

KVALITENA

Delårsrapport Q1

2016-01-01 – 2016-03-31

KVALITENA AB (PUBL)
556527-3314

KVALITENAS STÖRSTA NOTERADE INNEHAV



D. CARNEGIE & CO.

D. Carnegie & Co

Nasdaq OMX Stockholm

Röstandel 40,49%, Kapitalandel 22,98% per 2016-03-31



Stendörren Fastigheter

Nasdaq First North Premier

Röstandel 38,46%, Kapitalandel 24,98% per 2016-03-31



A Group of Retail Assets

Nasdaq First North

Röstandel 34,62%, Kapitalandel 13,83% per 2016-03-31 (ink. indirekt ägande)



Scandi Standard

Nasdaq OMX Stockholm

Röstandel 5,83%, Kapitalandel 5,83% per 2016-03-31



Admiral Capital

Nasdaq OMX Copenhagen

Röstandel 35,68%, Kapitalandel 26,73% per 2016-03-31 (indirekt ägande)

KVALITENAS STÖRRE INNEHAV I ONOTERADE FASTIGHETSBOLAG



Kuststaden Holding AB

Röstandel 32,45%, Kapitalandel 32,45% per 2016-03-31



Gimmel Fastigheter AB

Röstandel 20,00%, Kapitalandel 20,00% per 2016-03-31



Sörmlandsporten AB

Röstandel 50,00%, Kapitalandel 50,00% per 2016-03-31

FÖRÄNDRING AV VERKSAMHETENS INRIKTNING

Kvalitena har under de senaste åren alltmer utvecklats från ett renodlat fastighetsbolag till ett investmentbolag. En betydande del av utvecklingen påbörjades 2013 då Bolaget delade upp huvuddelen av sin fastighetsportfölj i Stockholmsregionen i två delportföljer; en delportfölj med enbart bostadsfastigheter och en delportfölj med fastigheter för lager och lätt industri. Bostadsportföljen separerades från Kvalitena under våren 2014 genom börsnoteringen av D. Carnegie & Co AB. Portföljen för lager och lätt industri börsnoterades av Kvalitena under hösten 2014 med namnet Stendörren Fastigheter AB. Koncernerna D.Carnegie & Co AB och Stendörren Fastigheter AB är sedan slutet av 2014 resp. 2015 intressebolag till Kvalitena.

Då en väsentlig förändring av verksamhetens inriktning skett under senaste året har styrelsen beslutat om att förändra resultaträkningens disposition samt poster för att ge en rättvisande bild av Bolagets resultat och finansiella ställning.

JANUARI – MARS 2016

- Nettoomsättningen uppgick till 12,7 (65,2) miljoner kronor
- Resultat från andelar i intressebolag och joint venture uppgick till 102,3 (15,2) miljoner kronor
- Rörelseresultatet uppgick till 86,8 (41,4) miljoner kronor
- Årets resultat uppgick till 74,2 (6,4) miljoner kronor

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER FÖRSTA KVARTALET

- Kvalitena har under periodens avyttrat 125 000 A-aktier och 1 000 000 B-aktier i Stendörren Fastigheter och äger efter transaktionen ca 38,46 % av rösterna och 24,98 % av kapitalet.
- Kvalitena har under perioden även 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.
- Kvalitena förvärvade den 10:e mars fastigheten Tingsryd Öresund 2 via bolagstransaktion där samtliga aktier i bolaget Jitech Fastigheter AB förvärvades.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

- Kvalitena har efter periodens utgång avyttrat 480 000 B-aktier i D. Carnegie & Co. Kvalitenas ägande uppgår efter försäljningen till ca 39,97% av rösterna och 22,31% av kapitalet.
- Kvalitena har även avyttrat 750 000 B-aktier i Stendörren Fastigheter. Kvalitenas ägande uppgår efter försäljningen till ca 36,96% av rösterna och 22,26% av kapitalet.
- Kvalitena har tecknat avtal om förvärv av 70 % av fastighetsbolaget Peritas Fastigheter 4 AB unä med en fastighetsportfölj om 34 fastigheter belägna i mellersta och norra Sverige.
- I april deltog Kvalitena i en riktad nyemission i Jitech AB. Efter emission uppgår Kvalitenas ägarandel i bolaget till 15% med option om ytterligare 15%.
- Under det andra kvartalet 2016 tillträdde även aktierna i Bromma Business Jet AB.
- Bolaget har även tillträtt fastigheten Stockholm Kornetten 2 via bolagsförvärv.

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

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

| | 2016 | 2015 |
|---|-------------------|------------------|
| | Jan – mars | Jan - dec |
| Fastighetsrelaterade nyckeltal | | |
| Antal fastigheter | 9 | 8 |
| Fastigheternas bokförda värde (Mkr) | 1 104 | 1 026 |
| Uthyrningsbar yta (kvm) | 63 000 | 50 000 |
| Finansiella nyckeltal | | |
| Soliditet (%) | 49% | 47% |
| Skuldsättningsgrad (ggr) | 1,0 | 1,0 |
| Räntetäckningsgrad (ggr) | 5,0 | 3,2 |
| Genomsnittlig ränta på samtliga lån (%) | 4,93% | 4,94% |
| Avkastning eget kapital (%) | 37,5% | 34,3% |
| Avkastning totalt kapital (%) | 22,2% | 20,5% |

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)

Rörelseresultatet dividerat med finansnettot.

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 samtliga lån (%)

Genomsnittlig ränta på samtliga lån vid periodens utgång i procent.

FASTIGHETSVÄRDEN

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per den 31 mars ett bedömt värde om 1 104 Mkr (4 914). Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

| Förvaltningsfastigheter (Mkr) | 2016 | 2015 |
|---|----------------|----------------|
| | jan - mars | jan - dec |
| Bokfört värde vid periodens början | 1 025,9 | 2 945,5 |
| Förvärv och nybyggnation | 46,0 | 2 576,2 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 13,7 | 184,7 |
| Förvärv tidigare intresseföretag | - | - |
| Försäljning | - | -5 009,4 |
| Värdeförändring | 18,8 | 328,8 |
| Bokfört värde vid periodens utgång | 1 104,4 | 1 025,9 |

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid årets slut till 50,5 Mkr (228,8). Det egna kapitalet uppgick till 2 030,9 Mkr (2 172,5).

Räntederivat 2016-03-31

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat. Totalt var 155 Mkr (806) av låneportföljen bunden via räntederivat vid periodens utgång.

| Startdag | Nominella belopp (Mkr) | Marknadsvärde (Mkr) | Återstående löptid (År) | Antal |
|--------------|------------------------|---------------------|-------------------------|----------|
| Ränteswappar | 155,0 | -18,0 | 2,27 | 1 |
| Summa | 155,0 | -18,0 | 2,27 | 1 |

Räntederivatet upptas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Per den 31 mars 2016 uppgick derivatets verkliga värde till -18,0 Mkr. Derivatets genomsnittliga räntebindning uppgick vid periodens utgång till 2,27 år till en genomsnittlig lång swap ränta om 4,42 %. Samtliga räntederivat värderas enligt vedertagna beräkningsmetoder utifrån officiella marknadsnoteringar och derivatet 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 mars 2016 framgår av nedanstående tabell.

| Förfallotidpunkt, år | Lånebelopp (Mkr) | Andel (%) |
|----------------------|------------------|---------------|
| 2016 | 1 000,1 | 50,5% |
| 2017 | 217,8 | 11,0% |
| 2018 | 609,0 | 30,8% |
| 2019 | 153,0 | 7,7% |
| >2019 | 0,0 | 0,0% |
| Summa | 1 979,8 | 100,0% |

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 17,06 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 7,01 månader med effekter av räntesäkring via derivat.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

| TSEK | 2016 | 2015 | 2015 |
|---|-------------------|------------------|-------------------|
| | jan - mars | jan - dec | jan - mars |
| Nettoomsättning | 12 722 | 407 067 | 65 193 |
| Övriga intäkter | 3 271 | 2 128 | 156 |
| | 15 992 | 409 195 | 65 349 |
| Fastighetskostnader | -9 242 | -150 600 | -25 633 |
| Personalkostnader | -6 632 | -23 805 | -6 406 |
| Övriga externa kostnader | -14 034 | -68 471 | -6 771 |
| Avskrivningar | -1 678 | -3 881 | -337 |
| Resultat från andelar i joint venture & intresseföretag | 102 346 | 345 053 | 15 164 |
| | 70 760 | 98 296 | -23 983 |
| Rörelseresultat | 86 752 | 507 491 | 41 366 |
| Finansiella intäkter | 7 044 | 22 508 | 4 317 |
| Finansiella kostnader | -24 485 | -180 165 | -32 334 |
| Finansnetto | -17 441 | -157 657 | -28 017 |
| Resultat efter finansiella poster | 69 311 | 349 834 | 13 349 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 18 854 | 328 832 | 9 952 |
| Värdeförändring finansiella instrument | 150 | -12 507 | -14 815 |
| Resultat före skatt | 88 315 | 666 159 | 8 487 |
| Skatt på årets resultat | -14 142 | -70 862 | -2 114 |
| Årets resultat | 74 173 | 595 297 | 6 372 |
| Övrigt totalresultat | 12 943 | 21 845 | - |
| Summa totalresultat för perioden | 87 116 | 617 142 | 6 372 |
| <i>Hänförligt till:</i> | | | |
| Moderföretagets aktieägare | 87 116 | 427 759 | 2 924 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | - | 189 383 | 3 448 |
| Summa totalresultat för perioden | 87 116 | 617 142 | 6 372 |

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

För tidigare disposition och uppställning av resultaträkning vänligen se Årsredovisning 2015 sid 8-9.

Nettoomsättning

I nettoomsättningen ingår hyresintäkter om 10,4 mkr (62,6) samt intäkter för förvaltningstjänster om 1,9 mkr (2,6) och övrig uthyrningsverksamhet om 0,4 mkr (-).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader avser direkta kostnader för fastigheternas drift- och underhåll, fastighetsskatt samt andra direkta fastighetskostnader.

Personalkostnader

I personalkostnader ingår löner, sociala avgifter samt andra personalomkostnader. I tidigare finansiella rapporter ingår denna post i central administration.

Övriga externa kostnader

I denna post ingår övriga rörelsekostnader, projektutvecklingskostnader och del av den tidigare posten central administration.

Resultat från andelar i joint venture och intressebolag

Denna post ingår numera i rörelseresultatet, tidigare förvaltningsresultat, givet den betydande förändringen av verksamhetens inriktning vilket medfört att en betydande del av koncernens resultat är hänförligt till Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag 102,3 mkr (15,2).

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

| TSEK | 2016-03-31 | 2015-12-31 | 2015-03-31 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 1 104 401 | 1 025 871 | 4 913 800 |
| Materiella anläggningstillgångar | 122 952 | 124 126 | 33 796 |
| Förskott materiella anläggningstillgångar | 10 600 | 3 600 | - |
| | 1 237 953 | 1 153 597 | 4 947 596 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i joint venture & intresseföretag | 1 994 285 | 1 908 031 | 1 097 820 |
| Fordringar hos koncernföretag | 194 623 | 194 323 | 145 176 |
| Fordringar hos joint venture & intresseföretag | 310 921 | 309 878 | 166 217 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 230 613 | 214 019 | 16 892 |
| Övriga långfristiga fordringar | 23 637 | 22 332 | - |
| | 2 754 078 | 2 648 583 | 1 462 143 |
| <i>Uppskjuten skattefordran</i> | 5 211 | 15 864 | 22 258 |
| Summa anläggningstillgångar | 3 997 242 | 3 818 044 | 6 431 997 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | | |
| Kundfordringar | 26 695 | 14 918 | 53 900 |
| Fordringar hos koncernföretag | - | 5 | - |
| Fordringar hos joint venture & intresseföretag | 5 346 | 34 184 | 148 175 |
| Skattefordran | 4 969 | 3 551 | 1 164 |
| Övriga fordringar | 50 122 | 38 208 | 69 297 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 30 028 | 33 338 | 42 066 |
| Likvida medel | 50 539 | 181 122 | 228 763 |
| Summa omsättningstillgångar | 167 700 | 305 326 | 543 365 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 4 164 941 | 4 123 370 | 6 975 362 |

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

| TSEK | 2016-03-31 | 2015-12-31 | 2015-03-31 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | 500 | 500 | 500 |
| Reserver | 34 788 | 21 845 | - |
| Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat | 1 995 303 | 1 921 130 | 1 518 140 |
| <i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i> | 2 030 591 | 1 943 475 | 1 518 640 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 325 | 325 | 653 856 |
| <i>Summa eget kapital</i> | 2 030 916 | 1 943 800 | 2 172 496 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Räntebärande skulder | 877 754 | 874 345 | 3 863 117 |
| Finansiella derivat | 17 980 | 19 995 | 36 798 |
| Övriga långfristiga skulder | 1 467 | 1 612 | 1 892 |
| Uppskjuten skatteskuld | 46 525 | 38 793 | 160 868 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | 943 725 | 934 745 | 4 062 675 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Räntebärande skulder | 1 089 682 | 1 130 058 | 474 453 |
| Leverantörsskulder | 24 165 | 29 214 | 71 062 |
| Skulder till intresseföretag och koncernföretag | 11 867 | 18 589 | 21 601 |
| Skatteskulder | 2 351 | 1 085 | 14 985 |
| Övriga skulder | 12 349 | 16 842 | 59 197 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 49 886 | 49 038 | 98 893 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | 1 190 340 | 1 244 825 | 740 191 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 4 164 941 | 4 123 370 | 6 975 362 |

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

| TSEK | Aktiekapital | Reserver | Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | Eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare | Innehavare utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare |
|--|--------------|---------------|--|---|--|--|
| Ingående eget kapital per 2015-01-01 | 500 | - | 1 485 099 | 1 485 599 | 245 909 | 1 731 508 |
| Årets resultat | | | 2 924 | 2 924 | 3 448 | 6 372 |
| Övrigt totalresultat | | - | - | - | - | - |
| Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande ¹ | | | 30 117 | 30 117 | 404 499 | 434 616 |
| Utgående eget kapital per 2015-03-31 | 500 | - | 1 518 140 | 1 518 640 | 653 856 | 2 172 496 |
| Årets resultat | | | 402 990 | 402 990 | 185 935 | 588 925 |
| Övrigt totalresultat | | 21 845 | | 21 845 | - | 21 845 |
| Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande ¹ | | | - | - | -839 466 | -839 466 |
| Utgående eget kapital per 2015-12-31 | 500 | 21 845 | 1 921 130 | 1 943 475 | 325 | 1 943 800 |
| Årets resultat | | | 74 173 | 74 173 | - | 74 173 |
| Övrigt totalresultat | | 12 943 | | 12 943 | - | 12 943 |
| Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande ¹ | | | - | - | - | - |
| Utgående eget kapital per 2016-03-31 | 500 | 34 788 | 1 995 303 | 2 030 591 | 325 | 2 030 916 |

¹ Ett flertal transaktioner har under år 2015 skett med innehavare utan bestämmande inflytande. De mest väsentliga delarna av dessa transaktioner avser den successiva avyttringen av verksamheten Stendörren Fastigheter AB som övergick från dotterföretag till intresseföretag.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

| | 2016 | 2015 |
|--|-------------------|-------------------|
| | jan - mars | jan - dec |
| TSEK | | |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 86 752 | 507 491 |
| Realiserad värdeförändring derivat | -1 865 | -8 382 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | -100 668 | -340 990 |
| Erhållna räntor | 1 564 | 10 705 |
| Betalda räntor | -19 623 | -155 867 |
| Betald inkomstskatt | -117 | -3 145 |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i> | -33 957 | 9 812 |
| Förändring av rörelsefordringar | -11 663 | 30 080 |
| Förändring av rörelseskulder | -12 503 | -58 220 |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i> | -58 123 | -18 328 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investering i förvaltningsfastigheter | -13 676 | -227 344 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag | -15 258 | -635 231 |
| Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar | -7 504 | -110 088 |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter/koncernföretag | - | 104 500 |
| Förvärv av andelar i joint venture & intresseföretag | -24 048 | -210 748 |
| Försäljning av andelar i joint venture & intresseföretag | 56 916 | 148 954 |
| Investering i finansiella anläggningstillgångar | -19 000 | -475 184 |
| Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar | 25 000 | 170 934 |
| Utdelning | 182 | 182 |
| <i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i> | 2 612 | -1 234 025 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | - | 1 580 217 |
| Amortering och lösen av lån | -64 272 | -262 402 |
| Återbetalning av övriga lån och depositioner | -10 800 | 350 |
| Avyttring av aktier till innehav utan bestämmande inflytande | - | 71 748 |
| <i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i> | -75 072 | 1 389 913 |
| Årets kassaflöde | -130 583 | 137 560 |
| Likvida medel vid årets ingång | 181 122 | 43 562 |
| Periodens kassaflöde | -130 583 | 137 560 |
| Likvida medel vid årets utgång | 50 539 | 181 122 |

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

| TSEK | 2016 jan - mars | 2015 jan - dec | 2015 jan - mars |
|---|--------------------|-------------------|--------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 517 | 2 555 | 74 |
| Övriga rörelseintäkter | - | - | - |
| Summa rörelsens intäkter | 517 | 2 555 | 74 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetskostnader | -29 | -184 | -7 |
| Övriga externa kostnader | -10 086 | -28 420 | -1 601 |
| Personalkostnader | -254 | -1 167 | -333 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | -1 179 | -2 156 | -45 |
| Summa rörelsens kostnader | -11 548 | -31 927 | -1 986 |
| Rörelseresultat | -11 031 | -29 372 | -1 912 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | - | -58 750 | 1 445 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | 7 666 | 83 586 | 190 |
| Resultat från värdepapper & fordringar som är anläggningstillgångar | - | 2 076 | - |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 661 | 26 967 | 6 678 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -22 311 | -74 760 | -13 366 |
| | -5 984 | -20 881 | -5 053 |
| Resultat efter finansiella poster | -17 014 | -50 253 | -6 965 |
| Bokslutsdispositioner | - | -1 570 | - |
| Resultat före skatt | -17 014 | -51 823 | -6 965 |
| Skatt på årets resultat | - | - | - |
| Årets resultat | -17 014 | -51 823 | -6 965 |

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

| TSEK | 2016 jan - mars | 2015 jan - dec | 2015 jan - mars |
|-----------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Årets resultat | -17 014 | -51 823 | -6 965 |
| Övrigt totalresultat | 0 | 0 | 0 |
| Summa övrigt totalresultat | 0 | 0 | 0 |
| Totalresultat för perioden | -17 014 | -51 823 | -6 965 |

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

| TSEK | 2016-03-31 | 2015-12-31 | 2015-03-31 |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| <i>Anläggningstillgångar</i> | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnad och mark | 1 682 | 1 682 | 1 722 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 102 011 | 103 190 | 5 777 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 1 113 | 786 | 1 723 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| | 104 806 | 105 658 | 9 222 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 279 695 | 263 987 | 490 857 |
| Fordringar hos koncernföretag | 558 065 | 526 957 | 450 527 |
| Andelar i intresseföretag | 1 272 581 | 1 298 016 | 866 822 |
| Fordringar hos intresseföretag | 180 843 | 170 843 | 123 215 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 186 012 | 186 012 | 16 892 |
| Andra långfristiga fordringar | 15 770 | 8 771 | 30 325 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| | 2 492 966 | 2 454 585 | 1 978 638 |
| Summa anläggningstillgångar | 2 597 772 | 2 560 243 | 1 987 860 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | 4 279 | 809 | 4 533 |
| Fordringar hos koncernföretag | 23 706 | 11 242 | 4 918 |
| Fordringar hos intresseföretag | 3 947 | 28 602 | 145 220 |
| Aktuell skattefordran | 1 093 | 862 | 1 093 |
| Övriga fordringar | 32 064 | 28 856 | 7 854 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 505 | 8 961 | 12 459 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| | 78 594 | 79 331 | 176 077 |
| Kassa och bank | 47 720 | 177 035 | 8 789 |
| Summa omsättningstillgångar | 126 314 | 256 366 | 184 866 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 2 724 086 | 2 816 609 | 2 172 726 |

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

| TSEK | 2016-03-31 | 2015-12-31 | 2015-03-31 |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | 500 | 500 | 500 |
| Reservfond | 40 | 40 | 40 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | <i>540</i> | <i>540</i> | <i>540</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | 1 271 595 | 1 323 418 | 1 323 418 |
| Årets resultat | -17 014 | -51 823 | -6 965 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | <i>1 254 581</i> | <i>1 271 595</i> | <i>1 316 453</i> |
| <i>Summa eget kapital</i> | <i>1 255 121</i> | <i>1 272 135</i> | <i>1 316 993</i> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Räntebärande skulder | 869 754 | 866 345 | 610 027 |
| Övriga skulder | - | - | - |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | <i>869 754</i> | <i>866 345</i> | <i>610 027</i> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Räntebärande skulder | 548 298 | 613 966 | 183 493 |
| Leverantörsskulder | 6 715 | 3 718 | 3 741 |
| Skulder till koncernföretag | 1 525 | 1 725 | 13 972 |
| Skulder till intresseföretag | 7 789 | 18 589 | 21 601 |
| Övriga skulder | 7 046 | 13 155 | 8 861 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 27 838 | 26 976 | 14 038 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | <i>599 212</i> | <i>678 129</i> | <i>245 706</i> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 2 724 086 | 2 816 609 | 2 172 726 |

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

| TSEK | Bundet eget kapital | | Fritt eget kapital | | Summa |
|---|---------------------|------------|---------------------|--------------------|------------------|
| | Aktiekapital | Reservfond | Balanserat resultat | Periodens Resultat | |
| Ingående eget kapital 2015-01-01 | 500 | 40 | 259 665 | 1 063 754 | 1 323 959 |
| Föregående års resultat omföres | | | 1 063 754 | -1 063 754 | 0 |
| Periodens resultat | | | - | -6 965 | -6 965 |
| Belopp vid periodens utgång 2015-03-31 | 500 | 40 | 1 323 419 | -6 965 | 1 316 993 |
| Periodens resultat | | | - | -44 858 | -44 858 |
| Belopp vid periodens utgång 2015-12-31 | 500 | 40 | 1 323 419 | -51 823 | 1 272 135 |
| Föregående års resultat omföres | | | -51 823 | 51 823 | 0 |
| Periodens resultat | | | - | -17 014 | -17 014 |
| Belopp vid periodens utgång 2016-03-31 | 500 | 40 | 1 271 595 | -17 014 | 1 255 121 |

KALENDARIUM

- Delårsrapport Q2 2016 publiceras 31 augusti 2016.
- Delårsrapport Q3 2016 publiceras 30 november 2016.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kvalitenas verksamhet är löpande utsatt för olika risker och möjligheter som kan få betydelse för bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. De huvudsakliga riskerna som bolaget är utsatta för utgörs av prisrisk, fastighetsrelaterade risker, finansieringsrisk samt organisatoriska risker. Mer information om dessa risker och övriga osäkerhetsfaktorer återfinns på sidorna 5-6, samt not 3 avseende finansiella risker, i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i den senast avgivna finansiella informationen, se not 1 till årsredovisning 2015. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

REVISORS GRANSKNING

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

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 31 maj 2016