | 231 | 209 | - | - | 3 274 | 3 294 |
| Fastighetskostnader | -674 | -617 | -250 | -226 | -226 | -206 | -4 | -51 | - | - | -1 154 | -1 100 |
| **Driftöverskott** | **1 035** | **1 143** | **478** | **485** | **379** | **408** | **227** | **158** | **-** | **-** | **2 120** | **2 194** |
| Central administration | - | - | - | - | - | - | - | - | -160 | -157 | -160 | -157 |
| Finansnetto | - | - | - | - | - | - | - | - | -715 | -768 | -715 | -768 |
| **Förvaltningsresultat** | **1 035** | **1 143** | **478** | **485** | **379** | **408** | **227** | **158** | **-875** | **-925** | **1 245** | **1 269** |
| Resultat bostadsutveckling | - | - | - | - | - | - | - | - | -74 | -86 | -74 | -86 |
| Resultatandelar i intresseföretag | - | - | - | - | - | - | - | - | 11 | 7 | 11 | 7 |
| Värdeförändringar fastigheter | 2 294 | 897 | 717 | 150 | 254 | 85 | 420 | 186 | - | 4 | 3 685 | 1 322 |
| Värdeförändringar derivat | - | - | - | - | - | - | - | - | 301 | -32 | 301 | -32 |
| Värdeförändringar finansiella tillgångar | - | - | - | - | - | - | - | - | 29 | -13 | 29 | -13 |
| Nedskrivning goodwill | - | - | - | - | - | - | - | - | -2 | - | -2 | 0 |
| **Resultat före skatt** | **3 329** | **2 040** | **1 195** | **635** | **633** | **493** | **647** | **344** | **-611** | **-1 045** | **5 194** | **2 467** |
| Skatt på årets resultat | - | - | - | - | - | - | - | - | -1 223 | -565 | -1 223 | -565 |
| **Årets resultat** | **3 329** | **2 040** | **1 195** | **635** | **633** | **493** | **647** | **344** | **-1 835** | **-1 610** | **3 970** | **1 902** |
| **Förvaltningsfastigheter - investering, förvärv, avyttring per segment** | | | | | | | | | | | | |
| Investeringar | 676 | 570 | 377 | 471 | 400 | 318 | 997 | 1 017 | - | - | **2 450** | **2 376** |
| Förvärv | 84 | 43 | 0 | 247 | 199 | 214 | 2 080 | 2 109 | - | - | **2 363** | **2 613** |
| Avyttringar | 29 | 258 | 92 | - | 482 | - | - | - | - | 17 | **603** | **275** |
| Omklassificering | 1 203 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | **1 203** | - |

1) Utland: Intäkterna uppgick till 231 mkr (189) mkr i Danmark och 0 mkr (20) i USA, fastighetskostnaderna uppgick till -5 mkr (-13) mkr i Danmark och 1 mkr (-38) i USA.

**Nyckeltal per rörelsesegment och fastighetssegment**

| | Verkligt värde, mkr | | Avkastningskrav[1], % | | Yta, tkvm | | Hyresvärde, mkr | | Ekonomisk uthyrningsgrad, % | | Överskottsgrad, % | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Region Stockholm | 34 821 | 30 663 | 5 | 5,1 | 1 127 | 1 118 | 2 106 | 2 077 | 85 | 86 | 61 | 65 |
| Region Öst | 10 417 | 9 355 | 5,9 | 6,3 | 698 | 722 | 814 | 821 | 90 | 89 | 66 | 68 |
| Region Väst | 9 048 | 8 675 | 5,8 | 6,1 | 528 | 618 | 720 | 752 | 88 | 87 | 63 | 66 |
| Utland | 12 854 | 8 755 | 4 | 4,2 | 124 | 93 | 251 | 196 | 97 | 96 | 98 | 76 |
| | **67 140** | **57 448** | **5,1** | **5,3** | **2 477** | **2 551** | **3 891** | **3 846** | **88** | **87** | **65** | **67** |
| varav | | | | | | | | | | | | |
| Förvaltning | 53 446 | 48 472 | 5,1 | 5,4 | 2 256 | 2 249 | 3 606 | 3 504 | 89 | 90 | 67 | 69 |
| Förädling | 13 694 | 8 976 | 4,9 | 4,9 | 221 | 302 | 285 | 342 | 74 | 66 | 41 | 42 |

1) Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A64449383AD578EC3634629

## Not 5 - Arvode och kostnadsersättning till revisorer

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| tkr | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** |
| **Ernst & Young AB** | | | | |
| Revisionsuppdrag | 5 162 | 5 383 | 3 697 | 3 480 |
| Skatterådgivning | 187 | - | - | - |
| Övriga uppdrag | 261 | 676 | 261 | 676 |
| Summa | 5 609 | 6 059 | 3 958 | 4 156 |
| | | | | |
| **PwC AB** | | | | |
| Revisionsuppdrag | 90 | - | - | - |
| Övriga uppdrag | 22 | 57 | - | 57 |
| Summa | 112 | 57 | 0 | 57 |
| | | | | |
| **Totalt** | **5 721** | **6 116** | **3 958** | **4 213** |

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

## Not 6 - Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

| **Koncernen** | **2021** | **2020** |
|---|---|---|
| **Fastighetskostnader** | | |
| Driftkostnader | -591 | -588 |
| Reparationer och underhåll | -159 | -125 |
| Fastighetsskatt | -181 | -192 |
| Personalkostnader | -217 | -169 |
| Övriga fastighetskostnader | -6 | -26 |
| **Summa** | **-1 154** | **-1 100** |

| | | |
|---|---|---|
| **Central administration** | | |
| Personalkostnader | -74 | -82 |
| Avsättning vinstandelsstiftelse | - | -6 |
| IT, reklam- och lokalkostnader | -42 | -28 |
| Revisionsarvoden | -4 | -4 |
| Övriga kostnader | -40 | -37 |
| **Central administration** | **-160** | **-157** |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A6444933A0578EC3634629

## Not 7 - Finansnetto

| Koncernen | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar | 7 | 12 |
| Valutakursdifferenser, finansiella poster | 14 | 9 |
| **Finansiella intäkter** | **22** | **21** |
| | | |
| Räntekostnader lån [1)] | -593 | -667 |
| Övriga finansiella kostnader | -96 | -78 |
| Räntekostnad leasingskuld | -48 | -44 |
| **Finansiella kostnader** | **-736** | **-789** |
| | | |
| **Finansnetto** | **-715** | **-768** |

| Moderbolaget | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter, koncernföretag | 828 | 1 138 |
| Ränteintäkter, övriga | 3 | 8 |
| Valutakursdifferenser, finansiella poster | - | 140 |
| Utdelning från koncernföretag | - | 765 |
| Koncernbidrag, koncernföretag | 523 | 346 |
| **Finansiella intäkter** | **1 354** | **2 397** |
| | | |
| Nedskrivning andelar i dotterföretag | -6 | -20 |
| Räntekostnader, koncernföretag | -228 | -532 |
| Räntekostnader lån [1)] | -580 | -591 |
| Valutakursdifferenser, finansiella poster | -146 | - |
| Resultat från övriga värdepapper | -5 | -35 |
| Övriga finansiella kostnader | -82 | -69 |
| **Finansiella kostnader** | **-1 048** | **-1 247** |
| | | |
| **Finansnetto** | **306** | **1 150** |

1) Av koncernens räntekostnader avser 558 mkr (632) räntor hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Motsvarande för moderbolaget uppgår till 545 mkr (497). Resterande räntekostnader avser löpande ränta hänförligt till Klöverns räntederivat vilka värderas till verkligt värde i resultatet.

## Not 8 - Skatt

### Skatt redovisad i koncernens resultaträkning

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Aktuell skattekostnad | -42 | -62 |
| Aktuell skatt hänförlig till tidigare år | -2 | 4 |
| Uppskjuten skatteintäkt/kostnad (+/-) | -1 179 | -506 |
| **Summa skatt** | **-1 223** | **-565** |

### Avstämning skattekostnad

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Redovisat resultat före skatt | 5 194 | 2 467 |
| ***Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (21,4)*** | ***-1 070*** | ***-528*** |
| Skatteefftekt avseende: | | |
| Utländska skattesatser | -35 | 36 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | -2 | 4 |
| Förändring underskott | - | 11 |
| Ej skattepliktig försäljning av dotterbolag | 65 | 13 |
| Värdeförändring och temporära skillnader fastigheter | -101 | - |
| Ej avdragsgilla kostnader | -185 | -197 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 108 | 99 |
| Övriga skattemässiga justeringar | -3 | -2 |
| **Redovisad effektiv skatt** | **-1 223** | **-565** |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A6444933A0578EC3634629

## Not 8 - Forts.

I balansräkningen nettoredovisas uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Fastigheter, derivatinstrument och underskottsavdrag är de huvudsakliga poster som utgör grund för redovisning av uppskjuten skatt. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedöming av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas i framtiden. Klöverns fastställda/tillgängliga underskott är fullt värderade och uppgår till 964 mkr (1 180). Underskotten är inte tidsbegränsade.

**Uppskjuten skatt redovisad i koncernens balansräkning**

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Underskottsavdrag | 199 | 243 |
| Förvaltningsfastigheter | -6 747 | -5 624 |
| Tillgångsförvärv (avgår) | 1 690 | 1 704 |
| Derivat och finansiella tillgångar | -46 | 16 |
| Projektfastigheter | 2 | -59 |
| Obeskattade reserver | -1 | -2 |
| **Total uppskjuten skatt** | **-4 903** | **-3 722** |

**Förändring av uppskjuten skatt, koncernen**

| | Ingående balans | Redovisat i resultatet | Utgående balans |
|---|---|---|---|
| **2021** | | | |
| Underskottsavdrag | 243 | -44 | 199 |
| Förvaltningsfastigheter | -5 624 | -1 122 | -6 747 |
| Tillgångsförvärv (avgår) | 1 704 | -14 | 1 690 |
| Derivat och finansiella tillgångar | 16 | -62 | -46 |
| Övrigt | -59 | 63 | 2 |
| Obeskattade reserver | -2 | 1 | -1 |
| | -3 722 | -1 179 | -4 903 |
| **2020** | | | |
| Underskottsavdrag | 307 | -64 | 243 |
| Förvaltningsfastigheter | -5 132 | -492 | -5 624 |
| Tillgångsförvärv (avgår) | 1 633 | 71 | 1 704 |
| Derivat och finansiella tillgångar | 8 | 8 | 16 |
| Projektfastigheter | -36 | -23 | -59 |
| Obeskattade reserver | -1 | -1 | -2 |
| | -3 220 | -502 | -3 722 |

| **Moderbolaget** | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Resultat före skatt | 274 | 1 021 |
| Aktuell skatt | 0 | -2 |
| Uppskjuten skatt | -71 | -73 |
| **Resultat efter skatt** | **203** | **946** |
| | | |
| **Uppskjuten skattefordran** | | |
| Vid årets ingång | 227 | 300 |
| Årets förändring | -71 | -73 |
| **Vid årets utgång** | **156** | **227** |

## Not 9 - Goodwill

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

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Rörelseförvärv | 148 | 148 |
| Nedskrivning hänförlig till sålda fastigheter | -2 | - |
| **Utgående balans** | **146** | **148** |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1E81334A6444933A3D578EC3634629

## Not 10 - Förvaltningsfastigheter

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

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 företagsledningenmot 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 CBRE, Cushman & Wakefield, Newmark Knight Frank, Newsec och Savills.

**Beräkning av fastighetens verkliga värde**

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

**Sammanfattning**

| | |
|---|---|
| Värdetidpunkt | 31 december 2021 |
| Verkligt värde | 67 140 mkr |
| Kalkylperiod | Normalt 5 eller 10 år |
| Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde | Mellan 3,15 och 8,50 procent |
| Kalkyl-/diskonteringsränta | Mellan 5,15 och 10,50 procent |
| Långsiktig vakans | Normalt mellan 5 till 10 procent |
| Inflationsutveckling | 2 procent |

**VÄRDERINGSMETODIK**

Klövern använder avkastningsvärdering enligt kassaflödesmodell både för de externa och interna värderingarna. Samma värderingsmetodik har använts för Klöverns samtliga fastigheter utom för byggrätter och tomtmark, för värderingsmetodik av dessa se avsnitt Byggrätter och tomtmark nedan. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. I investeringsbeloppet 2021 ingår aktiverade låneutgifter om 181 mkr (116). För att fastställa beloppet har en räntesats om 3,8 procent använts.

**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 +/– 3 357 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 fastighets-värderingar, mkr | Resultateffekt fastighets-värderingar, % |
|---|---|---|---|
| Direktavkastningskrav | 0,5 procentenheter | -5 586/+6 803 | -8,3/+10,1 |
| Hyresintäkt | 50 kr/kvm | +/-2 434 | +/-3,6 |
| Driftkostnader | 25 kr/kvm | -/+1 217 | -/+1,8 |
| Vakansgrad | 1,0 procentenhet | -/+765 | -/+1,1 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A6444933A0578EC3634629

## Not 10 - Forts.

**Fastighetsinnehav och värdering verkligt värde per 31 december 2021**

| | Verkligt värde, mkr | Antal fastigheter | Hyresvärde, mkr[1] | Ekonomisk uthyrnings-grad, % | Uthyrningsbar yta, tkvm | Kalkyl-ränta, % | Direktavkast-ningskrav, % | Direkt-avkastnings-krav, snitt % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Region Stockholm | 34 821 | 127 | 2 106 | 85 | 1 127 | 5,35-9,25 | 3,35-7,25 | 5,0 |
| Region Öst | 10 417 | 112 | 814 | 90 | 698 | 6,50-10,50 | 4,50-8,50 | 5,9 |
| Region Väst | 9 048 | 98 | 720 | 88 | 528 | 5,40-10,25 | 3,40-8,25 | 5,8 |
| Utland - Köpenhamn | 6 830 | 8 | 251 | 97 | 124 | 5,15-8,25 | 3,15-6,25 | 3,7 |
| Utland - New York | 6 024 | 5 | | | | 6,50-6,75 | 4,50-4,75 | 4,6 |
| Totalt | **67 140** | **350** | **3 891** | **87** | **2 477** | | | **5,1** |
| *varav* | | | | | | | | |
| Förvaltning | 53 446 | 296 | 3 606 | 89 | 2 256 | 5,15-10,50 | 3,15-8,50 | 5,1 |
| Förädling | 13 694 | 54 | 285 | 74 | 221 | 5,35-10,25 | 3,35-8,25 | 4,9 |

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

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

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

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

| Förfalloår | Kontrakts värde, mkr | Andel av kontrakts-värde, % | Yta, tkvm |
|---|---|---|---|
| 2022 | 806 | 24 | 482 |
| 2023 | 627 | 19 | 378 |
| 2024 | 515 | 15 | 344 |
| 2025 | 479 | 14 | 266 |
| 2026 | 342 | 10 | 183 |
| 2027 | 150 | 4 | 72 |
| 2028 | 127 | 4 | 50 |
| 2029 | 40 | 1 | 27 |
| 2030- | 320 | 9 | 168 |
| **Totalt** | **3 407** | **100** | **1 970** |

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A6444933E3AD578EC3634629

**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 till tio år. Undantag är fastigheter med betydande kontrakt som har en längre kvarvarande kontraktstid än tio år. Där har en kalkylperiod om den kvarvarande kontraktstiden, plus minst ett år, valts.

**Byggrätter och tomtmark**
Inomd 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 2021 till 67 140 mkr (57 448). Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 3 685 mkr (1 322) under 2021. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 7 mkr (116) och orealiserade värdeförändringar om 3 678 mkr (1 206). Klöverns fastighetsbestånd har per den 31 december 2021 värderats till ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 5,1 procent (5,3).

| Koncernen | Fastigheter |
|---|---|
| Ingående verkligt värde 2020-01-01 | 52 377 |
| Förvärv | 2 613 |
| Investeringar | 2 376 |
| Försäljningar | -275 |
| Orealiserade värdeförändringar | 1 206 |
| Valutakursomräkning | -849 |
| **Utgående verkligt värde 2020-12-31** | **57 448** |
| | |
| Förvärv | 2 363 |
| Investeringar | 2 450 |
| Försäljningar | -603 |
| Omklassificering av omsättningsfastigheter | 1 203 |
| Orealiserade värdeförändringar | 3 678 |
| Valutakursomräkning | 601 |
| **Utgående verkligt värde 2021-12-31** | **67 140** |

**Taxeringsvärden**

| Koncernen | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Taxeringsvärden byggnader | 13 657 | 13 931 |
| Taxeringsvärden mark | 6 551 | 6 654 |
| Summa taxeringsvärde | 20 208 | 20 585 |

**SKATTEMÄSSIGT RESTVÄRDE**
Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick den 31 december 2021 till 26 729 mkr (25 350).



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A6444933A0578EC3634629

## Not 11 - Nyttjanderätter och leasingskulder

**Nyttjanderättstillgångar**

| 2021 | Tomträtter | Arrende | Fordon | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| **Ingående värde** | **515** | **209** | **6** | **730** |
| Årets aktiveringar | 32 | 13 | 12 | **57** |
| Avskrivningar | - | - | -5 | **-5** |
| Avyttringar | -7 | - | -2 | **-9** |
| **Utgående värde** | **540** | **222** | **10** | **773** |

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

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

**Leasingskulder**

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Redovisat värde per 1 januari** | **730** | **733** |
| Nytecknade avtal | 50 | 47 |
| Amorteringar | -1 | -1 |
| Avslutade avtal | -7 | -49 |
| **Redovisat värde per 31 december** | **773** | **730** |
| varav kortfristiga | 226 | 194 |
| varav långfristiga | 547 | 536 |

**Förfallostruktur leasingskulder**

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| 1 år | 226 | 194 |
| mellan 2 och 5 år | 306 | 136 |
| Senare än 5 år | 241 | 400 |
| | **773** | **730** |

**Resultatpåverkande poster hänförliga till leasing**

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Räntekostnader på leasingskulder | -48 | -44 |
| Avskrivningar på tillgångar med nyttjanderätt | -5 | -5 |
| Kostnader hänförliga till korttidsleasing och leasing av mindre värde | -6 | -5 |
| | **-59** | **-53** |

Under 2021 har kassaflödet påverkats med 61 mkr (56) avseende leasing. Framtida kassaflöden hänförligt till leasing framgår av tabellen ovan, Förfallostruktur leasingskulder.

## Not 12 - Maskiner och inventarier

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | | | |
| Vid årets början | 120 | 75 | 21 | 16 |
| Nyanskaffningar | 39 | 47 | 3 | 6 |
| Förvärv av dotterföretag | - | 2 | - | - |
| Avyttringar och utrangeringar | -19 | -4 | -2 | -1 |
| **Summa** | **140** | **120** | **22** | **21** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | | | |
| Vid årets början | -59 | -47 | -11 | -10 |
| Förvärv av dotterföretag | - | -2 | - | - |
| Avyttringar och utrangeringar | 3 | 3 | 1 | 1 |
| Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden | -16 | -13 | -3 | -2 |
| **Summa** | **-72** | **-59** | **-13** | **-11** |
| **Redovisat värde vid periodens slut** | **68** | **61** | **8** | **10** |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A64449383AD578EC3634629

## Not 13 - Andelar i intresseföretag

Nedanstående företag ägs i sådan omfattning att de utgör intresseföretag och redovisas därmed enligt kapitalandelsmetoden.

| Företag, orgn och säte | Ägar-andel,% | Redovisat värde 2021 | Redovisat värde 2020 |
|---|---|---|---|
| Servistore AB, 556621-9688, Linköping | 50,0 | 26 | 20 |
| Gladan Holding II AB, 559064-9918. Stockholm | 25,0 | 0 | 0 |
| Fagerö Holding AB, 559042-7521, Stockholm | 33,0 | 7 | 8 |
| Portgås Fastighets AB, 559073-2300, Stockholm | 30,0 | 1 | 12 |
| Golfbäcken Holding AB, 559003-1869, Stockholm | 0/43 | - | 3 |
| Fyrsidan Holding AB, 556990-6711, Stockholm | 49,9 | 439 | 393 |
| Kista Square Garden Förvaltning AB, 559030-7897, Stockholm | 49,8 | 0 | 0 |
| | | **472** | **437** |

**Intresseföretagens resultat- och balansräkning i sammandrag (100 procent)**

| **2021** | Servistore AB | Gladan Holding II AB | Fagerö Holding AB | Portgås Fastighets AB | Fyrsidan Holding AB | Kista Square Garden Förvaltning AB | Summa |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 26 | - | 3 | 47 | 10 | - | 86 |
| Resultat (överensstämmer med totalresultat) (100%) | 3 | 0 | -14 | 2 | -25 | - | -34 |
| **Summa totalresultat** | **3** | **0** | **-14** | **2** | **-25** | **-** | **-34** |
| Omsättningstillgångar | 13 | 1 | 21 | 3 | 5 | 0 | 44 |
| Anläggningstillgångar | 13 | - | - | - | 753 | - | 766 |
| Kortfristiga skulder | -8 | 0 | -11 | -1 | -413 | - | -433 |
| Långfristiga skulder | -6 | - | - | 0 | -12 | - | -18 |
| **Nettotillgångar** | **12** | **0** | **10** | **2** | **334** | **-** | **358** |

| **2020** | Golfbäcken Holding AB | Servistore AB | Gladan Holding II AB | Fagerö Holding AB | Portgås Fastighets AB | Fyrsidan Holding AB | Kista Square Garden Förvaltning AB | Summa |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | - | 15 | - | 5 | 1 | 12 | - | 33 |
| Resultat (överensstämmer med totalresultat) (100%) | 1 | 1 | 0 | 4 | -1 | -20 | - | -16 |
| **Summa totalresultat** | **1** | **1** | **0** | **4** | **-1** | **-20** | **-** | **-16** |
| Omsättningstillgångar | 29 | 6 | 0 | 14 | 42 | 13 | 0 | 75 |
| Anläggningstillgångar | 0 | 13 | - | 34 | - | 528 | - | 575 |
| Kortfristiga skulder | -20 | -7 | 0 | -24 | -1 | -208 | - | -239 |
| Långfristiga skulder | -2 | -8 | - | - | 0 | -21 | - | -29 |
| **Nettotillgångar** | **8** | **4** | **0** | **25** | **41** | **313** | **-** | **383** |

| | **2021** | **2020** |
|---|---|---|
| **Värde vid årets början** | **437** | **411** |
| Investering | 40 | 47 |
| Avyttring | - | - |
| Utdelning | -12 | -29 |
| Omklassificering | -3 | - |
| Resultatandel | 11 | 7 |
| **Värde vid årets utgång** | **472** | **437** |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A6444933A3AD578EC3634629

## Not 14 - Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

| Koncernen | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Övriga värdepapper | 98 | 160 |
| Övriga poster | – | – |
| **Summa** | **98** | **160** |

28 mkr (80) är värderade till noterad börskurs och hänförs därför till nivå 1.
70 mkr (80) i övriga värdepapper utgör innehav i onoterade aktiebolag. Värdet baseras på antagande som inte är underbyggda av priser på observerbar data varför de är hänförbara till nivå 3.

## Not 15 - Övriga långfristiga fordringar

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Säljarrevers | 57 | 160 |
| Fordran fastighetsutveckling | - | 516 |
| Ovrigt | 24 | 39 |
| **Summa** | **81** | **714** |

## Not 16 - Omsättningsfastigheter

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| Vid årets början | 1 107 | 1 055 |
| Förvärv | 113 | - |
| Avyttringar | -94 | - |
| Arets investering | 140 | 52 |
| Omklassificering till förvaltningsfastigheter | -1 203 | - |
| **Värde vid årets utgång** | **63** | **1 107** |

Omsättningsfastigheter är helt hänförliga till Tobin Properties AB.

## Not 17 - Kundfordringar

För koncernens kundfordringar tillämpas en affärsmodell vars mål är att samla in kontraktsenliga kassaflöden vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde då kassaflödena enbart består av betalningar på kapitalbelopp och ränta. Klöverns kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt.

Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

**Åldersfördelade kundfordringar**

| Dagar | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| 0 – 29 | 43 | 23 |
| 30 – 89 | 4 | 11 |
| 90 – | 33 | 63 |
| Osäkra fordringar | -21 | -26 |
| **Totalt** | **59** | **71** |

| Osäkra fordringar | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Osäkra fordringar vid årets början | 26 | 16 |
| Reservering för befarade kundförluster | 11 | 28 |
| Betalning befarade kundförluster | -6 | - |
| Konstaterade kundförluster | -10 | -18 |
| **Osäkra fordringar vid årets slut** | **21** | **26** |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A6444933A0578EC3634629

## Not 18 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Koncernen** | | |
| Periodiserade fastighetskostnader | 73 | 39 |
| Periodiserade projektkostnader | 39 | 74 |
| Periodiserade hyresrabatter | 164 | 205 |
| Förutbetalda tomträttsavgälder | 7 | 10 |
| Pågående fastighetsförvärv | 102 | 56 |
| Upplupna ränteintäkter | 54 | 39 |
| Fordran hyresgäster | 70 | 16 |
| Förutbetalda försäkringar | 5 | 4 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 5 | 5 |
| **Summa** | **519** | **448** |

| | | |
|---|---|---|
| **Moderbolaget** | | |
| Pågående fastighetsförvärv | 5 | 6 |
| Upplupna intäkter | - | 2 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 8 | 7 |
| **Summa** | **13** | **15** |

## Not 19 - Eget kapital

| Tusentals aktier | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Stamaktier A** | | |
| Emitterade per 1 januari | 86 698 | 71 951 |
| Nyemission | - | 17 340 |
| Omvandling A till B | -1 227 | -2 593 |
| Summa | 85 472 | 86 698 |
| | | |
| **Stamaktier B** | | |
| Emitterade per 1 januari | 1 035 555 | 844 043 |
| Nyemission | - | 188 919 |
| Omvandling A till B | 1 227 | 2 593 |
| | 1 036 781 | 1 035 555 |

**Icke inlösningsbara preferensaktier**

| | | |
|---|---|---|
| Emitterade per 1 januari | 16 444 | 16 444 |
| Summa | 16 444 | 16 444 |

Per den 31 december 2021 omfattade det registrerade aktiekapitalet 1 122 253 289 (1 122 253 289) stamaktier och 16 444 000 (16 444 000) preferensaktier. Samtliga aktier har ett kvotvärde om 2 kr per aktie.

Stamaktier av serie B och preferensaktier ger en tiondels röst per aktie till skillnad mot stamaktier av serie A som ger en röst per aktie. Alla aktier har samma rätt till Bolagets kvarvarande nettotillgångar, förutom att preferensaktier medför rätt att ur bolagets kvarvarande tillgångar erhålla 400 kronor per aktie samt eventuellt innestående belopp innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Beträffande de aktier som finns i eget förvar (se nedan) är alla rättigheter upphävda fram till dess att dessa aktier återutges.

**Återköpta egna aktier som ingår i egetkapitalposten balanserade vinstmedel inklusive årets resultat**

| | Antal aktier | | Belopp som påverkat eget kapital, mkr | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Ingående återköpta egna aktier | 90 957 | 90 957 | 984 | 984 |
| Återköp av aktier unde året | - | - | - | - |
| **Utgående återköpta egna aktier** | **90 957** | **90 957** | **984** | **984** |

Återköpta aktier innefattar anskaffningsutgiften för egna aktier som innehas av moderbolaget.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A6444933A0578EC3634629

## Not 19 - Forts.

**Utdelning**
Styrelsen i Klövern föreslår årsstämman att utdelning för räkenskapsåret 2021 ska uppgå till 0 kr per stamaktie (0,26) samt 20,00 kr (20,00) per preferensaktie, totalt 329 mkr (597).

**Moderbolaget**
***Bundna fonder***
Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

***Fritt eget kapital***
Balanserade vinstmedel och årets resultat utgör fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

***Balanserade vinstmedel***
Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag för under året lämnad vinstutdelning. Därutöver ingår kapitaltillskott och återköpta aktier samt överkurs vid nyemission.

## Not 20 - Övriga avsättningar

Klövern har inga pågående tvister som kan ge väsentlig resultatpåverkan.
2019 reserverade Klövern 24 mkr med anledning av att Region Uppsala framställt krav på ersättning hänförligt till hävning av fastighetsöverlåtelseavtal. Under 2021 har förlikning skett och ärendet är avskrivet.

## Not 21 - Räntebärande skulder

I det följande framgår information om företagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder.
För mer information om företagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 25.

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** |
| **Långfristiga skulder** | | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | 26 850 | 27 227 | 16 861 | 15 319 |
| ***Summa*** | **26 850** | **27 227** | **16 861** | **15 319** |
| | | | | |
| **Kortfristiga skulder** | | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 9 748 | 5 809 | 5 577 | 5 090 |
| Utnyttjade checkkrediter | - | - | - | - |
| ***Summa*** | **9 748** | **5 809** | **5 577** | **5 090** |
| | | | | |
| *Outnyttjade checkkrediter* | 558 | 558 | 550 | 550 |

I kortfristiga räntebärande skulder ingår återkommande förfall av faciliteter hos kreditinstitut med vilka Klövern har en långsiktig relation. I kortfristiga räntebärande skulder ingår dessutom företagscertifikat uppgående till 2 322 mkr som har långfristiga backupfaciliteter. Räntebärande skulder och periodiserade låneomkostnader nettoredovisas.

**Räntebärande skulder, nominellt**

| Koncernen | **2021** | **2020** |
|---|---|---|
| Skulder vid årets början | 33 165 | 31 653 |
| Refinansiering | 4 697 | 4 976 |
| Nya krediter | 6 506 | 6 891 |
| Amortering | -7 627 | -10 355 |
| **Skulder vid årets slut** | **36 741** | **33 165** |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A6444933A0578EC3634629

## Not 22 - Övriga kortfristiga skulder

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Koncernen** | | |
| Personalens källskatt och sociala avgifter | 10 | 9 |
| Utdelning aktier | 299 | 433 |
| Skuld till tidigare fastighetsägare | 70 | 244 |
| Skuld till köpare | - | 0 |
| Övriga poster | 14 | 23 |
| **Summa** | **393** | **709** |
| | | |
| **Moderbolaget** | | |
| Personalens källskatt och sociala avgifter | 10 | 9 |
| Utdelning aktier | 299 | 433 |
| Moms och skatt | 7 | 35 |
| **Summa** | **316** | **477** |

## Not 23 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Koncernen** | | |
| Förutbetalda hyror | 609 | 629 |
| Upplupna kostnader fastigheter | 483 | 131 |
| Upplupna räntekostnader | 92 | 87 |
| Upplupna personalkostnader | 33 | 25 |
| Övriga poster | 34 | 114 |
| **Summa** | **1 251** | **986** |
| | | |
| **Moderbolaget** | | |
| Upplupna räntekostnader | 62 | 59 |
| Upplupna personalkostnader | 32 | 24 |
| Upplupna kostnader vinstandelar | - | 15 |
| Övriga poster | 9 | 20 |
| **Summa** | **103** | **118** |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A6444933A0578EC3634629

## Not 24 - Finansiella tillgångar och skulder

**Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde i balansräkningen**
I enlighet med IFRS 13 redovisas finansiella instrument utifrån verkligt värde hierarkiskt i tre nivåer baserat på de indata som använts i värderingen. Vid fastställande av verkligt värde för aktieinnehav som är noterade används noterade priser vilket innebär att de är hänförliga till nivå 1. Verkligt värde på derivat beräknas av företagets banker med ledning av rådande räntevillkor och marknadsränta. Indata är baserat på observerade marknadsvärden vilket innebär att de är hänförliga till nivå 2.

Värdering av onoterade aktieinnehav baseras på antaganden som inte är underbyggda av priser på observerbar data och är därmed hänförbara till nivå 3.

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta.

**Finansiella tillgångar och skulder som inte värderas till verkligt värde i balansräkningen**
Det finns inte någon väsentligt skillnad mellan redovisat värde och verkligt värde avseende lån då de löper med rörlig ränta.

Finansiella tillgångar och skulder i övrigt redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivningar varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med verkligt värde.

Inga omklassificeringar har skett under perioden.

| | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen | | Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | |
|---|---|---|---|---|
| **Koncernen** | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** |
| **Tillgångar** | | | | |
| Finansiella tillångar | 349 | 160 | – | – |
| Ovriga långfristiga fordringar | 0 | 0 | 81 | 714 |
| Kundfordringar | – | – | 59 | 71 |
| Ovriga fordringar | – | – | 421 | 405 |
| Likvida medel | – | – | 555 | 571 |
| **Summa** | **349** | **160** | **1 116** | **1 761** |
| | | | | |
| **Skulder** | | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | – | – | 26 850 | 27 227 |
| Derivat | 31 | 86 | – | – |
| Kortfristiga räntebärande skulder | – | – | 9 748 | 5 809 |
| Leverantörsskulder | – | – | 358 | 279 |
| Ovriga skulder | – | – | 454 | 709 |
| **Summa** | **31** | **86** | **37 410** | **34 024** |

| | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen | | Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | |
|---|---|---|---|---|
| **Moderbolaget** | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** |
| **Tillgångar** | | | | |
| Finansiella tillångar | – | – | 10 | 9 |
| Fordringar på koncernbolag | – | – | 31 092 | 30 676 |
| Kundfordringar | – | – | 1 | 0 |
| Ovriga fordringar | – | – | 223 | 221 |
| Likvida medel | – | – | 1 290 | 59 |
| **Summa** | **0** | **0** | **32 616** | **30 965** |
| | | | | |
| **Skulder** | | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | – | – | 16 861 | 15 319 |
| Derivat | 31 | 86 | – | – |
| Skulder till koncernbolag | – | – | 1 891 | 1 711 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | – | – | 5 577 | 5 090 |
| Leverantörsskulder | – | – | 11 | 14 |
| Ovriga skulder | – | – | 309 | 388 |
| **Summa** | **31** | **86** | **24 649** | **22 522** |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A6444933A0578EC3634629

## Not 25 - Finansiella risker och riskhantering

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

**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. Per 31 december 2021 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på lånestocken till 4,4 år (4,3). Vid samma tidpunkt fanns likvida medel om totalt 555 mkr (571) och bekräftade, men ej utnyttjade, kreditfaciliteter om 3 490 mkr (4 274), där outnyttjad checkkredit utgör 558 mkr (558).

***Kapitalbindnigsstruktur***

| Förfalloår | Kreditavtal, mkr | Utnyttjat, mkr | Andel, % |
|---|---|---|---|
| 2022 | 10 626 | 9 568 | 26 |
| 2023 | 7 948 | 7 266 | 20 |
| 2024 | 4 357 | 3 657 | 10 |
| 2025 | 8 570 | 8 570 | 23 |
| 2026- | 8 730 | 7 680 | 21 |
| **Summa** | **40 231** | **36 741** | **100** |

***Likvidflöden***

| År | Förfall krediter [1] | Ränta krediter [2] | Ränta derivat [3] | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| 2022 | 9 772 | 606 | 35 | 10 413 |
| 2023 | 7 312 | 438 | 35 | 7 785 |
| 2024 | 3 738 | 276 | 35 | 4 049 |
| 2025 | 8 490 | 130 | 35 | 8 655 |
| 2026- | 7 429 | 444 | 146 | 8 019 |
| **Summa** | **36 741** | **1 894** | **286** | **38 921** |

1) Inklusive förväntade löpande amorteringar.
2) Vid beräkning av ränta för skulder antas Stiborränta vara oförändrad under löptiden.
3) Vid beräkning av ränta för derivat antas den rörliga delen löpa med Stiborränta per 2021-12-31 över hela löptiden.

**Ränterisk**
Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Av de totala räntebärande skulderna på 36 741 mkr (33 165) hade 80 procent (78) rörlig ränta och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 2,7 år (3,0). Per balansdagen hade koncernen följande räntebindning i sina finansiella instrument exklusive effekterna av räntetak.

***Ränteförfallostruktur***

| Förfalloår | Lånevolym, mkr | Andel, % |
|---|---|---|
| Rörligt | 29 461 | 80 |
| 2022 | 14 | 0 |
| 2023 | - | - |
| 2024 | 766 | 2 |
| 2025 | - | - |
| 2026- | 6 500 | 18 |
| **Summa** | **36 741** | **100** |

Kassaflödesrisken begränsas genom bundna lån samt lån som är räntesäkrade med derivatinstrument. Swappade volymer klassificeras som motsvarande bundna lån. Klövern hade vid årsskiftet räntetak till en volym om 20 500 mkr (21 500) och 7 279 mkr (7 462) räntebundna lån (huvudsakligen genom swappar), totalt 27 779 mkr, motsvarande 76 procent av den totala lånevolymen.

Under 2021 uppgick värdeförändringen för räntetaken till 9 mkr (0). Det verkliga värdet uppgick till 16 mkr (0) vid årsskiftet. Vid årets slut hade Klövern 4 ränteswapavtal som löper till 2029–2030. Det verkliga värdet för swapparna uppgick till 204 mkr (–86) och värdeförändringarna uppgick till 292 mkr (-32) under året, varav 0 mkr (2) var realiserat. Värdeförändringen avseende optioner till ledande befattningshavare och nyckelpersoner uppgick till 0 mkr (0). De totala värdeförändringarna på derivat var 301 mkr (-32). Såväl räntetak som swappar ökar Klöverns prisrisk. Räntetaken har värderats av Danske Bank, Nordea och Swedbank utifrån rådande räntekurva och volatilitet för respektive löptid. Ränteswapparna har värderats av Danske Bank och Swedbank genom att förväntade framtida kassaflöden diskonterats till nuvärde. I moderbolaget redovisas räntetaken till anskaffningsvärde.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A6444933B3AD578EC3634629

## Not 25 - Forts.

***Derivat***

Ränteswappar

| Förfallodag | Nominellt belopp, mkr | Räntenivå,% | Verkligt värde, mkr |
|---|---|---|---|
| 2029-12-27 | 1 000 | 1,3 | -31 |
| 2030-03-18 | 2 500 | 0,3 | 108 |
| 2030-03-18 | 2 500 | 0,3 | 108 |
| 2030-06-24 | 500 | 0,4 | 19 |
| | 6 500 | 0,5 | 204 |

Räntetak

| Förfallodag | Nominellt belopp, mkr | Räntenivå,% | Verkligt värde, mkr |
|---|---|---|---|
| 2022-12-22 | 2 000 | 3,0 | 0 |
| 2022-12-22 | 2 000 | 2,5 | 0 |
| 2023-01-02 | 3 000 | 3,0 | 0 |
| 2023-05-04 | 2 500 | 3,0 | 0 |
| 2024-12-09 | 2 500 | 2,5 | 4 |
| 2024-12-27 | 500 | 2,5 | 1 |
| 2025-06-28 | 5 000 | 3,0 | 11 |
| | 20 500 | 2,7 | 16 |

**Valutarisk**

Risken att verkliga värden och kassaflöden avseende finansiella instrument kan fluktuera när värdet på främmande valutor förändras kallas valutarisk. Valutarisken i Klövern hänför sig framförallt till resultat- och balansräkning i utländsk valuta vilka räknas om till svenska kronor.

Den funktionella valutan för koncernbolagen är primärt SEK. Transaktionerna är gjorda i valutorna SEK, DKK, EUR och USD. Klövern valutasäkrar i dagsläget inte omräkningsexponeringar i utländsk valuta. Omräkningen av utländska nettotillgångar påverkade Klöverns egna kapital med 444 mkr (-651) under 2021.

**Kreditrisker**

Med kreditrisk menas risken att en kund eller motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom förorsakar koncernen en finansiell förlust. Koncernens kreditriskexponering är totalt sett mycket liten. Hyror faktureras i förskott, vilket ger små kundfordringar, och hyresgästerna består av ett medvetet urval vilket begränsar deras kreditrisk. Exponering mot enskilda kunder/hyresgäster är också begränsad och de tio största kunderna/hyresgästerna står sammanlagt för 19 procent av kontraktsvärdet. Likvida medel placeras endast i stabila banker med hög kreditrating. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen.

**Covenants och risktagande**

Klöverns finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtalen med banker och kreditinstitut finns det ofta fastlagda gränsvärden, så kallade covenants, för just de tre nyckeltalen. Bankerna har i regel en soliditet på 25 procent som nedre gräns och att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,25-1,50. För belåningsgraden har bankerna i regel 50–70 procent som gräns för respektive fastighetsportfölj. Soliditeten uppgick vid årskiftet till 37,2 procent, räntetäckningsgraden var 2,5 och belåningsgraden uppgick till 50 procent.

**Känslighetsanalys**

I samband med varje kvartalsbokslut upprättas en räntekänslighetsanalys, där effekterna på upplåningsränta och räntetäckningsgrad till följd av förändringar i korta marknadsräntor uppmäts. En förändring av korta marknadsräntor med +1 procentenhet vid årsskiftet hade inneburit att Klöverns genomsnittliga upplåningsränta hade ändrats med +0,8 procentenheter, vilket skulle ha motsvarat en ändring av räntekostnaderna med +298 mkr. Effekten av större räntehöjningar begränsas markant av räntetak. Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjänandeförmåga och balansräkning per sista december 2021. 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 | +/– 39 |
| Hyresintäkter | 1 procent | +/– 33 |
| Fastighetskostnader | 1 procent | –/+ 12 |
| Klöverns genomsnittliga ränta | 1 procentenhet | –/+ 367 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1E81334A6444933A3D578EC3634629

## Not 26 - Operationell leasing

Koncernen hyr framförallt ut förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Framtida hyresintäkter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal fördelas enligt följande:

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Förfaller inom ett år | 806 | 770 |
| Förfaller mellan ett och fem år | 4 716 | 6 135 |
| Förfaller senare än fem år | 6 803 | 5 605 |

## Not 27 - Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| **Ställda säkerheter** | | | | |
| Fastighetsinteckningar [1] | 30 369 | 29 805 | - | - |
| Företagsinteckningar | 10 | 10 | - | - |
| **Summa ställda säkerheter** | **30 379** | **29 815** | | |
| | | | | |
| **Eventualförpliktelser** | | | | |
| Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag | - | - | 14 188 | 12 654 |
| Övriga eventualförpliktelser | 198 | 198 | - | - |
| **Summa eventualförpliktelser** | **198** | **198** | **14 188** | **12 654** |

1) Avser ställda säkerheter för krediter i banker samt för säkerställda obligationer.

## Not 28 - Närstående

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Sålda tjänster | 2 | 6 | 357 | 305 |
| Köpta tjänster | 38 | 3 | 25 | 17 |
| Fordran | – | - | 31 092 | 30 676 |
| Skuld | – | - | 1 891 | 1 711 |

Koncernen står under inflytande från Rutger Arnhult genom bolag som innehar 33,38 procent av kapitalet och 36,03 procent av de utestående rösterna i moderbolaget Corem Property Group AB (publ). Näst största aktieägare per 31 december 2021 är Gårdarike AB med 13,87 procent av kapitalet och 26,68 procent av de utestående rösterna, vilket innebär visst enskilt väsentligt inflytande i koncernen.

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterföretagen, se not 29.

Tjänster mellan koncernföretag och närstående debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och debitering av koncernräntor.

Transaktioner med Wästbygg uppgick under perioden till 33 mkr. Wästbygg kontrolleras av huvudägaren Rutger Arnhult. Klövern har även ett hyresavtal om uthyrning till Wästbygg med ett årligt kontraktsvärde om 2 mkr (2).

Klövern AB har avtal om förhyrning av M2-Gruppen som kontrolleras av Rutger Arnhult med ett årligt kontraktsvärde om 1 mkr (1).



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A6444933A0578EC3634629

## Not 29 - Andelar i koncernföretag

| tkr | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| Vid årets början | 2 199 881 | 2 331 059 |
| Anskaffningar | 250 | 500 |
| Tillskott | 20 500 | 20 497 |
| Försäljningar | -200 | -152175 |
| **Redovisat värde vid periodens slut** | **2 220 431** | **2 199 881** |
| | | |
| **Ackumulerade nedskrivningar** | | |
| Vid årets början | -434 245 | -413 748 |
| Arets nedskrivningar | -6 100 | -20 497 |
| **Redovisat värde vid periodens slut** | **-440 345** | **-434 245** |
| | | |
| **Summa** | **1 780 086** | **1 765 636** |

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

| Dotterföretag / Org.nr / Säte | Antal andelar | Andel i %[1] | Bokfört värde, tkr |
|---|---|---|---|
| Klövern Ström AB, 556603-1067, Nyköping | 104 000 | 100 | 53 631 |
| Klövern Komp Ström AB, 556688-5256, Nyköping | 1 000 | 100 | 100 |
| Klövern Adam AB, 556494-9699, Nyköping | 1 000 | 100 | 107 700 |
| Klövern Komp Adam AB, 556643-6647 Nyköping | 1 000 | 100 | 100 |
| Klövern Barkenlund AB, 556554-8772, Nyköping | 1 000 | 100 | 1 766 |
| Klövern Bobby AB, 556594-9780, Nyköping | 1 000 | 100 | 120 |
| Klövern Komp Bobby AB, 556678-9938, Nyköping | 100 000 | 100 | 100 |
| Klövern Dante AB, 556594-9830, Nyköping | 1 000 | 100 | 100 |
| Klövern Efraim AB, 556594-9855, Nyköping | 1 000 | 100 | 100 |
| Klövern Frippe AB, 556634-5657, Nyköping | 1 000 | 100 | 100 |
| Klövern Ett AB, 556610-3106, Nyköping | 1 000 | 100 | 15 974 |
| Klövern Komp Ett AB, 556613-4085, Nyköping | 1 000 | 100 | 100 |
| Klövern Karl AB, 556708-7985, Nyköping | 1 000 | 100 | 5 139 |
| Klövern Gerhard AB, 556634-5723, Nyköping | 1 000 | 100 | 100 |
| Klövern Helmut AB, 556634-5731, Nyköping | 1 000 | 100 | 12 600 |
| Klövern Ingmar AB, 556634-6598, Nyköping | 1 000 | 100 | 10 800 |
| Dagon AB, 556431-0067, Nyköping | 23 580 999 | 100 | 1 519 055 |
| Klövern Linus AB, 556896-7409; Nyköping | 50 000 | 100 | 50 |
| Klövern Verner AB, 556896-7474, Nyköping | 50 000 | 100 | 10 050 |
| Klövern Mari AB, 556944-2196, Nyköping | 50 000 | 100 | 50 |
| Klövern Valdemar AB, 559003-2446, Nyköping | 50 000 | 100 | 50 |
| Klövern Gabriella AB, 556983-7544, Nyköping | 50 000 | 100 | 50 |
| Klövern Jonathan AB, 556634-6606, Nyköping | 1 000 | 100 | 100 |
| Klövern Lovisa AB, 559068-5334, Nyköping | 50 000 | 100 | 50 |
| Klövern Alfred AB, 556922-4255, Nyköping | 50 000 | 100 | 50 |
| Klövern CPH AB, 559042-7562, Nyköping | 50 000 | 100 | 18 550 |
| Klövern Signe AB, 559171-8779, Nyköping | 50 000 | 100 | 19 050 |
| Klövern Tage AB, 559171-8761, Nyköping | 50 000 | 100 | 3 750 |
| Övriga dotterbolag, vilande | | | 700 |
| **Summa** | | | **1 780 086** |

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A6444933A0578EC3634629

## Not 30 - Kassaflödesanalys

**Avstämning av kassaflöden hänförliga till finansieringsverksamheten**

| | | | Ej kassaflödespåverkande förändringar | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Koncernen** | **2021** | **Kassaflöde** | **Förändring i verkligt värde** | **Ändrad valutakurs** | **Periodisering låneom-kostnader** | **2020** |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | 26 850 | -566 | - | 180 | 9 | 27 227 |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 9 748 | 3 961 | - | - | -22 | 5 809 |
| Derivat | -221 | - | -307 | - | - | 86 |
| **Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten** | **36 377** | **3 395** | **-307** | **180** | **-13** | **33 122** |

| | | | Ej kassaflödespåverkande förändringar | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Koncernen** | **2020** | **Kassaflöde** | **Förändring i verkligt värde** | **Ändrad valutakurs** | **Periodisering låneom-kostnader** | **2019** |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | 27 227 | 1 554 | - | -193 | -14 | 25 903 |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 5 809 | 154 | - | - | -2 | 5 658 |
| Derivat | 86 | -11 | 31 | - | - | 65 |
| **Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten** | **33 122** | **1 697** | **31** | **-193** | **-16** | **31 626** |

| | | | Ej kassaflödespåverkande förändringar | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Moderbolaget** | **2021** | **Kassaflöde** | **Förändring i verkligt värde** | **Ändrad valutakurs** | **Periodisering låneom-kostnader** | **2020** |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | 16 861 | 1 404 | - | 160 | -22 | 15 319 |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 5 577 | 477 | - | - | 10 | 5 090 |
| Derivat | 31 | - | -55 | - | - | 86 |
| **Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten** | **22 469** | **1 881** | **-55** | **160** | **-12** | **20 495** |

| | | | Ej kassaflödespåverkande förändringar | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Moderbolaget** | **2020** | **Kassaflöde** | **Förändring i verkligt värde** | **Ändrad valutakurs** | **Periodisering låneom-kostnader** | **2019** |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | 15 319 | 1 417 | - | -168 | -77 | 14 147 |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 5 090 | -94 | - | - | -25 | 5 209 |
| Derivat | 86 | -11 | 31 | - | - | 65 |
| **Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten** | **20 495** | **1 312** | **31** | **-168** | **-102** | **19 421** |

**Investering i finansiella anläggningstillgångar**

| **Moderbolaget** | **2021** | **2020** |
|---|---|---|
| Andelar i koncernföretag | -20 | -21 |
| Derivat | -6 | -6 |
| Fordringar hos koncernföretag | 244 | -3 428 |
| **Summa** | **218** | **-3 454** |

## Not 31 - Händelser efter balansdagen

I januari 2022 emitterade Corem icke-säkerställda gröna obligationer om 2 350mkr med en rörlig ränta om 3 månaders STIBOR plus 275 baspunkter och förfall i oktober 2024. Samtidigt återköptes icke säkerställda obligationer (emitterade av Klövern) till ett nominellt belopp om 1 898 mkr med rörlig ränta om 3 månaders STIBOR plus 400 baspunkter och förfall i april 2022.

Från och med januari 2022 har samtliga medarbetares anställningsavtal i Klövern AB överförts till Corem Property Group AB, vilket får till följd att Klövern AB inte har kvar några anställda.

Under februari 2022 har bindande avtal ingåtts mellan Corem och ALM Equity AB att bilda gemensamt bolag vars syfte är att utveckla yteffektiva och klimatsmarta hyresbostäder för egen förvaltning. Bolaget kommer att utgöras av Klöverns nuvarande dotterbolag Tobin Properties AB, vilket kommer namnändras för att framåt bedriva verksamheten under namnet Klövern. Fastighetsportföljen kommer omfatta dels förvaltningsfastigheter, dels byggrätter för framtida utveckling. För Klövern innebär affären att 36 fastigheter med ett samlat marknadsvärde om cirka 5,4 mdkr överförs till det gemensamma bolaget. Resultateffekten bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Klövern. Fastigheterna har idag en uthyrbar area om 160 000 kvm med ett årligt hyresvärde om 120 mkr, samt förväntade byggrätter motsvarande 13 000 bostäder.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1E81334A6444933A0578EC3634629

## Not 32 - Viktiga uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

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

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

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

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

**Redovisning av preferensaktier**
Bolagets bedömning är att ingen avtalsmässig förpliktelse att betala utdelning föreligger mellan 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 33 - Uppgifter om moderbolaget

Klövern AB (publ), org.nr 556482-5833, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret i Stockholm är Riddargatan 13 C, 114 51 Stockholm och adressen till huvudkontoret i Nyköping är Box 1024, 611 29 Nyköping. Koncernredovisningen för år 2021 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

## Not 34 - Förslag till vinstdisposition

| kr | |
|---|---|
| **Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:** | |
| Balanserat resultat | 9 597 805 664 |
| Årets resultat | 202 877 389 |
| Summa | 9 800 683 053 |

| **Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:** | |
|---|---|
| Till aktieägarna utdelas | |
| 0,00 kr per stamaktie, totalt | - |
| 20,00 kr per preferensaktie, totalt | 328 880 000 |
| I ny räkning balanseras | 9 471 803 053 |
| Summa | 9 800 683 053 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A6444933A3AD578EC3634629

## Styrelsens intygande

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Essehorn
Styrelseordförande

Katarina Klingspor
Styrelseledamot

Fredrik Rapp
Styrelseledamot

Christina Tillman
Styrelseledamot

Magnus Uggla
Styrelseledamot

Eva Landén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning
och koncernredovisning har avgivits
den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A6444933A0578EC3634629

# 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 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1-44 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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

---

### *Särskilt betydelsefulla områden*

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

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet *Revisorns ansvar* i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A6444933A3D578EC3634629

*Värdering av förvaltningsfastigheter*

| *Beskrivning av området* | *Hur detta område beaktades i revisionen* |
|---|---|
| Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter, redovisade i Koncernens balansräkning, uppgick den 31 december 2021 till 67 140 Mkr. De orealiserade värdeförändringarna under året, redovisade i Koncernens resultaträkning, uppgick till 3 685 Mkr.<br><br>Fastighetsvärderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Samtliga fastigheter värderas varje kvartal. Cirka tre fjärdedelar av fastighetsbeståndet värderas internt och cirka en fjärdedel värderas externt, vilket innebär att hela fastighetsbeståndet värderas externt årligen. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär.<br><br>Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en till synes mindre förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, anser vi att värdering av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.<br><br>Beskrivning av värdering av förvaltningsfastigheterna, tillsammans med redovisningsprinciper, betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden, framgår av årsredovisningen i not 10 Förvaltningsfastigheter samt not 32 Viktiga uppskattningar och bedömningar. | I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering.<br><br>Vi har utvärderat värderingsmetod, modell, och antaganden i de externt och internt upprättade värderingarna. Vi har under året inhämtat och granskat ett urval av upprättade interna värderingar för att utvärdera efterlevnad av bolagets värderingspolicy och värderingsmodell. Vi har utvärderat de interna och de externa värderarnas kompetens och de externa värderarnas objektivitet.<br><br>Vi har med stöd av EY:s interna värderingsexpertis granskat använd modell för fastighetsvärdering och granskat rimligheten i gjorda antaganden såsom hyresintäkter, driftkostnader, direktavkastningskrav, fastighetsinvesteringar och vakansgrad och gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Urval har gjorts utifrån kriterierna risk och storlek. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledningen.<br><br>Vi har för ett urval av fastigheterna testat indata i värderingsmodellen avseende bland annat hyresintäkter, kontraktslängd och fastighetsinvesteringar mot redovisningen och kontrollberäknat värderingarna.<br><br>Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen. |

*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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A6444333AD578EC3634629

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Klövern AB (publ) för år 2021 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. 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, eller
- 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.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Klövern AB (publ):s revisor av bolagsstämman den 28 april 2021 och har varit bolagets revisor sedan år 2000.

Stockholm den 4 april 2022

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg

Auktoriserad revisor



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
3D1EB1334A64449383AD578EC3834629