

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 FASTIGHETS BOLAG



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 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 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

* 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 (-).

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.

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>
Summa eget kapital	1 255 121	1 272 135	1 316 993
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	869 754	866 345	610 027
Övriga skulder	-	-	-
Summa långfristiga skulder	869 754	866 345	610 027
<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
Summa kortfristiga skulder	599 212	678 129	245 706
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