

Styrelsen och verkställande direktören för

Kvalitena AB (publ)

Org nr 556527-3314

får härmed avge

**Årsredovisning
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015

Innehåll:

sida

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	8
Kommentarer till koncernens resultaträkning	9
Koncernens balansräkning	10
Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen	11
Kommentarer till koncernens balansräkning	12
Rapport över kassaflöde för koncernen	13
Moderbolagets resultaträkning	14
Moderbolagets balansräkning	15
Förändringar i moderbolagets eget kapital	16
Kassaflödesanalys moderbolaget	17
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	18
Underskrifter	44

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Kvalitena AB (publ) ("Kvalitena" eller "Bolaget"), organisationsnummer 556527-3314, med säte i Lidköping, Sverige, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget avseende verksamhetsåret 2015. Årsredovisningen är upprättad i tusentals kronor där inte annat anges. Numeriska uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Verksamheten

Kvalitena är ett privat investmentbolag med inriktning mot fastighetsbranschen. Per 31 december 2015 uppgick koncernens balansomslutning till 4 123 Mkr (4 681) och eget kapital till 1 944 Mkr (1 732).

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.

Kvalitenas affärsidé är att starta, förvärva och utveckla bolag i eller med anknytning till fastighetsbranschen. Affärsidén baseras på ett långsiktigt investeringsperspektiv, stor kunskap samt erfarenhet av aktivt ägande och entreprenörskap, finansiell styrka samt ett omfattande nätverk.

Kvalitenas målsättning med samtliga innehav är att skapa en långsiktigt hög totalavkastning.

Moderbolaget

Kvalitena ABs verksamhet utgörs till största delen av förvaltning av Bolagets dotterbolag samt av innehaven av övriga aktier och andelar.

Innehav

Kvalitenas innehav består i huvudsak av dotterbolag och innehav av övriga aktier och andelar.

Dotterbolag

Majoriteten av Kvalitenas dotterbolag utgörs av de fastighetsägande dotterbolagen. Per den 31 december 2015 uppgick det sammanlagda fastighetsvärdet i samtliga dotterbolag till 1 022,6 Mkr.

Övriga aktier och andelar

Innehaven av övriga aktier och andelar kan delas upp i noterade bolag, onoterade fastighetsinnehav samt övriga onoterade innehav. Värdet av Bolagets samtliga innehav exklusive dotterbolag uppgick per den 31 december 2015 till 2 122,0 Mkr

Största noterade innehav per 31 december 2015

D. Carnegie & Co AB

D. Carnegie & Co är ett fastighetsbolag inriktat på att äga och utveckla hyresbostäder i miljonprogrammen i Stockholmregionen. Per 31 december 2015 ägde och förvaltade D. Carnegie & Co drygt 16 300 lägenheter. Totalt marknadsvärde uppgick till 13 826 Mkr.

Röstandel: 40,49 %

Kapitalandel: 22,98 %

Stendörren Fastigheter AB

Stendörren äger, förvaltar och utvecklar lager- och lättindustri fastigheter i Stockholmsregionen. Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 december 2015 av 81 fastigheter till ett marknadsvärde uppgående till 4 889 Mkr.

Röstandel: 42,94 %

Kapitalandel: 29,05 %



A Group of Retail Assets Sweden AB - Agora

Agora listades på Nasdaq First North i juni 2015 och blev det första publika bolaget som uteslutande är inriktat på detaljhandelsfastigheter. Per 31 december 2015 ägde och förvaldade Agora 22 fastigheter med ett totalt marknadsvärde om 3 419 Mkr.

Röstandel: 31,99 % (totalt 34,62 % beaktat indirekt ägande via intresseföretag)

Kapitalandel: 7,65 % (totalt 13,83 % beaktat indirekt ägande via intresseföretag)

Scandi Standard AB

Scandi Standard är den ledande leverantören av kycklingbaserade livsmedelsprodukter i Norden. Under 2015 uppgick Scandi Standards nettoomsättning till 5 423 Mkr.

Röstandel: 5,83 %

Kapitalandel: 5,83 %

Admiral Capital A/S

Admiral Capital är danskt fastighetsbolag med inriktning mot bostads- och kontorsfastigheter. Per 31 december 2015 uppgick värdet av fastighetsbeståndet till 1 974 Mkr (danska kronor). Admiral Capital är sedan 1 december 2006 noterat på Nasdaq OMX Copenhagen.

Röstandel: 35,68 %

Kapitalandel: 26,73 %

Större innehav i onoterade fastighetsbolag per 31 december 2015:

Gimmel Fastigheter AB

Gimmel Fastigheter AB är ett långsiktigt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar bostadsfastigheter i Sundsvall, Söderhamn och Bollnäs.

Röstandel: 20,00 %

Kapitalandel: 20,00 %

Sörmlandsporten AB

Sörmlandsporten äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Södermanland. Bolaget har en stark lokalförankring med kontor i Nyköping.

Röstandel: 50,00 %

Kapitalandel: 50,00 %

Kuststaden Holding AB

Kuststaden är ett långsiktigt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Oskarshamn, Västervik och Visby.

Röstandel: 30,02 %

Kapitalandel: 30,02 %

Finansiering

Kvalitenas verksamhet finansieras med eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per den 31 december 2015 uppgick koncernens egna kapital till 1 944 Mkr (1 732). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 2 004 Mkr (2 633). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 14 Mkr (11) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 2 018 Mkr (2 627). Redovisade räntebärande skulder utgörs av skulder till kreditinstitut om 1 139 Mkr (1 989) (inklusive checkräkningskredit om 325 Mkr (93), obligationslån om 600 Mkr (350) samt övriga räntebärande skulder 278 Mkr (288). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 19,0 månader (27,4). Via ränteswappar med längre löptider är cirka 8 procent av de totala räntebärande skulderna räntesäkrade. Inklusive effekten av ingångna räntederivat uppgick den genomsnittliga räntebindningen till 6,35 månader (9,4). Koncernens genomsnittliga ränta under 2015 uppgick till 4,94 %.

6

Resultatutveckling

I Kvalitenas resultat ingår resultaträkningen från Stendörren Fastigheter AB då bolaget fram till 17 december 2015 var ett dotterbolag till Kvalitena. Resultatet för 2015 är inte fullt jämförbart med resultatet för 2014 då D. Carnegie & Co AB övergick från dotterbolag till intressebolag kring halvårsskiftet 2014.

Hyresintäkterna uppgick under verksamhetsåret totalt till 393,2 Mkr (256,5). Fastighetskostnaderna uppgick till 150,6 Mkr (134,4). Driftnettot ökade till 258,6 Mkr (152,5). Förvaltningsresultatet uppgick till 4,8 Mkr (22,7). Resultatet före skatt ökade till 666,2 Mkr (584,5). I förvaltningsresultatet ingår resultat från joint ventures och intressebolag samt värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. För mer detaljerad information om intäkter och kostnadsposter hänvisas till sidan 9 "Kommentarer till koncernens resultaträkning".

Väsentliga händelser under 2015

Moderbolaget

Kvalitena AB har under 2015 förvärvat ett luftfartyg. Bolagets verksamhet omfattar efter förvärvet till en mindre del även transportverksamhet.

Förändringar i dotterföretag

Stendörren Fastigheter AB (publ)

Till och med den 17 december 2015 var Stendörren Fastigheter AB (publ) ett dotterbolag till Kvalitena. Under året förvärvade och tillträdde Stendörren Fastigheter fastigheter med en total uthyrbar yta om cirka 322 000 kvadratmeter. Under året avyttrades även fastigheter omfattande totalt cirka 12 000 kvadratmeter i uthyrbar yta. Netto utökades den uthyrbara ytan med 310 000 kvadratmeter under 2015, vilket motsvarar en ökning om 113 procent. Stendörren Fastigheter emitterade under 2015 totalt 8 595 000 B-aktier som delbetalning vid vissa av fastighetsförvärven. Bolaget emitterade ett treårigt, icke säkerställt, obligationslån om totalt 575 miljoner kronor. Lånet upptogs i juni till handel på Nasdaq Stockholm. Stendörren Fastigheter godkändes för handel på First North Premier från den 7 maj 2015.

Övriga dotterbolag

Under året har Kvalitena genom bolagstransaktioner förvärvat fastigheterna Stockholm Dykaren 34 och Flen Talja 1:26 samt arrendet till del av fastigheten Stockholm Djurgården 1 ("Lisa på Udden") med byggrätt. Bolaget avtalade även om förvärv av tomträtten Nacka Sicklaön 38:14 med tillträde andra kvartalet 2016 samt avtalade, även där med tillträde andra kvartalet 2016, om förvärv av fastigheter och verksamhet på Bromma flygplats genom en bolagstransaktion där Kvalitena förvärvar samtliga aktier i Bromma Business Jet AB.

Förändringar i noterade innehav

Under 2015 har Kvalitena stärkt sitt inflytande i D. Carnegie & Co AB genom att förvärva 1 088 472 röststarka A-aktier. Samtidigt har Bolaget genom ett antal transaktioner minskat sitt innehav med 4 179 672 B-aktier. Kvalitena har under 2015 minskat sitt innehav i Stendörren Fastigheter AB med 1 000 000 A-aktier och 3 325 456 B-aktier. Försäljningarna medförde att Stendörren Fastigheter sedan den 17 december 2015 övergick från att vara ett dotterbolag till Kvalitena för att istället redovisas som ett intressebolag. Under 2015 förvärvade Kvalitena AB 8,8 procent av kapitalet och 34 procent av rösterna i A Group Of Retail Assets Sweden AB samt 36 400 preferensaktier i samma bolag. Samma period förvärvade Kvalitena 3 502 436 aktier i Scandi Standard AB.

Förändringar i onoterade fastighetsinnehav

Under 2015 förvärvade Kvalitena 30 % av aktierna i fastighetsbolaget Kuststaden Holding AB.

Finansiering

I ingången av det fjärde kvartalet 2015 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 utestående obligationslån om 350 Mkr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Kvalitena har efter periodens utgång sålt 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. Under 2016 har Bolaget även sålt 480 000 B-aktier i D. Carnegie & Co. Kvalitenas ägande uppgår efter försäljningen till ca 39,97% av rösterna och 22,31% av kapitalet.

Efter periodens utgång har Kvalitena 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. 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%.

Vidare har Kvalitena 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.

Bolaget har även tecknat avtal om förvärv av fastigheten Stockholm Kornetten 2 via en bolagstransaktion.

Under det andra kvartalet 2016 tillträdde aktierna i Bromma Business Jet AB.

Miljö

Kvalitenas övergripande miljömål är att minska miljöbelastningen av Bolagets verksamhet. Arbetet för att uppfylla Bolagets miljömål bedrivs bland annat genom att minska energiförbrukningen och i mesta möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi. Kvalitena tror på ett hållbart miljöarbete och att detta kan ge både finansiella och operationella fördelar.

Förväntad utveckling

Kvalitenas verksamhet förväntas fortsätta i linje med Bolagets affärsidé. Detta innebär att Kvalitena kontinuerligt kommer att utvärdera fortsatta direkta och indirekta investeringar i fastigheter och verksamheter med anknytning till fastighetsbranschen.

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. Riskfaktorer nedan är inte framställda i prioriteringsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande.

Prisrisk

En del av Kvalitenas innehav utgörs av noterade aktier som värderas till verkligt värde. 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 samt resultat från andelar i Kvalitenas fastighetsägande intressebolag utgör en väsentlig del av Kvalitenas löpande intäkter. Minskar hyresintäkterna kommer det sannolikt att resultera i försämrat kassaflöde och resultat, vilket påverkar Bolagets finansiella ställning negativt. Minskade hyresintäkter i Kvalitenas fastighetsägande intressebolag kan även medföra att det redovisade värdet av andelarna i intressebolagen påverkas 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 konjunkturnedgång 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 mindre fördelaktiga villkor. Genom att Kvalitenas finansieringskostnad är beroende av förutsättningarna på räntemarknaden uppkommer en ränterisk.

Valutarisk

Kvalitenas direkta exponering mot valutakursförändringar är normalt sett låg men medför 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 fastighetsskatt, liksom andra statliga pålagor. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i det statliga systemet som påverkar Kvalitenas ägande av fastigheter och övriga innehav.

Koncernens finansiella utveckling

(Mkr)	2015	2014	2013	2012
Hysesintäkter	393	256	309	241
Driftsnetto	259	153	173	132
Resultat före skatt	666	584	373	229
Balansomslutning	4 123	4 681	4 805	3 246
Soliditet (%)	47	37	24	27

Moderbolagets finansiella utveckling

(Mkr)	2015	2014	2013	2012
Resultat före skatt	-52	1 064	-45	19
Balansomslutning	2 817	2 164	978	522
Soliditet (%)	45	61	27	58

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står:

(SEK)

balanserat resultat	1 323 418 307
årets resultat	-51 823 030
	1 271 595 277

Styrelsen föreslår:

att i ny räkning balanseras	1 271 595 277
	1 271 595 277

Beträffande bolagets samt koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Koncernens resultaträkning

Tkr	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1,2,34,35		
Hysesintäkter	4	393 184	256 477
Övriga rörelseintäkter	10	16 011	30 489
		409 195	286 966
Fastighetskostnader	5,7	-150 599	-134 431
Driftsnetto		258 596	152 535
Central administration	6,7	-80 207	-30 821
Projektutvecklingskostnader		-8 173	-11 084
Övriga rörelsekostnader	10	-7 777	-4 960
Finansiella intäkter	11	22 508	40 296
Finansiella kostnader	12	-180 166	-123 274
Förvaltningsresultat		4 781	22 692
Resultat från joint venture och intresseföretag	9	345 053	69 000
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	15	328 832	505 317
Värdeförändring finansiella instrument	3	-12 507	-12 512
Resultat före skatt		666 159	584 497
Skatt på årets resultat	14	-70 862	-83 396
Årets resultat		595 297	501 101

Koncernens rapport över totalresultat

Årets resultat		595 297	501 101
Övrigt totalresultat:			
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</i>			
Verkligt värdeförändring avseende finansiella tillgångar som kan säljas	26	28 006	-
Skatt hänförlig till posterna ovan	26	-6 161	-
Övrigt totalresultat för året, efter skatt		21 845	-
Summa totalresultat för året		617 142	501 101
Summa totalresultat för året hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		427 759	453 563
Innehav utan bestämmande inflytande		189 383	47 538
Summa totalresultat för året		617 142	501 101

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under året till 393,2 mkr (256,5) således en ökning med 136,7 mkr. Hyresintäkterna för lokaler ökade med 248 mkr medan hyresintäkterna för bostäder inklusive uteblivna hyror samt ombyggnadsvakanser minskade med 108 mkr. De ökade lokalhyresintäkterna beror i huvudsak på Stendörren Fastigheters fastighetsförvärv under senare delen av 2014 samt under 2015. Under 2014 ägdes även delar av fastighetsbeståndet av Kvalitena koncernen, som per november samma år övergick till Stendörren Fastigheter, Kvalitenas hyresintäkter för dessa fastigheter (Övriga Kvalitena koncern, nedan) under perioden januari - oktober uppgick till 90 mkr. Minskade hyresintäkter från uthyrning av bostäder beror i huvudsak på att bolaget D.Carnegie & Co konsoliderades som koncernföretag under första halvåret 2014.

Hyresintäkter fördelning enligt underliggande koncernstillhörighet, Mkr:	2015	2014
Stendörren Fastigheter koncern, intresseföretag från 2015-12-31	355,7	22,0
D.Carnegie & Co koncern, intresseföretag från 2014-07-01	-	126,1
Övriga Kvalitena koncern	37,5	108,4
Summa hyresintäkter	393,2	256,5

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 150,6 mkr (134,4) varav 84,3 mkr (102,1) avser drift- och underhållskostnader, 18,1 mkr (15,3) avser fastighetsskatt och tomtträttsavgifter, samt 48,3 mkr (17,0) avser övriga fastighetskostnader. I posten Övriga Kvalitena koncern ingår 2015 befarade hyresförluster om 17 mkr. I denna post ingår även kostnader för 2014 avseende fastigheter som under november samma år som övergick till Stendörren Fastigheter motsvarande 35,9 mkr.

Fastighetskostnader fördelning enligt underliggande koncernstillhörighet, Mkr:	2015	2014
Stendörren Fastigheter koncern, intresseföretag från 2015-12-31	-109,5	-9,3
D.Carnegie & Co koncern, intresseföretag från 2014-07-01	-	-67,9
Övriga Kvalitena koncern	-41,1	-57,2
Summa fastighetskostnader	-150,6	-134,4

Central administration

Kostnaderna för central administration ökade under 2015 till 80,2 mkr (30,8). Kostnaderna innefattar all central administration och ledningskostnader som inte är direkt hänförliga till fastighetsdriften. En stor del av kostnadsökningen kan förklaras av en hög investeringsvolym samt att Kvalitena under 2015 vidgat sitt geografiska investeringsfokus från att framförallt innefatta Stockholm och Mälardalen till hela Sverige och även Danmark. Detta har, förutom ökande kostnader för resor, även bidragit till väsentligt ökade kostnader för konsulter och juristarvoden. Även ökade personalkostnader har bidragit till en ökning av kostnadsposten central administration.

Central administration fördelning enligt underliggande koncernstillhörighet, Mkr:	2015	2014
Stendörren Fastigheter koncern, intresseföretag från 2015-12-31	-31,0	-10,0
D.Carnegie & Co koncern, intresseföretag från 2014-07-01	-	-5,0
Övriga Kvalitena koncern	-49,2	-15,8
Summa central administration	-80,2	-30,8

Finansnetto

Finansnettot uppgick till - 157,7 mkr (- 83,0) och bestod av 22,5 mkr (40,3) i finansiella intäkter och -180,2 mkr (-123,3) i finansiella kostnader. Genomsnittsräntan på alla lån uppgick vid årsskiftet till 4,94 procent (3,87), genomsnittlig räntebindning uppgick till 6,35 månader (9,4) och genomsnittlig kapitalbindning om 19 månader (27,4).

Finansiella intäkter fördelning enligt underliggande koncernstillhörighet, Mkr:	2015	2014
Stendörren Fastigheter koncern, intresseföretag från 2015-12-31	0,2	-
D.Carnegie & Co koncern, intresseföretag från 2014-07-01	-	2,0
Övriga Kvalitena koncern	22,3	38,3
Summa finansiella intäkter	22,5	40,3

Finansiella kostnader fördelning enligt underliggande koncernstillhörighet, Mkr:	2015	2014
Stendörren Fastigheter koncern, intresseföretag från 2015-12-31	-99,7	-12,0
D.Carnegie & Co koncern, intresseföretag från 2014-07-01	-	-26,0
Övriga Kvalitena koncern	-80,5	-85,2
Summa finansiella kostnader	-180,2	-123,2

Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag

Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag uppgick till 345 mkr (69). Andel av resultat hänförligt till joint ventures uppgår till 14 mkr (8) och resterande 331 mkr (61) är hänförligt till resultat från andelar i intressebolag.

Värdeförändringar fastigheter

Bolaget och koncernen lät externvärdera merparten av fastighetsbeståndet under 2015. Totala värdeförändringar under perioden uppgår till 329 mkr (505) varav 32 mkr (384) avser värdeförändringar av kvarstående fastigheter. Se not 15.

Skatt

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt - 9 mkr (- 3) och uppskjuten skatt om - 62 mkr (- 81). Den aktuella skatten och uppskjutna skatten har beräknats utifrån den gällande skattesatsen i Sverige om 22 procent. Den effektiva skatten avviker från 22 procent vilket förklaras av skattefri försäljning av aktier i dotterbolag och intressebolag samt utdelningar från dessa bolag. Uppskjuten skatt beräknas utifrån temporära skillnader mellan fastigheternas skattemässiga restvärden och dess marknadsvärden, orealiserade värdeförändringar i derivaten samt outnyttjade förlustavdrag.

Koncernens balansräkning

Tkr	Not 1,2,34,35	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	15	1 025 871	2 945 500
Materiella anläggningstillgångar	16	124 126	19 697
Förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	3 600	4 422
		1 153 597	2 969 619
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint venture och intresseföretag	20	1 908 031	1 084 515
Fordringar hos koncernföretag	24,36	194 323	141 151
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	23,36	309 878	138 810
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	214 019	7 992
Övriga långfristiga fordringar	22	22 332	16 771
		2 648 583	1 389 239
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	29	15 864	18 805
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		3 818 044	4 377 663
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	3	14 918	42 892
Fordringar hos koncernföretag	36	5	-
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	36	34 184	148 828
Skattefordran		3 551	1 224
Övriga fordringar		38 208	42 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	33 338	24 253
Likvida medel		181 122	43 562
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		305 326	302 971
SUMMA TILLGÅNGAR		4 123 370	4 680 634

6

Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1,2,34,35		
<i>Eget kapital</i>	26		
Aktiekapital		500	500
Reserver		21 845	-
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		1 921 130	1 485 099
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		1 943 475	1 485 599
Innehav utan bestämmande inflytande		325	245 909
<i>Summa eget kapital</i>		1 943 800	1 731 508
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	27	874 345	2 270 274
Övriga långfristiga skulder		1 612	1 722
Derivatskulder	28	19 995	24 051
Uppskjuten skatteskuld	29	38 793	153 288
<i>Summa långfristiga skulder</i>		934 745	2 449 335
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	27	1 130 058	362 695
Leverantörsskulder		29 214	40 136
Skulder till joint venture och intresseföretag	36	18 589	10 319
Skatteskulder		1 085	8 221
Övriga skulder		16 841	21 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	49 038	56 642
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 244 825	499 791
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 123 370	4 680 634
Ställda säkerheter	31	1 640 854	2 799 636
Eventualförpliktelser	32	160 464	483 747

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	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
Årets resultat			453 563	453 563	47 538	501 101
Övrigt totalresultat			-	-	-	-
Summa totalresultat för året	-	-	453 563	453 563	47 538	501 101
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-6 886	-6 886	79 012	72 126
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	-	-	-6 886	-6 886	79 012	72 126
Utgående eget kapital per 2014-12-31	500	-	1 485 099	1 485 599	245 909	1 731 508
Ingående eget kapital per 2015-01-01	500	-	1 485 099	1 485 599	245 909	1 731 508
Årets resultat			405 914	405 914	189 383	595 297
Övrigt totalresultat		21 845	-	21 845	-	21 845
Summa totalresultat för året	-	21 845	405 914	427 759	189 383	617 142
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			30 117	30 117	-434 967	-404 850
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	-	-	30 117	30 117	-434 967	-404 850
Utgående eget kapital per 2015-12-31	500	21 845	1 921 130	1 943 475	325	1 943 800

Av förändring i andelar tillhörande innehavare utan bestämmande inflytande avser till övervägande del försäljning av aktier i D.Carnegie & Co (2014) respektive Stendörren Fastigheter (2014 och 2015) antingen direktförsäljning eller utspädning i form av emissioner.

Kommentarer till koncernens balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Kvalitenas materiella anläggningstillgångar består till största delen av förvaltningsfastigheter. Per 31 december 2015 uppgick värdet på förvaltningsfastigheter till 1 026 mkr (2 946). Förändringen mot föregående år består till största delen av att innehavet (läs röstandelen) i dåvarande dotterbolaget Stendörren Fastigheter såldes ner till under 50% under slutet av 2015 och konsolideras därmed inte per periodens utgång. Se not 15.

Andelar i joint ventures och intresseföretag

Kvalitenas innehav av andelar i joint ventures och intresseföretag uppgick till 1 908 mkr (1 085) per 31 december 2015. De största innehaven per 31 december 2015 utgörs av Stendörren Fastigheter AB (publ) 433 mkr (-) samt D.Carnegie & Co AB 1 009 mkr (889).

Finansiella fordringar

De finansiella fordringarna består till största delen av utlåning till intresseföretag 310 mkr (139).

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består i allt väsentligt av Kvalitenas innehav av aktier i Scandi Standard 190 mkr (-). Noterade aktier är upptagna till börskursen per 31 december 2015 och den orealiserade värdeförändringen är redovisad i övrigt totalresultat.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 305 mkr (303). Likvida medel uppgick per 31 december 2015 till 181 mkr (44).

Eget kapital

Per den 31 december 2015 uppgick koncernens egna kapital till 1 944 mkr (1 732) och soliditeten till 47,1% (37,0).

Räntebärande skulder

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december 2015 till 2 004 mkr (2 633). I enlighet med bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa upplägningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 14 mkr (11) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår således de totala räntebärande skulderna till 2 018 mkr (2 627), motsvarande belåningsgrad om 48,6 procent (56,3). Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 661 Mkr (1 548), obligationslån om 600 Mkr (350), checkräkningskrediter om 325,5 Mkr (164) samt övriga räntebärande skulder om 431,5 Mkr (565).

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december till 39 mkr (153) samt uppskjuten skattefordran 16 mkr (19) och avser främst skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter samt orealiserade värdeförändringar av finansiella instrument. Koncernens underskottsavdrag som inte har värderats uppgår per årsskiftet till 304 mkr (190).

Övriga kortfristiga skulder

Utöver kortfristig del av räntebärande skulder om 1 130 mkr (363), uppgår övriga kortfristiga skulder till 115 mkr (137), och består väsentligen av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda hyror.

Koncernens rapport över kassaflöde

Tkr	Not 33	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
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		16 740	9 930
Betald inkomstskatt		-3 145	313
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>		<i>9 994</i>	<i>25 698</i>
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		30 080	-23 869
Förändring av rörelseskulder		-58 220	-27 411
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		<i>-18 146</i>	<i>-25 582</i>
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		-227 344	-192 089
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		-635 231	-211 706
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar		-110 088	-13 535
Försäljning av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		104 500	-507 080
Förvärv av andelar i joint venture och intresseföretag		-210 748	-41 888
Försäljning av andelar i joint venture och intresseföretag		148 954	-
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-475 184	-122 337
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar		170 934	169 508
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		<i>-1 234 207</i>	<i>-919 127</i>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 580 217	442 075
Amortering av lån		-262 402	-123 341
Återbetalning av övriga lån och depositioner		350	-63 085
Tillskjutet kapital genom emissioner via innehav utan bestämmande inflytande		-	705 070
Avyttring av aktier till innehav utan bestämmande inflytande		71 748	-
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		<i>1 389 913</i>	<i>960 719</i>
Årets kassaflöde		137 560	16 010
Likvida medel vid årets ingång		43 562	27 552
Likvida medel vid årets utgång		181 122	43 562

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1,2,34,35		
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	4	2 555	211
Övriga rörelseintäkter	10	-	450
		2 555	661
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	5,7	-184	-1 501
Övriga externa kostnader	5,7	-28 420	-8 078
Personalkostnader	6	-1 167	-90
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 156	-535
		-31 927	-10 204
Rörelseresultat		-29 372	-9 543
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-58 750	1 068 669
Resultat från andelar i intresseföretag	9	83 586	20 791
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2 076	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	26 967	41 949
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-74 760	-57 332
		-20 881	1 074 077
Resultat efter finansiella poster		-50 253	1 064 534
Bokslutsdispositioner	13	-1 570	-780
Resultat före skatt		-51 823	1 063 754
Skatt på årets resultat	14	0	0
Årets resultat		-51 823	1 063 754

Rapport över totalresultat för moderbolaget

Tkr	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Årets resultat	-51 823	1 063 754
<i>Övrigt totalresultat</i>	0	0
<i>Summa övrig totalresultat</i>	0	0
Totalresultat för året	-51 823	1 063 754

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not 1,2,34,35	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	15	1 682	1 722
Inventarier, verktyg och installationer	16	103 190	5 822
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	786	1 723
		105 658	9 267
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	19	263 987	555 291
Fordringar hos koncernföretag	24,36	526 957	405 452
Andelar i intresseföretag	20	1 298 016	870 517
Fordringar hos intresseföretag	23,36	170 843	96 808
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	186 012	7 992
Övriga långfristiga fordringar	22	8 771	21 555
		2 454 585	1 957 615
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		2 560 243	1 966 882
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	3	809	6 003
Fordringar hos koncernföretag	36	11 242	16 677
Fordringar hos intresseföretag	36	28 602	146 294
Skattefordran		862	868
Övriga fordringar		28 856	10 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	8 960	6 237
		79 331	186 190
<i>Kassa och bank</i>		177 035	10 857
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		256 366	197 047
SUMMA TILLGÅNGAR		2 816 609	2 163 929

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1,2,34,35		
<i>Eget kapital</i>	<i>26</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>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>1 272 135</i>	<i>1 323 959</i>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	27	866 345	613 175
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>866 345</i>	<i>613 175</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	27	613 966	179 663
Leverantörsskulder		3 718	4 058
Skulder till koncernföretag	36	1 725	13 225
Skulder till intresseföretag	36	18 589	10 319
Övriga skulder		13 155	6 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	26 976	12 662
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>678 129</i>	<i>226 795</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 816 609	2 163 929
Ställda säkerheter	31	723 626	386 071
Ansvarsförbindelser	32	677 007	1 079 913

Moderbolagets förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Tkr					
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	1 323 959
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	-1
Årets resultat				-51 823	-51 823
Belopp vid årets utgång 2015-12-31	500	40	1 323 418	-51 823	1 272 135

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33		
Rörelseresultat		-29 372	-9 543
Justering för poster som inte är kassaflödespåverkande		3 511	535
Erhållna räntor		7 446	39 007
Betalda räntor		-56 748	-51 060
Betald inkomstskatt		-	379
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>		<i>-75 163</i>	<i>-20 682</i>
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		3 716	45 954
Förändring av rörelseskulder		9 203	9 833
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		<i>-62 244</i>	<i>35 105</i>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-99 484	-409
Förskott anläggningstillgångar		-349	-3 813
Förvärv av aktier i dotterföretag		-85 525	-985
Försäljning av dotterföretag		198 492	56 572
Förvärv av aktier i intresseföretag		-216 222	-32 586
Försäljning av aktier i intresseföretag		148 954	-
Förvärv av andra långfristiga värdepappersinnehav		-199 291	-6 642
Försäljning av andra långfristiga värdepappersinnehav		23 347	-
Lämnade lån		-404 652	-188 984
Återbetalning av lämnade lån		147 587	168 783
Erhållna utdelningar och återbetalda aktieägartillskott		33 682	-
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		<i>-453 461</i>	<i>-8 064</i>
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av lån		685 611	146 490
Amortering av lån		-3 728	-173 363
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		<i>681 883</i>	<i>-26 873</i>
Årets kassaflöde		166 178	168
Likvida medel vid årets ingång		10 857	10 689
Likvida medel vid årets utgång		177 035	10 857

Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

Kvalitena AB (publ), org.nr 556527-3314, är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Lidköping. Moderbolagets postadress är Strandvägen 5a, 114 51 Stockholm. Kvalitena har givit ut obligationslån om 600 Mkr med notering på Nasdaq OMX Stockholm. Koncernredovisningen för år 2015 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 30 maj 2016. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 31 maj 2016.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÄRL samt i vissa fall p g a gällande skatteregler.

Nya standarder och tolkningar som trätt i kraft 2015

Koncernen och moderbolaget tillämpar i årsredovisningen för 2015 första gången de ändringar av standarder och tolkningsuttalanden som ska tillämpas för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2015 eller senare. Förutom de ändringar som omnämns nedan har dessa inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

IFRIC 21 Levies Avgifter behandlar redovisning av avgifter och skatter (som inte är inkomstskatt) som staten eller liknande organ har påfört företaget. Tolkningen klargör vid vilken tidpunkt en skuld för sådanan avgifter och skatter ska redovisas. Den förpliktigande händelsen som utföser skyldigheten redovisas. IFRIC 21 har tillämpats i koncernen från och med 1 januari 2015. För koncernens del har detta inneburit att fastighetsskatten skuldförts i sin helhet då förpliktelsen uppstått. Kvalitena har därmed redovisat hela årets skuld för fastighetsskatt per den 1 januari 2015. Dessutom har en förutbetalad kostnad avseende fastighetsskatten redovisats vilken periodiserats linjärt över räkenskapsåret.

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

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

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

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

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

Föresättningar vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag. De viktigaste redovisningsprinciperna som används vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter sammanfattas nedan. Årsredovisningen har upprättats med antagande om fortsatt drift (going concern).

Klassificering

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

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag

Dotterbolag är bolag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Kvalitena. Dotterbolag är alla de bolag (inklusive bolag för särskilt ändamål) där koncernen är exponerad för rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över Bolaget. Detta följer vanligen av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtten. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat bolag. Dotterbolag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag eller flera bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och interna processer. Rörelseförvärv redovisas i förekommande fall i enlighet med förvärvsmetoden. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan överförd ersättning och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Klassificering av förvärv och goodwill

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: Förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Stor förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt beräknas enligt redovisningsmässiga regler och inte på det värde uppskjuten skatt åsatts 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 görs årligen. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Fastigheter och finansiella instrument är värderade till verkligt värde. Övriga poster har inte omvärderats. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Under 2015 har samtliga förvärv redovisats som tillgångsförvärv.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

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.

Koncernens andel av resultat som uppkommit efter förvärvet redovisas i resultaträkningen och dess förändringar i övrigt totalresultat efter förvärvet redovisas i övrigt totalresultat motsvarande ändringar av innehavets redovisade värde. När koncernens andel i ett intresseföretags förluster uppgår till eller överstiger dess innehav i intresseföretaget, inklusive eventuella fordringar utan säkerhet, redovisar koncernen inte ytterligare förluster, om inte koncernen har påtagit sig legala eller informella förpliktelser eller gjort betalningar för intresseföretagets räkning.

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för investeringen i intresseföretagets. Om så är fallet, beräknar koncernens nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan intresseföretagets återvinningsvärde och det redovisar värdet och redovisar beloppet i "Resultatandel intresseföretag" i resultaträkningen.

Samarbetsarrangemang

Som samarbetsarrangemang räknas gemensamt ägda företag där Kvalitena innehar 50% av rösterna och där parterna har ett gemensamt bestämmande inflytande. Beroende på förutsättningarna redovisas innehaven som joint ventures eller som gemensamt bedriven verksamhet.

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 egetkapitaltransaktioner - dvs som transaktioner med ägarerna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling 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.

Försäljning av dotterbolag

När koncernen inte längre har ett bestämmande inflytande, värderas kvarvarande innehav till verkligt värde vid tidpunkt när den förlorar bestämmande inflytandet. Ändring i redovisat värde redovisat i resultaträkningen. Det verkliga värdet används som det första redovisade värdet och utgör grund för den fortsatta redovisningen av det kvarvarande innehavandet som intresseföretag, joint venture eller finansiell tillgång.

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.

Intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Hyresrabatter periodiseras över hyresavtalets löptid. Hyrestillägg redovisas i den period som tillägget avser. Tillägg baserade på förbrukning preliminärdebiteras och intäktsredovisas i den period tillägget avser med regelbunden avräkning mot faktisk kostnad.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Den realiserade värdeförändringen för sålda fastigheter bygger på skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde, vid senaste bokslutstillfället och det pris som fastigheterna har sålts för. Tidigare års upparbetade orealiserade värdeförändringar ingår i fastigheternas verkliga värde och synliggörs därför inte i den realiserade värdeförändringen.

Övriga intäkter

Övriga intäkter utgörs bl a av intäkter från externa förvaltningsuppdrag, som redovisas som intäkt den period då uppdrag utförs.

Segmentsredovisning

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 omfattar förvaltning av ett relativt homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga och uppföljning av koncernens verksamhet sker härav som ett segment. Alla anläggningstillgångar finns i Sverige och all intäktsgenerering sker inom Sveriges gränser.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader

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

Central administration

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

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar och räntekostnader på lån. Räntekostnader samt ränteintäkter redovisas enligt effektivräntemetoden. Den effektiva räntan motsvarar nuvärdet av förväntade framtida betalningsflöden under den förväntade löptiden på det finansiella instrumentet och inkluderar således 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.

Förvaltningsresultat

Rörelsens intäkter minus driftskostnader förvaltningsfastigheter, central administration samt finansiella intäkter och finansiella kostnader, före värdeförändringar, resultatandelar intressebolag och skatt.

Skatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, 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 i eget kapital.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs via bolag, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. 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 de inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen 22 procent.

Finansiella instrument

Finansiella instrument består av fem grupper: lånefordringar och kundfordringar, finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, finansiella tillgångar som kan säljas, finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller, eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderas bolaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde på räntederivat används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Inga omklassificeringar inom IFRS olika värderingshierarkier har skett under 2015.

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

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Värdering sker till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

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. Samtliga av koncernens derivat för räkenskapsåren 2014 respektive 2015 ingår i denna kategori.

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. Koncernen har värdepapper i denna kategori som 2015 har redovisats mot övrigt resultat i koncernen.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

I denna klass återfinns derivatinstrument som inte utgör säkringsredovisning.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Leverantörsskulder och liknande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde.

Rapport över kassaflöden

Rapport över kassaflöden är upprättad enligt indirekt metod. Kassaflöden från realiserade värdeförändringar i samband med försäljning av fastigheter redovisas tillsammans med övrig försäljningslikvid under investeringsverksamheten. Köp och försäljning av fastigheter via bolag som är tillgångsförvärv redovisas på separat rad som förvärv av koncernföretag/fastigheter respektive försäljning av koncernföretag/fastigheter. Försäljningsomkostnader redovisas under investeringsverksamheten som ett avdrag från försäljningsersättningen det år likvidflödet sker. Förvärvsutgifter redovisas på motsvarande sätt i investeringsverksamheten.

Likvida medel

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

Långfristiga fordringar, kundfordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som innehas utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de långfristiga fordringar och om den är kortare utgör de kortfristiga fordringar och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflöda efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Nedskrivning av kundfordran sker när det finns risk för att hela eller delar av fordran ej erhålls. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Skulder

Skulder avser lån och rörelseskulder. Lånen tas upp till anskaffningsvärde. I samband med upptagandet av nya, eller omförhandling av existerande kreditfaciliteter kan kostnader såsom arvoden och uppläggningsavgifter uppstå vilka i förekommande fall har periodiserats över lånets löptid. Rörelseskulder redovisas när motparten har levererat tjänst eller vara, även om fakturan ej erhållits. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Materiella anläggningstillgångar

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 hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 2. Se även not 15. Kvalitena värderar sitt fastighetsbestånd enligt följande. Dotterkoncernen Stendörren Fastigheter (övergick från dotterföretag till intresseföretag i samband med årskiftet) har varje kvartal värderat 100 procent av fastighetsbeståndet, varav 20-30 procent externt och resterande del internt. Övriga fastigheter värderas externt en gång per år samt interna bedömningar i samband med kvartalsrapportering. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaderna under produktionstiden.

Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för gjorda avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningen sker linjärt under den uppskattade nyttjandeperioden och påbörjas när tillgången är färdig att användas i verksamheten. När maskiner och inventarier redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärde när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma bolaget till del. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Maskiner och inventarier tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst eller förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i Rapport över totalresultat den redovisningsperiod då tillgången avyttras, såsom övrig intäkt eller övrig kostnad. Tillgångarnas restvärde, nyttjandeperiod och avskrivningsmetod granskas i slutet av varje räkenskapsår och justeras om så behövs framåtriktat i slutet av varje redovisningsperiod. Sedvanliga utgifter för underhåll och reparation kostnadsförs när de uppstår, men utgifter för betydande förnyelser och förbättringar redovisas i balansräkningen och skrivs av under den återstående nyttjandeperioden för den underliggande tillgången.

Avskrivningsprinciper maskiner och inventarier

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Beräknade nyttjandeperioder; - maskiner och inventarier fem till tjugo år. Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

Leasing

Finansiella leasingavtal, där koncernen i allt väsentligt övertar alla risker och fördelar knutna till ägarskapet av det leasade föremålet redovisas i Rapport över finansiell ställning till den leasade egendomens verkliga värde eller, om värdet är lägre, till nuvärdet av framtida minimileasingbetalningar. Leasingbetalningar redovisas såsom finansieringskostnader och amortering av skulden. Finansiellt leasade tillgångar skrivs av över den förväntade nyttjandeperioden. För närvarande finns inte finansiellt leasade tillgångar inom koncernen. Leasingavtal där leasinggivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Leasingavgifter kostnadsförs linjärt i resultatet under leasingperioden. Hänsyn tas initialt till eventuella incitament som har erhållits vid tecknandet av leasingkontraktet.

Nedskrivningar

Det redovisade värdet på koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det skattemässiga återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen. Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Utdelningar

Lämnad utdelning

Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital och skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämma godkänt utdelningen.

Erhållen utdelning

Se nedan under moderbolagets redovisningsprinciper.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av kontant lön, bonus och pensionsinbetalningar redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Motsvarande gäller även sociala kostnader såsom arbetsgivaravgifter, semesterlön, betald sjukfrånvaro etc.

Pensioner och andra ersättningar efter anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Kvalitetas åtagande för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår. Endast avgiftsbestämda planer finns per balansdagen.

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 tidvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra 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.

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs. Transaktioner i utländsk valuta har varit begränsade.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, redovisning för juridisk person. Även av rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade bolag 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 IFRS. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Byggnader och mark

Byggnader och mark redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Vid reparationer och ombyggnader aktiveras endast sådana arbeten som medför en varaktig resultatförbättring genom höjd hyra eller sänkt kostnad. Avskrivning på byggnader sker med 2 %.

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.

Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Värdet på andelarna i dotterbolag prövas kontinuerligt. Om det bokförda värdet på andelarna överstiger det koncernmässiga görs en nedskrivning som belastar resultatet.

Andelar i joint venture och intresseföretag

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, dvs, som bokslutsdisposition i enlighet med RFR 2/IAS 27. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i dotterbolag hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras.

Erhållen utdelning

Utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Enligt RFR 2 får moderbolag redovisa anteciperad utdelning från dotterbolag i det fall moderbolaget har rätt att ensamt besluta om värdeöverföringens storlek och moderlaget, innan dess finansiella rapporter publiceras, fattat beslut beträffande värdeöverföringens storlek.

Ansvarsförbindelser

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag och intressebolag.

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

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

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Fastigheternas värde bedöms individuellt per fastighet löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en eventuell transaktion. Avstämning sker i de flesta fall även mot externa värderingar. Värdeintervallet mellan bedömt värde och ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt vara +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 15.

Not 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument

Kvalitenas verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör Kvalitenas enskilt största kostnad. Som en följd av detta exponeras Kvalitena för ett antal finansiellt relaterade risker, däribland pris-, ränte-, finansierings och kreditrisk. Koncernens finansieringspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. I det fall inget annat anges avser nedanstående angivna belopp koncernen.

Prisrisk

Prisrisk avser risken för att verkligt värde på/eller framtida kassaflöden på ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser (andra än sådana som härrör från ränta- eller valutarisk). Kvalitenas innehav i noterade bolag, som ej klassificeras som intressebolag, klassificeras som tillgångar som kan säljas. Värdeförändringar av dessa innehav bokförs mot övrigt totalresultat och ger ingen resultatpåverkan om värdeförändringen ej är långvarig eller betydande. En förändring av marknadspris på dessa tillgångar illustreras i nedstående tabell för +/- 2,5 resp. +/- 5 procentenheter.

Känslighetsanalys

Mkr	-5,0%	-2,5%	2,5%	5,0%
Värdepapper redovisade till verkligt värde	-10,7	-5,4	5,4	10,7

Ränterisk

Ränterisk är risken att värdet på tillgångarna varierar på grund av förändringar av marknadsräntor. Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 2 004 miljoner kronor (2 633). I enlighet med Kvalitenas redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 14 miljoner kronor av de räntebärande skulderna redovisats som förutbetalda ränta. Rensat för denna periodisering uppgår således de totala räntebärande skulderna till 2 018 miljoner kronor. Koncernens enskilda största lån utgörs av det under året upptagna icke säkerhetsställda obligationslånet om 600 mkr med en rörlig räntesats om 6,5%+stibor3m. Koncernen hade vid periodens utgång fastförräntade låneavtal om 33,0 % av den totala lånestocken. Det verkliga värdet av långfristiga fastförräntade lån givet en rörlig ränta i paritet med obligationsräntan (f.n 6,5%+ Stibor3m) och gällande kapitalbindning motsvarar 669,5 mkr vid periodens utgång för dessa lån där redovisat värde uppgår till 666,2 mkr. Se not 34. För att ytterligare begränsa effekter av ränteförändringar har motsvarande 7,7 % (155 mkr) säkrats med räntederivat (swap). Givet exponeringen vid årets utgång skulle en förändring av marknadsräntan om 100 bps medföra en ökad räntekostnad om 13,5 mkr, givet nuvarande räntebindning om 6,35 månader (9,4) och exkluderat ingångna derivatavtal. Räntebindningsstrukturen vid periodens utgång framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2015-12-31

Kvalitena koncern

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)	Snittränta (%)*	Andel (%)
2015	-	(2 115)	-
2016	1 879	(80)	4,31
2017	-	(139)	-
2018	9	(169)	5,00
2019	130	(130)	8,38
2020-	-	-	-
Summa	2 018	(2 633)	4,94
			100,0

*) inkluderat effekter av räntederivat

Räntebindningsstruktur 2015-12-31

Kvalitena moderbolag

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)	Snittränta (%)*	Andel (%)
2015	-	(588)	-
2016	1 355	(69)	5,44
2017	-	(3)	-
2018	9	(3)	5,00
2019	130	(130)	8,38
2020-	-	-	-
Summa	1 494	(793)	5,69
			100,0

*) inkluderat effekter av räntederivat

Finansiella derivatinstrument

I syfte att begränsa ränterisken har avtal tecknats om ränteswapar om totalt 155 (206) Mkr enligt följande:

Räntederivat 2015-12-31

<i>Startdag</i>	<i>Förfallodag</i>	<i>Nominellt belopp (Mkr)</i>	<i>Orealiserad värdeförändring (Mkr)</i>
2013-09-17	2018-09-17	155,0	-18,4
Summa		155,0	-18,4

Räntederivat 2014-12-31

<i>Startdag</i>	<i>Förfallodag</i>	<i>Nominellt belopp (Mkr)</i>	<i>Orealiserad värdeförändring (Mkr)</i>
2013-09-17	2018-09-17	206,0	-22,7
Summa		206,0	-22,7

Räntederivaten är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Det verkliga värdet har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder, se ytterligare information om beräkning av verkligt värde i not 34. Tecknade swapavtal innebär att rörlig ränta på underliggande lån byts mot fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringarna redovisas löpande i resultaträkningen.

Valutarisk

Valutarisk är risken att värdet på tillgångar varierar på grund av förändringar i valutakurser. Kvalitens direkta exponering mot valutakursförändringar är normalt sett låg, men under periodens utgång valutasäkrade Kvalitena inför förestående transaktion under 2016.

Valutaderivat 2015-12-31

<i>Startdag</i>	<i>Förfallodag</i>	<i>Nominellt belopp (Mkr)</i>	<i>Orealiserad värdeförändring (Mkr)</i>
2015-12-28	2016-01-29	122,7	-1,6
Summa		122,7	-1,6

Finansierings, refinansierings- och likviditetsrisk

Kvalitens direkta finansieringsrisk bedöms vara låg då Kvalitena har hög soliditet om 47 % (37%) och dess huvudsakliga tillgångsmassa främst består av marknadsnoterade innehav samt innerstadsfastigheter och likvida medel. Den indirekta finansieringsrisken, i intressebolagen, kan komma att påverka dessa bolags värde negativt och därmed Kvalitena via dess ägande.

Med refinansierings- och likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Koncernen minimerar risken genom en soliditet, som sett över tiden, ska uppgå till minst 25 % på koncernnivå. Merparten av lånen upptas från kreditgivare med hög kredit rating. Kvalitena uppfyller med marginal samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. Kapitalbindningsstrukturen för koncernens fastighetslån per den 31 december 2015 framgår på nästkommande sida.

6

Kapitalbindningsstruktur 2015-12-31

Kvalitena koncern

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (år)	Lånebelopp (Mkr)		Andel (%)
2015	-	(745)	-
2016	1 134,7	(758)	55,6
2017	124,3	(436)	6,6
2018	606,0	(161)	30,2
2019	153	(478)	7,6
2020-	-	(53)	-
Summa	2 018	(2 633)	100,0

Kapitalbindningsstruktur 2015-12-31

Kvalitena moderbolag

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (år)	Lånebelopp (Mkr)		Andel (%)
2015	-	(238)	-
2016	618,6	(419)	40,9
2017	116,3	(3)	8,1
2018	606,0	(3)	40,8
2019	153,0	(130)	10,2
2020-	-	-	-
Summa	1 494	(793)	100,0

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 19,0 (27,4) månader.

Kortfristiga skulder förfaller i allt väsentligt till betalning inom 360 dagar från balansdagen. Lån från kreditinstitut antas refinansieras alternativt förlängas vid förfall. Beräknat belopp att amortera enligt befintliga låneavtal uppgår till 271,4 mkr (186,0) för koncernen samt 266,0 mkr (103,7) för moderbolaget.

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken att förlora pengar som följd av att en låntagare (bank eller bolag) ej kan fullgöra sina åtaganden. Kreditrisken hanteras genom att risk endast tas mot motparter med hög kreditvärdighet, samt fördelas över flera kreditgivare för att minska väsentlig koncentration av kreditrisker.

Motpartsrisk avser risken att motparten i en transaktion inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser eller förpliktelser att leverera andra säkerheter. Motpartsrisken beaktas alltid vid investeringar samt utlåning till bolag inom koncernen.

Nedskrivningar

Akkumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande:

Tkr	Koncern 2015	Koncern 2014	Moderbolag 2015	Moderbolag 2014
Kundfordringar	31 635	43 552	809	6 003
Reserv osäkra kundfordringar	-16 717	-660	-	-
Summa kundfordringar	14 918	42 892	809	6 003
Förfallostruktur kundfordringar				
Förfallet 0-29 dgr	3 248	33 790	125	343
Förfallet 30-89 dgr	712	3 133	-	2 529
Förfallet 90- dgr	27 675	6 629	684	3 131
Reserv osäkra kundfordringar	-16 717	-660	-	-
Summa kundfordringar	14 918	42 892	809	6 003

Av kundfordringar äldre än 90 dagar, 11 mkr, och ej nedskrivna avses i huvudsak dels moms avseende nedskrivna fordringar, 4,2 mkr, samt innehållna fordringar ej avslutade projekt i intressebolag, 4,1 mkr.

Not 4 Hyresintäkter / Nettoomsättning

Koncernens hyresintäkter fördelar sig enligt följande:
Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal.

Tkr	Koncern 2015	Koncern 2014	Moderbolag 2015	Moderbolag 2014
Bostäder	5 724	126 116	220	211
Lokaler	377 783	129 893	-	-
Garage och parkeringsplatser	1 640	5 378	-	-
Övrigt	8 149	7 280	2 335	-
Uteblivna hyror bostäder, ombyggnadsvakans	-112	-12 190	-	-
Summa hyresintäkter	393 184	256 477	2 555	211

För räkenskapsåret 2015 uppgick koncernens hyresintäkter till 393,2 Mkr (256,5) vilket avser hyresintäkter för uthyrda lokaler och bostäder. I hyresintäkten för lokaler ingår tillägg som debiterats till hyresgäst såsom kostnader för värme, el, fastighetsskatt och indexuppräknning av grundhyran. Koncernens största hyresgäst 2015, Coop Sverige Fastigheter AB svarade för 13 procent av årets totala hyresintäkter.

Förfallostruktur

Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år.

Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde. Koncernens viktade hyresduration för aktiva kommersiella kontrakt uppgår till 7,0 år.

Förfalloår	Antal kontrakt	Yta, kvm	Kontraktsvärde, Mkr	Andel av kontraktss- värde
2016	4	84	0,5	1%
2017	9	824	2,1	3%
2018	4	932	4,8	8%
2019	-	-	-	-
2020	1	74	0,1	0%
>2020	5	19 281	25,2	40%
Bostäder	65	8 264	20,3	33%
Vakanser	31	20 961	9,5	15%
	119	50 420	62,4	100%

Not 5 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2015 till 150,6 Mkr (134,4). I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader för fastighetsadministration såsom hyresadministration, förvaltningskostnader och uthyrningskostnader. I flertalet av de kommersiella lokalhyreskontrakten avtalas att hyresgästen står för vissa fastighetskostnader, i vissa fall har även tecknats så kallade "triple netavtal" vilket innebär att hyresgästen själv är avtalspart och står för alla drift- och underhållskostnader.

Tkr	Koncern 2015	Koncern 2014	Moderbolag 2015	Moderbolag 2014
El- och värmekostnader	-33 652	-43 763	-113	-120
Driftskostnader	-31 571	-47 453	-23	-213
Reparation och underhåll	-19 051	-10 866	-42	-45
Fastighetsskatt	-12 848	-8 003	-6	-4
Tomträttsavgäld	-5 214	-7 301	-	-
Övriga fastighetskostnader	-48 263	-17 045	-	-1 119
Summa fastighetskostnader	-150 599	-134 431	-184	-1 501

Drift- och underhållskostnader

I drift- och underhållskostnader ingår kostnader för bland annat el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, reparationer och underhåll. I de fall fastighetsägaren tecknar avtal för drift- och underhållskostnader vidaredebiteras i många fall lokalhyresgästen i form av tillägg till hyran. Driftkostnaderna uppgick under år 2015 till 65,2 Mkr (91,2) och underhållskostnaderna uppgick till 19,1 Mkr (10,9).

Fastighetsskatt

I Sverige är fastighetsskatten en statlig skatt som betalas årsvis i procent av fastställda taxeringsvärden. För lokaler som klassificeras som lager-/industrilokaler utgår fastighetsskatt med 0,5% av taxeringsvärdet. För kontors-/butikslokaler uppgår fastighetsskatten till 1% av taxeringsvärdet. För bostäder utgår en fastighetsavgift som uppgår till 1 243 kr (1 217) per lägenhet. Fastighetsskatten uppgick 2015 till 12,8 Mkr (8,0).

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld är den årliga avgäld som Fastighetsägaren betalar för upplåtelse av mark. Tomträttsavgälder uppgick under år 2015 till 5,2 Mkr (7,3). Vid årets slut finns inga fastigheter upplåtna med tomträtt 0 stycken (10).

Not 6 Medelantal anställda, personalkostnader, pensioner och övrigt

	Koncern 2015	Koncern 2014	Moderbolag 2015	Moderbolag 2014
<i>Medelantal anställda koncernen:</i>				
Män	27,0	18,5	-	-
Kvinnor	11,0	9,0	-	-
Summa	38,0	27,5	0	0

	Koncern 2015-12-31		Koncern 2014-12-31		Moderbolag 2015-12-31		Moderbolag 2014-12-31	
<i>Könsfördelning inom företagsledningen:</i>	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Styrelseledamöter	-	4	-	4	-	4	-	4
Övriga ledande befattningshavare	-	3	-	5	-	-	-	-
	0	7	0	9	0	4	0	4

Tkr	Koncern 2015	Koncern 2014	Moderbolag 2015	Moderbolag 2014
<i>Löner och andra ersättningar:</i>				
Styrelse och verkställande direktör	3 267	2 300	1 167	200
Övriga anställda	20 433	16 334	-	-
	23 700	18 634	1 167	200
<i>Sociala kostnader:</i>				
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	334	264	-	-
Pensionskostnader för övriga anställda	3 098	2 222	-	-
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 255	6 006	-	63
	10 687	8 492	0	63

Ersättningar och övriga förmåner till styrelse och ledande befattningshavare 2015:	Lön/arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Styrelseordförande, Lars Andersson	-	-	-	-
Verställande direktör, Knut Pousette	1 500	-	231	1 731
Styrelseledamot, Thomas Kjessler	600	50	103	753
Styrelseledamot, Seth Lieberman	1 167	-	-	1 167
Övriga ledande befattningshavare, 3st	4 196	45	1 222	5 463
	7 463	95	1 556	9 114

Ersättningar och övriga förmåner till styrelse och ledande befattningshavare 2014:	Lön/arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Styrelseordförande, Lars Andersson	-	-	-	-
Verställande direktör, Knut Pousette	1 500	22	180	1 702
Styrelseledamot, Thomas Kjessler	600	53	85	738
Styrelseledamot, Magnus Sundström	200	-	-	200
Övriga ledande befattningshavare, 3st	3 343	35	801	4 179
	5 643	110	1 066	6 819

Avgångsvederlag

Verkställande direktör Knut Pousette har rätt till avgångsvederlag om tolv (12) månadslöner om arbetsgivaren säger upp anställningen.

Not 7 Central administration / Övriga externa kostnader

I kostnaderna för central administration ingår bl a kostnader för koncernledning, styrelse, data, marknadsföring, finansiella rapporter, revisionsarvode samt avskrivningar på kontorsinventarier.

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

Tkr	Koncern 2015	Koncern 2014	Moderbolag 2015	Moderbolag 2014
Mazars SET Revisionsbyrå AB				
Revisionsuppdrag	2 879	3 988	2 282	2 321
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga tjänster	-	-	-	-
Summa	2 879	3 988	2 282	2 321
 Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	1 067	548	-	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	200	-	-
Skatterådgivning	58	16	-	-
Övriga tjänster	61	61	-	-
Summa	1 186	825	-	-
 Övriga bolag				
Revisionsuppdrag	57	17	-	-
Revisionsverksamhet utöver Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga tjänster	7	-	-	-
Summa	64	17	-	-
	4 129	4 830	2 282	2 321

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolag 2015	Moderbolag 2014
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	10 250	1 068 669
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-69 000	-
Summa	-58 750	1 068 669

Under december 2015 har Kvalitena avyttrat andelar i dotterbolaget Stendörren Fastigheter AB (publ), så att det numera är ett intressebolag, resultat 11,9 Mkr. Vidare har Kvalitena under år 2015 avyttrat 51% av det helägda dotterbolaget Skokloster Service AB, resultat - 1,7 Mkr.

Not 9 Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag

Tkr	Koncern 2015	Koncern 2014	Moderbolag 2015	Moderbolag 2014
Andel i resultat joint venture	14 002	8 093	-	-
Andel i intresseföretagets resultat	331 051	60 907	-	-
Utdelning från joint venture	-	-	10 000	-
Utdelning från intresseföretag	-	-	18 727	-
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i intresseföretag	-	-	55 959	20 791
Nedskrivning av andelar i intresseföretag	-	-	-1 100	-
Summa	345 053	69 000	83 586	20 791

Not 10 Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Övriga rörelseintäkter

Tkr	Koncern 2015	Koncern 2014	Moderbolag 2015	Moderbolag 2014
Tjänster hyresförvaltning	10 768	27 398	-	-
Övrigt	5 243	3 091	-	450
Summa	16 011	30 489	-	450

Övriga rörelsekostnader

Tkr	Koncern 2015	Koncern 2014	Moderbolag 2015	Moderbolag 2014
Reaförlust vid avyttring av verksamheter	-1 606	-	-	-
Övrigt	-6 171	-4 960	-	-
Summa	-7 777	-4 960	-	-

Not 11 Finansiella intäkter / Ränteintäkter och liknande resultatposter

Tkr	Koncern 2015	Koncern 2014	Moderbolag 2015	Moderbolag 2014
<i>Finansiella intäkter</i>				
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	2 076	6	-	-
Ränteintäkter från koncernföretag	3 295	1 049	11 929	4 887
Ränteintäkter från intresseföretag	15 545	29 364	13 997	28 769
Ränteintäkter, övriga	960	2 002	409	418
Finansiella intäkter från intresseföretag	500	7 875	500	7 875
Övriga finansiella intäkter	132	-	132	-
Summa finansiella intäkter	22 508	40 296	26 967	41 949

Koncernens finansiella intäkter härrör från utlåning till intresseföretag, utlåning till moderbolag samt koncernens likvida medel.

Not 12 Finansiella kostnader / Räntekostnader och liknande resultatposter

Tkr	Koncern 2015	Koncern 2014	Moderbolag 2015	Moderbolag 2014
<i>Finansiella kostnader</i>				
Räntekostnader till koncernföretag	-	-	-3 283	-312
Räntekostnader till intresseföretag	-14 451	-126	-14 141	-126
Räntekostnader	-157 570	-113 163	-56 938	-56 563
Pantbrevskostnader och liknande finansiella kostnader	-7 956	-9 369	-245	-200
Övrigt	-189	-616	-153	-131
Summa finansiella kostnader	-180 166	-123 274	-74 760	-57 332

Finansiella kostnader är kostnader som uppstår för koncernens räntebärande lån. I koncernens räntekostnader om 172,0 Mkr (113,3) ingår dels direkta räntekostnader om 162,4 Mkr (109,3) samt 9,6 Mkr (3,8) i periodiserade upplåningskostnader. I samband med förtida lösen av obligationslånet, 350 mkr, har koncernen och moderbolaget belastats med en finansiell kostnad om 5,3 Mkr som ingår i räntekostnaden. I dotterbolag har kostnadsförts 7,7 Mkr (9,2) avseende uttag av pantbrev och övriga upplåningskostnader i samband med nyupplåning.

Not 13 Bokslutsdispositioner

Tkr	Moderbolag 2015	Moderbolag 2014
Koncernbidrag	-1 570	-780
Moderbolaget totalt	-1 570	-780

Not 14 Skatt på årets resultat

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats efter gällande skattesats i Sverige 22 procent. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. För skillnaden mellan dessa värden har uppskjuten skatt uppbokats med 22 procent. Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

Tkr	Koncern 2015	Koncern 2014	Moderbolag 2015	Moderbolag 2014
Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt				
Aktuell skattekostnad				
Årets skatteintäkt / skattekostnad	-9 182	-2 514	-	-
Summa aktuell skatt	-9 182	-2 514	-	-
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt:				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-2 544	-997	-	-
Uppskjuten skatt avseende finansiella instrument	908	1 161	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	3 334	10 763	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-63 378	-91 809	-	-
Summa uppskjuten skatt	-61 680	-80 882	-	-
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-70 862	-83 396	-	-
Avstämning av redovisad skatt utifrån skattekostnader				
Resultat före skatt	666 159	584 496	-51 823	1 063 754
Avstämning av effektiv skatt				
Skatt enligt gällande skattesats 22% (22%)	-146 555	-128 589	11 401	-234 026
Skatt hänförlig till tidigare år	-41	-	-	-
Effekt av ej uppbokade underskottsavdrag	-23 727	-6 253	-16 415	-5 538
Omvärdering av tidigare års skattemässiga underskott	7 779	835	-	-
Nyttjat underskott där uppskjuten skattefordran inte varit bokförd	3	767	-	-
Skatteeffekt värdeförändring fastigheter	10 258	-	-	-
Effekt av ej skattepliktigt resultat försäljning koncernbolag/fastigheter	7 940	26 755	1 937	235 107
Effekt av resultat från andelar i intresseföretag	76 114	15 180	18 591	4 574
Effekt av ej avdragsgill nedskrivning andelar dotterföretag och intresseföretag	-242	-	-15 422	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2	21	2	2
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2 023	-674	-94	-119
Övriga poster	-370	8 562	-	-
Redovisad skatt	-70 862	-83 396	0	0

Not 15 Förvaltningsfastigheter / Byggnad och mark

Tkr	Koncern 2015	Koncern 2014
Förvaltningsfastigheter		
Ingående balans	2 945 500	4 077 617
Nya förvärv av fastigheter via förvärv av dotterbolag	2 576 248	1 423 981
Investeringar i befintliga fastigheter	184 659	192 089
Försäljningar av fastigheter via försäljning av dotterbolag	-5 009 368	-3 253 504
Värdeförändring *	328 832	505 317
Utgående redovisat värde	1 025 871	2 945 500

* Total värdeförändring i resultaträkningen uppgår till 328 832 Tkr varav 32 279 Tkr avser värdeförändringar av kvarstående fastigheter och 36 867 Tkr värdeförändring motsvarande resultat vid avyttring av fastigheter via bolag (Stendörren Fastigheter).

	Moderbolag 2015	Moderbolag 2014
Byggnad och mark		
Ingående anskaffningsvärde	2 199	1 548
Investeringar	-	651
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	2 199	2 199
Ingående ackumulerade avskrivningar	-477	-437
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar	-40	-40
Utgående ackumulerade avskrivningar	-517	-477
Utgående redovisat värde	1 682	1 722

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2015 av 8 stycken fastigheter varav 4 stycken bostadsfastigheter. Huvuddelen av fastigheterna har värderats externt av Nordier Property Advisors, Savills Sweden och Newsec Sweden enligt nedan.

Tkr	Koncern 2015-12-31	Koncern 2014-12-31
Förvaltningsfastigheter enligt		
Extern värdering	1 263 000	2 891 000
Intern bedömning	13 871	54 500
Justerings för pågående projekt och osäkerhetsfaktorer	-251 000	-
Utgående redovisat värde	1 025 871	2 945 500
Varav värderat september - december 2015 (2014)	317 500	2 186 000

Samtliga anlitade värderingsföretag är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare.

Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation.

Värderingen har som huvudmetod utförts genom s k kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdeberäkning av bedömda framtida driftsnetton, räntebidrag och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För större delen av värderingarna har en femårig kalkylperiod använts men i vissa fall upp till tjugo år (viktade snittet för perioden uppgick till 9,9 år). Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortsprisstudie och läge i planprocessen.

Följande antaganden och bedömningar har använts:

- Inflation har antagits till 2 % per år långsiktigt och med 0-1% för år 1
- hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller i förekommande fall indexuppräknings
- långsiktigt vakans antas till mellan 1,60% till 18,18%, det viktade snittet under perioden uppgick till 4,44%.
- kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt individuella bedömningar avseende risknivå, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition. Kalkylräntan beräknas till mellan 3,20 % och 12,70 %, det viktade snittet under perioden uppgick till 5,72%.
- avkastningskraven sträcker sig från 2,20% till 10,50%, det viktade snittet under perioden uppgick till 3,97%.

I fastigheter med pågående projekt har fastighetsvärdet justerats ned med ett belopp som bedöms motsvara återstående investeringsbehov per 31 december 2015.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3 (definition finns i not 35). Bokfört värde/verkligt värde och därmed realiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal utifrån värdering.

	Koncern 2015	Koncern 2014
Påverkan på periodens resultat		
Fastighetsintäkter	393 184	256 477
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som genererar fastighetsintäkter	-144 771	-133 549
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar fastighetsintäkter	-5 828	-882

6

Not 16 Materiella anläggningstillgångar/ Inventarier

Tkr	Koncern 2015-12-31	Koncern 2014-12-31	Moderbolag 2015-12-31	Moderbolag 2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	26 047	24 567	9 086	8 676
Investeringar	110 088	9 213	99 484	409
Förvärv dotterbolag	539	17	-	-
Avyttring dotterbolag	-3 693	-7 750	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 981	26 047	108 569	9 085
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 350	-7 075	-3 263	-2 768
Förvärv dotterbolag	-473	-6	-	-
Avyttring dotterbolag	2 149	3 078	-	-
Årets avskrivningar	-4 181	-2 347	-2 116	-495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 855	-6 350	-5 380	-3 263
Utgående redovisat värde	124 126	19 697	103 190	5 822

Not 17 Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Tkr	Moderbolag 2015-12-31	Moderbolag 2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 723	6 946
Investeringar	349	8
Övertagna tillgångar av koncernföretag	-	-4 580
Omklassificeringar	-1286	-651
Utgående redovisat värde	786	1 723

Not 18 Förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Tkr	Koncern 2015-12-31	Koncern 2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 422	17 318
Investeringar	-	4 322
Omklassificeringar	-822	-17 218
Utgående redovisat värde	3 600	4 422

6

Not 19 Andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolag 2015-12-31	Moderbolag 2014-12-31
Ingående redovisat värde	555 291	40 530
Förvärv och tillskott	323 576	2 730 638
Avyttringar och återbetalda tillskott	-191 723	-1 447 564
Omklassificeringar, intresseföretag	-354 157	-768 313
Nedskrivningar	-69 000	-
Utgående redovisat värde	263 987	555 291

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i dotterbolag
Kvalitena AB direktägda och indirekt ägda dotterföretag framgår nedan.

Direktägda dotterbolag	Organisationsnummer/Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%) *	Bokfört värde 2015-12-31
Kvalitena Industrier AB	556698-1386 Stockholm	1 000	100	168 605
Fastighets AB Bodarne 11	556685-8097 Stockholm	1 000	100	8 405
Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB	556029-2988 Stockholm	3 006	100	343
Skördemannen Fastighets AB	556922-7191 Stockholm	500	100	300
Hjärnegatan Fastighets AB	556922-7225 Stockholm	500	100	300
Kvalitena Sutaren 14 AB	556972-1193 Stockholm	50 000	100	621
Hedvig Eleonora Fastighets AB	556974-0201 Stockholm	40 000	80	2 548
Sveavälvat AB	556988-9131 Stockholm	500	100	50
Biskopsuddens fastighetsförvaltning AB	556589-4986 Stockholm	1 000	100	8 069
Kartongdykaren AB	556928-9258 Stockholm	50 000	100	74 596
Barken Bostadsutveckling AB	559017-4495 Stockholm	50 000	100	50
Blå Dykaren Bostadsutveckling AB	559017-4362 Stockholm	50 000	100	50
Campus Järfälla AB	559012-0324 Stockholm	50 000	100	50
Utgående redovisat värde				263 987

* Kapitalandel är i överensstämmelse med andelen av rösterna för totalt antal aktier i samtliga fall.

Indirektägda dotterbolag	Organisationsnummer/Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)
Broadstrand AB	556656-3721 Stockholm	10 000	100
Stendörren Intressenter AB	556607-0131 Stockholm	111 364	100
Broadgate & Stendörren Fastigheter AB	556600-7323 Stockholm	50 000	100
Fastighets KB Stenidun	969677-1485 Stockholm	-	100
Broadgate & Stendörren Retail Holding AB	556633-7928 Stockholm	1 000	100
Handelsbolaget Skördemannen 4	916501-2577 Stockholm	-	100
Optineo Fastighetsförvaltning AB i likvidation	556912-6591 Helsingborg	1 000	100
Bostadsrättsföreningen Kartongfabriken	769621-7269 Stockholm	-	100
Bostadsrättsföreningen Barken 128	769621-7350 Stockholm	-	100
Huntyard Invest AB	556804-9463 Solna	500	84

Not 20 Andelar i joint venture och intresseföretag

Tkr	Koncern 2015-12-31	Koncern 2014-12-31	Moderbolag 2015-12-31	Moderbolag 2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 084 515	152 082	870 517	43 865
Förvärv	190 463	9 135	188 413	9 083
Tillskott	90 710	74 435	38 210	65 185
Resultatandel	345 053	69 000	-	-
Avyttringar	-192 639	-56 909	-136 680	-15 929
Återbetalda tillskott	-15 500	-	-15 500	-
Utdelningar	-28 727	-	-	-
Nedskrivning	-	-	-1 100	-
Omklassificeringar	434 156	836 772	354 156	768 313
Utgående redovisat värde	1 908 031	1 084 515	1 298 016	870 517
Andelar i joint venture				
Sörmlandsporten AB	115 621	98 996	54 849	44 849
Green Deer Holding AB	5 692	8 315	-	-
Utgående redovisat värde joint venture	121 313	107 311	54 849	44 849
Andelar i intresseföretag				
D.Carnegie & Co AB (publ)	1 009 187	889 273	655 296	773 163
Stendörren Fastigheter AB (publ)	432 604	-	352 560	-
A Group of Retail Assets Sweden AB (publ)	87 864	-	85 035	-
Stencap Holding AB	1 051	34 078	686	16 186
Bosystem Nordic AB	3 421	4 401	3 425	4 525
Nacka Skarpnäs Fastigheter AB	6 697	3 985	7 500	4 000
Gimmel Fastigheter AB	30 304	4 094	3 993	3 993
Fendea AB	1 904	425	25	25
Box Bygg AB	959	60	150	150
Kvalitena Danmark AB	9 473	10 777	10 910	10 910
Sterner Stenhus Fastigheter AB	52 742	12 715	25 926	12 716
Skokloster Service AB	1 555	-	1 597	-
Kuststaden Holding AB	128 450	-	96 064	-
Aqua-W Fishing & Hunting AB	0	173	-	-
Svenska Schakt AB	14 642	14 955	-	-
Marinplus AB	1 625	2 243	-	-
Foodster AB	0	25	-	-
Norrforden Holding AB	2 215	-	-	-
Huntlyard & Aqua W AB	2 025	-	-	-
Utgående redovisat värde intresseföretag	1 786 718	977 204	1 243 167	825 668
Utgående redovisat värde joint venture och intresseföretag	1 908 031	1 084 515	1 298 016	870 517

Koncernens andel av resultat i intresseföretagen, vilka är noterade, och dess andel av tillgångar (inklusive övervärde från förvärvsanalys) och skulder är som följer:

2015 Företag	Organisationsnummer/ Säte	Kapital- andel (%)	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
D.Carnegie & Co AB (publ)	556498-9449 Stockholm	22,98	3 576 341	-2 567 154	280 543	293 740	1 009 187
Stendörren Fastigheter AB (publ)	556825-4741 Stockholm	29,05	1 459 404	-1 026 801	-	-	432 604
A Group of Retail Assets Sweden AB (publ)	559004-3641 Stockholm	7,65	270 852	-182 988	12 623	3 011	87 864
			5 306 598	-3 776 943	293 166	296 751	1 529 655

Stendörren Fastigheter AB (publ) är konsoliderat som koncernföretag i resultaträkningen under hela 2015. Däremot är det redovisat som ett intressebolag per 2015-12-31 då Kvalitena AB avyttrade andelar i december 2015 och rösträttsandelen därefter uppgick till 42,94%.

2014 Företag	Organisationsnummer/ Säte	Kapital- andel (%)	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
D.Carnegie & Co AB (publ)	556498-9449 Stockholm	27,35	3 495 971	-2 606 698	142 723	47 650	889 273
			3 495 971	-2 606 698	142 723	47 650	889 273

Koncernens andel av resultat i joint venture och intresseföretag, vilka är onoterade, och dess andel av tillgångar (inklusive övervärde från förvärvsanalys) och skulder är som följer:

2015								
Företag	Organisationsnummer/ Säte	Kapital- andel (%)	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde	
Sörmlandsporten AB	556716-3034 Stockholm	50	218 014	-102 393	19 101	16 625	115 621	
Green Deer Holding AB	556980-0153 Stockholm	55	131 583	-125 891	0	-2 623	5 692	
Joint venture			349 597	-228 284	19 101	14 002	121 313	
Stencap Holding AB	556684-0954 Stockholm	50	5 764	-4 713	0	473	1 051	
Bosystem Nordic AB	556833-0426 Stockholm	50	21 677	-18 256	13 007	-980	3 421	
Nacka Skarpnäs Fastigheter AB	556831-3661 Stockholm	50	7 575	-878	0	-788	6 697	
Gimmel Fastigheter AB	556901-7865 Stockholm	20	175 984	-145 680	16 336	26 210	30 304	
Fendea AB	556946-9330 Stockholm	48,1	52 323	-50 418	2 340	1 479	1 904	
Box Bygg AB	556901-2940 Stockholm	50	8 794	-7 835	82 213	1 445	959	
Kvalitena Danmark AB	556987-1055 Stockholm	50	46 801	-37 329	0	-1 304	9 473	
Sterner Stenhus Fastigheter AB	556975-6496 Stockholm	49	75 670	-22 928	1 274	26 816	52 742	
Kuststaden Holding AB	556875-2173 Oskarshamn	30,02	322 719	-194 269	6 844	32 386	128 450	
Skokloster Service AB	556349-8871 Stockholm	49	2 184	-629	231	2	1 555	
Aqua-W Fishing & Hunting AB	556753-0877 Stockholm	50	4 994	-4 994	0	-50 673	0	
Svenska Schakt AB	556375-1154 Stockholm	18,75	38 555	-23 912	34 037	-313	14 642	
Marinplus AB	556536-1059 Stockholm	50	1 937	-313	2 422	-618	1 625	
Foodster AB	556990-3395 Nyköping	49	1 516	-1 516	378	-2 024	0	
Norrforon Holding AB	559020-2486 Umeå	50	112 004	-109 789	50 390	2 190	2 215	
Huntyard & Aqua W AB	556813-8662 Stockholm	20	10 893	-8 869	12 207	0	2 025	
Intresseföretag			889 389	-632 326	221 676	34 300	257 063	
Joint venture och intresseföretag			1 238 986	-860 610	240 777	48 302	378 376	

Koncernens innehav i Green Deer Holding AB har behandlats som joint venture då aktieägaravtal parterna emellan innebär att Kvalitena AB inte kan bedömas ha ett bestämmande inflytande i bolaget.

2014								
Företag	Organisationsnummer/ Säte	Kapital- andel (%)	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde	
Sörmlandsporten AB	556716-3034 Stockholm	50	301 304	-202 308	71 308	8 056	98 996	
Green Deer Holding AB	556980-0153 Stockholm	55	48 619	-40 304	0	37	8 315	
Joint venture			349 922	-242 612	71 308	8 093	107 311	
Stencap Holding AB	556684-0954 Stockholm	50	53 113	-19 035	3 901	13 189	34 078	
Bosystem Nordic AB	556833-0426 Stockholm	50	12 815	-8 415	3 628	-510	4 401	
Nacka Skarpnäs Fastigheter AB	556831-3661 Stockholm	50	4 004	-19	0	-10	3 985	
Gimmel Fastigheter AB	556901-7865 Stockholm	20	97 716	-93 622	7 209	101	4 094	
BFA Holding AB	556946-9330 Stockholm	50	13 318	-12 893	1 927	400	425	
Box Bygg AB	556901-2940 Stockholm	50	354	-295	0	0	60	
Kvalitena Danmark AB	556987-1055 Stockholm	50	14 867	-4 090	0	-133	10 777	
Sterner Stenhus Fastigheter AB	556975-6496 Stockholm	49	105 953	-93 237	0	0	12 716	
Aqua-W Fishing & Hunting AB	556753-0877 Stockholm	50	17 297	-17 124	0	22	173	
Svenska Schakt AB	556375-1154 Stockholm	18,75	37 818	-22 863	30 509	1 132	14 955	
Marinplus AB	556536-1059 Stockholm	50	2 820	-577	3 051	-756	2 243	
Foodster AB	556990-3395 Nyköping	49	25	0	0	0	25	
Värberg Förvaltning AB	556717-8313 Stockholm					-178	-	
Intresseföretag			360 099	-272 168	50 223	13 257	87 931	
Joint venture och intresseföretag			710 021	-514 780	121 531	21 350	195 242	

Koncernens innehav i Green Deer Holding AB har behandlats som joint venture då aktieägaravtal parterna emellan innebär att Kvalitena AB inte kan bedömas ha ett bestämmande inflytande i bolaget.

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i joint venture och intresseföretag

Företag	Organisationsnummer/Säte	Kapitalandel (%)	Bokfört värde 2015-12-31
Sörmlandsporten AB	556716-3034 Stockholm	50	54 849
D.Carnegie & Co AB (publ)	556498-9449 Stockholm	22,98	655 296
Stendörren Fastigheter AB (publ)	556825-4741 Stockholm	29,05	352 560
A Group of Retail Assets Sweden AB (publ)	559004-3641 Stockholm	7,65	85 035
Stencap Holding AB	556684-0954 Stockholm	50	686
Bosystem Nordic AB	556833-0426 Stockholm	50	3 425
Nacka Skarpnäs Fastigheter AB	556831-3661 Stockholm	50	7 500
Gimmel Fastigheter AB	556901-7865 Stockholm	20	3 993
Fendea AB	556946-9330 Stockholm	48,1	25
Box Bygg AB	556901-2940 Stockholm	50	150
Kvalitena Danmark AB	556987-1055 Stockholm	50	10 910
Sterner Stenhus Fastigheter AB	556975-6496 Stockholm	49	25 926
Kuststaden Holding AB	556875-2173 Oskarshamn	30,02	96 064
Skokloster Service AB	556349-8871 Stockholm	49	1 597
Utgående redovisat värde			1 298 016

Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Tkr		Koncern 2015-12-31	Koncern 2014-12-31	Moderbolag 2015-12-31	Moderbolag 2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde		7 992	-	7 992	-
Förvärv		205 899	7 992	205 898	7 992
Värdeförändringar i övrigt totalt resultat		28 006	-	-	-
Försäljningar		-27 878	-	-27 878	-
Utgående redovisat värde		214 019	7 992	186 012	7 992

		Koncern 2015-12-31	Moderbolag 2015-12-31
Noterade innehav	Beskrivning		
Ambia Trading Group AB (publ)	aktier 213 689 st	3 505	2 992
Scandi Standard AB (publ)	aktier 3 502 436 st	190 007	162 513
		193 512	165 505
Onoterade innehav	Beskrivning		
Real Holding i Sverige AB (publ)	aktier 7 050 000 st	5 000	5 000
Beyond Clean Water AB	aktier 8 050 000 st	15 507	15 507
		20 507	20 507
Utgående redovisat värde		214 019	186 012

Avseende onoterade innehav med ett redovisat värde om 20 507 Tkr har tillförlitliga verkliga värden ej varit möjliga att få fram varför de anses motsvaras av anskaffningsvärdena.

Not 22 Övriga långfristiga fordringar

Tkr		Koncern 2015-12-31	Koncern 2014-12-31	Moderbolag 2015-12-31	Moderbolag 2014-12-31
Ingående redovisat värde		16 771	13 966	21 555	27 235
Årets amorteringar		-4 070	-725	-4 000	-
Årets utlåning		5 100	12 845	4 709	11 643
Lämnade depositioner, förskott		-	-	-	3 812
Fordran övertagen av moderbolag		-	-5 285	-	-5 285
Avyttrat dotterbolag		-	-30	-	-
Omklassificering		4 531	-4 000	-13 493	-15 850
Utgående redovisat värde		22 332	16 771	8 771	21 555

Not 23 Fordringar hos joint venture och intresseföretag

Tkr		Koncern 2015-12-31	Koncern 2014-12-31	Moderbolag 2015-12-31	Moderbolag 2014-12-31
Långfristiga fordringar					
Ingående redovisat värde		138 810	368 332	96 808	358 817
Tillkommande fordringar		230 356	91 308	168 553	58 821
Avgående fordringar		-52 500	-320 830	-	-320 830
Fordran övertagen av dotterbolag		-	-	-94 518	-
Omklassificering		-6 788	-	-	-
Utgående redovisat värde		309 878	138 810	170 843	96 808

Not 24 Fordringar hos koncernföretag

Tkr		Koncern 2015-12-31	Koncern 2014-12-31	Moderbolag 2015-12-31	Moderbolag 2014-12-31
Långfristiga fordringar					
Ingående redovisat värde		141 151	-	405 452	143 086
Tillkommande fordringar		53 172	141 151	74 091	304 655
Tillkommande fordringar, tidigare fordran på joint venture och intresseföretag		-	-	94 518	-
Avgående fordringar		-	-	-47 104	-42 289
Utgående redovisat värde		194 323	141 151	526 957	405 452

Koncernens långfristiga fordringar hos koncernföretag är på moderbolaget Dorco International B.V.

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	Koncern 2015-12-31	Koncern 2014-12-31	Moderbolag 2015-12-31	Moderbolag 2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	338	1 104	21	29
Förutbetalda tomträttsavgifter	-	769	-	-
Förutbetalda hyresrabatter	-	2 947	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	13 774	2 564	1 982	265
Upplupna ränteintäkter	8 389	6 840	5 832	5 943
Upplupna hyresintäkter	-	3 279	-	-
Övriga upplupna intäkter	10 837	6 750	1 125	-
Utgående redovisat värde	33 338	24 253	8 960	6 237

Not 26 Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	5 000	5 000
Antal aktier vid årets utgång	5 000	5 000

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.

En akties kvotvärde uppgår till 100 kr.

Ingen utdelning kommer att föreslås till årsstämman 2016.

Förändring av posten reserver redovisas i nedanstående tabell.

För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten förändringar i eget kapital för koncernen respektive moderbolaget.

Koncernens egna kapital

Aktiekapital motsvaras av moderbolagets aktiekapital. Reserver avser värdeförändringar redovisade i övrigt totalresultat. Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel inom koncernen.

Reserver

Tkr	Finansiella tillgångar som kan säljas
Per 1 januari 2015	-
Omvärdering - brutto	28 006
Uppskjuten skatt	-6 161
Övrigt totalresultat	21 845
Per 31 december 2015	21 845

Finansiella tillgångar som kan säljas

Förändringar i verkligt värde som uppstår vid omvärdering av investeringar som klassificerats som finansiella tillgångar som kan säljas, värdepapper, redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat reserv inom eget kapital. Belopp omklassificeras till resultaträkningen när den berörda tillgången säljs eller skrivs ned.

Moderbolagets bundna och fria egna kapital

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

Not 27 Upplåning, räntebärande skulder

Tkr	Koncern 2015-12-31	Koncern 2014-12-31	Moderbolag 2015-12-31	Moderbolag 2014-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Obligationslån	600 000	350 000	600 000	350 000
Lån från banker och övriga kreditinstitut	269 250	1 796 983	269 250	192 294
Övriga räntebärande skulder	14 000	130 000	6 000	75 000
Periodiserade låneutgifter	-8 905	-6 709	-8 905	-4 119
Summa räntebärande långfristig upplåning	874 345	2 270 274	866 345	613 175
Kortfristiga räntebärande skulder				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	544 765	27 689	44 294	728
Byggnadskreditiv	-	70 952	-	-
Checkräkningskredit	325 471	92 965	313 850	79 991
Övriga räntebärande skulder	264 457	158 331	260 457	103 000
Periodiserade låneutgifter	-4 635	-4 056	-4 635	-4 056
Periodiserade ränteutgifter	-	16 814	-	-
Summa räntebärande kortfristig upplåning	1 130 058	362 695	613 966	179 663
Summa räntebärande skulder	2 004 403	2 632 969	1 480 311	792 838
Kreditfacilitet				
Byggnadskreditiv beviljat belopp	-	89 025	-	-
Checkräkningskredit beviljat belopp	379 054	94 650	366 054	80 000

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 2 004 Mkr (2 633). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 14 Mkr (11) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 2 018 Mkr (2 627), motsvarande en belåningsgrad om 48,6 procent (56,3). Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 661 Mkr (1 548), obligationslån om 600 Mkr (350), checkräkningskrediter om 325,5 Mkr (164) samt övriga räntebärande skulder om 431,5 Mkr (565). Räntebärande lån utgör därmed Kvalitena koncernens huvudsakliga finansieringskälla. Moderbolaget har under året upptagit icke säkerställt obligationslån om 600 Mkr med en räntesats om Stibor 90 dagar + 6,5 procent. Lån från kreditinstitut utgörs i huvudsak av bilaterala låneavtal med banker som ingått av fastighetsägande dotterbolag med säkerhet ställd i form av pantbrev i de ägda fastigheterna. Banklånen är tagna i Swedbank, Handelsbanken och Collector Bank, och är samtliga tagna i svenska kronor. Räntebindning samt kapitalbindningsstruktur för räntebärande skulder framgår i not 3.

Not 28 Derivat

Tkr	Koncern 2015-12-31	Koncern 2014-12-31	Moderbolag 2015-12-31	Moderbolag 2014-12-31
Ingående redovisat värde	24 051	18 776	-	-
Avyttrade koncernföretag	-8 182	-	-	-
Orealiserad värdeförändring	4 126	5 275	-	-
Utgående redovisat värde	19 995	24 051	-	-
Varav kortfristig del	-	-	-	-

Not 29 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 22 procent. Skattemässiga underskottsavdrag vilka utgör underlag för redovisad uppskjuten skattefordran uppgår till 52,1 Mkr (61,4). Skattemässiga underskottsavdrag i koncernen, vilka inte har värderats, uppgår per den 31 december 2015 till 304,3 Mkr (190,3). Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 157,0 Mkr (82,4), vilket inte har värderats.

Uppskjuten skattefordran		
Tkr	Koncern 2015-12-31	Koncern 2014-12-31
<i>Skatt avseende:</i>		
<i>Skattemässiga underskott i koncernföretag:</i>		
Ingående balans	13 514	15 718
Förvärv koncernföretag	5 632	897
Avyttring koncernföretag	-11 015	-14 785
Förändring direkt mot eget kapital	-	921
Förändring i resultaträkningen	3 334	10 763
Utgående redovisat värde	11 465	13 514
<i>Finansiella instrument</i>		
Ingående balans	5 291	4 131
Avyttring koncernföretag	-1 800	-
Förändring i resultaträkningen	908	1 160
Utgående redovisat värde	4 399	5 291
Utgående redovisat värde	15 864	18 805
Uppskjuten skatteskuld		
Tkr	Koncern 2015-12-31	Koncern 2014-12-31
<i>Skatt avseende:</i>		
<i>Obeskattade reserver i koncernföretag</i>		
Ingående balans	1 170	506
Förvärv koncernföretag	1 806	-
Avyttring koncernföretag	-5 520	-333
Förändring i resultaträkningen	2 544	997
Utgående redovisat värde	0	1 170
<i>Skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga restvärde och verkligt värde</i>		
Ingående balans	152 118	286 328
Förvärv koncernföretag	8 417	-
Avyttring koncernföretag	-191 281	-226 018
Förändring i resultaträkningen	63 378	91 808
Utgående redovisat värde	32 632	152 118
<i>Skillnaden mellan finansiella instruments, upptagna i övrigt total resultat, bokförda värde och verkligt värde</i>		
Ingående balans	-	-
Förändring i övrigt totalresultat	6 161	-
Utgående redovisat värde	6 161	0
Summa utgående redovisat värde	38 793	153 288

De skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter uppgår till 575,6 Mkr (1 808,5).

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncern 2015-12-31	Koncern 2014-12-31	Moderbolag 2015-12-31	Moderbolag 2014-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	1 388	1 371	-	-
Upplupna räntor	24 652	-	23 369	10 947
Upplupna fastighetskostnader	4 832	2 912	17	6
Förutbetalda hyresintäkter	4 372	44 054	16	9
Övriga poster	13 794	8 305	3 574	1 700
Summa	49 038	56 642	26 976	12 662

Not 31 Ställda säkerheter

Tkr	Koncern 2015-12-31	Koncern 2014-12-31	Moderbolag 2015-12-31	Moderbolag 2014-12-31
Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder				
Fastighetsinteckningar	695 199	1 983 348	3 637	3 637
Företagsinteckningar	150	150	150	150
Andelar i koncernföretag	45 838	445 376	11 624	11 574
Andelar i intresseföretag	592 155	370 710	437 015	370 710
Andra långfristiga värdepappersinnehav	142 205	-	105 893	-
Kassa och bank	165 307	52	165 307	-
	1 640 854	2 799 636	723 626	386 071

För moderbolagets åtaganden har dessutom ställts säkerhet i form av inteckningar i dotterbolags fastigheter med 522 107 Tkr (522 107).

Bokfört/koncernmässigt värde för andelar i intresseföretag och andra långfristiga värdepappersinnehav som är pantsatta till kreditinstitut har justerats ned då belåningsvärdet för andelarna överstiger beviljade kreditlimiten.

Not 32 Eventualförpliktelser / ansvarsförbindelser

Tkr	Koncern 2015-12-31	Koncern 2014-12-31	Moderbolag 2015-12-31	Moderbolag 2014-12-31
Borgensförbindelser till förmån för joint venture och intresseföretag	155 964	482 747	154 165	482 747
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	518 342	596 166
Övriga borgensförbindelser	4 500	1 000	4 500	1 000
	160 464	483 747	677 007	1 079 913

För koncernen har föregående års belopp korrigerats från 496 963 Tkr till 483 747 Tkr.

Not 33 Kassaflödesanalys

Tkr	Koncern 2015	Koncern 2014	Moderbolag 2015	Moderbolag 2014
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys				
Betalda räntor och erhållen utdelning				
Erhållen ränta	7 997	32 493	7 446	39 007
Erlagd ränta	-147 673	-109 485	-56 748	-51 060
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	3 881	2 338	2 156	535
Nedskrivning avslutat projekt	-	-	1 286	-
Ej erhållna periodiserade räntelänter	-11 803	78	-	-
Ej betalda periodiserade räntekostnader	24 299	7 514	-	-
Resultat i samband med förvärv tillgångar i dotterbolag	294	-	-	-
Valutaomräkning lån	69	-	69	-
	16 740	9 930	3 511	535

Förvärv av tillgångar via dotterföretag

Inga rörelseförvärv har gjorts utan årets förvärv av aktier i dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv och nettolikviden bestod av följande poster:

Förvärvade tillgångar och skulder:

Förvaltningsfastigheter	-2 537 560	-1 175 803		
Uppskjutna skattefordran	-299	-		
Andelar i intresseföretag	-2 025	-		
Andra långfristiga fordringar	-	-811		
Rörelsefordringar	-55 965	-5 796		
Likvida medel	-41 853	-6 505		
Minoritetsintresse	325	-		
Uppskjutna skatteskulder	5 680	-		
Långfristiga skulder	1 227 937	744 205		
Kortfristiga rörelseskulder	425 565	119 838		
Summa nettotillgångar	-978 195	-324 872		
Avgår: Säljarreverser och ej reglerad köpeskilling	229 790	82 331		
Avgår: Emissioner och aktieägartillskott	362 543	24 330		
Lösen lån, swap och nya lån, netto	-290 928	-		
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	41 853	6 505		
Resultat i samband med förvärv tillgångar i dotterbolag	-294	-		
Påverkan på likvida medel	-635 231	-211 706		

Försäljning av tillgångar via dotterföretag

Nettolikviden bestod av följande poster:

Avyttrade tillgångar och skulder:

Förvaltningsfastigheter	4 977 765	3 137 831		
Uppskjutna skattefordran	-	14 785		
Finansiella tillgångar	441	70 032		
Rörelsefordringar	83 669	21 578		
Likvida medel	57 928	507 080		
Uppskjutna skatteskulder	-185 372	-19 792		
Långfristiga skulder	-2 167 877	-1 758 542		
Kortfristiga rörelseskulder	-1 333 155	-96 387		
Summa nettotillgångar	1 433 399	1 876 585		
Avgår: Minoritet och andel i intressebolag	-1 270 971	-1 876 585		
Avgår: Likvida medel i den avyttrade enheten	-57 928	-507 080		
Påverkan på likvida medel	104 500	-507 080		

Not 34 Finansiella tillgångar och skulder

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder framgår av nedanstående tabell. Se även not 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

Koncernen Tkr	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella tillgångar som kan säljas		Finansiella skulder värderade till verkliga värden via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Fordringar hos koncernföretag	194 328	141 151						
Fordringar hos joint venture och intresseföretag	344 062	287 638						
Andra långfristiga värdepappersinnehav			214 019	7 992				
Andra långfristiga fordringar	22 332	16 771						
Kundfordringar	14 918	42 892						
Övriga fordringar	38 208	42 212						
Upplupna intäkter	19 225	16 869						
Likvida medel	181 122	43 562						
Räntebärande skulder							-2 021 253	-2 643 734
Övriga långfristiga skulder							-1 612	-1 722
Derivatskulder					-19 995	-24 051		
Leverantörsskulder							-29 214	-40 136
Skulder till joint venture och intresseföretag							-18 589	-10 319
Övriga skulder							-16 841	-21 778
Upplupna kostnader							-44 665	-12 588
Summa	814 195	591 095	214 019	7 992	-19 995	-24 051	-2 132 174	-2 730 277

Moderbolaget Tkr	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella tillgångar som kan säljas		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Fordringar hos koncernföretag	538 199	422 129				
Fordringar hos intresseföretag	199 445	243 102				
Andra långfristiga värdepappersinnehav			186 012	7 992		
Andra långfristiga fordringar	8 771	21 555				
Kundfordringar	809	6 003				
Övriga fordringar	28 856	10 111				
Upplupna intäkter	6 957	5 943				
Kassa och bank	177 035	10 857				
Räntebärande skulder					-1 497 005	-801 013
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					-26 960	-12 653
Summa	960 072	719 700	186 012	7 992	-1 561 152	-848 136

Verkliga värden

Det redovisade värdet för långfristiga fastförräntade lån bedöms avvika från det verkliga värdet. Värdeavvikelsen uppgår till för koncernen 3,3 mkr och för moderbolaget 3,2 mkr se not 3. Övriga långfristiga skulder löper med rörlig ränta som bedöms vara marknadsmässig och således bedöms Kvalitena att inga väsentliga skillnader mellan redovisat belopp och verkligt värde föreligger. Finansiella tillgångar värderade till verkliga värden via resultaträkningen, dvs. derivat värderas i enlighet med nivå 2. Finansiella tillgångar som kan säljas värderas i enlighet med nivå 1.

Verkligt värde för finansiella instrument fastställs och kategoriseras enligt följande nivåer:

Finansiella instrument i nivå 1.

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningsjämnare eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på armlängds avstånd. Det noterade marknadspris som används för koncernens finansiella tillgångar är den aktuella köpkursen.

Finansiella instrument i nivå 2.

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värdevärderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2.

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrument i nivå 3.

Not 35 Händelser efter balansdagen

Kvalitena har efter periodens utgång sålt 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. Under 2016 har Bolaget även sålt 480 000 B-aktier i D. Carnegie & Co. Kvalitenas ägande uppgår efter försäljningen till ca 39,97% av rösterna och 22,31% av kapitalet.

Efter periodens utgång har Kvalitena 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 Tingeryd Öresund 2 via bolagstransaktion där samtliga aktier i bolaget Jitech Fastigheter AB förvärvades. 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%.

Vidare har Kvalitena 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.

Bolaget har även tecknat avtal om förvärv av fastigheten Stockholm Kornetten 2 via en bolagstransaktion.

Under det andra kvartalet 2016 tillrättades aktierna i Bromma Business Jet AB.



Not 36 Transaktioner med närstående

Följande transaktioner har skett med närstående:

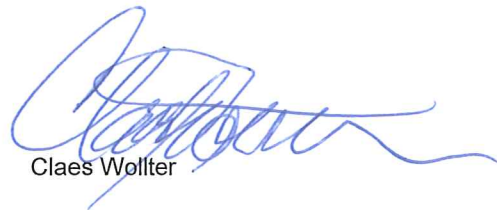
Tkr	Försäljning av varor och tjänster till närstående		Räntetäkter och ränteutgifter med närstående		Inköp av varor och tjänster hos närstående	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen						
Närståenderelation						
Moderföretag	47 032	128 675	3 294	1 049	-4 200	-4 200
Intresseföretag	21 093	46 387	15 545	29 364	-124 178	-94 101
Intresseföretag			-14 141	-126		
Nyckelpersoner i ledande ställning			-325			
Övriga närstående	436	240				-260
Summa	68 561	175 302	4 373	30 287	-128 378	-98 561
Moderbolaget						
Närståenderelation						
Moderföretag	47 032	128 675	3 294	1 049		
Dotterföretag			8 635	3 838	-	-150
Dotterföretag			-3 283	-312		
Intresseföretag	500	7 875	13 997	28 769		
Intresseföretag			-14 141	-126	-926	-
Nyckelpersoner i ledande ställning			-325			
Summa	47 532	136 550	8 177	33 218	-926	-150
Tkr			Fordringar hos närstående		Skulder till närstående	
			2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen						
Närståenderelation						
Moderföretag			194 323	141 151		
Intresseföretag			352 573	291 557	-168 707	-177 859
Nyckelpersoner i ledande ställning					-2 511	
Övriga närstående			9 547	6 575		
Summa			556 443	439 283	-171 218	-177 859
Moderbolaget						
Närståenderelation						
Moderföretag			194 323	141 151		
Dotterföretag			343 876	422 130	-1 725	-13 225
Intresseföretag			199 794	245 951	-168 589	-160 319
Nyckelpersoner i ledande ställning					-2 511	
Summa			737 993	809 232	-172 825	-173 544

Transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Ovanstående transaktioner har skett med närstående bolag. Kvalitena har avyttrat aktier i D.Carnegie & Co och Boligulie Holding II AS till moderbolaget Dorco International B.V för 47,0 Mkr. Utav beloppet försäljning av varor och tjänster till närstående (intressebolag), 21,1 Mkr, avser 10,8 Mkr ersättning för förvaltnings- och rådgivningstjänster, 9,8 Mkr hyra för lokaler samt 0,5 Mkr finansiella tjänster. Försäljning till övriga närstående avser hyror från styrelseledamot och närstående till ledningsgruppen. Förvärv av byggtjänster från intresseföretag uppgår till 122,0 Mkr varav i projektfastigheterna Stockholm Fotocellen 2 och Järfälla Veddesta 2:53 i Stendörren Fastigheter, 120,2 Mkr. Kvalitena AB har ett närstående mellanhavande, räntebärande reversskulder på totalt 150 Mkr, med Markarydsbostäder Holding AB. Detta bolag ingår i D.Carnegie & Co koncernen sedan den 4 juli 2014. Räntekostnaden för dessa reversskulder uppgick till 10,9 Mkr under perioden. Lån och ränta från nyckelpersoner i ledande ställning avser lån lämnat av VD. Kundfordringar hos intresseföretag ingår i fordringar hos intresseföretag med 8,5 (3,9) Mkr för koncernen och med 0,4 (2,9) Mkr för moderbolaget. Övriga fordringar hos närstående avser fordran på systerbolag till gemensamt moderbolag. Beträffande styrelse, VD och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och avtal som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal angående avgångsvederlag, se not 6.

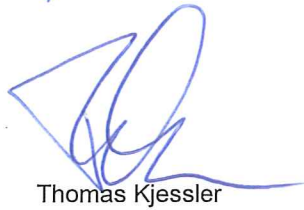
Lidköping 30 / 5 2016



Lars Andersson
Ordförande



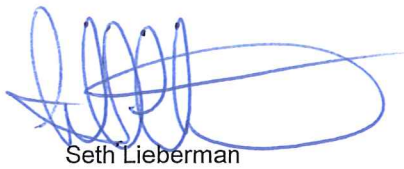
Claes Wollter



Thomas Kjessler



Knut Pousette
Verkställande direktör

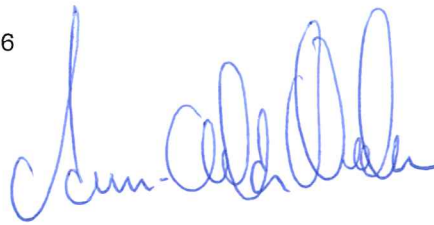


Seth Lieberman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 / 5 2016



Martin Dagermark
Auktoriserad revisor



Ann-Charlotte Nordin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Kvalitena AB (publ)
Org.nr. 556527-3314

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kvalitena AB (publ) för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kvalitena AB (publ) för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

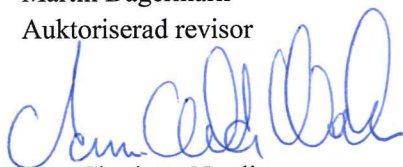
Uttalanden

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

Stockholm den 31 maj 2016



Martin Dagermark
Auktoriserad revisor



Ann-Charlotte Nordin
Auktoriserad revisor