

KVALITENA AB (PUBL)

Årsredovisning och
Koncernredovisning 2013



Styrelsen och verkställande direktören för

Kvalitena AB (publ)
Org nr 556527-3314

får härmed avge Årsredovisning och koncernredovisning
för räkenskapsåret 1 januari –31 december 2013

INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	4
Koncernens balansräkning	5
Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen	7
Rapport över kassaflöde för koncernen	8
Moderbolagets resultaträkning	9
Moderbolagets balansräkning	10
Rapport över förändringar i eget kapital, moderbolaget	12
Kassaflödesanalys moderbolaget	13
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	14
Underskrifter	46



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Koncernen bedriver förvaltning och utveckling av fastigheter samt byggnadsverksamhet. Hyresintäkterna ökade till 309,0 Mkr (241,5). Av ökningen är netto 63 Mkr hänförlig till nyförvärvade och försålda fastigheter, resterande är ökade hyresintäkter i befintliga fastigheter. Fastighetskostnaderna uppgick till 166,9 Mkr (131,5). Driftsnettot ökade med över 30% till 173,4 Mkr (132,0). Det förbättrade driftsnettot beror på höjda hyror, en förbättrad uthyrningsgrad samt nyförvärvade fastigheter. Förvaltningsresultatet blev 0,5 Mkr (66,6). Resultatförsämringen beror framförallt på finanskostnader i moderbolaget; engångskostnader vid lösen av lån om 23,5 mkr samt räntekostnader på 20,4 Mkr avseende obligationslånet samt en kallare och mer snörik vinter än normalt. Kvalitena har också tagit kostnader för att förstärka administration och projektutveckling. Bodarne 11 har under perioden redovisat resultat före skatt om -8,4 Mkr främst beroende på högre finansiella merkostnader för ränteswapar. Därtill kommer ett resultat i perioden för entreprenadverksamheten i bolaget Byggsystem AB Stenholm om -4,7 Mkr. Moderbolaget har fram till i september 2013 bedrivit förvaltning och utveckling av fastigheter. Därefter har dessa fastigheter sålts till helägda dotterbolag och moderbolaget bedriver ingen fastighetsförvaltning utan verksamheten består av koncernövergripande funktioner. Moderbolagets tillgångar överstiger bokförda värden med över 1 Mdr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret upptog Kvalitena ett treårigt obligationslån om 350 Mkr med förfall år 2016. Obligationen är sedan september 2013 noterad på Nasdaq OMX. I och med detta har Kvalitena gått över till redovisning enligt IFRS. Kvalitena förvärvade under året nio stycken fastighetsbestånd via dotter- och intressebolag. Se vidare information under Investeringar och försäljningar.

Ägarförhållanden

Kvalitena är dotterföretag till Dorco International B.V, som äger 4 500st aktier, motsvarande 90% av aktierna. Scanvik AB, 556705-1064, äger resterande 500st aktier som motsvarar 10% av aktierna.

Investeringar och försäljningar

Koncernens nyinvesteringar i fastigheter för perioden uppgår till 797 Mkr (385) och utgörs framförallt av förvärvade fastigheter. Förvärv har skett av 500 lägenheter i Rinkeby i Stockholm. I Högdalens industriområde, Stockholms kommun, har ett fastighetsbestånd om sju industrifastigheter samt en industrifastighet i Knivsta förvärvats. I Veddesta industriområde har två industrifastigheter förvärvats. En större tillbyggnad görs på en av de nyförvärvade fastigheterna i Veddesta. Detta görs för ny hyresgäst som tecknat 10-årigt hyresavtal på denna nya yta. En mindre kontorsfastighet belägen i centrala Stockholm har förvärvats. I Upplands-Bro kommun har en mindre industrifastighet förvärvats och i Haninge kommun har exploateringsmark förvärvats. Ett större bostadsbestånd om 1 900 lägenheter i Norrköping och två mindre kontors- och bostadsfastigheter i centrala Nyköping har förvärvats via intressebolag. Fortsatta renoveringar av lägenheter i befintligt bostadsbestånd har skett under året.

Fastighetsvärdering

Samtliga fastigheter i Kvalitenas bestånd värderas löpande av externa oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer. Ungefär 70% av fastigheterna externvärderades vid det senaste årsskiftet. Övriga fastigheter har externvärderats under året samt internvärderats vid årsskiftet. Fastigheterna värderas till verkligt värde dvs ett bedömt marknadsvärde. Värderingarna är utförda av Savills Sweden AB och Nordier Property Advisors AB. Se vidare under not 15.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Kvalitena har den 27 februari 2014, till sitt dotterbolag Stendörren Bostäder AB överlåtit samtliga sina aktier i Flemingsberg Fastighetsförvaltning AB, Kista Fastighetsförvaltning AB, Spånga Förvaltning AB, Bromsten Fastighetsförvaltning AB, Solnanord Fastigheter AB, Trojeborgsfastigheter i Sverige AB och Värberg Förvaltning AB. Samtliga aktier i Stendörren Bostäder har därefter för en total köpeskillning om 1.074 Mkr överlåtits till Kvalitenas dotterbolag D. Carnegie & Co AB (publ). Köpeskillningen reglerades genom en kvittningsemission i D. Carnegie & Co. riktad till aktieägare i Stendörren Bostäder.

Kvalitena äger 54,9% av rösterna i D. Carnegie och som således alltjämt är ett dotterbolag till Kvalitena. Aktierna i D. Carnegie & Co. noterades den 9 april på Nasdaq OMX First North. Kvalitena har via dotterbolag förvärvat mindre industrifastigheter i Järfälla, Upplands-Väsby och Upplands-Bro norr om Stockholm.

Bolagets förväntade framtida utveckling

Kvalitena avser att fortsätta växa inom de fastighetsslag och regioner där verksamheten idag bedrivs. Samtidigt pågår ett omfattande ROT-program för att utveckla och förädla befintliga fastighetsbestånd. Stort arbete läggs också på att utveckla de byggrätter Kvalitena innehar.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Över 80% av Kvalitenas hyresintäkter kommer från fastigheter i Storstockholm. Vakansgraden är mycket låg både för bostäder och kommersiella fastigheter. Fastigheterna är belägna i attraktiva områden som präglas av hög efterfrågan. Av driftkostnaderna är värmekostnader den enskilt största. Denna kostnad varierar beroende på väderlek och energipris. Bolaget arbetar aktivt med att minska energianvändning och beroendet av ett enda energislag. Bolaget är även exponerat mot finansierings- och ränterisker. Hantering av dessa risker beskrivs i not 3.

Koncernens finansiella utveckling

(Mkr)	2013	2012	2011
Hyresintäkter	309	241	169
Driftsnetto	173	132	93
Resultat före skatt	373	229	118
Balansomslutning	4 805	3 246	2 365
Soliditet (%)	24	27	14

Moderbolagets finansiella utveckling

(Mkr)	2013	2012	2011
Resultat före skatt	-45	19	118
Balansomslutning	978	522	443
Soliditet (%)	27	58	65

Jämförelseår 2011 har inte omräknats enligt IFRS, varför det föreligger bristande jämförbarhet.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

(SEK)

Balanserat resultat	304 550 925
Årets resultat	-44 886 168
	259 664 757
Styrelsen föreslår:	
att i ny räkning balanseras	259 664 757
	259 664 757

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
TSEK	Not		
Hysesintäkter	4	308 954	241 481
Övriga rörelseintäkter	10	31 370	22 047
		340 324	263 528
Fastighetskostnader	5,6	-166 879	-131 490
DRIFTSNETTO		173 445	132 038
Central administration	6,7	-26 824	-13 526
Projektutvecklingskostnader		-5 053	-4 081
Resultat från andelar i intresseföretag	9	20 017	33 670
Övriga rörelsekostnader	10	-42 007	-17 975
Finansiella intäkter	11	9 356	5 926
Finansiella kostnader	12	-128 397	-69 405
FÖRVALTNINGSRESULTAT		537	66 647
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	15	369 444	167 617
Värdeförändring finansiella instrument	3	2 554	-5 138
Resultat före skatt		372 535	229 126
Skatt på årets resultat	14	-88 937	-15 848
ÅRETS RESULTAT		283 598	213 278
Övrigt totalresultat		0	0
Summa övrigt totalresultat		0	0
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET		283 598	213 278
<i>Hänförligt till:</i>			
Moderföretagets aktieägare		245 532	169 110
Innehav utan bestämmande inflytande		38 066	44 168
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET		283 598	213 278

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	Not 31, 34	2013-12-31	2012-12-31	2012-01-01
TILLGÅNGAR				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	15	4 077 617	2 910 783	2 455 392
Materiella anläggningstillgångar	16	17 492	12 307	4 773
Förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	17 318	-	1 700
		4 112 427	2 923 090	2 461 865
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i intresseföretag	20	152 082	124 341	63 681
Fordringar hos intresseföretag	33	368 332	48 971	71 134
Andra långfristiga fordringar	22	13 966	9 374	866
		534 380	182 686	135 681
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	26	19 849	16 274	19 248
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		4 666 656	3 122 050	2 616 794
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Kundfordringar	3	29 211	24 265	9 875
Fordringar hos koncernföretag	33	11 973	1 546	1 357
Fordringar hos intresseföretag	33	26 038	40 220	21 156
Skattefordran		1 301	480	699
Övriga fordringar		19 411	28 147	109 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	23 233	14 873	7 434
Kortfristiga placeringar		-	-	4 666
Likvida medel		27 552	14 201	15 934
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		138 719	123 732	170 369
SUMMA TILLGÅNGAR		4 805 375	3 245 782	2 787 163



KONCERNENS BALANSRÄKNING FORTS.

TSEK	Not	2013-12-31	2012-12-31	2012-01-01
EGET KAPITAL OCH SKULDER	31, 34			
Eget kapital	24			
Aktiekapital		500	500	200
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		1 038 422	792 890	623 780
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 038 922	793 390	623 980
Innehav utan bestämmande inflytande		119 359	80 734	28 932
Summa eget kapital		1 158 281	874 124	652 912
<i>Långfristiga skulder</i>				
Räntebärande skulder	25	3 105 524	1 840 927	1 606 755
Övriga långfristiga skulder		1 002	12 960	10 738
Skulder till intresseföretag	33	-	-	3 264
Räntederivat	21	18 776	27 561	26 776
Uppskjuten skatteskuld	26	286 834	193 411	185 146
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		3 412 136	2 074 859	1 832 679
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Räntebärande skulder	25	51 030	80 142	151 475
Leverantörsskulder		42 432	65 102	33 242
Skulder till koncernföretag	33	16 881	6 684	
Skulder till intresseföretag	33	-	-	16 396
Skatteskulder		5 188	6 733	2 713
Övriga skulder		72 963	72 716	53 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	63 345	55 225	37 897
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		234 958	296 799	301 572
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 805 375	3 245 782	2 787 163
Ställda säkerheter	28	3 656 617	2 174 315	1 570 862
Eventualförpliktelser	29	273 285	311 597	405 134



RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare	Innehavare utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
TSEK					
Ingående eget kapital per 2012-01-01	200	623 780	623 980	28 932	652 912
Årets resultat		169 110	169 110	44 168	213 278
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Summa totalresultat för året		169 110	169 110	44 168	213 278
Nyemission	300		300		300
Försäljning till innehav utan bestämmande inflytande				7 633	7 633
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	300	0	300	7 633	7 933
Utgående eget kapital per 2012-12-31	500	792 890	793 390	80 733	874 123
Ingående eget kapital per 2013-01-01	500	792 890	793 390	80 733	874 123
Årets resultat		245 532	245 532	38 066	283 598
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Summa totalresultat för året		245 532	245 532	38 066	283 598
Innehav utan bestämmande inflytande				560	560
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital		-	-	560	560
Utgående eget kapital per 2013-12-31	500	1 038 422	1 038 922	119 359	1 158 281

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE FÖR KONCERNEN

TSEK	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30		
Förvaltningsresultat		537	66 647
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-17 689	-32 192
Betald inkomstskatt		-855	-377
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>		-18 007	34 078
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		44 451	-29 144
Förändring av rörelseskulder		-66 456	24 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-40 012	29 299
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		-212 835	-57 563
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		-120 064	-57 126
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar		-23 978	-
Försäljning av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		-	12 787
Försäljning av förvaltningsfastigheter		-	7 376
Försäljning till innehav utan bestämmande inflytande		-	7 634
Förvärv av andelar i intresseföretag		-6 783	-13 781
Försäljning av andelar i intresseföretag		1 893	-
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-87 509	-6 839
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar		6 644	7 736
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		-442 632	-99 776
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		739 601	68 444
Amortering av lån		-199 979	-
Återbetalning av övriga lån och depositioner		-43 627	-
Nyemission		-	300
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		495 995	68 744
Årets kassaflöde		13 351	-1 733
Likvida medel vid årets ingång		14 201	15 934
Likvida medel vid årets utgång		27 552	14 201

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

TSEK	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	4	3 949	5 369
Övriga rörelseintäkter		2	0
		<i>3 951</i>	<i>5 369</i>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	5,7	-2 235	-3 551
Övriga externa kostnader	5,7	-7 951	-9 485
Personalkostnader	6	-1 434	-2 051
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 546	-1 888
		<i>-13 166</i>	<i>-16 975</i>
Rörelseresultat		-9 215	-11 606
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-2 215	20 658
Resultat från andelar i intresseföretag	9	2 034	-275
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	19 094	7 449
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-55 284	-4 559
		<i>-36 371</i>	<i>23 273</i>
Resultat efter finansiella poster		-45 586	11 667
Bokslutsdispositioner	13	700	6 930
Resultat före skatt		-44 886	18 597
Skatt på årets resultat	14	0	-26
Årets resultat		-44 886	18 571

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Årets resultat	-44 886	18 571
Övrigt totalresultat	0	0
<i>Summa övrig totalresultat</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Totalresultat för året	-44 886	18 571

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

TSEK	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	15	1 111	39 177
Inventarier, verktyg och installationer	16	5 908	5 544
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	6 946	4 449
		13 965	49 170
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	19	40 530	42 018
Fordringar hos koncernföretag	33	143 086	265 062
Andelar i intresseföretag	20	43 865	37 107
Fordringar hos intresseföretag	33	358 817	80 954
Andra långfristiga fordringar	22	27 235	11 036
		613 533	436 177
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		627 498	485 347
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	3	5 351	4 315
Fordringar hos koncernföretag	33	294 013	14 942
Fordringar hos intresseföretag	33	26 038	8 233
Skattefordran		1 247	468
Övriga fordringar		5 619	884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	7 684	1 860
		339 952	30 702
Kassa och bank		10 689	5 989
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		350 641	36 691
SUMMA TILLGÅNGAR		978 139	522 038

TSEK	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	31		
<i>Eget kapital</i>	24		
<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		304 551	285 980
Årets resultat		-44 886	18 571
<i>Summa fritt eget kapital</i>		259 665	304 551
<i>Summa eget kapital</i>		260 205	305 091
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	25	645 478	86 364
Skulder till koncernföretag	33	-	20 247
Övriga skulder		13 085	23 385
<i>Summa långfristiga skulder</i>		658 563	129 996
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	25	4 528	19 135
Övriga skulder reverslån		5 500	36 500
Leverantörsskulder		4 179	8 634
Skulder till koncernföretag	33	6 265	5 762
Övriga skulder		27 839	8 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	11 060	7 997
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		59 371	86 951
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		978 139	522 038
Ställda säkerheter	28	646 478	107 180
Ansvarsförbindelser	29	2 262 942	2 087 581

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

TSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2012-01-01	200	40	167 050	118 930	286 220
Föregående års resultat omföres			118 930	-118 930	0
Nyemission	300				300
Årets resultat				18 571	18 571
Belopp vid årets utgång 2012-12-31	500	40	285 980	18 571	305 091
Ingående eget kapital 2013-01-01		40	285 980	18 571	305 091
Föregående års resultat omföres			18 571	-18 571	0
Årets resultat				-44 886	-44 886
Belopp vid årets utgång 2013-12-31			304 551	-44 886	260 205



KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAGET

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
TSEK			
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30		
Rörelseresultat		-9 215	-11 606
Justering för poster som inte är kassaflödespåverkande		1 546	1 888
Erhållna räntor		2 377	6 298
Betalda räntor		-48 359	-4 559
Betald inkomstskatt		-779	-318
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>		-54 430	-8 297
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		8 377	10 826
Förändring av rörelseskulder		299	10 482
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		-45 754	13 011
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3 920	-9 997
Förvärv av aktier i dotterföretag		-6 524	-8 482
Försäljning av dotterbolag		-3 070	35 597
Förvärv av aktier i intresseföretag		-4 083	-2 626
Försäljning av aktier i intresseföretag		1 893	12 600
Försäljning av kortfristiga placeringar		-	5 115
Lämnade lån		-175 389	-106 230
Återbetalning av lämnade lån		6 644	-
Erhållna utdelningar		-	196
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		-184 449	-73 827
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	300
Upptagande av lån		371 402	62 030
Amortering av lån		-136 499	-
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		234 903	62 330
Årets kassaflöde		4 700	1 514
Likvida medel vid årets ingång		5 989	4 475
Likvida medel vid årets utgång		10 689	5 989

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Allmän information

Kvalitena AB (publ) är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är Lidköping. Kvalitena har givit ut obligationslån om 350 Mkr med notering på Nasdaq OMX Stockholm.

Kvalitenas verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter, företrädesvis i Storstockholmsområdet, Sörmland och Östergötland.

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2013 har godkänts av styrelsen 2014-05-30 och kommer att fastställas av årsstämman 2014-06-27.

Not 2 Redovisningsprinciper

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

De finansiella rapporterna har upprättats med tillämpning av redovisningsprinciper som följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC). Vidare tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken anger de tillägg, utöver upplysningar enligt IFRS, som krävs enligt bestämmelser i årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapportering RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper med undantag av vad som framgår nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

IFRS tillämpas första gången

Räkenskapsåret 2013 är det första år som Kvalitena AB i sin officiella årsredovisning och koncernredovisning tillämpar IFRS. Övergången till IFRS sker med bestämmelserna i IFRS 1 "Första gången IFRS tillämpas", vilket innebär att övergången sker med retroaktiv verkan. Övergången sker med utgångspunkt enligt de standarder vilka var godkända vid utgången av räkenskapsåret 2013. Öppningsbalans vid övergång var 2012 01 01. De effekter vilka uppstod vid övergången beskrivs i not 34.

Vid upprättandet av koncernredovisningen per den 31 december 2013 har standarder och tolkningar publicerats vilka ännu inte trätt i kraft. Nedan redogörs i korthet för de standarder och uttalanden som kan bli tillämpbara vid utformning av koncernens framtida finansiella rapporter.

"IFRS 9 "Financial instruments" hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. IFRS 9 ersätter de delar i IAS 39 som är relaterat till klassificering och värdering av finansiella instrument. IFRS 9 anger att finansiella tillgångar ska klassificeras i två olika kategorier; värdering till verkligt värde eller värdering till upplupet anskaffningsvärde. Klassificering fastställs vid första redovisningstillfället utifrån företagets affärsmodell samt karaktäristiska egenskaper i de avtalsenliga kassaflödena. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna. Koncernen kommer att utvärdera effekterna av de återstående faserna avseende IFRS 9 när de är slutförda av IASB.

IFRS 10 "Koncernredovisning" bygger på redan existerande principer då den identifierar kontroll som den avgörande faktorn för att fastställa om ett företag ska inkluderas i koncernredovisningen. Standarden ger ytterligare vägledning för att bistå vid fastställandet av kontroll när detta är svårt att bedöma. Koncernen har ännu inte utvärderat om den nya standarden kommer att ha någon väsentlig effekt.

IFRS 11 "Samarbetsarrangemang", fokuserar på de rättigheter och skyldigheter som parterna i en gemensam verksamhet har snarare än på den juridiska formen av arrangemanget. Det finns två typer av samarbetsarrangemang, gemensamma verksamheter och joint ventures. Gemensamma verksamheter uppkommer då en part i en gemensam verksamhet har direkt rätt till tillgångarna och åtagande för skulderna i ett samarbetsarrangemang. I ett sådant arrangemang ska tillgångar, skulder, intäkter och kostnader redovisas utifrån innehavarens andel av dessa. Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över arrangemanget har rätt till nettotillgångarna i arrangemanget. Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden, klyvningsmetoden är inte längre tillåten. Koncernen har ännu inte utvärderat i det fall denna standard kommer att ha någon väsentlig effekt.

IFRS 12 "Upplysningar om andelar i andra företag" omfattar upplysningskrav för dotterföretag, samarbetsarrangemang, intresseföretag och ej konsoliderade strukturerade företag. Koncernen har ännu inte utvärderat i fall denna standard kommer att ha någon väsentlig effekt.

IFRIC 21 "Levies" klargör redovisningen av en förpliktelse att betala en skatt eller avgift som inte är inkomstskatt. Tolkningen klargör vad den förpliktande händelsen som utlöser skyldigheten att betala skatten eller avgiften är samt när en skuld därmed ska redovisas. Koncernen är för närvarande inte utsatt för några väsentliga skatter eller avgifter som inte är inkomstskatter och därmed har detta tolkningsuttalande inte någon väsentlig påverkan på koncernen.

Grunder för rapporternas upprättande

Moderföretagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är koncernens rapporteringsvaluta. Samtliga belopp är angivna i tusentals kronor om inte annat anges.

I årsredovisningen har värdering av posterna skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller värdering av förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument för vilka värdering skett till verkligt värde.

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN FÖR REDOVISNINGÄNDAMÅL

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade värden samt upplysningar i de finansiella rapporterna. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. Det område där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar av redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De antagen och bedömningar som har gjorts framgår av not 15.

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. Under innevarande räkenskapsår har samtliga förvärv klassificerats som tillgångsförvärv.

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 orealiserade 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. Vinst och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

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.

Vinst och förluster från fastighetsförsäljningen redovisas på kontraktsdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

Ränteintäkter periodiseras över löptiden. Utdelning på aktier redovisas när aktiägarens 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. Färdigställande-graden 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. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

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 sk kassaflödesanalys 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 detaljplanlagt 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, anlitats. 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 sannolik att de framtida ekonomiska fördelar 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, verktyg och installationer: 5år

Avskrivningarna på inventarier har fördelats enligt följande:

TSEK	Koncern 2013	Koncern 2012
Fastighetskostnader	1 331	963
Central administration	492	419
Övriga rörelsekostnader	350	96
Summa	2 173	1 478

NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det sk återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen. Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen – det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella tillgångar som kan säljas och finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde. Lånefordringar och kundfordringar samt låneskulder och leverantörsskulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som exakt diskontera de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under det finansiella instrumentets förväntade löptid, eller i tillämpliga fall, en kortare period, till den finansiella tillgången eller finansiella skuldens nettovärde.

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i följande kategorier. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte instrumenten 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. Samtliga av koncernens derivat för räkenskapsåren 2012 respektive 2013 ingår i denna kategori.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR SOM KAN SÄLJAS

I denna klass återfinns finansiella tillgångar som kan säljas och som inte är derivat. Finansiella instrument i denna kategori värderas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat. Koncernen har under räkenskapsåren 2012 respektive 2013 inga instrument som är hänförliga till denna kategori.

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 handelssyfte. 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.

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 hänför sig, utom till den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffningskostnad. Koncernen aktiverar lånekostnader som är hänförbara 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 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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.

SEGMENTSREDOVISNING

Koncernens verksamhet omfattar förvaltning av ett relativt homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga och uppföljning av koncernens verksamhet sker härav som ett segment. Alla anläggningstillgångar finns i Sverige och all intäktsgenerering sker inom Sveriges gränser. Ingen kund står enskilt för mer än 10% av koncernens intäkter.”

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, dvs IFRS i den omfattning som RFR 2 tillåter. Årsredovisningen för räkenskapsåret 2013 är den första årsredovisning som upprättas enligt IFRS. Övergången sker med retroaktiv verkan. Övergången har dock inte medfört några effekter, utöver utökade upplysningar, på moderbolagets finansiella rapporter.

SKILLNADER MELLAN KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

BYGGNADER OCH MARK

Byggnader och mark redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Vid reparationer och ombyggnader aktiveras endast sådana arbeten som medför en varaktig resultatförbättring genom höjd hyra eller sänkt kostnad. Avskrivning på byggnader sker med 1-4 %.

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 förvärvsrelaterade 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. Koncernbidrag redovisas enligt alternativreglen dvs. som bokslutsdisposition.

UPPSTÄLLNINGSFÖRM FÖR RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

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

Not 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument

Kvalitena är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framförallt exponeras Kvalitena för ränterisk, refinansieringsrisk och likviditetsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Koncernens finansieringspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas.

RÄNTERISK

Kvalitena har en belåningsgrad som uppgår till 68 (62) %. Den räntebärande upplåningen medför att koncernen exponeras för ränterisk. Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på koncernens resultat och kassaflöden till följd av förändrade marknadsräntor. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid. För att begränsa effekterna av ränteförändringar har 206 Mkr säkrats med ränteswapar. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid årsskiftet till 4,04 (3,43) % och den genomsnittliga räntebindningstiden var 0,75 (0,69) år. En förändring av marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +/- 25 Mkr för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2013.

Av räntebärande skulder på 3 157 (1 921) Mkr löper 2 537 (1 503) Mkr med rörlig ränta. Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per den 31 december 2013 framgår av nedanstående tabell.

RÄNTEBINDNINGSSTRUKTUR 2013-12-31

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)	Snittränta (%)	Andel (%)
2014	2 473	3,53	78,3
	2015	347	5,28
11,0		2016	67
4,98	2,1		2017
100	11,00	3,2	
2018 och framåt	170	4,47	5,4
Summa	3 157	4,04	100,0

FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

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

Startdag	Förfallodag	Nominellt belopp (Mkr)	Orealiserad värdeförändring (Mkr)
2011-03-30	2015-09-17	51	-2,4
2013-09-17	2018-09-17	155	-16,4
Summa		206	-18,8

Inga räntederivat förfaller under år 2014, samtliga redovisas som långfristiga. Räntederivaten är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Det verkliga värdet har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder, se ytterligare information om beräkning av verkligt värde i not 31. Tecknade swapavtal innebär att rörlig ränta på underliggande lån byts mot fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringarna redovisas löpande i resultaträkningen. ”

REFINANSIERINGS- OCH LIKVIDITETSRIK

Med refinansierings- och likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Koncernen minimerar risken genom en soliditet, som sett över tiden, ska uppgå till minst 20 %. Lånen upptas endast från kreditgivare med hög rating och styrning sker av låneskuldens förfallostruktur. Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2013 till 3 157 (1 921) Mkr, varav 13,7 (42,3) Mkr utgör utnyttjad del av checkkredit om 14,7 (40,8) Mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för koncernens fastighetslån per den 31 december 2013 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2013-12-31

Förfallotidpunkt (år)	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2014	819,0	25,9
2015	397,0	12,6
2016	1 512,0	47,9
2017	100,0	3,2
2018 och framåt	329,0	10,4
Summa	3 157,0	100,0

Verkligt värde avviker inte väsentlig från nominellt värde.

Kortfristiga skulder förfaller i allt väsentligt till betalning inom 360 dagar från balansdagen.

KREDIT- OCH MOTPARTSRISK

Kredit- och motpartsrisk avser risken att motparten i en transaktion inte kan fullgöra sitt åtagande och därmed åsamkar koncernen en förlust. För att begränsa motpartsrisken accepteras endast motparter med hög kreditvärdighet samt att engagemanget per motpart är begränsat.

Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditkoncentration i förhållande till någon viss kund eller annan motpart.

NEDSKRIVNINGAR

Ackumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande:

TSEK	Koncern 2013	Koncern 2012	Moderbolag 2013	Moderbolag 2012
Kundfordringar	34 038	26 622	5 351	4 315
Reserv osäkra kundfordringar	-4 827	-2 357	-	-
Summa kundfordringar	29 211	24 265	5 351	4 315

Not 4 Hyresintäkter / Nettoomsättning

Koncernens hyresintäkter fördelar sig enligt följande:

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal.

TSEK	Koncern 2013	Koncern 2012	Moderbolag 2013	Moderbolag 2012
Bostäder	225 160	150 133	192	225
Lokaler	81 555	85 016	3 757	5 144
Garage och parkeringsplatser	8 879	5 671	-	-
Övrigt	10 218	1 096	-	-
Uteblivna hyror bostäder, ombyggnadsvakans	-16 858	-435	-	-
Summa hyresintäkter	308 954	241 481	3 949	5 369

Kontraktsförfallostruktur	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Andel av värdet (%)
<i>Kommersiella lokalkontrakt, löptid</i>			
2014	65	10 509	8,3
2015 - 2018	199	83 560	65,7
2019 - senare	13	18 182	14,3
Vakanta lokaler	140	14 880	11,7
Summa lokaler	417	127 131	100,0

Not 5 Fastighetskostnader

TSEK	Koncern 2013	Koncern 2012	Moderbolag 2013	Moderbolag 2012
El- och värmekostnader	-59 710	-44 503	-631	-770
Övriga driftskostnader	-54 013	-40 709	-242	-919
Reparation och underhåll	-10 022	-12 431	-116	-1 173
Fastighetsskatt	-7 643	-5 908	-130	-137
Tomträttsavgäld	-9 860	-7 837	-414	-552
Övriga fastighetskostnader	-25 631	-20 102	-702	-
Summa fastighetskostnader	-166 879	-131 490	-2 235	-3 551

Not 6 Medelantal anställda, personalkostnader, pensioner och övrigt

	Koncern 2013	Koncern 2012	Moderbolag 2013	Moderbolag 2012
<i>Medelantal anställda koncernen:</i>				
Män	14,5	11,0	2,5	4,0
Kvinnor	7,0	5,5	-	-
Summa	21,5	16,5	2,5	4,0

	Koncern 2013-12-31		Koncern 2012-12-31		Moderbolag 2013-12-31		Moderbolag 2012-12-31	
<i>Könsfördelning inom företagsledningen:</i>								
Styrelseledamöter	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Övriga ledande befattningshavare	-	4	-	3	-	4	-	4
	-	3	-	3	-	-	-	-
Summa	0	7	0	6	0	4	0	4

TSEK	Koncern 2013	Koncern 2012	Moderbolag 2013	Moderbolag 2012
Löner och andra ersättningar:				
Styrelser och verkställande direktörer	2 125	1 085	500	860
Övriga anställda	10 896	2 856	675	783
	13 021	3 941	1 175	1 643

Sociala kostnader:

Pensionskostnader för styrelser och verkställande direktörer	60	-	-	-
Pensionskostnader för övriga anställda	701	61	-	-
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 090	1 128	259	409
	4 851	1 189	259	409

Ersättningar och övriga förmåner till styrelse och ledande befattningshavare 2013:

	Lön/ arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Styrelseordförande, Lars Andersson	500	-	-	500
Verställande direktör, Knut Pousette	1 025	51	41	1 117
Styrelseledamot, Thomas Kjessler	600	21	19	640
Övriga ledande befattningshavare, 3 st	1 637	51	180	1 868
	3 762	123	240	4 125

Ersättningar och övriga förmåner till styrelse och ledande befattningshavare 2012:

	Lön/ arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Styrelseordförande, Lars Andersson	500	-	-	500
Verställande direktör, Knut Pousette	225	4	-	229
Styrelseledamot, Thomas Kjessler	360	-	-	360
Övriga ledande befattningshavare	300	4	13	317
	1 385	8	13	1 406

Avgångsvederlag

Inga avgångsvederlag finns.

Not 7 Central administration / Övriga externa kostnader

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

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

TSEK	Koncern 2013	Koncern 2012	Moderbolag 2013	Moderbolag 2012
Mazars SET				
Revisionsuppdrag	3 518	911	2 394	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga tjänster	307	350	308	350
Summa	3 825	1 261	2 702	350
PWC AB				
Revisionsuppdrag	1 303	435	1 303	246
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga tjänster	317	317	-	-
Summa	1 620	435	1 620	246
Övriga revisorer				
Revisionsuppdrag	60	-	-	-
Andra uppdrag	273	3	-	-
	333	3	-	-
Summa	5 778	1 699	4 322	596

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

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolag 2013	Moderbolag 2012
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	-2 240	20 683
Återföring av nedskrivning av andelar i koncernföretag	25	-
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	-25
Summa	-2 215	20 658

Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncern 2013	Koncern 2012	Moderbolag 2013	Moderbolag 2012
Andel i intresseföretagets resultat	18 773	33 491	-	-
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	1 244	179	2 034	-275
Summa	20 017	33 670	2 034	-275

Not 10 Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader**Övriga rörelseintäkter**

TSEK	Koncern 2013	Koncern 2012	Moderbolag 2013	Moderbolag 2012
Resultat av effekt vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	-	7 071	-	-
Byggentreprenadverksamhet	30 465	13 558	-	-
Övrigt	905	1 418	2	-
Summa	31 370	22 047	2	-

Övriga rörelsekostnader

TSEK	Koncern 2013	Koncern 2012	Moderbolag 2013	Moderbolag 2012
Reaförlust vid avyttring av verksamheter	-3 165	3 594	-	-
Byggentreprenadverksamhet	-36 581	-13 558	-	-
Övrigt	-2 261	-823	-	-
Summa	-42 007	-17 975	-	-

Not 11 Finansiella intäkter / Ränteintäkter och liknande resultatposter

TSEK	Koncern 2013	Koncern 2012	Moderbolag 2013	Moderbolag 2012
<i>Finansiella intäkter</i>				
Utdelningar	-	196	-	196
Realisationsresultat vid försäljning av kortfristiga placeringar	-	449	-	956
Ränteintäkter från koncernföretag	-	-	10 004	1 201
Ränteintäkter från intresseföretag	8 576	5 054	8 576	5 054
Ränteintäkter, övriga	780	227	514	42
Summa finansiella intäkter	9 356	5 926	19 094	7 449

Not 12 Finansiella kostnader / Räntekostnader och liknande resultatposter

TSEK	Koncern 2013	Koncern 2012	Moderbolag 2013	Moderbolag 2012
<i>Finansiella kostnader</i>				
Räntekostnader	-122 050	-67 318	-54 853	-4 402
Pantbrevskostnader och liknande finansiella kostnader	-5 634	-2 021	-	-146
Övrigt	-713	-66	-431	-11
Summa finansiella kostnader	-128 397	-69 405	-55 284	-4 559

Not 13 Bokslutsdispositioner

TSEK	Moderbolag 2013	Moderbolag 2012
Koncernbidrag	700	6 930
Moderbolaget totalt	700	6 930

Not 14 Skatt på årets resultat

TSEK	Koncern 2013	Koncern 2012	Moderbolag 2013	Moderbolag 2012
Aktuell skatt				
Årets skatteintäkt / skattekostnad	1 511	-1 723	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-26	-	-26
Summa aktuell skatt	1 511	-1 749	-	-26
Uppskjuten skatt				
Obeskattade reserver	-15	137	-	-
Finansiella instrument	-1 933	306	-	-
Underskottsavdrag	4 908	-	-	-
Omräkning uppskjuten skatt (22%)	-	16 335	-	-
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värden och skattemässiga värden	-93 408	-30 877	-	-
Summa uppskjuten skatt	-90 448	-14 099	-	-
Summa skatt	-88 937	-15 848	-	-26
Resultat före skatt	372 535	229 126	-44 886	18 597
Skatt enligt gällande skattesats 22% (26,3%)				
Skatt hänförlig till tidigare år	-81 958	-60 260	9 875	-4 891
Effekt av ej uppbokade underskottsavdrag	-	-26	-	-26
Effekt av ej uppbokade underskottsavdrag	-13 705	-1 004	-9 600	-82
Nyttjat underskott där uppskjuten skattefordran inte varit bokförd	548	1 160	-	-
Effekt av ej skattepliktigt resultat försäljning koncernbolag/fastigheter	-487	8 007	-487	5 387
Effekt av resultat från andelar i intresseföretag	4 404	8 855	447	-72
Effekt av omräkning uppskjuten skatt (22%)	-	16 335	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	29	430	0	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-873	-695	-235	-342
Övriga poster	3 105	11 350	-	-
Summa skattekostnad	-88 937	-15 848	0	-26

Not 15 Förvaltningsfastigheter / Byggnad och mark

TSEK	Koncern 2013	Koncern 2012
Förvaltningsfastigheter		
Ingående balans	2 910 783	2 455 392
Investeringar via bolag	584 555	278 689
Övriga investeringar	212 835	57 563
Försäljningar	-	-48 478
Värdeförändring	369 444	167 617
Utgående redovisat värde	4 077 617	2 910 783

	Moderbolag 2013	Moderbolag 2012
Byggnad och mark		
Ingående anskaffningsvärde	43 729	44 447
Investeringar	-	6 771
Avyttringar och utrangeringar	-42 181	-7 489
Utgående anskaffningsvärde	1 548	43 729
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 552	-3 311
Avyttringar och utrangeringar	5 138	113
Årets avskrivningar	-1 023	-1 354
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-437</i>	<i>-4552</i>
Utgående redovisat värde	1 111	39 177

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs av 37 stycken fastigheter varav 19 stycken bostadsfastigheter.

Samtliga fastigheter har värderats externt av Savills Sweden AB (Savills) och Nordier Property Advisors AB (Nordier) enligt nedan.

TSEK	Koncern 2013-12-31	Koncern 2012-12-31
Förvaltningsfastigheter enligt		
extern värdering	4 061 117	2 889 480
intern värdering	16 500	16 500
Pågående projekt	-	4 803
Utgående redovisat värde	4 077 617	2 910 783
Varav värderat 31/12 2013 (2012)	2 705 263	2 889 480

Savills och Nordier är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare.

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

Värderingen har som huvudmetod utförts genom s k kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdeberäkning av bedömda framtida driftsnetton, räntebidrag och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt

marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För större delen av värderingarna har en femårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortsprisstudie och läge i planprocessen.

Följande antaganden och bedömningar har använts:

- inflation har antagits till 2 % per år
- hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller i förekommande fall indexuppräknings
- kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt individuella bedömningar avseende risknivå, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition. Kalkylräntan beräknas till mellan 7 % och 8 %.
- avkastningskraven sträcker sig från 5 % till 8 %.

Pågående projekt har värderats till marknadsvärde enligt intern värdering. Ingen aktiverad räntekostnad i koncernen.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3 (definition finns i not 31). Bokfört värde/verkligt värde och därmed realiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal utifrån värdering.

	Koncern 2013	Koncern 2012
<i>Påverkan på periodens resultat</i>		
Fastighetsintäkter	308 954	281 481
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som genererar fastighetsintäkter	-166 089	-131 418
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar fastighetsintäkter	-790	-72

Not 16 Materiella anläggningstillgångar

TSEK	Koncern 2013-12-31	Koncern 2012-12-31	Moderbolag 2013-12-31	Moderbolag 2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	17 209	8 115	8 138	4 350
Investeringar	7 358	8 979	1 623	3 788
Förvärv dotterföretag	-	115	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-	-1 085	-
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	24 567	17 209	8 676	8 138
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 902	-3 342	-2 594	-2 060
Försäljningar och utrangeringar	-	-	349	-
Förvärv dotterföretag	-	-82	-	-
Årets avskrivningar	-2 173	-1 478	-523	-534
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-7 075	-4 902	-2 768	-2 594
Utgående redovisat värde	17 492	12 307	5 908	5 544

Not 17 Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

TSEK	Moderbolag 2013-12-31	Moderbolag 2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 449	21 089
Investeringar	2 497	6 801
Övertagna tillgångar från koncernföretag	-	437
Övertagna tillgångar av koncernföretag	-	-16 515
Omklassificeringar	-	-7 363
Utgående redovisat värde	6 946	4 449

Not 18 Förskott avseende materiella anläggningstillgångar

TSEK	Koncern 2013-13-31	Koncern 2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	1 700
Investeringar	16 618	-
Återbetalning förskott	-	-1 000
Omklassificeringar	700	-700
Utgående redovisat värde	17 318	0

Not 19 Andelar i koncernföretag

TSEK	Moderbolag 2013-12-31	Moderbolag 2012-12-31
Ingående redovisat värde	42 018	34 512
Investeringar	39 343	8 143
Försäljningar	-40 831	-1 112
Omklassificeringar	-	500
Nedskrivningar	-	-25
Utgående redovisat värde	40 530	42 018

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

Specifikation av moderbolagets direktägda dotterföretag framgår nedan. Övriga koncernföretag återfinns i respektive dotterföretags årsredovisningar.

Företag	Organisationsnummer/Säte		Antal andelar	Kapital andel (%)	Bokfört värde 2013-12-31
Beachroad Properties AB	556898-1386	Stockholm	1 000	100	105
Solnanord Fastigheter AB	556404-4377	Stockholm	1 000	100	2 619
Fastighets AB Bodarne 11	556685-8097	Stockholm	1 000	100	8 405
Slottsbacken Fastighets AB	556736-1158	Stockholm	1 000	100	1 070
Spånga Förvaltning AB	556675-3470	Stockholm	1 000	100	8 208
Kista Fastighetsförvaltning AB	556850-4772	Stockholm	34 300	68,6	409
Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB	556029-2988	Stockholm	3 006	100	342
Flemingsberg Fastighetsförvaltning AB	556898-1582	Stockholm	34 300	68,6	3 799
Byggsystem AB Stenholm	556901-2940	Stockholm	1 000	100	3 100
Trojeborgsfastigheter i Sverige AB	556558-0486	Stockholm	10 000	66,67	501
Bromsten Fastighetsförvaltning AB	556923-9493	Stockholm	1 000	100	4 876
Skördemannen Fastighets AB	556922-7191	Stockholm	500	100	300
Hjärnegatan Fastighets AB	556922-7225	Stockholm	500	100	300
Trojeborg AB	556942-1679	Stockholm	50 000	100	1 050
Stendörren Bostäder AB	556943-4888	Stockholm	50 000	100	50
D. Carnegie & Co AB (publ)	556498-9449	Stockholm	188 005	80	5 396
Utgående redovisat värde					40 530

Not 20 Andelar i intresseföretag

TSEK	Koncern 2013-12-31	Koncern 2012-12-31	Moderbolag 2013-12-31	Moderbolag 2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	124 341	63 681	37 107	11 856
Förvärv	5 712	2 575	3 712	2 577
Tillskott	4 521	36 000	3 521	36 000
Resultatandel	18 773	33 491	-	-
Resultatandel vinst avyttrade intresseföretag	1 244	179	-	-
Försäljningar	-2 509	0	-475	-12 825
Omklassificeringar	-	-11 585	-	-501
Utgående redovisat värde	152 082	124 341	43 865	37 107

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

2013							
Företag	Organisationsnr. Säte	Ägar- andel (%)	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
Stencap Holding AB	556684-0954 Stockholm	50	152 201	131 312	11 178	-16 786	20 889
Vårberg Förvaltning AB	556717-8313 Stockholm	45	102 524	61 411	9 806	-466	41 113
Bosystem Nordic AB	556833-0426 Stockholm	50	7 033	6 122	3 485	831	911
Sörmlandsporten AB	556716-3034 Stockholm	50	651 604	582 461	20 180	34 795	69 142
Nacka Skarpnäs Fastigheter AB	556831-3661 Stockholm	50	4 006	12	0	-5	3 995
Gimmel Fastigheter AB	556901-7865 Stockholm	25	33	0	0	0	33
BFA Holding AB	556946-9330 Stockholm	50	2 025	2 000	0	0	25
Aqua-W Fishing & Hunting AB	556753-0877 Stockholm	50	4 446	4 295	548	81	151
PBD Svenska Schakt AB	556375-1154 Stockholm	18,75	24 864	11 042	22 557	322	13 823
Marinplus AB	556536-1059 Stockholm	50	3 016	1 016	2 539	0	2 000
			951 752	799 670	70 291	18 773	152 082

2012							
Företag	Organisationsnr. Säte	Ägar- andel (%)	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
Stencap Holding AB	556684-0954 Stockholm	50	176 760	142 085	23 547	8 321	34 675
Vårberg Förvaltning AB	556717-8313 Stockholm	45	100 703	59 124	9 968	13 863	41 579
Bosystem Nordic AB	556833-0426 Stockholm	50	1 946	1 866	40	-445	80
Sörmlandsporten AB	556716-3034 Stockholm	50	112 442	78 095	0	11 297	34 347
Vänerprofil Fastighetsförvaltning AB	556622-0322 Mariestad	50	1 348	875	1 160	143	474
Fisketångens Bygg & Kakel AB	556673-3092 Sotenäs	34	4 166	3 548	3 972	-19	616
Aqua-W Fishing & Hunting AB	556753-0877 Stockholm	50	3 342	3 272	2 290	0	70
PBD Svenska Schakt AB	556375-1154 Stockholm	18,75	22 132	9 632	8 639	0	12 500
Trojeborgsfastigheter i Sverige AB	556558-0486 Stockholm	34				331	-
Omklassificerat till dotterföretag	2012-12-31						
			422 837	298 496	49 615	33 491	124 341

Not 21 Räntederivat

TSEK	Koncern 2013-12-31	Koncern 2012-12-31	Moderbolag 2013-12-31	Moderbolag 2012-12-31
Ingående redovisat värde	27 561	26 776	-	-
Orealiserad värdeförändring	-8 785	785	-	-
Utgående redovisat värde	18 776	27 561	-	-
Varav kortfristig del	-	-	-	-

Not 22 Andra långfristiga fordringar

TSEK	Koncern 2013-12-31	Koncern 2012-12-31	Moderbolag 2013-12-31	Moderbolag 2012-12-31
Ingående redovisat värde	9 374	866	11 036	2 536
Årets amorteringar	-7 483	-800	-7 400	-1 800
Årets utlåning	18 111	7 800	31 435	10 300
Lämnade depositioner	-	808	-	-
Omklassificering	-6 036	700	-7 836	-
Utgående redovisat värde	13 966	9 374	27 235	11 036

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

TSEK	Koncern 2013-12-31	Koncern 2012-12-31	Moderbolag 2013-12-31	Moderbolag =L537
Förutbetalda försäkringspremier	1 377	669	-	4
Förutbetalda tomträttsavgifter	2 684	1 960	-	138
Övriga förutbetalda kostnader	5 996	10 001	845	1 592
Upplupna ränteintäkter	6 918	126	6 839	126
Upplupna hyresintäkter	2 712	1 741	-	-
Övriga upplupna intäkter	3 546	376	-	-
Summa	23 233	14 873	7 684	1 860

Not 24 Eget Kapital**KONCERNEN****AKTIEKAPITAL**

Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie. Alla aktier har samma rätt till koncernens kvarvarande nettotillgångar.

Balanserade vinstmedel

I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag.

Utdelning

Ingen utdelning kommer att föreslås till årsstämman 2014.

MODERBOLAGET*Aktiekapital*

Aktiekapitalet består vid årets slut av 5 000 stamaktier med vardera en röst och ett kvotvärde på 100 kr per aktie.

Bundna fonder

Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

Balanserat resultat

Utgörs av föregående års fria egna kapital efter att en eventuell vinstutdelning lämnats. Utgör tillsammans med årets resultat summa fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Not 25 Upplåning, räntebärande skulder

TSEK	Koncern 2013-12-31	Koncern 2012-12-31	Moderbolag 2013-12-31	Moderbolag 2012-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Obligationslån	346 445	-	343 602	-
Lån från banker och övriga kreditinstitut	2 499 909	1 690 927	123 876	58 231
Checkräkningskredit	-	-	-	28 133
Övriga räntebärande skulder	259 170	150 000	178 000	-
Summa räntebärande långfristig upplåning	3 105 524	1 840 927	645 478	86 364
Amortering inom 2-5 år	885 515	292 518	619 068	5 740
Amortering senare än 5 år	2 220 009	1 548 409	26 410	52 491
Kortfristiga räntebärande skulder				
Obligationslån	2 902	-	-	-
Lån från banker och övriga kreditinstitut	18 750	19 043	1 528	1 435
Checkräkningskredit	13 699	42 307	-	-
Övriga räntebärande skulder	15 679	18 792	3 000	17 700
Summa räntebärande kortfristig upplåning	51 030	80 142	4 528	19 135

Villkor och återbetalningstider*Kreditfacilitet*

Checkräkningskredit beviljat belopp 14 650 40 800 - 27 800

Not 26 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skattefordran		
TSEK	Koncern	Koncern
	2013-12-31	2012-12-31

Skatt avseende:

*Skattemässiga underskott i
koncernföretag:*

Ingående balans	10 210	12 206
Förvärv koncernföretag	600	-
Förändring i resultaträkningen	4 908	-1 996

Utgående redovisat värde	15 718	10 210
---------------------------------	---------------	---------------

Finansiella instrument

Ingående balans	6 064	7 042
Förändring i resultaträkningen	-1 933	-978

Utgående redovisat värde	4 131	6 064
---------------------------------	--------------	--------------

Utgående redovisat värde	19 849	16 274
---------------------------------	---------------	---------------

Uppskjuten skatteskuld

TSEK	Koncern	Koncern
	2013-12-31	2012-12-31

Skatt avseende:

Obeskattade reserver i
koncernföretag

Ingående balans	491	78
Förändring i resultaträkningen	15	413

Utgående redovisat värde	506	491
---------------------------------	------------	------------

Kortfristiga placeringar

Ingående balans	-	133
-----------------	---	-----

Förändring i resultaträkningen	-	-133
--------------------------------	---	------

Utgående redovisat värde	0	0
---------------------------------	----------	----------

**Skillnaden mellan fastigheternas
bokförda värde och verkligt värde**

Ingående balans	192 920	184 935
Avyttring koncernföretag	-	-2 860
Förändring i resultaträkningen	93 408	10 845
Utgående redovisat värde	286 328	192 920

Summa utgående redovisat värde	286 834	193 411
---------------------------------------	----------------	----------------

Skattemässiga underskottsavdrag i koncernen, vilka inte har värderats, uppgår per den 31 december 2013 till 189 489 (127 980) tkr. Motsvarande värde för moderbolaget uppgår till 57 261 (13 624) tkr.

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

TSEK	Koncern 2013-12-31	Koncern 2012-12-31	Moderbolag 2013-12-31	Moderbolag 2012-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	1 257	950	173	183
Upplupna räntor	-	-	8 323	1 398
Förutbetalda hyresintäkter	37 621	27 732	-	1 138
Övriga poster	24 467	26 543	2 564	5 278
Summa	63 345	55 225	11 060	7 997

Not 28 Ställda säkerheter

TSEK	Koncern 2013-12-31	Koncern 2012-12-31	Moderbolag 2013-12-31	Moderbolag 2012-12-31
Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder				
Fastighetsinteckningar	2 603 775	1 950 394	322 644	76 978
Företagsinteckningar	150	150	150	150
Fordringar hos koncernföretag	-	-	24 937	17 637
Fordringar hos intresseföretag	250 000	-	250 000	-
Pantsatta aktier i dotterföretag	731 823	223 286	25 697	12 415
Pantsatta aktier i intresseföretag	69 142	-	23 050	-
Kassa och bank	1 727	485	-	-
	3 656 617	2 174 315	646 478	107 180

Not 29 Eventualförpliktelser / ansvarsförbindelser

TSEK	Koncern 2013-12-31	Koncern 2012-12-31	Moderbolag 2013-12-31	Moderbolag 2012-12-31
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	256 819	295 131	256 819	295 131
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	2 006 123	1 792 450
Bankgaranti, dotterföretag	3 250	3 250	-	-
Övrig förbindelse, dotterföretag	13 216	13 216	-	-
	273 285	311 597	2 262 942	2 087 581

Not 30 Kassaflödesanalys

TSEK	Koncern 2013-12-31	Koncern 2012-12-31	Moderbolag 2013-12-31	Moderbolag 2012-12-31
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys				
Betalda räntor och erhållen utdelning				
Erhållen utdelning	-	196	-	196
Erhållen ränta	2 564	5 282	2 377	6 298
Erlagd ränta	-124 983	-73 758	-48 359	-4 559
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	2 173	1 478	1 546	1 888
Orealiserad resultatandel i intresseföretag	-20 017	-33 670	-	-
Kostnad vid förvärv koncernföretag	155	-	-	-
	-17 689	-32 192	1 546	1 888

Förvärv av tillgångar via dotterföretag

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

Förvärvade tillgångar och skulder:

Förvaltningsfastigheter	584 555	278 689
Uppskjuten skattefordran	600	-
Rörelsefordringar	45 685	6 694
Likvida medel	16 372	2 496
Minoritetsintresse	-560	-
Uppskjutna skatteskulder	-	-6
Långfristiga skulder	-417 259	-220 355
Kortfristiga rörelseskulder	-41 957	-7 896

Summa nettotillgångar	187 436	59 622
------------------------------	----------------	---------------

Avgår: Säljarreverser och ej reglerad köpeskilling	-51 000	-
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	-16 372	-2 496

Påverkan på likvida medel	120 064	57 126
----------------------------------	----------------	---------------

Not 31 Finansiella tillgångar och skulder

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

Koncernen	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till verkliga värden via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Fordringar hos intresseföretag	394 370	89 191				
Fordringar hos koncernföretag	11 973	1 546				
Andra långfristiga fordringar	13 966	9 374				
Kundfordringar	29 211	24 265				
Övriga fordringar	19 411	28 147				
Upplupna intäkter	13 176	2 243				
Likvida medel	27 552	14 201				
Räntebärande skulder					-3 156 554	-1 921 069
Övriga långfristiga skulder					-1 002	-12 960
Räntederivat			-18 776	-27 561		
Leverantörsskulder					-42 432	-65 102
Skulder till koncernföretag					-	-16 881
Övriga skulder					-72 963	-72 716
Upplupna kostnader					-25 724	-27 493
Summa	509 659	168 967	-18 776	-27 561	-3 298 675	-2 116 221

Moderbolaget	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Fordringar hos koncernföretag	437 099	280 004		
Fordringar hos intresseföretag	384 855	89 187		
Andra långfristiga fordringar	27 235	11 036		
Kundfordringar	5 351	4 315		
Övriga fordringar	5 619	884		
Upplupna intäkter	6 839	126		
Kassa och bank	10 689	5 989		
Räntebärande skulder			-650 006	-105 499
Leverantörsskulder			-4 179	-8 634
Skulder till koncernföretag			-6 265	-26 009
Övriga skulder			-46 424	-68 808
Upplupna kostnader			-11 060	-6 859
Summa	877 687	391 541	-717 934	-215 809

VERKLIGA VÄRDEN

Med hänsyn till att långfristiga skulder löper med rörlig ränta och diskonteringseffekten för kortfristiga fordringar och skulder är marginell så bedöms samtliga redovisade värden motsvara dess verkliga värden. Finansiella tillgångar värderade till verkliga värden via resultaträkningen, dvs. räntederivat värderas i enlighet med nivå 2.

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

Finansiella instrument i nivå 1.

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

Finansiella instrument i nivå 2.

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

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

Not 32 Händelser efter balansdagen

Kvalitena har den 27 februari 2014, till sitt dotterbolag Stendörren Bostäder AB överlätit samtliga sina aktier i Flemingsberg Fastighetsförvaltning AB, Kista Fastighetsförvaltning AB, Spånga Förvaltning AB, Bromsten Fastighetsförvaltning AB, Solnanord Fastigheter AB, Trojeborgsfastigheter i Sverige AB och Värberg Förvaltning AB. Samtliga aktier i Stendörren Bostäder har därefter för en total köpeskillning om 1.074 Mkr överlåtits till Kvalitenas dotterbolag D. Carnegie & Co AB (publ). Köpeskillingen reglerades genom en kvittningsemission i D. Carnegie & Co. riktad till aktieägare i Stendörren Bostäder. Kvalitena äger 54,9% av rösterna i D. Carnegie och är således alltjämt ett dotterbolag till Kvalitena. Aktierna i D. Carnegie & Co. noterades den 9 april på Nasdaq OMX First North. Kvalitena har via dotterbolag förvärvat mindre industrifastigheter i Järfälla, Upplands-Väsby och Upplands-Bro norr om Stockholm.

Not 33 Transaktioner med närstående

Köp- och försäljningstransaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor.
Följande transaktioner har skett med närstående:

TSEK	Försäljning av varor och tjänster till närstående närstående		Ränteintäkter och ränteutgifter med hos närstående		Inköp av varor och tjänster	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Koncernen						
<i>Närståenderelation</i>						
Moderföretag	-	-	-	-	-2 100	-
Intresseföretag	9 989	2 517	8 576	5 054	-15 220	-6 224
Övriga närstående	240	240	-330	-140	-	-
Summa	10 229	2 757	8 246	4 914	-17 320	-6 224

Moderbolaget*Närståenderelation*

Dotterföretag			10 004	1 201		
Intresseföretag			8 576	5 054		
Övriga närstående			-330	-140		
Summa	-	-	18 250	6 115	-	-

TSEK	Fordringar hos närstående				Skulder till närstående	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Koncernen						
<i>Närståenderelation</i>						
Moderföretag			11 973	1 546	-	-16 881
Intresseföretag			399 013	89 191	-5 164	-1 096
Övriga närstående			140	40	-	-4 700
Summa			411 126	90 777	-5 164	-22 677

Moderbolaget*Närståenderelation*

Moderföretag			11 973	1 546	-	-16 881
Dotterföretag			425 127	278 458	-6 265	-9 127
Intresseföretag			384 855	89 187	-	-
Övriga närstående			-	-	-	-4 700
Summa			821 955	369 191	-6 265	-30 708

Not 34 Förklaringar avseende övergång till IFRS

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 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			2012-12-31		
		Enligt tidigare principer	Effekt vid övergång till IFRS	IFRS	Enligt tidigare principer	Effekt vid övergång till IFRS	IFRS
TSEK							
Tillgångar							
Förvaltningsfastigheter	a)	2 057 422	397 970	2 455 392	2 354 978	555 804	2 910 782
Materiella anläggningstillgångar	b)	4 773	1 700	6 473	12 307		12 307
Finansiella anläggningstillgångar	c)	135 671	9	135 680	139 159	43 527	182 686
Uppskjutna skattefordringar	d)	12 206	7 042	19 248	10 210	6 064	16 274
Summa anläggningstillgångar		2 210 072	406 721	2 616 793	2 516 654	605 395	3 122 049
Omsättnings- tillgångar	e)	154 921	15 449	170 370	86 575	37 158	123 733
Summa omsättnings- tillgångar		154 921	15 449	170 370	86 575	37 158	123 733
Summa tillgångar		2 364 993	422 170	2 787 163	2 603 229	642 553	3 245 782
Eget kapital							
Aktiekapital		200		200	500		500
Övrigt tillskjutet kapital		0		0	0		0
Reserver		43 080	-43 080	0	16 001	-16 001	0
Balanserat resultat inklusive årets resultat		281 083	342 697	623 780	323 913	468 977	792 890
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		324 363	299 617	623 980	340 414	452 976	793 390
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		951	27 981	28 932	12 051	68 683	80 734
Totalt eget kapital	f)	325 314	327 598	652 912	352 465	521 659	874 124
Skulder							
Långfristiga skulder	g)	1 700 317	-52 784	1 647 533	1 932 592	-51 144	1 881 448
Avsättning för skatter	h)	117 350	67 796	185 146	100 077	93 334	193 411
Summa långfristiga skulder		1 817 667	15 012	1 832 679	2 032 669	42 190	2 074 859
Kortfristiga skulder	i)	222 012	79 560	301 572	218 095	78 704	296 799
Summa kortfristiga skulder		222 012	79 560	301 572	218 095	78 704	296 799
Summa skulder		2 039 679	94 572	2 134 251	2 250 764	120 894	2 371 658
Summa eget kapital och skulder		2 364 993	422 170	2 787 163	2 603 229	642 553	3 245 782

Koncernen

TSEK	2012-01-01	2012-12-31
Förvaltningsfastigheter	397 970	555 804
Uppskjuten skatt	-67 663	-87 270
Övrigt	-2 709	53 125
Summa justeringar i eget kapital	327 598	521 659
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	299 617	452 976
Innehav utan bestämmande inflytande	27 981	68 683
	327 598	521 659

Noter till avstämningen av balansräkningen:

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

Avstämning av resultatet för år 2012		2012	
Koncernen	Enligt tidigare principer	Effekt vid övergång till IFRS	IFRS
TSEK			
Hyresintäkter	247 688	-6 207	241 481
Övriga rörelseintäkter	22 798	-751	22 047
Fastighetskostnader	0	-131 490	-131 490
Driftsnetto	270 486	-138 448	132 038
Handelsvaror	-189	189	0
Drift och underhåll	-97 849	97 849	0
Fastighetsskatt	-5 908	5 908	0
Tomträttsavgäld	-7 722	7 722	0
Övriga fastighetskostnader	-15 640	15 640	0
Övriga externa kostnader	-15 888	15 888	0
Personalkostnader	-5 245	5 245	0
Avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	-24 422	24 422	0
Återföring av nedskrivning av materiell anläggningstillgång	1 500	-1 500	0
Övriga rörelsekostnader	-3 594	3 594	0
Central administration	0	-13 526	-13 526
Projektutvecklingskostnader	0	-4 081	-4 081
Resultat från andelar i intresseföretag	0	33 670	33 670
Övriga rörelsekostnader	0	-17 975	-17 975
Finansiella intäkter	0	5 926	5 926
Finansiella kostnader	0	-69 405	-69 405
Förvaltningsresultat	95 529	-28 882	66 647
Resultat från andelar i intresseföretag	-19 654	19 654	0
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	1 151	-1 151	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 282	-5 282	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-73 758	73 758	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	0	167 617	167 617
Värdeförändring finansiella instrument	0	-5 138	-5 138
Resultat före skatt	8 550	220 576	229 126
Skatt	10 667	-26 512	-15 848
Minoritetens andel av årets resultat	-3 465	3 465	0
Periodens resultat	15 752	197 529	213 278
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	15 749		169 110
Minoritetsintresse	3 465		44 168

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

Lidköping den 16 juni 2014

Lars Andersson
Ordförande

Claes Wollter

Thomas Kjessler

Knut Pousette
Verkställande direktör

Seth Lieberman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 juni 2014

Martin Dagermark
Auktoriserad revisor

Ann-Charlotte Nordin
Auktoriserad revisor

Kvalitena AB
Strandvägen 5a 114 51 Stockholm stendorren.se

