

# DELÅRSRAPPORT

## 1 januari - 30 september 2013

för

Kvalitena AB (publ)

Org.nr 556527-3314

- Hyresintäkterna uppgick till 221,0 Mkr (175,8).
- Driftsnettot uppgick till 129,3 Mkr (100,0)
- Förvaltningsresultatet uppgick till -10,5 Mkr (33,3).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 377,1 Mkr (46,0)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 286,6 Mkr (63,4)

## Delårsrapport januari - september 2013

### Omsättning och resultat

Hyresintäkterna ökade till 221,0 Mkr (175,8). Fastighetskostnaderna uppgick till 122,9 Mkr (88,2). Driftsnettot ökade med närmare 30% till 129,3 Mkr (100,0). Det förbättrade driftsnettot beror på höjda hyror, en förbättrad uthyrningsgrad samt nyförvävade fastigheter. Förvaltningsresultatet blev -10,5 Mkr (33,3). Nedgången beror framförallt på höga engångskostnader för lösen av lån samt en kallare och mer snörik vinter än normalt. Därtill kommer ett negativt resultat i perioden för entreprenadverksamheten.

### Fastighetsinnehav och marknad

Koncernens fastighetsbestånd består av 28 fastigheter varav 19 stycken är bostadsfastigheter. Uthyrningsbar yta uppgår till 294 685 kvm, varav bostäder utgör 240 272 kvm. Antalet lägenheter uppgår till 3 420.

### Investeringar och försäljning

Nyinvesteringar i fastigheter för perioden uppgår till 330,8 Mkr och utgörs i huvudsak av förvärv av 500 lägenheter i Rinkeby samt renovering av lägenheter i befintligt bostadsbestånd.

### Fastighetsvärden

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per den 30 september ett bedömt värde om 3 692,4 Mkr (2 602,3). Ökningen beror på förvärv och investeringar i fastigheter samt byggrätter som blivit färdiga bygglov.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2013	2012	2012
Förvaltningsfastigheter (Mkr)	jan - sep	jan - sep	jan - dec
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>2 910,8</b>	<b>2 455,4</b>	<b>2 455,5</b>
Förvärv och nybyggnation	330,9	41,3	308,5
Investeringar i befintliga fastigheter	73,6	59,6	76,4
Försäljning	0,0	0,0	-97,2
Värdeförändring	377,1	46,0	167,6
<b>Bokfört värde vid periodens utgång</b>	<b>3 692,4</b>	<b>2 602,3</b>	<b>2 910,8</b>

### Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 24,6 Mkr (13,3). Det egna kapitalet uppgick till 1 160,7 Mkr (716,3)

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per den 30 september 2013 framgår av nedanstående tabell:

#### Räntebindningsstruktur 2013-09-30

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)	Snittränta (%)	Andel (%)
2013	2 001,0	3,92	83
2014	0,0	0,00	0
2015	247,9	4,38	10
2016	0,0	0,00	0
2017 och framåt	155,0	4,42	7
<b>Summa</b>	<b>2 403,9</b>	<b>4,00</b>	<b>100</b>

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat. Totalt har 206 Mkr (206) av låneportföljen bundits via räntederivat vid periodens utgång.

#### Räntederivat 2013-09-30

Startdag	Förfalldag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2011-03-30	2015-09-17	51,0	-2,3
2013-09-17	2018-09-17	155,0	-16,1
<b>Summa</b>		<b>206,0</b>	<b>-18,4</b>

Räntederivaten upptas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Per den 30 september 2013 uppgick derivatens verkliga värde till -18,4 Mkr.

Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder 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.

Kapitalbindningsstrukturen för koncernens fastighetslån per den 30 september 2013 framgår av nedanstående tabell.

#### Kapitalbindningsstruktur 2013-09-30

Förfallotidpunkt (År)	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2013	654,9	27
2014	201,0	8
2015	247,9	10
2016	1 109,7	46
2017	0,0	0
2018	200,5	8
<b>Summa</b>	<b>2 414,0</b>	<b>100</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 23,4 månader och den genomsnittliga räntebindingstiden var 3,6 månader.

#### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Då en stor del av fastighetsbeståndet utgörs av bostäder i Stockholmsregionen är vakansgraden låg och hyrorna förhållandevis säkra och förutsägbara. Den enskilt största driftkostnadsposten är värmekostnad. Bolaget bedriver ett aktivt arbete med att minska energianvändningen i fastigheterna men värmekostnaden kan variera år från år beroende på väder och energipris. Marknadsvärdet på fastigheterna varierar bland annat beroende på ränteutveckling och konjunktur. Marknadens avkastningskrav är en annan faktor som påverkar fastigheternas marknadsvärde. Bolagets finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras. Den räntebärande upplåningen medför att koncernen exponeras för bland annat ränterisk. För att begränsa ränterisken arbetar Kvalitena kontinuerligt med upplåningens förfallostruktur innebärande att bindningstider och innehav av räntederivat optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling så att bästa möjliga lånevillkor uppnås.

#### Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är den första finansiella rapport som Kvalitena upprättar med tillämpning av redovisningsprinciper som följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC). I bilaga till denna delårsrapport redogörs för de redovisningsprinciper som tillämpas samt effekten på resultat, ställning och kassaflöde vid övergången från tidigare tillämpade redovisningsprinciper.

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 kräver att moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen, d v s IFRS i den omfattning som RFR 2 tillåter.

Nya och reviderade standarder från IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC med tillämpning för koncernen från och med den 1 januari 2013 har inte haft någon effekt på koncernens resultat och ställning.

#### **Händelser efter periodens utgång**

Bolaget har efter balansdagen via dotterbolag förvärvat industrifastigheter i Högdalens industriområde i Stockholm och två kontors- och industrifastigheter i Veddesta, Järfälla kommun. Därtill har bolaget via intressebolag förvärvat ett större bostadsbestånd i Norrköping bestående av 1 899 lägenheter. Kvalitena har i september 2013 förvärvat 80% av aktierna i D. Carnegie & Co genom nyemission. Kvalitena avser att delta i föreslagen apportemission i D. Carnegie & Co. Genom apportemissionen överförs bostadsfastigheter till D. Carnegie & Co.

#### **Ekonomisk information**

- Bokslutskommuniké 2013 publiceras 28 februari 2014.
- Årsredovisning 2013 publiceras 30 maj 2014.

Information kan beställas per telefon 08-121 317 00 eller per e-post: [info@stendorren.se](mailto:info@stendorren.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 29 november 2013

**Delårsrapporten har inte varit föremål för revisorns granskning.**

## Resultaträkning i sammandrag för koncernen

TSEK	2013 jan - sept	2012 jan - sept	2012 jan - dec
Hysesintäkter	220 951	175 788	241 481
Övriga rörelseintäkter	31 282	12 435	22 047
<b>Summa intäkter</b>	<b>252 233</b>	<b>188 223</b>	<b>263 528</b>
Fastighetskostnader	-122 886	-88 201	-131 490
<b>Driftsnetto</b>	<b>129 347</b>	<b>100 022</b>	<b>132 038</b>
Central administration	-15 034	-6 837	-13 526
Projektutvecklingskostnader	-3 418	-472	-4 081
Resultat från andelar i intresseföretag	8 944	-6 360	33 670
Övriga rörelsekostnader	-41 448	-2 321	-17 975
Finansiella intäkter	3 431	793	5 926
Finansiella kostnader *	-92 302	-51 505	-69 405
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-10 480</b>	<b>33 320</b>	<b>66 647</b>
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	377 086	46 010	167 617
Realiserad värdoförändring finansiella instrument	-4 651	-2 922	-4 352
Orealiserad värdoförändring finansiella instrument	9 150	-407	-786
<b>Resultat före skatt</b>	<b>371 105</b>	<b>76 001</b>	<b>229 126</b>
Skatt på periodens resultat	-84 529	-12 581	-15 848
<b>Periodens resultat</b>	<b>286 576</b>	<b>63 420</b>	<b>213 278</b>
<i>Övrigt totalresultat</i>	0	0	0
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>286 576</b>	<b>63 420</b>	<b>213 278</b>
<i>Hänförligt till:</i>			
Moderföretagets aktieägare	199 972	50 498	169 110
Innehav utan bestämmande inflytande	86 604	12 922	44 168
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>286 576</b>	<b>63 420</b>	<b>213 278</b>

\* Av finansiella kostnader 2013, avser 20,9 mkr förtidslösen av tidigare upplåning.

**Balansräkning i sammandrag för koncernen**

<b>TSEK</b>	<b>2013-09-30</b>	<b>2012-09-30</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	3 692 443	2 602 325	2 910 783
Materiella anläggningstillgångar	26 926	12 616	12 307
	<b>3 719 369</b>	<b>2 614 941</b>	<b>2 923 090</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	137 984	46 589	124 341
Fordringar hos intresseföretag	78 866	56 596	48 971
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2 446	0	0
Andra långfristiga fordringar	10 540	2 591	9 374
	<b>229 836</b>	<b>105 776</b>	<b>182 686</b>
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	14 861	19 355	16 274
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 964 066</b>	<b>2 740 072</b>	<b>3 122 050</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	21 612	17 088	24 265
Fordringar hos koncernföretag	11 973	1 357	1 546
Fordringar hos intresseföretag	65 381	21 743	40 220
Skattefordran	1 191	590	480
Övriga fordringar	8 451	10 379	28 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 670	17 417	14 873
Likvida medel	24 594	13 274	14 201
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>147 872</b>	<b>81 848</b>	<b>123 732</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 111 938</b>	<b>2 821 920</b>	<b>3 245 782</b>

**Balansräkning i sammandrag för koncernen**

TSEK	2013-09-30	2012-09-30	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	200	500
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	992 862	674 278	792 890
<b><i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i></b>	<b>993 362</b>	<b>674 478</b>	<b>793 390</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	167 337	41 854	80 734
<b><i>Summa eget kapital</i></b>	<b>1 160 699</b>	<b>716 332</b>	<b>874 124</b>
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 241 980	1 492 182	1 690 927
Räntederivat	18 412	22 758	27 561
Övriga räntebärande skulder	187 616	154 010	162 960
Uppskjuten skatteskuld	277 224	197 215	193 411
<b><i>Summa långfristiga skulder</i></b>	<b>2 725 232</b>	<b>1 866 165</b>	<b>2 074 859</b>
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	39 416	41 271	42 307
Räntebärande skulder	21 976	22 942	20 135
Övriga skulder reverslån	0	0	54 200
Leverantörsskulder	41 892	45 501	65 102
Skulder till koncernföretag	0	20 678	16 881
Skulder till intresseföretag	0	2 242	0
Skatteskulder	4 987	6 303	6 733
Räntederivat	0	4 425	0
Övriga skulder	64 394	60 738	36 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 342	35 323	55 225
<b><i>Summa kortfristiga skulder</i></b>	<b>226 007</b>	<b>239 423</b>	<b>296 799</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 111 938</b>	<b>2 821 920</b>	<b>3 245 782</b>
 Ställda säkerheter	2 745 834	1 704 835	2 174 315
Eventualförpliktelser	166 205	305 798	308 347

## Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag för koncernen

		Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moder-företagets aktieägare	Innehavare utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
<b>TSEK</b>						
<b>Ingående eget kapital per</b>	<b>2012-01-01</b>	<b>200</b>	<b>623 780</b>	<b>623 980</b>	<b>28 932</b>	<b>652 912</b>
Totalresultat för perioden			50 498	50 498	12 922	63 420
Tillskjutet kapital				0		0
Utdelning				0		0
<b>Utgående eget kapital per</b>	<b>2012-09-30</b>	<b>200</b>	<b>674 278</b>	<b>674 478</b>	<b>41 854</b>	<b>716 332</b>
Totalresultat för perioden			118 612	118 612	31 246	149 858
Nyemission		300		300		300
Försäljning till innehav utan bestämmande inflytande					7 633	7 633
<b>Utgående eget kapital per</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>500</b>	<b>792 890</b>	<b>793 390</b>	<b>80 733</b>	<b>874 123</b>
Totalresultat för perioden			199 972	199 972	86 604	286 576
<b>Utgående eget kapital per</b>	<b>2013-09-30</b>	<b>500</b>	<b>992 862</b>	<b>993 362</b>	<b>167 337</b>	<b>1 160 699</b>

## Rapport över kassaflöde i sammandrag för koncernen

	2013	2012	2012
TSEK	jan - sept	jan - sept	jan - dec
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	-10 480	33 320	66 647
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	80 041	42 147	28 653
Erhållna räntor	478	793	5 282
Betalda räntor	-102 806	-50 864	-69 405
Betald inkomstskatt	0	3 079	-377
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>-32 767</b>	<b>28 475</b>	<b>30 800</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar	-9 070	75 427	-29 144
Förändring av rörelseskulder	-51 452	50 374	27 643
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-93 289</b>	<b>154 276</b>	<b>29 299</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i förvaltningsfastigheter m m	-176 218	-106 553	-128 470
Övriga investeringar och avyttringar	-7 145	14 037	0
Förändring av långfristiga fordringar	-31 061	33 707	-4 217
Försäljning av förvaltningsfastigheter m m	0	0	32 911
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-214 424</b>	<b>-58 809</b>	<b>-99 776</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån hos kreditinstitut	398 469	18 453	68 444
Amortering av lån hos kreditinstitut	-10 313	-21 781	0
Förändring av checkräkningskredit	-2 891	21 520	0
Förändring av övriga långfristiga skulder	-67 161	-116 319	0
Nyemission	0	0	300
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>318 104</b>	<b>-98 127</b>	<b>68 744</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>10 391</b>	<b>-2 660</b>	<b>-1 733</b>
Likvida medel vid årets ingång	14 201	15 934	15 934
Periodens kassaflöde	10 391	-2 660	-1 733
<b>Likvida medel vid årets utgång</b>	<b>24 592</b>	<b>13 274</b>	<b>14 201</b>



**Resultaträkning i sammandrag för moderbolaget**

	2013	2012	2012
	jan - sept	jan - sept	jan - dec
<b>TSEK</b>			
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3 909	3 954	5 369
Övriga rörelseintäkter	0	0	0
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>3 909</b>	<b>3 954</b>	<b>5 369</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	-1 902	-1 690	-3 551
Övriga externa kostnader	-4 486	-9 347	-9 485
Personalkostnader	-781	-1 273	-2 051
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-414	0	-1 888
Övriga rörelsekostnader	0	0	0
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-7 583</b>	<b>-12 310</b>	<b>-16 975</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3 674</b>	<b>-8 356</b>	<b>-11 606</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	-3 165	3 650	20 658
Resultat från andelar i intresseföretag	2 034	0	-275
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	0	1 151	1 151
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10 709	191	6 298
Räntekostnader och liknande resultatposter	-43 467	-2 947	-4 559
	-33 889	2 045	23 273
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-37 563</b>	<b>-6 311</b>	<b>11 667</b>
Bokslutsdispositioner	0	0	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-37 563</b>	<b>-6 311</b>	<b>11 667</b>
Skatt på periodens resultat	1 026	1 542	1 796
<b>Periodens resultat</b>	<b>-36 537</b>	<b>-4 769</b>	<b>13 463</b>

**Rapport över totalresultat i sammandrag för moderbolaget**

	2013	2012	2012
	jan - sept	jan - sept	jan - dec
<b>TSEK</b>			
<b>Periodens resultat</b>	<b>-36 537</b>	<b>-4 769</b>	<b>13 463</b>
Övrigt totalresultat	0	0	0
<b>Summa övrig totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>-36 537</b>	<b>-4 769</b>	<b>13 463</b>

**Balansräkning i sammandrag för moderbolaget**

TSEK	2013-09-30	2012-09-30	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	39 177	41 136	39 177
Inventarier, verktyg och installationer	6 723	2 290	5 544
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6 203	24 023	4 449
	52 103	67 449	49 170
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	59 051	35 655	42 018
Fordringar hos koncernföretag	332 066	260 642	265 062
Andelar i intresseföretag	40 840	11 881	37 107
Fordringar hos intresseföretag	76 866	72 318	80 954
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2 446	0	0
Andra långfristiga fordringar	22 326	7 736	11 036
Uppskjuten skattefordran	1 026	1 542	0
	534 621	389 774	436 177
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>586 724</b>	<b>457 223</b>	<b>485 347</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	6 255	1 242	4 315
Fordringar hos koncernföretag	116 431	9 659	14 942
Fordringar hos intresseföretag	65 271	6 021	8 233
Aktuell skattefordran	1 142	560	468
Övriga fordringar	1 592	4 949	884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 434	3 497	1 860
	202 125	25 928	30 702
Kassa och bank	6 575	3 050	5 989
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>208 700</b>	<b>28 978</b>	<b>36 691</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>795 424</b>	<b>486 201</b>	<b>522 038</b>

**Balansräkning i sammandrag för moderbolaget**

TSEK	2013-09-30	2012-09-30	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	200	500
Reservfond	40	40	40
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>540</i>	<i>240</i>	<i>540</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	304 551	285 980	291 088
Periodens resultat	-36 537	-4 769	13 463
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>268 014</i>	<i>281 211</i>	<i>304 551</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>268 554</b>	<b>281 451</b>	<b>305 091</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	342 891	0	0
Checkräkningskredit	27 420	41 271	28 133
Skulder till kreditinstitut	57 535	50 386	58 231
Skulder till koncernföretag	2 909	37 157	20 247
Skulder till intresseföretag	0	0	0
Övriga skulder	59 385	47 085	23 385
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>490 140</i>	<i>175 899</i>	<i>129 996</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	1 435	6 500	1 435
Övriga kortfristiga lån	8 500	0	54 200
Leverantörsskulder	3 609	5 314	8 634
Skulder till koncernföretag	2 404	6 163	5 762
Skulder till intresseföretag	0	2 242	0
Övriga skulder	9 748	5 384	8 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 034	3 248	7 997
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>36 730</i>	<i>28 851</i>	<i>86 951</i>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>795 424</b>	<b>486 201</b>	<b>522 038</b>
Ställda säkerheter	139 925	88 639	107 180
Ansvarsförbindelser	2 154 400	1 848 511	2 087 581

## Förändringar i moderbolagets eget kapital i sammandrag

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat	Årets	
			resultat	resultat	
<b>TSEK</b>					
<b>Ingående eget kapital 2012-01-01</b>	<b>200</b>	<b>40</b>	<b>167 050</b>	<b>118 930</b>	<b>286 220</b>
Föregående års resultat omföres			118 930	-118 930	0
Periodens resultat				-4 769	-4 769
<b>Belopp vid periodens utgång 2012-09-30</b>	<b>200</b>	<b>40</b>	<b>285 980</b>	<b>-4 769</b>	<b>281 451</b>
Nyemission	300				300
Koncernbidrag, netto efter skatteeffekt			5 108		5 108
Periodens resultat				18 232	18 232
<b>Belopp vid periodens utgång 2012-12-31</b>	<b>500</b>	<b>40</b>	<b>291 088</b>	<b>13 463</b>	<b>305 091</b>
Föregående års resultat omföres			13 463	-13 463	0
Periodens resultat				-36 537	-36 537
<b>Belopp vid periodens utgång 2013-09-30</b>	<b>500</b>	<b>40</b>	<b>304 551</b>	<b>-36 537</b>	<b>268 554</b>

**Kassaflödesanalys moderbolaget i sammandrag**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2012</b>
<b>TSEK</b>	<b>jan - sept</b>	<b>jan - sept</b>	<b>jan - dec</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat från kvarvarande verksamheter	-3 674	-8 356	-11 606
Justering för poster som inte är kassaflödespåverkande	414	0	1 888
Resultat från andelar i koncernföretag	-3 165	0	0
Erhållna räntor	272	191	6 298
Betalda räntor	-36 036	-2 947	-4 559
Betald inkomstskatt	-673	0	-318
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>-42 862</b>	<b>-11 112</b>	<b>-8 297</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar	-11 183	94 996	10 826
Förändring av rörelseskulder	-56 231	1 135	10 482
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-110 276</b>	<b>85 019</b>	<b>13 011</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 347	-2 933	-9 997
Förvärv av aktier i dotterföretag	-17 033	0	-8 482
Försäljning av dotterbolag	0	2 507	35 597
Förvärv av aktier i intresseföretag	-4 033	-25	-2 626
Försäljning av intresseföretag	2 484	0	12 600
Förvärv av andra långfristiga värdepappersinnehav	-2 446	0	0
Försäljning av kortfristiga placeringar	0	5 115	5 115
Lämnade lån	-223 484	-5 200	-106 230
Erhållna utdelningar	0	195	195
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-247 859</b>	<b>-341</b>	<b>-73 828</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	0	0	300
Upptagande av obligationslån	341 469	0	0
Förändring av checkräkningskredit	-713	24 116	0
Upptagande av andra lån	18 000	59 782	62 030
Förändring av övriga långfristiga skulder	662	0	0
Amortering av lån	-696	-170 001	0
Utbetald utdelning	0	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>358 722</b>	<b>-86 103</b>	<b>62 330</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>587</b>	<b>-1 425</b>	<b>1 513</b>
Likvida medel vid årets ingång	5 988	4 475	4 475
Periodens kassaflöde	587	-1 425	1 513
Likvida medel vid årets utgång	<b>6 575</b>	<b>3 050</b>	<b>5 988</b>

## Nyckeltal - koncernen

	2013-01-01	2012-01-01	2012-01-01
	2013-09-30	2012-09-30	2012-12-31
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>			
Antal fastigheter	28	24	21
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	3 692	2 602	2 911
Uthyrningsbar yta ( kvm)	294 685	223 354	249 650
<b>Finansiella nyckeltal</b>			
Soliditet (%)	28%	25%	27%
Skuldsättningsgrad (ggr)	2,1	2,4	2,2
Belåningsgrad (%)	67%	66%	66%
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,2	1,6	2,0
Genomsnittlig ränta på fastighetslån (%)	3,79%	3,36%	3,24%
Avkastning eget kapital (%)	36,5%	11,1%	30,0%
Avkastning totalt kapital (%)	12,6%	4,5%	9,9%

## 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.

### Belåningsgrad (%)

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

### Räntetäckningsgrad (ggr)

Förvaltningsresultat med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader.

Räntetäckningsgrad är beräknad exklusive finansiella kostnader om 20,9 Mkr av engångskaraktär.

### 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 fastighetslån (%)

Genomsnittlig ränta på fastighetslån vid periodens utgång i procent.

## Redovisningsprinciper för koncernen

### Koncernredovisning

Dotterföretag är de företag där koncernen har bestämmande inflytande, det vill säga har rätt att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer med ett aktieinnehav uppgående till mer än 50 procent av röstetalet. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Endast den delen av dotterföretagets balanserade vinstmedel som intjänats efter den tidpunkt då bestämmande inflytande erhöles ingår i koncernens egna kapital. Förvärv kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller som tillgångsförvärv. En individuell bedömning görs för varje enskilt förvärv. I de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet och där det förvärvade bolaget saknar förvaltningsorganisation och administration eller dessa funktioner är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

### Tillgångsförvärv

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till övervärden på fastigheten som identifierats vid upprättandet av förvärvsanalysen. Eventuell skatterabatt minskar i stället fastighetens redovisade verkliga värde. Det medför att även vid efterföljande värderingar och bokslut kommer det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten att reduceras med den vid förvärvstillfället beräknade uppskjutna skatten.

### Rörelseförvärv

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Anskaffningsvärdet för ett förvärv utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I anskaffningsvärdet ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av eventuell avtalad villkorad köpeskilling. Uppskjuten skatt redovisas på identifierade övervärden. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultatet när de uppstår. Eventuell positiv skillnad mellan anskaffningskostnaden för aktierna och koncernens andel av det verkliga värdet på den förvärvade rörelsens identifierbara tillgångar och skulder redovisas som koncernmässig goodwill. Är skillnaden negativ redovisas den direkt i resultaträkningen. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt realiserade vinster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. I koncernredovisningen har redovisningsprinciperna för dotterbolag, i förekommande fall, anpassats för att uppnå en enhetlig tillämpning av koncernens principer.

### 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.

### 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 ägarna 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.

### Segmentredovisning

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs upp av företagsledningen för att utvärdera resultatet och för att kunna allokera ändamålsenliga resurser till rörelsesegmentet.

### 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.

### Intäktsredovisning

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som kompenseras av en vid en annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Vinster och förluster från fastighetsförsäljningen redovisas på kontraktetsdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Ränteintäkter periodiseras över löptiden. Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

### Entreprenadavtal

Ett av koncernens dotterföretag har bedrivit entreprenadverksamhet. Med hänsyn till att verksamheten inte är en del av koncernens huvudverksamhet redovisas intäkterna som övriga intäkter och relaterade kostnader redovisas som övriga rörelsekostnader. Av koncernens övriga rörelsekostnader avser merparten denna verksamhet. Intäkterna redovisas med tillämpning av successiv vinstavräkning. Färdigställandegraden har beräknats med utgångspunkt från nedlagda kostnader i förhållande till prognostiserade kostnader.

### Leasing

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har förts över till leasetagaren. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Koncernen har inga väsentliga finansiella leasingavtal varför samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

### Ersättningar till anställda

Koncernens pensionsplaner för ersättning efter avslutad anställning omfattar endast avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet. När avgiften är betalad har företaget inga ytterligare förpliktelser. Ersättning till anställda så som lön och pension redovisas som kostnad under den period när de anställda utfört de tjänster som ersättningen avser.

## Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt samt uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultatet, 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 eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. En sådan skillnad kan uppkomma till exempel vid en upp- eller nedskrivning av en tillgång eller när tillämpade redovisningsprinciper skiljer sig åt mellan enskilt koncernföretags redovisning och koncernredovisningen.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Skattesatsen är för närvarande 22 %.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas.

## Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter och byggrätter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod har en skassafödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftsnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. Även byggrätter inom detaljpanelagt område men som i dagsläget saknar fastställd detaljplan har tagits upp till bedömt verkligt värde. Vid bedömningen av verkligt värde har hänsyn tagits till var respektive projekt befinner sig i avseende planläggningsprocessen enligt de interna riktlinjer som bolaget har fastställt. Samtliga fastigheter och byggrätter värderas årligen till verkligt värde av externa värderingsmän. Som externa värderingsmän har Savilles Sweden AB och Nordier Property Advisors AB, vilka är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare, anlåtats. Internt i koncernen och av värderingsmännen sker löpande revidering av gjorda värderingar. Utgifter som är värdehöjande aktiveras. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till-, eller ombyggnader aktiveras räntekostnaden.

Resultatet av fastighetsförsäljning utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och redovisat värde baserat på senast upprättade värdering till verkligt värde, med avdrag för genomförda investeringar under året och direkta transaktionskostnader.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I det fall en materiell anläggningstillgång består av flera betydande delar fördelas anskaffningsvärdet på dessa delar. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avskrivningarna baseras på anskaffningsvärden vilka, efter avdrag för eventuella restvärden, fördelas över uppskattad nyttjandeperiod. Nyttjandeperiod och restvärde prövas varje balansdag och justeras vid behov. Avskrivningarna baseras på följande nyttjandeperioder:

Inventarier 5 år

Avskrivningarna på inventarier har fördelats enligt följande:

TSEK	Koncern Q3 2013	Koncern Q3 2012	Koncern 2012
Fastighetskostnader	695	627	844
Central administration	355	400	538
Övriga rörelsekostnader	224	25	96
<b>Summa</b>	<b>1 274</b>	<b>1 052</b>	<b>1 478</b>

## Nedskrivningar

Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det skattemässiga värdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

## Finansiella instrument

Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i följande kategorier.

Klassificeringen är beroende av för vilket syfte instrumentet förvärvats.

### 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.

### 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.

### Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

I denna klass återfinns derivatinstrument som inte utgör säkringsredovisning.

### Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar har fastställda betalningar och innehas utan handels syfte. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för de poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Värdering efter anskaffningstidpunkten sker till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

En nedskrivning av kundfordringar och lånefordringar redovisas i resultaträkningen som en övrig extern kostnad.

### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde.

Köp och försäljningar av finansiella instrument redovisas på affärsdagen, dvs den dag då bindande avtal ingås. Samtliga finansiella instrument vilka inte värderas till verkligt värde, värderas inledningsvis till anskaffningskostnad plus transaktionskostnader.



#### *Beräkning av verkligt värde finansiella instrument*

Vid fastställande av verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder används officiella marknadsnoteringar på bokslutsdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för respektive löptid.

#### *Upplupet anskaffningsvärde*

Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, vilket innebär att eventuella över- eller underkurser samt direkt hänförliga kostnader eller intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av den beräknade effektivräntan. Effektivräntan är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden.

#### **Likvida medel**

I likvida medel i balansräkningen ingår kassa och banktillgodohavanden samt kortfristiga likvida placeringar med en ursprunglig löptid på maximalt 3 månader.

#### **Derivatinstrument**

Koncernen tillämpar inte någon säkringsredovisning utan derivaten redovisas i kategorin Finansiella tillgångar respektive finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

#### **Upplåning**

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över lånets löptid, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Lånekostnader belastar resultatet för det år till vilket de hänförs, utom till den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffningskostnad. Koncernen aktiverar lånekostnader som är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen.

#### **Avsättningar och eventualförpliktelser**

Avsättningar redovisas när det finns ett åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Eventualförpliktelser redovisas om det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

#### **Moderbolagets redovisningsprinciper**

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 kräver att moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen, d v s IFRS i den omfattning som RFR 2 tillåter.

#### **Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper**

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

#### **Skatter**

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

#### **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.

#### **Innehav i dotterföretag**

Innehav i dotterföretag värderas utifrån anskaffningsvärde vari ingår förvävsrelaterade utgifter. I de fall det redovisade värdet avseende investeringen överstiger återvinningsvärdet, sker nedskrivning.

#### **Andelar i intresseföretag**

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

#### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i dotterföretag hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras.

Koncernbidrag som lämnas till dotterföretag är att se som aktieägartillskott. Koncernbidraget med beaktande av skatteeffekten, redovisas som en ökning av aktier i dotterföretag, därefter prövas värdet för att se om det finns något nedskrivningsbehov. Koncernbidrag som erhålls från dotterföretag är att jämställa med utdelning och redovisas som finansiell intäkt i resultaträkningen. Skatteeffekten redovisas i resultaträkningen.

#### **Uppställningsform för resultat- och balansräkning**

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

### Förklaringar avseende övergång till IFRS

Denna finansiella rapport för koncernen är den första som upprättats med tillämpning av IFRS, vilket framgår av Redovisningsprinciper.

De redovisningsprinciper som där anges har tillämpats vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter för redovisningsperioden 1 januari – 30 september 2013 och för jämförelseåret 2012 samt koncernens öppningsbalans den 1 januari 2012.

Vid upprättandet av koncernens öppningsbalansräkning har belopp som redovisats enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper justerats enligt IFRS. Förklaringar till hur övergången från tidigare redovisningsprinciper till IFRS har påverkat koncernens finansiella ställning, finansiella resultat och kassaflöden framgår av följande tabeller och förklaringar till dessa.

Övergången till IFRS har inte medfört några förändringar för moderbolaget annat än att övergången endast har inneburit omklassificering av fordringar på intressebolag enligt samma princip som för koncernen.

Jämförelsen av kassaflödet påverkas endast av de omklassificeringar av fordringar och skulder som har gjorts.

Avstämning av balansräkning	Not	2012-01-01			2012-09-30			2012-12-31		
		Enligt tidigare principer	Effekt vid övergång till IFRS	IFRS	Enligt tidigare principer	Effekt vid övergång till IFRS	IFRS	Enligt tidigare principer	Effekt vid övergång till IFRS	IFRS
<b>TSEK</b>										
<b>Tillgångar</b>										
Förvaltningsfastigheter	a)	2 057 422	397 970	2 455 392	2 158 345	443 980	2 602 325	2 354 978	555 804	2 910 782
Materiella anläggningstillgångar	b)	4 773	1 700	6 473	6 716	5 900	12 616	12 307		12 307
Finansiella anläggningstillgångar	c)	135 671	9	135 680	91 438	14 339	105 777	139 159	43 527	182 686
Uppskjutna skattefordringar	d)	12 206	7 042	19 248	12 206	7 149	19 355	10 210	6 064	16 274
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 210 072</b>	<b>406 721</b>	<b>2 616 793</b>	<b>2 268 705</b>	<b>471 368</b>	<b>2 740 073</b>	<b>2 516 654</b>	<b>605 395</b>	<b>3 122 049</b>
Omsättningstillgångar	e)	154 921	15 449	170 370	66 126	15 722	81 848	86 575	37 158	123 733
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>154 921</b>	<b>15 449</b>	<b>170 370</b>	<b>66 126</b>	<b>15 722</b>	<b>81 848</b>	<b>86 575</b>	<b>37 158</b>	<b>123 733</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 364 993</b>	<b>422 170</b>	<b>2 787 163</b>	<b>2 334 831</b>	<b>487 090</b>	<b>2 821 921</b>	<b>2 603 229</b>	<b>642 553</b>	<b>3 245 782</b>
<b>Eget kapital</b>										
Aktiekapital		200		200	200		200	500		500
Övrigt tillskjutet kapital		0		0			0	0		0
Reserver		43 080	-43 080	0	13 508	-13 508	0	16 001	-16 001	0
Balanserat resultat inklusive årets resultat		281 083	351 218	632 301	316 492	357 787	674 279	323 913	468 977	792 890
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>324 363</b>	<b>308 138</b>	<b>632 501</b>	<b>330 200</b>	<b>344 279</b>	<b>674 479</b>	<b>340 414</b>	<b>452 976</b>	<b>793 390</b>
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		951	19 460	20 411	6 091	35 763	41 854	12 051	68 683	80 734
<b>Totalt eget kapital</b>	f)	<b>325 314</b>	<b>327 598</b>	<b>652 912</b>	<b>336 291</b>	<b>380 042</b>	<b>716 333</b>	<b>352 465</b>	<b>521 659</b>	<b>874 124</b>
<b>Skulder</b>										
Långfristiga skulder	g)	1 700 317	-52 784	1 647 533	1 748 421	-79 471	1 668 950	1 932 592	-51 144	1 881 448
Avsättning för skatter	h)	117 350	67 796	185 146	117 350	79 865	197 215	100 077	93 334	193 411
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 817 667</b>	<b>15 012</b>	<b>1 832 679</b>	<b>1 865 771</b>	<b>394</b>	<b>1 866 165</b>	<b>2 032 669</b>	<b>42 190</b>	<b>2 074 859</b>
Kortfristiga skulder	i)	222 012	79 560	301 572	132 769	106 654	239 423	218 095	78 704	296 799
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>222 012</b>	<b>79 560</b>	<b>301 572</b>	<b>132 769</b>	<b>106 654</b>	<b>239 423</b>	<b>218 095</b>	<b>78 704</b>	<b>296 799</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>2 039 679</b>	<b>94 572</b>	<b>2 134 251</b>	<b>1 998 540</b>	<b>107 048</b>	<b>2 105 588</b>	<b>2 250 764</b>	<b>120 894</b>	<b>2 371 658</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>2 364 993</b>	<b>422 170</b>	<b>2 787 163</b>	<b>2 334 831</b>	<b>487 090</b>	<b>2 821 921</b>	<b>2 603 229</b>	<b>642 553</b>	<b>3 245 782</b>

Koncernen		2012-01-01			2012-09-30			2012-12-31		
TSEK	Not									
Förvaltningsfastigheter			397 970			443 980			555 804	
Uppskjuten skatt			-67 663			-79 865			-25 670	
Övrigt			-2 709			15 927			-8 475	
<b>Summa justeringar i eget kapital</b>			<b>327 598</b>			<b>380 042</b>			<b>521 659</b>	
Hänförligt till:										
Moderbolagets aktieägare			308 138			344 279			452 976	
Innehav utan bestämmande inflytande			19 460			35 763			68 683	
			<b>327 598</b>			<b>380 042</b>			<b>521 659</b>	

		2012-01-01	2012-09-30	2012-12-31
		Effekt vid	Effekt vid	Effekt vid
		övergång	övergång	övergång
Noter till avstämningen av balansräkningen:		till IFRS	till IFRS	till IFRS
Effekt av värdering av förvaltningsfastigheter enligt IAS 40 med beaktande av uppskjuten skatt	a)	397 970	443 980	555 804
Omklassificering av handpenningar avseende tillgångsförvärv som betraktas som förskott på materiella anläggningstillgångar	b)	1 700	5 900	0
Ändrad bedömning av klassificering av långfristiga fordringar på grund av fordringarnas karaktär	c)	-16 643	5 030	-9 797
Effekt av omvärdering av av förvaltningsfastigheter enligt IAS 40 i intresseföretag	c)	16 652	9 309	53 324
Uppskjuten skattefordran i derivatskuld	d)	7 042	7 149	6 064
Marknadsvärde finansiella instrument enligt IAS 39 med beaktande av uppskjuten skatt	e)	507	0	-507
Ändrad bedömning av klassificeringar av fordringar på grund av fordringarnas karaktär	e)	14 942	15 722	37 665
Effekt av omvärdering av förvaltningsfastigheter och andelar i intresseföretag med beaktande av uppskjuten skatt	f)	346 959	380 715	524 209
Effekt av omvärdering av finansiella instrument enligt IAS 39 med beaktande av uppskjuten skatt	f)	373	-373	-373
Effekt av värdering av derivat till verkligt värde enligt IAS 39 med beaktande av uppskjuten skatt	f)	-19 734	-300	-2 177
Ändrad bedömning av klassificeringar av skulder på grund av fordringarnas karaktär	g)	-52 784	-79 471	-51 144
Uppskjutna skatter i omvärderade tillgångar	h)	67 796	79 865	93 334
Ändrad bedömning av klassificeringar av skulder på grund av fordringarnas karaktär	i)	79 560	106 654	78 704

Avstämning av resultatet för år 2012 Koncernen TSEK		januari - september 2012			2012		
		Enligt tidigare principer	Effekt vid övergång till IFRS	IFRS	Enligt tidigare principer	Effekt vid övergång till IFRS	IFRS
	Not						
Hysesintäkter		175 788		175 788	247 688	-6 207	241 481
Övriga rörelseintäkter		12 435		12 435	22 798	-751	22 047
Fastighetskostnader		0	-88 201	-88 201	0	-131 490	-131 490
<b>Driftnetto</b>		<b>188 223</b>	<b>-88 201</b>	<b>100 022</b>	<b>270 486</b>	<b>-138 448</b>	<b>132 038</b>
Handelsvaror				0	-189	189	0
Drift och underhåll		-66 654	66 654	0	-97 849	97 849	0
Fastighetsskatt		-4 395	4 395	0	-5 908	5 908	0
Tomträttsavgäld		-5 878	5 878	0	-7 722	7 722	0
Övriga fastighetskostnader		-9 705	9 705	0	-15 640	15 640	0
Övriga externa kostnader		-6 842	6 842	0	-15 888	15 888	0
Personalkostnader		-1 304	1 304	0	-5 245	5 245	0
Avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar		-1 052	1 052	0	-24 422	24 422	0
Återföring av nedskrivning av materiell anläggningstillgång				0	1 500	-1 500	0
Övriga rörelsekostnader				0	-3 594	3 594	0
Central administration			-6 837	-6 837	0	-13 526	-13 526
Projektutvecklingskostnader			-472	-472	0	-4 081	-4 081
Resultat från andelar i intresseföretag			-6 360	-6 360	0	33 670	33 670
Övriga rörelsekostnader		-2 000	-321	-2 321	0	-17 975	-17 975
Finansiella intäkter			793	793	0	5 926	5 926
Finansiella kostnader			-51 505	-51 505	0	-69 405	-69 405
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>90 393</b>	<b>31 128</b>	<b>33 320</b>	<b>95 529</b>	<b>-28 882</b>	<b>66 647</b>
Resultat från andelar i intresseföretag		-25 669	25 669	0	-19 654	19 654	0
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		1 151	-1 151	0	1 151	-1 151	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		150	-150	0	5 282	-5 282	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 428	54 428	0	-73 758	73 758	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		0	46 010	46 010	0	167 617	167 617
Värdeförändring finansiella instrument		0	-3 329	-3 329	0	-5 138	-5 138
<b>Resultat före skatt</b>		<b>11 597</b>	<b>152 605</b>	<b>76 001</b>	<b>8 550</b>	<b>220 576</b>	<b>229 126</b>
Skatt		-620	-11 961	-12 581	10 667	-26 512	-15 848
Minoritetens andel av årets resultat		-5 139	5 139	0	-3 465	3 465	0
<b>Periodens resultat</b>		<b>5 838</b>	<b>145 783</b>	<b>63 420</b>	<b>15 752</b>	<b>197 529</b>	<b>213 278</b>

**Hänförligt till:**

Moderbolagets aktieägare	5 838	50 497	15 749	169 110
Minoritetsintresse	5 139	12 922	3 465	44 168

Resultaträkningen är omklassificerad till en indelning som motsvarar bolagets förväntade framtida rapportering.