

KVALITENA

Delårsrapport

2016-01-01 – 2016-06-30

KVALITENA AB (PUBL)
556527-3314

KVALITENAS STÖRSTA NOTERADE INNEHAV

D. CARNEGIE & CO.

D. Carnegie & Co*Nasdaq OMX Stockholm*

Röstandel 37,32%, Kapitalandel 20,42% per 2016-06-30

**Stendörren Fastigheter***Nasdaq First North Premier*

Röstandel 36,96%, Kapitalandel 22,26% per 2016-06-30

**A Group of Retail Assets***Nasdaq First North*

Röstandel 34,62%, Kapitalandel 13,83% per 2016-06-30 (ink. indirekt ägande)

**Scandi Standard***Nasdaq OMX Stockholm*

Röstandel 5,83%, Kapitalandel 5,83% per 2016-06-30

**Admiral Capital***Nasdaq OMX Copenhagen*

Röstandel 66,59%, Kapitalandel 53,46% per 2016-06-30*

KVALITENAS STÖRRE INNEHAV I ONOTERADE FASTIGHETSBOLAG**Kuststaden Holding AB**

Röstandel 32,45%, Kapitalandel 32,45% per 2016-06-30

**Gimmel Fastigheter AB**

Röstandel 20,00%, Kapitalandel 20,00% per 2016-06-30

**Sörmlandsporten AB**

Röstandel 50,00%, Kapitalandel 50,00% per 2016-06-30

*Ägande i Kvalitena Danmark AB, i vilket Kvalitena ABs ägarandel uppgår till 50%

FÖRÄNDRING AV VERKSAMHETENS INRIKTNING

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

Då en väsentlig förändring av verksamhetens inriktning skett under senaste året har styrelsen beslutat om att från och med första kvartalet 2016 förändra resultaträkningens disposition samt poster för att ge en rättvisande bild av bolagets resultat och finansiella ställning.

JANUARI – JUNI 2016

- Nettoomsättningen uppgick till 28,5 (168,9) miljoner kronor
- Resultat från andelar i intressebolag och joint venture uppgick till 253,4 (80,6) miljoner kronor
- Rörelseresultatet uppgick till 216,8 (163,1) miljoner kronor
- Årets resultat uppgick till 203,6 (149,7) miljoner kronor

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER FÖRSTA HALVÅRET

- Kvalitena förvärvade den 10:e mars fastigheten Tingsryd Öresund 2 via en 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 %.
- Kvalitena har i juni tillträtt 70 % av fastighetsbolaget Peritas Fastigheter 4 AB, sedan dess namnändrat till Topia Fastigheter AB. Topias fastighetsbestånd utgörs av 34 fastigheter belägna i mellersta och norra Sverige.
- Under perioden har Kvalitena avyttrat 125 000 A-aktier och 1 750 000 B-aktier i Stendörren Fastigheter AB. Kvalitenas ägande uppgår efter försäljningen till ca 36,96 % av rösterna och 22,26 % av kapitalet.
- Under det andra kvartalet 2016 tillträdde även aktierna i Bromma Business Jet AB, numera namnändrat till Svenskt Industriflyg AB.
- Bolaget har även tillträtt fastigheten Stockholm Kornetten 2 via ett bolagsförvärv.
- Kvalitena har under perioden även deltagit i en nyemission i fastighetsbolaget Kuststaden. Efter emission uppgår Kvalitenas ägarandel till 32,45% i bolaget.

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Kvalitena har efter periodens utgång ingått avtal om att sälja 75 % av bolagets aktieinnehav i D. Carnegie & Co AB (publ) till Vega Holdco Sarl, ett bolag kontrollerat av Blackstone Real Estate Partners Europe IV och Blackstone Real Estate Partners VIII. Samtliga villkor för transaktion har uppfyllts.
- Efter periodens utgång har Kvalitena deltagit i en nyemission i Maha Energy AB. Efter emissionen uppgår Kvalitenas ägarandel till 16,3 % av rösterna och kapitalet i Maha Energy.
- Efter periodens utgång har Kvalitena via intressebolag deltagit i en nyemission i Admiral Capital A/S.
- Kvalitena har även efter periodens utgång avtalat om förvärv och tillträtt två fastigheter i Stockholms innerstad. Förvärven genomfördes som en bolagstransaktion.

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

	2016	2015
	Jan – juni	Jan - dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Antal fastigheter	43	8
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	1 708	1 026
Uthyrningsbar yta (kvm)	141 000	50 000
Finansiella nyckeltal		
Soliditet (%)	43%	47%
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,2	1,0
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,3	3,2
Genomsnittlig ränta på samtliga lån (%)	5,13%	4,94%
Avkastning eget kapital (%)	25,5%	34,3%
Avkastning totalt kapital (%)	11,9%	20,5%

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital (%)

Resultat före skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital (%)

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

Räntetäckningsgrad (ggr)

Rörelseresultatet dividerat med finansnettot.

Skuldsättningsgrad (ggr)

Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital.

Soliditet (%)

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Uthyrningsbar area (kvm)

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

Genomsnittlig ränta på samtliga lån (%)

Genomsnittlig ränta på samtliga lån vid periodens utgång i procent.

FASTIGHETSVÄRDEN

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per den 30 juni ett bedömt värde om 1 708 mkr (5 362). Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (Mkr)	2016	2015
	jan - juni	jan - dec
Bokfört värde vid periodens början	1 025,9	2 945,5
Förvärv och nybyggnation	576,9	2 576,2
Investeringar i befintliga fastigheter	42,2	184,7
Förvärv tidigare intresseföretag	-	-
Försäljning	-	-5 009,4
Värdeförändring	62,9	328,8
Bokfört värde vid periodens utgång	1 707,9	1 025,9

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid årets slut till 52,5 Mkr (110,0). Det egna kapitalet uppgick till 2 173,0 Mkr (2 315,8).

Räntederivat 2016-06-30

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat. Totalt var 155 Mkr (1406) av låneportföljen bunden via räntederivat vid periodens utgång.

Startdag	Nominella belopp (Mkr)	Marknads- värde (Mkr)	Återstående löptid (År)	Antal
Ränteswappar	155,0	-16,7	2,02	1
Summa	155,0	-16,7	2,02	1

Räntederivatet upptas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Per den 30 juni 2016 uppgick derivatens verkliga värde till -16,7 Mkr. Derivatens genomsnittliga räntebindning uppgick vid periodens utgång till 2,02 år till en genomsnittlig lång swap ränta om 4,42 %. Samtliga räntederivat värderas enligt vedertagna beräkningsmetoder utifrån officiella marknadsnoteringar och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Kvalitena bedömer inte att det finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument.

Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för koncernens samtliga räntebärande skulder per den 31 mars 2016 framgår av nedanstående tabell.

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2016	1 264,0	50,5%
2017	477,7	11,0%
2018	610,0	30,8%
2019	319,4	7,7%
>2019	40,1	0,0%
Summa	2 711,3	100,0%

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 14,9 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 5,29 månader beaktat effekt av räntesäkring via derivat.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2016 jan-juni	2015 jan-juni	2016 apr-juni	2015 apr-juni	2015 jan - dec
Nettoomsättning	28 462	168 929	15 740	103 736	407 067
Övriga intäkter	3 298	610	27	454	2 128
	31 760	169 539	15 767	104 190	409 195
Fastighetskostnader	-16 050	-56 089	-6 808	-30 456	-150 600
Personalkostnader	-12 957	-12 744	-6 325	-6 338	-23 805
Övriga externa kostnader	-36 065	-17 545	-22 031	-10 774	-68 471
Avskrivningar	-3 336	-691	-1 658	-354	-3 881
Resultat från andelar i joint venture & intresseföretag	253 438	80 634	151 092	65 470	345 053
	185 030	-6 434	114 270	17 548	98 296
Rörelseresultat	216 790	163 105	130 037	121 738	507 491
Finansiella intäkter	16 456	11 279	9 412	6 962	22 508
Finansiella kostnader	-66 938	-73 750	-42 453	-41 416	-180 165
Finansnetto	-50 482	-62 471	-33 041	-34 454	-157 657
Resultat efter finansiella poster	166 308	100 634	96 996	87 284	349 834
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	62 871	73 899	44 017	63 947	328 832
Värdeförändring finansiella instrument	-454	1 297	-604	16 112	-12 507
Resultat före skatt	228 725	175 830	140 409	167 343	666 159
Skatt på periodens resultat	-25 095	-26 179	-10 953	-24 065	-70 862
Periodens resultat	203 630	149 651	129 456	143 278	595 297
Övrigt totalresultat	16 447	-	3 504	-	21 845
Summa totalresultat för perioden	220 077	149 651	132 960	143 278	617 142
<i>Hänförligt till:</i>					
Moderföretagets aktieägare	219 493	86 167	132 376	83 243	427 759
Innehav utan bestämmande inflytande	584	63 484	584	60 035	189 383
Summa totalresultat för perioden	220 077	149 651	132 960	143 278	617 142

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

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

Nettoomsättning

I nettoomsättningen ingår hyresintäkter om 23,9 mkr (167,6) samt intäkter för förvaltningstjänster om 2,6 mkr (1,3) och övrig uthyrningsverksamhet om 2 mkr (-), totalt 28,5 mkr (168,9)

Fastighetskostnader

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

Personalkostnader

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

Övriga externa kostnader

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

Resultat från andelar i joint venture och intressebolag

Denna post ingår numera i rörelseresultatet, tidigare förvaltningsresultat, givet den betydande förändringen av verksamhetens inriktning vilket medfört att en betydande del av koncernens resultat är hänförligt till Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag 253,4 mkr (80,6).

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	1 707 992	5 362 411	1 025 871
Materiella anläggningstillgångar	122 882	31 991	124 126
Förskott materiella anläggningstillgångar	3 600	3 912	3 600
	1 834 474	5 398 314	1 153 597
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint venture & intresseföretag	2 173 171	1 131 690	1 908 031
Fordringar hos koncernföretag	286 659	175 475	194 323
Fordringar hos joint venture & intresseföretag	335 037	225 566	309 878
Andra långfristiga värdepappersinnehav	237 405	123 552	214 019
Räntederivat	-	2 754	-
Övriga långfristiga fordringar	24 393	44 812	22 332
	3 056 665	1 703 849	2 648 583
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	4 927	18 946	15 864
Summa anläggningstillgångar	4 896 066	7 121 109	3 818 044
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	26 371	63 874	14 918
Fordringar hos koncernföretag	-	-	5
Fordringar hos joint venture & intresseföretag	11 444	19 021	34 184
Skattefordran	6 969	1 560	3 551
Övriga fordringar	75 863	56 523	38 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 854	38 929	33 338
Likvida medel	52 497	109 981	181 122
Summa omsättningstillgångar	209 998	289 888	305 326
SUMMA TILLGÅNGAR	5 106 064	7 410 997	4 123 370

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Reserver	38 292	-	21 845
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	2 124 176	1 601 383	1 921 130
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	2 162 968	1 601 883	1 943 475
Innehav utan bestämmande inflytande	10 074	713 892	325
<i>Summa eget kapital</i>	2 173 042	2 315 775	1 943 800
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 060 701	2 325 039	874 345
Finansiella derivat	16 694	21 197	19 995
Övriga långfristiga skulder	1 527	6 057	1 612
Uppskjuten skatteskuld	57 292	173 191	38 793
<i>Summa långfristiga skulder</i>	1 136 214	2 525 484	934 745
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 641 156	2 206 677	1 130 058
Leverantörsskulder	33 830	51 705	29 214
Skulder till intresseföretag och koncernföretag	15 591	140 901	18 589
Skatteskulder	2 378	22 708	1 085
Övriga skulder	32 329	39 425	16 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71 524	108 322	49 038
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 796 808	2 569 738	1 244 825
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 106 064	7 410 997	4 123 370

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	Aktiekapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare	Innehavare utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
Ingående eget kapital per 2015-01-01	500	-	1 485 099	1 485 599	245 909	1 731 508
Årets resultat			86 167	86 167	63 484	149 651
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande ¹			30 117	30 117	404 499	434 616
Utgående eget kapital per 2015-06-30	500	-	1 601 383	1 601 883	713 892	2 315 775
Årets resultat			319 747	319 747	125 899	445 646
Övrigt totalresultat		21 845		21 845	-	21 845
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande ¹			-	-	-839 466	-839 466
Utgående eget kapital per 2015-12-31	500	21 845	1 921 130	1 943 475	325	1 943 800
Årets resultat			203 046	203 046	584	203 630
Övrigt totalresultat		16 447		16 447	-	16 447
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande ¹			-	-	9 165	9 165
Utgående eget kapital per 2016-06-30	500	38 292	2 124 176	2 162 968	10 074	2 173 042

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

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2016	2015	2015
	jan - juni	jan-juni	jan - dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	216 790	163 105	507 491
Realiserad värdeförändring derivat	-3 755	- 4312	-8 382
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-249 433	-79 648	-340 990
Erhållna räntor	6 684	6 912	10 705
Betalda räntor	-56 297	-62 303	-155 867
Betald inkomstskatt	-1 139	35	-3 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	-87 150	23 789	9 812
Förändring av rörelsefordringar	-40 706	-4 078	30 080
Förändring av rörelseskulder	26 071	-61 562	-58 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-101 785	-41 851	-18 328
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter	-88 357	-153 638	-227 344
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-108 008	-469 624	-635 231
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-1 856	-10 513	-110 088
Försäljning av förvaltningsfastigheter/koncernföretag	-	123 511	104 500
Förvärv av andelar i joint venture & intresseföretag	-205 727	-	-210 748
Försäljning av andelar i joint venture & intresseföretag	123 580	-	148 954
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-39 424	-217 414	-475 184
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	29 120	155 033	170 934
Utdelning	8 540	-	182
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-282 132	-572 645	-1 234 025
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	284 343	873 838	1 580 217
Amortering och lösen av lån	-29 051	-193 093	-262 402
Återbetalning av övriga lån och depositioner	-	170	350
Avyttring av aktier till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	71 748
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	255 292	680 915	1 389 913
Periodens kassaflöde	- 128 625	66 419	137 560
Likvida medel vid årets ingång	181 122	43 562	43 562
Periodens kassaflöde	-128 625	66 419	137 560
Likvida medel vid periodens utgång	52 497	109 981	181 122

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2016 jan-juni	2015 jan-juni	2016 apr-juni	2015 apr-juni	2015 jan - dec
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	2 134	124	1 617	50	2 555
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-
Summa rörelsens intäkter	2 134	124	1 617	50	2 555
Rörelsens kostnader					
Fastighetskostnader	-63	-13	-34	-6	-184
Övriga externa kostnader	-22 773	-3 631	-12 687	-2 030	-28 420
Personalkostnader	-530	-667	-276	-334	-1 167
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-2 358	-91	-1 179	-46	-2 156
Summa rörelsens kostnader	-25 724	-4 402	-14 176	-2 416	-31 927
Rörelseresultat	-23 590	-4 278	-12 559	-2 366	-29 372
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	-10 000	1 445	-10 000	-	-58 750
Resultat från andelar i intresseföretag	31 772	-312	24 106	-502	83 586
Resultat från värdepapper & fordringar som är anläggningstillgångar	4 054	-	4 054	-	2 076
Ränteintäkter och liknande resultatposter	15 678	14 496	7 017	7 818	26 967
Räntekostnader och liknande resultatposter	-58 520	-28 250	-36 209	-14 884	-74 760
	-17 016	-12 621	-11 032	-7 568	-20 881
Resultat efter finansiella poster	-40 606	-16 899	-23 591	-9 934	-50 253
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-1 570
Resultat före skatt	-40 606	-16 899	-23 591	-9 934	-51 823
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-40 606	-16 899	-23 591	-9 934	-51 823

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2016 jan-juni	2015 jan-juni	2016 apr-juni	2015 apr-juni	2015 jan - dec
Årets resultat	-40 606	-16 899	-23 591	-9 934	-51 823
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Totalresultat för perioden	-40 606	-16 899	-23 591	-9 934	-51 823

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	1 682	1 722	1 682
Inventarier, verktyg och installationer	101 432	12 541	103 190
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	657	1 723	786
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	103 771	15 986	105 658
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	292 581	569 200	263 987
Fordringar hos koncernföretag	768 355	515 290	526 957
Andelar i intresseföretag	1 324 481	834 720	1 298 016
Fordringar hos intresseföretag	195 268	172 564	170 843
Andra långfristiga värdepappersinnehav	188 312	123 302	186 012
Andra långfristiga fordringar	8 770	44 755	8 771
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	2 777 767	2 259 831	2 454 585
Summa anläggningstillgångar	2 881 538	2 275 817	2 560 243
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	2 684	3 283	809
Fordringar hos koncernföretag	46 489	10 711	11 242
Fordringar hos intresseföretag	10 043	12 800	28 602
Aktuell skattefordran	1 328	1 330	862
Övriga fordringar	33 532	9 303	28 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 298	13 458	8 960
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	113 374	50 885	79 331
Kassa och bank	42 470	14 320	177 035
Summa omsättningstillgångar	155 844	65 205	256 366
SUMMA TILLGÅNGAR	3 037 382	2 341 022	2 816 609

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Reservfond	40	40	40
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>540</i>	<i>540</i>	<i>540</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 271 595	1 323 419	1 323 418
Årets resultat	-40 606	-16 899	-51 823
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>1 230 989</i>	<i>1 306 520</i>	<i>1 271 595</i>
Summa eget kapital	1 231 529	1 307 060	1 272 135
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	932 047	200 501	866 345
Övriga skulder	-	-	-
Summa långfristiga skulder	932 047	200 501	866 345
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	814 655	629 309	613 966
Leverantörsskulder	9 387	2 864	3 718
Skulder till koncernföretag	4 374	30 003	1 725
Skulder till intresseföretag	5 083	140 901	18 589
Övriga skulder	5 107	13 710	13 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 200	16 674	26 976
Summa kortfristiga skulder	873 806	833 461	678 129
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 037 382	2 341 022	2 816 609

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

TSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Periodens Resultat	
Ingående eget kapital 2015-01-01	500	40	259 665	1 063 754	1 323 959
Föregående års resultat omföres			1 063 754	-1 063 754	0
Periodens resultat			-	-16 899	-16 899
Belopp vid periodens utgång 2015-06-30	500	40	1 323 419	-16 899	1 307 060
Periodens resultat			-	-34 924	-34 924
Belopp vid periodens utgång 2015-12-31	500	40	1 323 419	-51 823	1 272 136
Föregående års resultat omföres			-51 823	51 823	0
Periodens resultat			-	-40 606	-40 606
Belopp vid periodens utgång 2016-06-30	500	40	1 271 596	-40 606	1 231 530

KALENDARIUM

- Delårsrapport Q3 2016 publiceras 30 november 2016.
- Bokslutskommuniké 2016 publiceras 28 februari 2017.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

REVISORS GRANSKNING

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

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

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

Stockholm den 31 augusti 2016