

KVALITENA

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

2016

KVALITENA AB (PUBL)
556527-3314

FÖRÄNDRING AV VERKSAMHETENS INRIKTNING

Kvalitena har under de senaste åren alltmer utvecklats från ett renodlat fastighetsbolag till ett investmentbolag med fokus på direkta och indirekt fastighetsinnehav. 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 och poster för att ge en rättvisande bild av bolagets resultat och finansiella ställning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Kvalitena förvärvade den 10:e mars fastigheten Tingsryd Öresund 2 via en bolagstransaktion där samtliga aktier i bolaget Jitech Fastigheter AB förvärvades.
- Kvalitena har i juni tillträtt 70 % av fastighetsbolaget Peritas Fastigheter 4 AB, sedan dess namnändrat till Sveavalvet AB (publ).
- Under året 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 året deltagit i en nyemission i Maha Energy AB. Efter emissionen uppgår Kvalitenas ägarandel till 16,3 % av rösterna och kapitalet i Maha Energy.
- Kvalitena har under året via Kvalitena Danmark AB deltagit i en nyemission i Admiral Capital A/S.
- Kvalitena har även under året via bolagsförvärv förvärvat och tillträtt fastigheterna Valfisken 14 och Falken 6 i Stockholms innerstad.
- Kvalitena avyttrade under året 3 676 190 A-aktier och 8 170 003 B-aktier i D.Carnegie & Co AB (publ) till Blackstone.
- Vidare har Bolaget under året avtalat om försäljning av samtliga andelar i Sörmlandsporten AB och Kuststaden Holding AB, via apportemission till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ).
- Bolaget har även via apportemission sålt samtliga andelar i Gimmel Fastigheter till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)
- I november avtalade bolaget om förvärv av fastigheterna Glaucus 4 och Glaucus 5 i Stockholms innerstad.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS UTGÅNG

- Efter årets utgång har Kvalitena tillträtt fastigheterna Stockholm Glaucus 4 och Stockholm Glaucus 5 via en bolagstransaktion.
- Bolaget har även avyttrat 50 % av andelarna Brf Barken 128, ägare till fastigheten Stockholm Dykaren 34.
- Bolaget har även efter årets utgång förvärvat ytterligare 4 000 000 aktier i MAHA Energy AB och kontrollerar efter transaktionen motsvarande 21,9 % av rösterna och kapitalet.
- Bolaget har efter årets utgång slutfört försäljningen av samtliga andelar i Kuststaden Holding AB och Sörmlandsporten AB till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) via apportemission.

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

	2016	2015
Fastighetsrelaterade nyckeltal	Jan – dec	Jan - dec
Antal fastigheter	55	8
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	2 590	1 026
Uthyrningsbar yta (kvm)	175 000	50 000
Finansiella nyckeltal		
Soliditet (%)	50%	47%
Skuldsättningsgrad (ggr)	0,9	1,0
Räntetäckningsgrad (ggr)	5,8	3,2
Genomsnittlig ränta på samtliga lån (%)	5,68%	4,94%
Avkastning eget kapital (%)	35,11%	34,27%
Avkastning totalt kapital (%)	19,86%	20,53%

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 årets utgång.

Uthyrningsbar area (kvm)

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

Genomsnittlig ränta på samtliga lån (%)

Genomsnittlig ränta på samtliga lån vid årets utgång i procent.

FASTIGHETSVÄRDEN

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per den 31 december ett bedömt värde om 2 590 mkr (1 026). Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2016	2015
	jan - dec	jan - dec
Förvaltningsfastigheter (Mkr)		
Bokfört värde vid periodens början	1025,9	2945,5
Förvärv och nybyggnation	1016,7	2576,2
Investeringar i befintliga fastigheter	119,4	184,7
Förvärv tidigare intresseföretag	-	-
Försäljning	-1,3	-5009,4
Värdeförändring	428,9	328,8
Bokfört värde vid periodens utgång	2589,6	1025,9

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid årets slut till 235,0 Mkr (181,1). Det egna kapitalet uppgick till 2 982,7 Mkr (1 943,8).

Räntederivat 2016-12-31

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

Startdag	Nominella belopp (Mkr)	Marknads- värde (Mkr)	Återstående löptid (År)	Antal
Ränteswappar	155,0	-12,8	1,71	1
Summa	155,0	-12,8	1,71	1

Räntederivatet upptas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Per den 31 december 2016 uppgick derivatens verkliga värde till -12,8 Mkr. Derivatens genomsnittliga räntebindning uppgick vid årets utgång till 1,71 år till en genomsnittlig lång swap ränta om 4,42 %. Samtliga räntederivat värderas enligt vedertagna beräkningsmetoder utifrån officiella marknadsnoteringar och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Kvalitena bedömer inte att det finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument.

Kapitalbindningsstruktur

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

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2017	1 588,5	59,6%
2018	535,8	20,1%
2019	535,2	20,1%
2020	7,8	0,3%
>2020	0,0	0,0%
Summa	2 667,3	100,00%

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 13,8 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 8,3 månader beaktat effekt av räntesäkring via derivat.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2016 jan - dec	2015 jan - dec	2016 okt - dec	2015 okt - dec
Nettoomsättning	78 345	407 067	26 963	128 465
Övriga intäkter	5 816	2 128	2 586	-1 751
	84 161	409 195	29 549	126 714
Fastighetskostnader	-23 803	-150 600	-586	-67 440
Personalkostnader	-26 818	-23 805	-6 551	-5 473
Övriga externa kostnader	-89 596	-68 471	-23 330	-30 420
Avskrivningar	-6 661	-3 881	-1 646	-1 917
Resultat från andelar i joint venture & intresseföretag	810 970	345 053	220 266	190 511
	664 092	98 296	188 153	85 261
Rörelseresultat	748 253	507 491	217 702	211 975
Finansiella intäkter	15 842	22 508	3 280	5 993
Finansiella kostnader	-145 410	-180 165	-36 710	-60 082
Finansnetto	-129 568	-157 657	-33 430	-54 089
Resultat efter finansiella poster	618 685	349 834	184 272	157 886
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	428 920	328 832	323 061	223 613
Värdeförändring finansiella instrument	-397	-12 507	147	15 263
Resultat före skatt	1 047 209	666 159	507 481	396 762
Skatt på periodens resultat	-130 859	-70 862	-98 162	-39 024
Periodens resultat	916 350	595 297	409 319	357 738
Övrigt totalresultat	57 603	21 845	12 998	21 845
Summa totalresultat för perioden	973 953	617 142	422 317	379 583
<i>Hänförligt till:</i>				
Moderföretagets aktieägare	951 126	427 759	400 411	268 038
Innehav utan bestämmande inflytande	22 827	189 383	21 906	111 545
Summa totalresultat för perioden	973 953	617 142	422 317	379 583

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

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	2 589 596	1 025 871
Materiella anläggningstillgångar	23 403	124 126
Förskott materiella anläggningstillgångar	13 450	3 600
	2 626 450	1 153 597
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i joint venture & intresseföretag	1 865 939	1 908 031
Fordringar hos koncernföretag	365 861	194 323
Fordringar hos joint venture & intresseföretag	210 497	309 878
Andra långfristiga värdepappersinnehav	436 417	214 019
Räntederivat	-	-
Övriga långfristiga fordringar	48 837	22 332
	2 927 550	2 648 583
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	5 205	15 864
Summa anläggningstillgångar	5 559 205	3 818 044
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kundfordringar	21 883	14 918
Fordringar hos koncernföretag	-	5
Fordringar hos joint venture & intresseföretag	87 493	34 184
Skattefordran	4 700	3 551
Övriga fordringar	54 752	38 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 081	33 338
Likvida medel	234 968	181 122
Summa omsättningstillgångar	445 876	305 326
SUMMA TILLGÅNGAR	6 005 082	4 123 370

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	500	500
Reserver	79 448	21 845
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	2 812 719	1 921 130
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	2 892 667	1 943 475
Innehav utan bestämmande inflytande	90 038	325
<i>Summa eget kapital</i>	2 982 705	1 943 800
 <i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	1 062 674	874 345
Finansiella derivat	12 813	19 995
Övriga långfristiga skulder	3 629	1 612
Uppskjuten skatteskuld	160 398	38 793
<i>Summa långfristiga skulder</i>	1 239 514	934 745
 <i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	1 591 805	1 130 058
Leverantörsskulder	45 300	29 214
Skulder till intresseföretag och koncernföretag	20 264	18 589
Skatteskulder	5 548	1 085
Övriga skulder	46 541	16 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73 404	49 038
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 782 863	1 244 826
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	 6 005 082	 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	0	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
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande ¹			30 117	30 117	-434 967	-404 850
Utgående eget kapital per 2015-12-31	500	21 845	1 921 130	1 943 475	325	1 943 800
Årets resultat			893 523	893 523	22 827	916 350
Övrigt totalresultat		57 603		57 603	-	57 603
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-1 934	-1 934	66 886	64 952
Utgående eget kapital per 2016-09-30	500	79 448	2 812 719	2 892 667	90 038	2 982 705

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
	jan - dec	jan - dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	748 253	507 491
Realiserad värdeförändring derivat	-7 579	-8 382
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-795 519	-340 990
Erhållna räntor	14 788	10 705
Betalda räntor	-140 861	-155 867
Betald inkomstskatt	2 678	-3 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	-178 240	9 812
Förändring av rörelsefordringar	-16 921	30 080
Förändring av rörelseskulder	-131 175	-58 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-148 096	-28 140
Investeringsverksamheten		
Investering i förvaltningsfastigheter	-188 842	-227 344
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-306 772	-635 231
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-22 238	-110 088
Försäljning av förvaltningsfastigheter/koncernföretag	1 300	104 500
Försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar	81 566	-
Förvärv av andelar i joint venture & intresseföretag	-314 957	-210 748
Försäljning av andelar i joint venture & intresseföretag	1 308 339	148 954
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-362 154	-475 184
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	31 620	170 934
Utdelning	13 824	182
Kassaflöde från investeringsverksamheten	241 686	-1 234 025
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 471 547	1 580 217
Amortering och lösen av lån	-1 352 486	-262 402
Återbetalning av övriga lån och depositioner	-	350
Förändring av övriga långfristiga skulder	-	-
Tillskott från samt avyttring av aktier till innehav utan bestämmande inflytande	19 435	71 748
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	138 496	1 389 913
Periodens kassaflöde	53 846	137 560
Likvida medel vid årets ingång	181 122	43 562
Periodens kassaflöde	53 846	137 560
Likvida medel vid periodens utgång	234 968	181 122

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2016 jan - dec	2015 jan - dec	2016 okt - dec	2015 okt - dec
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	4 637	2 555	2 376	2375
Övriga rörelseintäkter	900	-	-	-
Summa rörelsens intäkter	5 537	2 555	3 276	2 375
Rörelsens kostnader				
Fastighetskostnader	-331	-184	-251	-68
Övriga externa kostnader	-49 646	-28 420	-8 162	-19 740
Personalkostnader	-1 045	-1 167	-252	-250
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-4 658	-2 156	-1 121	-1234
Summa rörelsens kostnader	-55 680	-31 927	-9 786	-21 292
Rörelseresultat	-50 143	-29 372	-6 510	-18 917
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	14 177	-58 750	84 282	-60195
Resultat från andelar i intresseföretag	727 429	83 586	120 863	82 692
Resultat från värdepapper & fordringar som är anläggningstillgångar	-3 460	2 076	-474	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	39 605	26 967	15 712	7 714
Räntekostnader och liknande resultatposter	-129 039	-74 760	-35 165	-28 301
	648 713	-20 881	185 219	1 910
Resultat efter finansiella poster	598 570	-50 253	178 709	-17 007
Bokslutsdispositioner	-10 519	-1 570	-	-1 570
Resultat före skatt	588 051	-51 823	168 190	-18 577
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-
Periodens resultat	588 051	-51 823	168 190	-18 577

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2016 jan - dec	2015 jan - dec	2016 okt - dec	2015 okt - dec
Årets resultat	588 051	-51 823	168 190	-18 577
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0
Totalresultat för perioden	588 051	-51 823	168 190	-18 577

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnad och mark	17 470	1 682
Inventarier, verktyg och installationer	162	103 190
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	437	786
	<hr/>	<hr/>
	18 069	105 658
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	544 933	263 987
Fordringar hos koncernföretag	715 081	526 957
Andelar i intresseföretag	1 152 489	1 298 016
Fordringar hos intresseföretag	105 582	170 843
Andra långfristiga värdepappersinnehav	334 560	186 012
Andra långfristiga fordringar	63 278	8 771
	<hr/>	<hr/>
	2 915 923	2 454 586
Summa anläggningstillgångar	2 933 992	2 560 244
<i>Omsättningstillgångar</i>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	-	809
Fordringar hos koncernföretag	197 142	11 242
Fordringar hos intresseföretag	87 493	28 602
Aktuell skattefordran	860	862
Övriga fordringar	20 923	28 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 583	8 960
	<hr/>	<hr/>
	328 001	79 331
Kassa och bank	65 116	177 035
Summa omsättningstillgångar	393 117	256 366
SUMMA TILLGÅNGAR	3 327 109	2 816 610

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	500	500
Reservfond	40	40
<i>Summa bundet eget kapital</i>	540	540
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 271 595	1 323 418
Årets resultat	588 051	-51 823
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 859 646	1 271 595
Summa eget kapital	1 860 186	1 272 135
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	676 005	866 345
Övriga skulder	-	-
Summa långfristiga skulder	676 005	866 345
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	570 883	613 966
Leverantörsskulder	5 791	3 718
Skulder till koncernföretag	130 911	1 725
Skulder till intresseföretag	20 264	18 589
Övriga skulder	41 268	13 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 800	26 976
Summa kortfristiga skulder	790 918	678 129
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 327 109	2 816 609

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

TSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Periodens Resultat	Summa
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			-	-51 823	-51 823
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			-	588 051	588 051
Belopp vid periodens utgång 2016-12-31	500	40	1 271 596	588 051	1 860 187

KALENDARIUM

- Årsredovisning 2016 publiceras den 31 maj 2017
- Delårsrapport Q1 2017 publiceras den 31 maj 2017
- Delårsrapport Q2 2017 publiceras den 31 augusti 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 28 februari 2017