

Bokslutskommuniké

2015-01-01 – 2015-12-31

KVALITENA AB (PUBL)
556527-3314

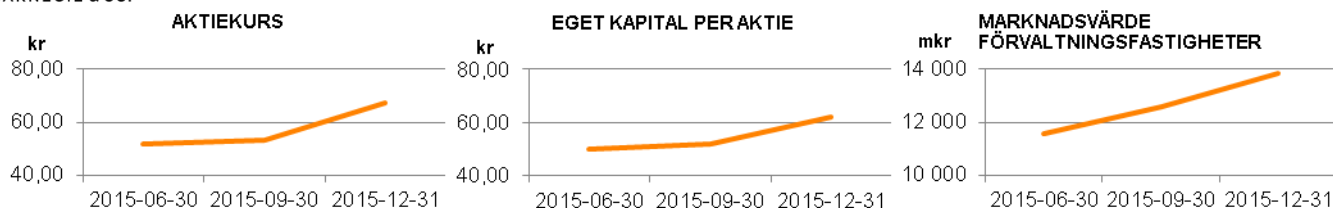
KVALITENAS NOTERADE HUVUDINNEHAV

**D. Carnegie & Co**

Nasdaq OMX Stockholm

Röstandel 40,49%, Kapitalandel 22,98% per 2015-12-31

D. CARNEGIE & CO.

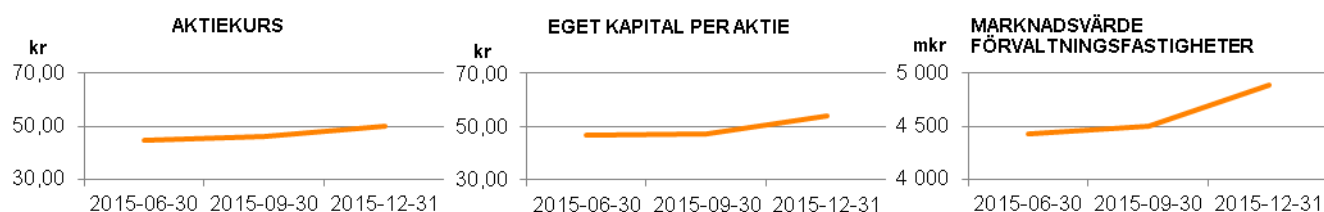


STENDÖRREN

Stendörren Fastigheter

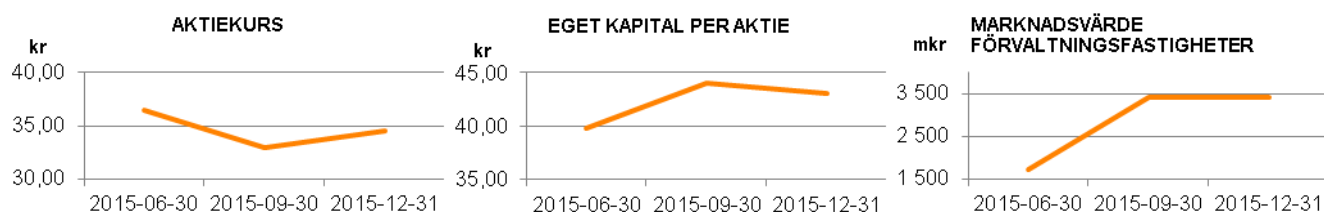
Nasdaq First North Premier

Röstandel 42,94%, Kapitalandel 29,05% per 2015-12-31

**A Group of Retail Assets**

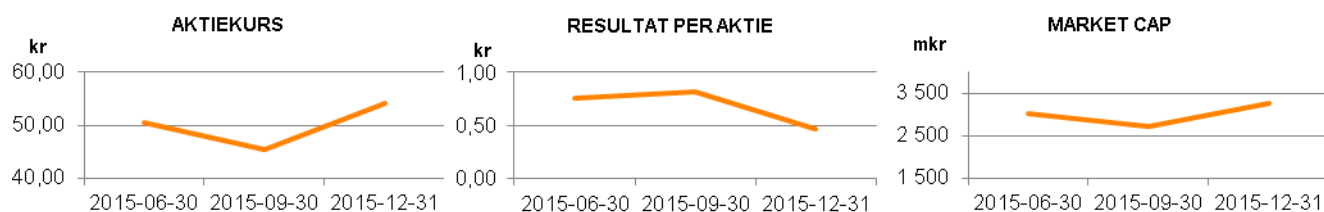
Nasdaq First North

Röstandel 31,99%, Kapitalandel 7,65% per 2015-12-31

**Scandi Standard****Scandi Standard**

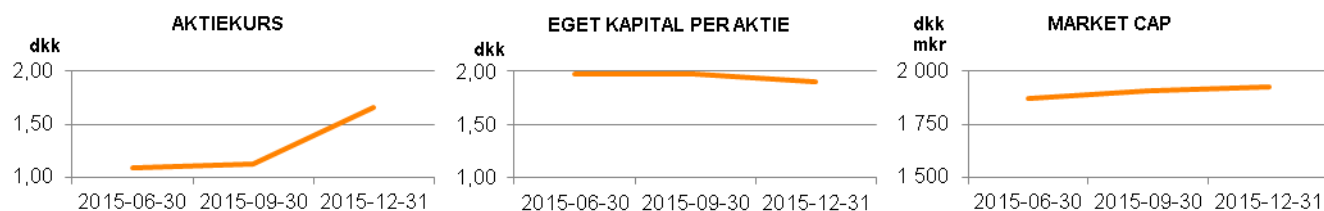
Nasdaq OMX Stockholm

Röstandel 5,83%, Kapitalandel 5,83% per 2015-12-31

**Admiral Capital**

Nasdaq OMX Copenhagen

Röstandel 35,68%, Kapitalandel 26,73% per 2015-12-31 (indirekt ägande)



OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Hysesintäkterna uppgick till 393,1 Mkr (256,4). Fastighetskostnaderna blev 150,6 Mkr (134,4). Driftsnettot uppgick till 258,5 Mkr (152,5). Förvaltningsresultatet landade på 4,7 Mkr (22,6). Siffrorna är inte fullt jämförbara mellan år 2014 och 2015 då D. Carnegie & Co. AB övergick från dotterbolag till intressebolag kring halvårsskiftet 2014. Även Stendörren Fastigheter övergick i slutet av 2015 från dotterbolag till intressebolag.

FASTIGHETSINNEHAV

Koncernens fastighetsbestånd består av 8 st fastigheter.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR UNDER FJÄRDE KVARTALET

Finansiering

I ingången av det fjärde kvartalet (23 oktober) emitterade Kvalitena en ny obligation om 600 mkr med löptid om tre år med rörlig ränta STIBOR 3m +6,50 procentenheter. I samband med detta förtidsinlöste bolaget tidigare utstående obligationslån om 350 mkr den 30 november. Det nya obligationslånet noterades den 28 december och godkändes av finansinspektionen den 9 december.

Fastighetsrelaterade förvärv

I oktober avtalade Kvalitena om förvärv av fastigheter och verksamhet på Bromma flygplats genom en bolagstransaktion där Kvalitena förvärvar Bromma Business Jet AB från SCA, Sandvik och Industrivärlden.

I november förvärvade Kvalitena 30 % av aktierna i fastighetsbolaget Kuststaden via bolagstransaktion.

I slutet av november avtalades även om förvärv av tomträtten Nacka Sicklaön 38:14 från Nacka kommun. Tillträde sker i andra kvartalet 2016.

Investeringar i noterade bolag

Kvalitena har under perioden förvärvat totalt 3 502 436 aktier, motsvarande 5,83 % av rösterna och kapitalet, i det noterade bolaget Scandi Standard.

Kvalitena förvärvade i november ytterligare 300 000 aktier i D. Carnegie & Co.

Försäljningar av noterade bolag

I december påbörjade Kvalitena en försäljning av delar av innehavet i Stendörren Fastigheter och totalt avyttrades 1 000 000 A-aktier och 1 680 000 B-aktier. Efter försäljning äger Kvalitena 1 500 000 A-aktier och 6 523 824 B-aktier, motsvarande 42,94% av rösterna och 29,05% av kapitalet. Stendörren Fastigheter konsolideras inte i Kvalitena koncern efter försäljningen utan har övergått till ett intressebolag.

I december genomfördes även försäljningar av totalt 2 395 000 B-aktier i D. Carnegie & Co. Efter försäljningen äger Kvalitena 5 270 523 A-aktier och 10 994 804 B-aktier, motsvarande 40,49% av rösterna och 22,98% av kapitalet.

FASTIGHETSVÄRDEN

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per den 31 december ett bedömt värde om 1 026 Mkr (2 945). Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2015	2014
	jan - dec	jan - dec
Förvaltningsfastigheter (Mkr)		
Bokfört värde vid periodens början	2 945,5	4 077,6
Förvärv och nybyggnation	2 576,2	1 200,5
Investeringar i befintliga fastigheter	184,7	192,1
Förvärv tidigare intresseföretag	-	223,5
Försäljning	-5 009,4	-3 132,6
Värdeförändring	328,8	384,4
Bokfört värde vid periodens utgång	1 025,9	2 945,5

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid årets slut till 181,1 Mkr (43,5). Det egna kapitalet uppgick till 1 943,8 Mkr (1 731,5).

Räntederivat 2015-12-31

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat. Totalt var 155 Mkr (206) av låneportföljen bunden via räntederivat vid periodens utgång.

Startdag	Nominella belopp (Mkr)	Marknads- värde (Mkr)	Återstående löptid (År)	Antal
Ränteswappar	155,0	-18,4	2,5	2
Summa	155,0	-18,4	2,5	2

Räntederivaten upptas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Per den 31 december 2015 uppgick derivatens verkliga värde till -18,4 Mkr. Derivatens genomsnittliga räntebindning uppgick vid periodens utgång till 2,5 år till en genomsnittlig lång swap ränta om 4,42 %. Samtliga räntederivat värderas enligt vedertagna beräkningsmetoder utifrån officiella marknadsnoteringar och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Kvalitena bedömer inte att det finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument.

Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för koncernens samtliga räntebärande skulder per den 31 december 2015 framgår av nedanstående tabell.

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2016	1 122,7	55,6%
2017	133,3	6,6%
2018	609,0	30,2%
2019	153,0	7,6%
>2019	0,0	0%
Summa	2 017,9	100%

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 18,96 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 6,35 månader med effekter av räntesäkring via derivat.

Valutaderivat 2015-12-31

Startdag	Nominella belopp (Mkr)	Marknads- värde (Mkr)	Återstående löptid (År)	Antal
Valuta termin, USD	122,7	-1,6	0,1	1
	122,7	-1,6	0,1	1

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

All affärsverksamhet är förenad med ett visst mått av risktagande, vilket i sin tur även genererar möjligheter. Dessa möjligheter och risker kan påverka Kvalitenas verksamhet, resultat och finansiella ställning. För en beskrivning av de risker som är relevanta för Kvalitena se avsnitt som berör detta i rapportens slut.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna bokslutskommuniké är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 kräver att moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen, d v s IFRS i den omfattning som RFR 2 tillåter.

Nya och reviderade standarder från IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC med tillämpning för koncernen från och med den 1 januari 2014 har inte haft någon betydande effekt på koncernens resultat och ställning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Kvalitena har efter periodens utgång deltagit i en nyemission i fastighetsbolaget Kuststaden. Efter emission uppgår Kvalitenas ägarandel till 32,45% i bolaget. I januari löstes även en revers till Stockholm Bostadsutveckling om 35 mkr som uppkom i samband med förvärvet av fastigheten Stockholm Dykaren 34.

FINANSIELL KALENDER

- Årsredovisning 2016 publiceras 31 maj 2016.
- Delårsrapport Q1 2016 publiceras 31 maj 2016.

Information kan beställas per telefon 08-121 317 00 eller per e-post: info@kvalitena.se

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 29 februari 2016

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Antal fastigheter	8	35
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	1 026	2 946
Uthyrningsbar yta (kvm)	40 000	290 000
Finansiella nyckeltal		
Soliditet (%)	47%	37%
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,0	1,5
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,9	1,7
Genomsnittlig ränta på fastighetslån (%)	1,26%	2,45%
Genomsnittlig ränta på samtliga lån (%)	4,94%	7,17%
Avkastning eget kapital (%)	34,3%	40,5%
Avkastning totalt kapital (%)	20,5%	14,9%

DEFINITIONER**Avkastning på eget kapital (%)**

Resultat före skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital (%)

Resultat före skatt med tillägg för räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Räntetäckningsgrad (ggr)

Förvaltningsresultat inklusive resultatandelar från intresseföretag med tillägg för räntekostnader dividerat med räntenettet. Räntetäckningsgrad är beräknad exklusive poster av engångskaraktär.

Skuldsättningsgrad (ggr)

Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital.

Soliditet (%)

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Uthyrningsbar area (kvm)

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

Genomsnittlig ränta på fastighetslån (%)

Genomsnittlig ränta på fastighetslån vid periodens utgång i procent.

Genomsnittlig ränta på samtliga lån (%)

Genomsnittlig ränta på samtliga lån vid periodens utgång i procent.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2015 jan - dec	2014 jan - dec	2015 okt - dec	2014 okt - dec
Hysesintäkter	393 184	256 477	117 062	52 035
Övriga rörelseintäkter	16 011	30 489	9 651	8 080
Summa intäkter	409 195	286 966	126 713	60 115
Fastighetskostnader	-150 600	-134 431	-61 661	-21 335
Driftsnetto	258 596	152 535	65 053	38 780
Central administration	-80 207	-30 821	-38 770	-11 401
Projektutvecklingskostnader	-8 173	-11 084	-2 794	-2 659
Övriga rörelsekostnader	-7 777	-4 960	-2 025	-1 775
Finansiella intäkter	22 508	40 296	5 993	9 991
Finansiella kostnader	-180 166	-123 274	-60 083	-34 957
Förvaltningsresultat	4 781	22 692	-32 626	-2 021
Resultatandelar i intresseföretag	345 053	69 000	190 511	45 610
Värdeförändring förvaltningsfastigheter*	328 832	505 317	223 613	183 969
Värdeförändring finansiella instrument	-12 508	-12 512	15 262	-2 738
Resultat före skatt	666 159	584 497	396 761	224 820
Skatt på årets resultat	-70 862	-83 396	-39 024	-43 783
Årets resultat	595 297	501 101	357 737	181 037
Övrigt totalresultat	21 845	0	21 845	0
Summa övrigt totalresultat	21 845	0	21 845	0
Summa totalresultat för perioden	617 142	501 101	379 582	181 037
<i>* Varav omvärderingseffekt vid avyttring av verksamhet under år 2014, 121 mkr</i>				
<i>Hänförligt till:</i>				
Moderföretagets aktieägare	427 759	453 563	268 037	170 634
Innehav utan bestämmande inflytande	189 383	47 538	111 545	10 403
Summa totalresultat för perioden	617 142	501 101	379 582	181 037

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 025 871	2 945 500
Materiella anläggningstillgångar	127 726	24 119
	1 153 597	2 969 619
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i intresseföretag	1 908 031	1 084 515
Finansiella fordringar	526 534	296 732
Räntederivat	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	214 019	7 992
	2 648 583	1 389 239
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	15 864	18 805
Summa anläggningstillgångar	3 818 045	4 377 663
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kundfordringar	14 918	42 892
Fordringar hos intresseföretag och koncernföretag	34 189	148 828
Skattefordran	3 551	1 224
Övriga fordringar	38 209	42 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 338	24 253
Likvida medel	181 122	43 562
Summa omsättningstillgångar	305 326	302 971
SUMMA TILLGÅNGAR	4 123 370	4 680 634

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	500	500
Reserver	21 845	0
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	1 921 130	1 485 099
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 943 475	1 485 599
Innehav utan bestämmande inflytande	325	245 909
Summa eget kapital	1 943 800	1 731 508
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	874 345	2 270 274
Finansiella derivat	19 995	24 051
Övriga långfristiga skulder	1 612	1 722
Uppskjuten skatteskuld	38 793	153 288
Summa långfristiga skulder	934 745	2 449 335
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	1 130 058	362 695
Leverantörsskulder	29 214	40 136
Skulder till intresseföretag och koncernföretag	18 589	10 319
Skatteskulder	1 085	8 221
Övriga skulder	16 842	21 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 038	56 642
Summa kortfristiga skulder	1 244 825	499 791
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 123 370	4 680 634

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	Aktiekapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehavare utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
Ingående eget kapital per 2014-01-01	500		1 038 422	1 038 922	119 359	1 158 281
Totalresultat för perioden			453 563	453 563	47 538	501 101
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande ¹			-6 886	-6 886	79 012	72 126
Utgående eget kapital per 2014-12-31	500		446 677	447 177	126 550	1 731 508
Totalresultat för perioden			405 914	405 914	189 383	595 297
Övrigt totalresultat		21 845		21 845		21 845
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande ¹			30 117	30 117	-434 967	-404 850
Utgående eget kapital per 2015-12-31	500		882 707	905 053	-119 034	1 943 800

¹ Ett flertal transaktioner har under år 2014 skett med innehavare utan bestämmande inflytande. De mest väsentliga delarna av dessa transaktioner avser den successiva avyttringen av verksamheten D. Carnegie & Co AB som övergick från dotterföretag till intresseföretag vilket föregicks av ett flertal emissioner, samt transaktioner i samband med att dotterföretagen i koncernen Stendörren Fastigheter avyttrade andelar till innehavare utan inflytande samt att Stendörren Fastigheter under slutet av 2015 övergick från dotterbolag till intressebolag.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2015	2014
	jan - dec	jan - dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	4 781	22 692
Realiserad värdeförändring derivat	-8 382	-7 237
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24 963	9 930
Betald inkomstskatt	-3 145	313
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>	18 217	25 698
Förändringar i rörelsekapital	-27 651	-51 280
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	-9 434	-25 582
Investeringsverksamheten		
Investering i förvaltningsfastigheter mm	-862 575	-403 795
Övriga investeringar	-110 508	-13 535
Försäljning av förvaltningsfastigheter/koncernföretag	176 248	-507 080
Förvärv av andelar i intresseföretag	-210 748	-41 888
Försäljning av andelar i intresseföretag	148 954	-
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-223 560	-122 337
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	-88 983	169 508
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	-1 171 172	-919 127
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 580 217	442 075
Amortering och lösen av lån	-262 402	-123 341
Återbetalning av övriga lån och depositioner	350	-63 085
Tillskjutet kapital	-	705 070
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	1 318 165	960 719
Årets kassaflöde	137 560	16 010
Likvida medel vid årets ingång	43 562	27 552
Periodens kassaflöde	137 560	16 010
Likvida medel vid årets utgång	181 122	43 562

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2015 jan - dec	2014 jan - dec	2015 okt - dec	2014 okt - dec
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	2 556	211	2 376	49
Övriga rörelseintäkter	0	450	0	0
Summa rörelsens intäkter	2 556	661	2 376	49
Rörelsens kostnader			0	
Fastighetskostnader	-184	-1 501	-68	-983
Övriga externa kostnader	-28 420	-8 078	-19 740	-5 141
Personalkostnader	-1 167	-90	-250	173
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-2 156	-535	-1 234	-208
Summa rörelsens kostnader	-31 927	-10 204	-21 292	-6 159
Rörelseresultat	-29 372	-9 543	-18 917	-6 110
Resultat från finansiella poster			0	
Resultat från andelar i koncernföretag	-58 750	1 068 669	-60 195	529 701
Resultat från andelar i intresseföretag	83 586	20 791	82 692	0
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	2 076	-	0	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	26 967	41 949	7 714	13 437
Räntekostnader och liknande resultatposter	-74 760	-57 332	-28 301	-17 626
	-20 881	1 074 077	1 910	525 512
Resultat efter finansiella poster	-50 253	1 064 534	-17 007	519 402
Bokslutsdispositioner	-1 570	-780	-1 570	-780
Resultat före skatt	-51 823	1 063 754	-18 577	518 622
Skatt på årets resultat	0	0	0	0
Årets resultat	-51 823	1 063 754	-18 577	518 622

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2015 jan - dec	2014 jan - dec	2015 okt - dec	2014 okt - dec
Årets resultat	-51 823	1 063 754	-18 577	518 622
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Summa övrig totalresultat	0	0	0	0
Totalresultat för perioden	-51 823	1 063 754	-18 577	518 622

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnad och mark	1 682	1 722
Inventarier, verktyg och installationer	103 190	5 822
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	786	1 723
	<hr/>	<hr/>
	105 658	9 267
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	263 987	555 291
Fordringar hos koncernföretag	526 957	405 452
Andelar i intresseföretag	1 298 016	870 517
Fordringar hos intresseföretag	170 843	96 808
Andra långfristiga värdepappersinnehav	186 012	7 992
Andra långfristiga fordringar	8 771	21 555
	<hr/>	<hr/>
	2 454 585	1 957 615
 Summa anläggningstillgångar	 2 560 243	 1 966 882
 <i>Omsättningstillgångar</i>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	809	6 003
Fordringar hos koncernföretag	11 242	16 677
Fordringar hos intresseföretag	28 602	146 294
Aktuell skattefordran	862	868
Övriga fordringar	28 856	10 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 961	6 237
	<hr/>	<hr/>
	79 331	186 190
 Kassa och bank	 177 035	 10 857
 Summa omsättningstillgångar	 256 366	 197 047
 SUMMA TILLGÅNGAR	 2 816 609	 2 163 929

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	500	500
Reservfond	40	40
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>540</i>	<i>540</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 323 418	259 665
Årets resultat	-51 823	1 063 754
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>1 271 595</i>	<i>1 323 419</i>
Summa eget kapital	1 272 135	1 323 959
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	866 345	613 175
Övriga skulder	0	0
Summa långfristiga skulder	866 345	613 175
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	613 966	179 663
Leverantörsskulder	3 718	4 058
Skulder till koncernföretag	1 725	13 225
Skulder till intresseföretag	18 589	10 319
Övriga skulder	13 155	6 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 976	12 662
Summa kortfristiga skulder	678 129	226 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 816 609	2 163 929

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

TSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2014-01-01	500	40	304 551	-44 886	260 205
Föregående års resultat omföres			-44 886	44 886	0
Årets resultat				1 063 754	1 063 754
Belopp vid årets utgång 2014-12-31	500	40	259 665	1 063 754	1 323 958
Föregående års resultat omföres			1 063 754	-1 063 754	0
Årets resultat				-51 823	-51 823
Belopp vid årets utgång 2015-12-31	500	40	1 323 418	-51 823	1 272 135

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kvalitena utsätts löpande för olika risker och möjligheter som kan få betydelse för bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Riskfaktorerna nedan är inte framställda i prioriteringsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande.

Aktiekursrisk

En stor del av Kvalitenas innehav utgörs av noterade aktier. Detta medför en aktiekursrisk, det vill säga risken för värdeminskning på grund av aktiekursförändringar.

Fastighetsrelaterade risker

Värdeförändring

Kvalitena redovisar sitt innehav av fastigheter till verkligt värde, vilket ger en direkt påverkan på resultat och finansiell ställning. Värdet av fastigheterna påverkas av hur väl Kvalitena lyckas förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och hyresgäststrukturen. Därtill har det allmänna ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravet betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna.

Hyresintäkter och driftskostnader

Hyresintäkter utgör en betydande del av Kvalitenas löpande intäkter. Minskar hyresintäkterna kommer det sannolikt att resultera i försämrat kassaflöde och resultat, vilket påverkar bolagets finansiella ställning negativt. En vanlig orsak till minskade hyrestäkter är en minskad uthyrningsgrad. Uthyrningsgraden kan komma att minska genom att hyresgäster flyttar ut och att dessa lokaler eller bostäder inte kan nyuthyras direkt eller inom rimlig tid. En långvarig konjunkturedgång kan leda till minskad uthyrningsgrad och vad det gäller lokaler även till lägre hyresnivåer, vilket skulle komma att påverka bolagets resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt. Ofta ansvarar Kvalitena för drift- och underhållskostnader, samt även kostnader som el, sophämtning, värme och vatten. I den mån kostnadshöjningar inte kan kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyreshöjningar kan bolagets resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka bolaget och dess finansiella ställning negativt.

Fastighetsförvärv

Fastighetsförvärv är en del av Kvalitenas löpande verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör riskerna bland annat framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Mot denna bakgrund är det av stor vikt att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs.

Fastighetsutveckling

Kvalitena bedriver förutom fastighetsförvaltning i viss mån även Fastighetsutveckling. Nybyggnad, tillbyggnad och ombyggnad av fastigheter medför risker som felbedömningar av kundernas efterfrågan vilket kan leda till outhyrda lokaler, risk för ökade projektkostnader med mera, vilket kan ha en negativ effekt på företagets resultat och finansiella ställning. Vidare krävs ofta tillstånd och godkännanden från myndigheter om inte sådana inte redan finns. Dessa tillstånd beviljas inte alltid, vilket kan orsaka förseningar, ökade kostnader och även äventyra hela projekt, något som kan påverka bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

Organisatoriska risker

Kvalitena har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens kunskap, erfarenhet och engagemang. För det fall att någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna sin anställning kan bolaget påverkas negativt.

Finansiering

Kvalitenas verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör Kvalitenas enskilt största kostnad. Som en följd av detta är bolaget exponerat för finansierings- och ränterisker. Med finansieringsrisk avses risken att upplåning uteblir eller endast

kan genomföras till ofördelaktiga villkor. Genom att Kvalitenas finansieringskostnad är beroende av förutsättningarna på räntemarknaden uppkommer en ränterisk.

Valutarisk

Kvalitenas verksamhet medför även en valutarisk, dels genom ett valutaderivat, dels genom ägande av aktier noterade utomlands. En valutakursförändring kan därför medföra positiva och negativa effekter på Kvalitenas resultat, kassaflöde och finansiella ställning.

Skatter

Förutsättningarna för Kvalitenas verksamhet påverkas av förändringar i bolags- och fastighetskatt, liksom andra statliga pålagor. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i det statliga systemet som på verkar Kvalitenas ägande av fastigheter och övriga innehav.

REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR KONCERNEN

Koncernredovisning

Dotterföretag är de företag där koncernen har bestämmande inflytande, det vill säga har rätt att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer med ett aktieinnehav uppgående till mer än 50 procent av röstetalet. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Endast den delen av dotterföretagets balanserade vinstmedel som intjänats efter den tidpunkt då bestämmande inflytande erhöles ingår i koncernens egna kapital. Förvärv kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller som tillgångsförvärv. En individuell bedömning görs för varje enskilt förvärv. I de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet och där det förvärvade bolaget saknar förvaltningsorganisation och administration eller dessa funktioner är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Tillgångsförvärv

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till övervärden på fastigheten som identifierats vid upprättandet av förvärvsanalysen. Eventuell skatterabatt minskar i stället fastighetens redovisade verkliga värde. Det medför att även vid efterföljande värderingar och bokslut kommer det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten att reduceras med den vid förvärvstillfället beräknade uppskjutna skatten.

Rörelseförvärv

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Anskaffningsvärdet för ett förvärv utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I anskaffningsvärdet ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av eventuell avtalad villkorad köpeskillning. Uppskjuten skatt redovisas på identifierade övervärden. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultatet när de uppstår.

Eventuell positiv skillnad mellan anskaffningskostnaden för aktierna och koncernens andel av det verkliga värdet på den förvärvade rörelsens identifierbara tillgångar och skulder redovisas som koncernmässig goodwill. Är skillnaden negativ redovisas den direkt i resultaträkningen. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt realiserade vinster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. I koncernredovisningen har redovisningsprinciperna för dotterbolag, i förekommande fall, anpassats för att uppnå en enhetlig tillämpning av koncernens principer.

Intresseföretag

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 % och 50% av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagets vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag inkluderar övervärden som identifieras vid förvärvet. Om ägarandelen i ett intresseföretag minskas men investeringen fortsätter att vara ett intresseföretag omklassificeras endast ett proportionellt belopp av den vinst eller förlust som tidigare redovisades i övrigt totalresultat till resultatet.

Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som eget kapitaltransaktioner - d.v.s. som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskillning och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Segmentredovisning

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs upp av företagsledningen för att utvärdera resultatet och för att kunna allokera ändamålsenliga resurser till rörelsesegmentet.

Rapport över kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Likvida medel i kassaflödesanalysen överensstämmer med definitionen av likvida medel i balansräkningen.

Intäktsredovisning

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som kompenseras av en vid en annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Vinster och förluster från fastighetsförsäljningen redovisas på kontraktsdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

Ränteintäkter periodiseras över löptiden. Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

Entreprenadavtal

Ett av koncernens dotterföretag har bedrivit entreprenadverksamhet. Med hänsyn till att verksamheten inte är en del av koncernens huvudverksamhet redovisas intäkterna som övriga intäkter och relaterade kostnader redovisas som övriga rörelsekostnader.

Av koncernens övriga rörelsekostnader avser merparten denna verksamhet. Intäkterna redovisas med tillämpning av successiv vinstavräkning. Färdigställande-graden har beräknats med utgångspunkt från nedlagda kostnader i förhållande till prognostiserade kostnader.

Leasing

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har förts över till leasetagaren. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Koncernen har inga väsentliga finansiella leasingavtal varför samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

Ersättningar till anställda

Koncernens pensionsplaner för ersättning efter avslutad anställning omfattar endast avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet. När avgiften är betalad har företaget inga ytterligare förpliktelser. Ersättning till anställda så som lön och pension redovisas som kostnad under den period när de anställda utfört de tjänster som ersättningen avser.

Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt samt uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultatet, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. En sådan skillnad kan uppkomma till exempel vid en upp- eller nedskrivning av

en tillgång eller när tillämpade redovisningsprinciper skiljer sig åt mellan enskilt koncernföretags redovisning och koncernredovisningen.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Skattesatsen är för närvarande 22 %.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter och byggrätter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod har en s.k. kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftsnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. Även byggrätter inom detaljplanelagt område men som i dagsläget saknar fastställd detaljplan har tagits upp till bedömt verkligt värde. Vid bedömningen av verkligt värde har hänsyn tagits till var respektive projekt befinner sig i avseende planlägningsprocessen enligt de interna riktlinjer som bolaget har fastställt. Samtliga fastigheter och byggrätter värderas årligen till verkligt värde av externa värderingsmän. Som externa värderingsmän har Savilles Sweden AB och Nordier Property Advisors AB, vilka är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare, anlitats. Internt i koncernen och av värderingsmännen sker löpande revidering av gjorda värderingar. Utgifter som är värdehöjande aktiveras. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till-, eller ombyggnader aktiveras räntekostnaden.

Resultatet av fastighetsförsäljning utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och redovisat värde baserat på senast upprättade värdering till verkligt värde, med avdrag för genomförda investeringar under året och direkta transaktionskostnader.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I det fall en materiell anläggningstillgång består av flera betydande delar fördelas anskaffningsvärdet på dessa delar. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avskrivningarna baseras på anskaffningsvärden vilka, efter avdrag för eventuella restvärden, fördelas över uppskattad nyttjandeperiod. Nyttjandeperiod och restvärde prövas varje balansdag och justeras vid behov. Avskrivningarna baseras på följande nyttjandeperioder:

- Inventarier 5 år
- Flygplan 20 år

TSEK	2015	2014
	jan - dec	jan - dec
Fastighetskostnader	109	869
Central administration	2 788	670
Övriga rörelsekostnader	985	799
Summa	3 881	2 338

Nedskrivningar

Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det s.k. återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

Finansiella instrument

Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i följande kategorier. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte instrumentet förvärvats.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna klass av finansiella instrument utgörs av finansiella tillgångar som innehas för handel. En finansiell tillgång klassas i denna kategori om den förvärvats huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Derivatinstrument ingår alltid i denna klass utom i det fall derivatet utgör en del i en säkringstransaktion.

Finansiella tillgångar som kan säljas

I denna klass återfinns finansiella tillgångar som kan säljas och som inte är derivat. Finansiella instrument i denna kategori värderas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

I denna klass återfinns derivatinstrument som inte utgör säkringsredovisning.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar har fastställda betalningar och innehas utan handelssyfte. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för de poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Värdering efter anskaffningstidpunkten sker till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

En nedskrivning av kundfordringar och lånefordringar redovisas i resultaträkningen som en övrig extern kostnad.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde. Köp och försäljningar av finansiella instrument redovisas på affärsdagen, d v s den dag då bindande avtal ingås. Samtliga finansiella instrument vilka inte värderas till verkligt värde, värderas inledningsvis till anskaffningskostnad plus transaktionskostnader.

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Vid fastställande av verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder används officiella marknadsnoteringar på bokslutsdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för respektive löptid.

Upplupet anskaffningsvärde

Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, vilket innebär att eventuella över- eller underkurser samt direkt hänförliga kostnader eller intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av den beräknade effektivräntan. Effektivräntan är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden.

Likvida medel

I likvida medel i balansräkningen ingår kassa och banktillgodohavanden samt kortfristiga likvida placeringar med en ursprunglig löptid på maximalt 3 månader.

Derivatinstrument

Koncernen tillämpar inte någon säkringsredovisning utan derivaten redovisas i kategorin Finansiella tillgångar respektive finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över lånets löptid, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Lånekostnader belastar resultatet för det år till vilket de hänför sig, utom till den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffningskostnad. Koncernen aktiverar lånekostnader som är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställas för avsedd användning eller försäljning.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen.

Avsättningar och eventalförpliktelser

Avsättningar redovisas när det finns ett åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Eventalförpliktelser redovisas om det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 kräver att moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen, d v s IFRS i den omfattning som RFR 2 tillåter.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta nedan.

Skatter

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte värderingsreglerna i IAS 39. Vad som i övrigt skrivits om finansiella instrument gäller dock även i moderbolaget.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip.

Innehav i dotterföretag

Innehav i dotterföretag värderas utifrån anskaffningsvärde vari ingår förvävsrelaterade utgifter. I de fall det redovisade värdet avseende investeringen överstiger återvinningsvärdet, sker nedskrivning.

Andelar i intresseföretag

Andelar i intresseföretag värderas utifrån anskaffningsvärde. I de fall det redovisade värdet avseende investeringen överstiger anskaffningsvärdet, sker nedskrivning.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i dotterföretag hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras. Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln dvs. som bokslutsdisposition.

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

Moderbolaget följer årsredovisningslagens uppställningsform för resultat- och balansräkningen, vilket bland annat innebär en annan uppställningsform för eget kapital.