

KVARTALSRAPPORT 1 januari - 31 mars 2014

för

Kvalitena AB (publ)

Org.nr 556527-3314

- Hyresintäkterna uppgick till 87,3 Mkr (68,2).
- Driftsnettot uppgick till 35,5 Mkr (46,9)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 Mkr (5,4).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 66,4 Mkr (0)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 30,8 Mkr (6,8)

KVARTALSRAPPORT 1 januari - 31 mars 2014

Omsättning och resultat

Hyresintäkterna ökade till 87,3 Mkr (68,2). Fastighetskostnaderna uppgick till 51,8 Mkr (40,3). Driftsnettot minskade till 35,5 Mkr (46,9) dock har driftsnettot förbättrats med 6,6 Mkr jämfört med samma period förra året exkluderat byggtreprenadintäkter om 18 Mkr. Förvaltningsresultatet blev 1 Mkr (5,4).

Fastighetsinnehav och marknad

Koncernens fastighetsbestånd består av 41 fastigheter varav 19 stycken är bostadsfastigheter. Uthyrningsbar yta uppgår till 357 285 kvm, varav bostäder utgör 240 272 kvm. Antalet lägenheter uppgår till 3 420.

Investeringar och försäljning

Nyinvesteringar i fastigheter för perioden uppgår till 371,7 Mkr (15,1) och utgörs i huvudsak av förvärv av tidigare ägt intresseföretag 223,5 Mkr, Vårberg Förvaltning AB, se beskrivning nedan. Vidare har koncernen förvärvat via dotterbolag fyra mindre industrifastigheter i Järfälla, Upplands-Väsby norr om Stockholm. 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 Vårberg Förvaltning AB. Samtliga aktier i Stendörren Bostäder har därefter för en total köpeskillning om 1 074 Mkr överlåtit 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 vid rapportperiodens utgång 75,1 % av rösterna i D. Carnegie & Co. och som således alljämt är ett dotterbolag till Kvalitena.

Fastighetsvärden

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per den 31 mars ett bedömt värde om 4 516 Mkr (2 926). Ökningen beror på förvärv och investeringar i fastigheter samt värdeökningar i fastighetsportföljen.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2014	2013	2013
Förvaltningsfastigheter (Mkr)	jan - mars	jan - mars	jan - dec
Bokfört värde vid periodens början	4 077,6	2 910,8	2 910,8
Förvärv och nybyggnation	94,7	-	721,2
Investeringar i befintliga fastigheter	53,5	15,1	76,2
Förvärv tidigare intresseföretag	223,5	-	-
Försäljning	-	-	-
Värdeförändring	66,4	-	369,4
Bokfört värde vid periodens utgång	4 515,7	2 925,9	4 077,6

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 25,8 Mkr (13,1). Det egna kapitalet uppgick till 1 314,6 Mkr (880,9)

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per den 31 mars 2014 framgår av nedanstående tabell:

Räntebindningsstruktur 2014-03-31

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)	Snittränta (%)	Andel (%)
2014	2 488,0	3,40	75
2015	477,0	5,28	15
2016	67,0	4,98	2
2017	100,0	11,00	3
2018	170,0	4,47	5
Summa	3 302,0	3,93	100

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 2014-03-31

Startdag	Förfalldag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2011-03-30	2015-09-17	51,0	-2,2
2013-09-17	2018-09-17	155,0	-18,5
Summa		206,0	-20,7

Räntederivatet upptas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Per den 31 mars 2014 uppgick derivatens verkliga värde till -20,7 Mkr (- 23,9).

Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Kvaliteten bedömer inte att det finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument.

Kapitalbindningsstrukturen för koncernens fastighetslån per den 31 mars 2014 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2014-03-31

Förfallotidpunkt (År)	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2015	800,0	24
2016	527,0	16
2017	1 349,0	41
2018	297,0	9
2019	199,0	6
2020	0,0	0
2021	0,0	0
2022	130,0	4
Summa	3 302,0	100

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 26,4 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 8,0 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 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 2014 har inte haft någon betydande effekt på koncernens resultat och ställning.

Händelser efter periodens utgång

Bolaget har efter balansdagen via dotterbolag förvärvat industrifastigheter i Upplands-Bro och Rosersberg norr om Stockholm. Därtill har en industrifastighet i Helsingborg förvärvats. Kvalitena har sålt ett dotterbolag som ägde byggrätter i Södertälje. Efter genomförd nyemission i D. Carnegie & Co. uppgår Kvalitenas ägarandel av rösterna 54,9%. Aktierna i D. Carnegie & Co. noterades den 9 april på Nasdaq OMX First North.

Ekonomisk information

- Delårsrapport Kv 2 2014 publiceras 29 augusti 2014.
- Delårsrapport Kv 3 2014 publiceras 28 november 2014.

Information kan beställas per telefon 08-121 317 00 eller per e-post: 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 16 maj 2014

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

Resultaträkning i sammandrag för koncernen

TSEK	2014	2013	2013
	jan - mars	jan - mars	jan - dec
Hysesintäkter	87 283	68 213	308 954
Övriga rörelseintäkter	0	18 988	31 370
Summa intäkter	87 283	87 201	340 324
Fastighetskostnader	-51 772	-40 293	-166 879
Driftsnetto	35 511	46 908	173 445
Central administration	-6 609	-3 687	-26 824
Projektutvecklingskostnader	-3 308	-2 500	-5 053
Övriga rörelsekostnader	-258	-18 097	-42 007
Finansiella intäkter	7 385	843	9 356
Finansiella kostnader *	-31 752	-18 064	-128 397
Förvaltningsresultat	969	5 403	-19 480
Resultatandelar i intresseföretag	-22 214	0	20 017
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	66 353	0	369 444
Värdeförändring finansiella instrument	-3 607	2 215	2 554
Resultat före skatt	41 501	7 618	372 535
Skatt på periodens resultat	-10 748	-811	-88 937
Periodens resultat	30 753	6 807	283 598
<i>Övrigt totalresultat</i>	0	0	0
Summa övrigt totalresultat	0	0	0
Summa totalresultat för perioden	30 753	6 807	283 598
<i>Hänförligt till:</i>			
Moderföretagets aktieägare	22 136	6 037	245 532
Innehav utan bestämmande inflytande	8 617	770	38 066
Summa totalresultat för perioden	30 753	6 807	283 598

* Av finansiella kostnader april - dec 2013, avser 20,9 mkr förtidslösen av tidigare upplåning.

Balansräkning i sammandrag för koncernen

TSEK	2014-03-31	2013-03-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	4 515 663	2 925 874	4 077 617
Materiella anläggningstillgångar	25 307	28 596	34 810
	4 540 970	2 954 470	4 112 427
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	112 988	124 341	152 082
Fordringar hos intresseföretag	386 907	93 113	368 332
Andra långfristiga fordringar	13 316	10 665	13 966
	513 211	228 119	534 380
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	24 379	15 463	19 849
Summa anläggningstillgångar	5 078 560	3 198 052	4 666 656
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	20 416	20 330	29 211
Fordringar hos koncernföretag	12 032	1 546	11 973
Fordringar hos intresseföretag	15 698	8 035	26 038
Skattefordran	3 659	503	1 301
Övriga fordringar	15 318	9 638	19 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 983	15 136	23 233
Likvida medel	25 775	13 074	27 552
Summa omsättningstillgångar	126 881	68 262	138 719
SUMMA TILLGÅNGAR	5 205 441	3 266 314	4 805 375

Balansräkning i sammandrag för koncernen

TSEK	2014-03-31	2013-03-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	1 027 818	798 927	1 038 422
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	1 028 318	799 427	1 038 922
Innehav utan bestämmande inflytande	286 237	81 503	119 359
<i>Summa eget kapital</i>	1 314 555	880 930	1 158 281
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3 302 391	1 874 816	3 105 524
Räntederivat	20 656	23 877	18 776
Övriga långfristiga skulder	2 835	22 828	1 002
Uppskjuten skatteskuld	302 172	193 411	286 834
<i>Summa långfristiga skulder</i>	3 628 054	2 114 932	3 412 136
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	72 549	73 989	51 030
Leverantörsskulder	80 867	51 254	42 432
Skulder till koncernföretag	0	12 577	0
Skulder till intresseföretag	6 400	0	0
Skatteskulder	5 027	5 380	5 188
Övriga skulder	38 083	74 252	72 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 906	53 000	63 345
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	262 832	270 452	234 958
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 205 441	3 266 314	4 805 375
Ställda säkerheter	3 769 448	2 180 272	3 656 617
Eventualförpliktelser	195 055	168 555	273 285

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
TSEK						
Ingående eget kapital per	2013-01-01	500	792 890	793 390	80 733	874 123
Totalresultat för perioden			6 037	6 037	770	6 807
Utgående eget kapital per	2013-03-31	500	798 927	799 427	81 503	880 930
Totalresultat för perioden			239 495	239 495	37 296	276 791
Innehav utan bestämmande inflytande					560	560
Utgående eget kapital per	2013-12-31	500	1 038 422	1 038 922	119 359	1 158 281
Totalresultat för perioden			22 136	22 136	8 617	30 753
Tillskjutet kapital				0	257 796	257 796
Övrigt avgående kapital vid avyttring koncernföretag			-32 739	-32 739	-99 536	-132 275
Utgående eget kapital per	2014-03-31	500	1 027 819	1 028 319	286 236	1 314 555

Rapport över kassaflöde i sammandrag för koncernen

TSEK	2014 jan - mars	2013 jan - mars	2013 jan - dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	-31	5 403	-19 480
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	594	543	2 328
Betald inkomstskatt	-2 565	-1 376	-855
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	-2 002	4 570	-18 007
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	32 869	54 366	44 451
Förändring av rörelseskulder	22 068	-35 510	-66 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten	52 935	23 426	-40 012
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter m m	-103 797	-24 567	-332 899
Övriga investeringar och avyttringar	-559	-423	-23 978
Förvärv av andelar i intresseföretag	-3 955	0	-6 783
Försäljning av andelar i intresseföretag	0	0	1 893
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-21 975	-47 561	-87 509
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	3 400	2 128	6 644
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-126 886	-70 423	-442 632
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	68 423	63 050	739 601
Amortering av lån	-3 014	-2 350	-199 979
Återbetalning av övriga lån och depositioner	0	-14 830	-43 627
Förändring av övriga långfristiga skulder	6 400	0	0
Tillskjutet kapital	365	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	72 174	45 870	495 995
Periodens kassaflöde	-1 777	-1 127	13 351
Likvida medel vid periodens ingång	27 552	14 201	14 201
Periodens kassaflöde	-1 777	-1 127	13 351
Likvida medel vid periodens utgång	25 775	13 074	27 552

Resultaträkning i sammandrag för moderbolaget

	2014	2013	2013
TSEK	jan - mars	jan - mars	jan - dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	65	1 281	3 949
Övriga rörelseintäkter	0	0	2
Summa rörelsens intäkter	65	1 281	3 951
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	-423	-1 210	-2 235
Övriga externa kostnader	-1 222	-179	-7 951
Personalkostnader	-263	-177	-1 434
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-108	-108	-1 546
Summa rörelsens kostnader	-2 016	-1 674	-13 166
Rörelseresultat	-1 951	-393	-9 215
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	538 439	-25	-2 215
Resultat från andelar i intresseföretag	20 791	0	2 034
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7 238	1 465	19 094
Räntekostnader och liknande resultatposter	-12 650	-3 268	-55 284
	553 818	-1 828	-36 371
Resultat efter finansiella poster	551 867	-2 221	-45 586
Bokslutsdispositioner	0	0	700
Resultat före skatt	551 867	-2 221	-44 886
Skatt på periodens resultat	0	0	0
Periodens resultat	551 867	-2 221	-44 886

Rapport över totalresultat i sammandrag för moderbolaget

	2014	2013	2013
TSEK	jan - mars	jan - mars	jan - dec
Periodens resultat	551 867	-2 221	-44 886
Övrigt totalresultat	0	0	0
Summa övrig totalresultat	0	0	0
Totalresultat för perioden	551 867	-2 221	-44 886

Balansräkning i sammandrag för moderbolaget

TSEK	2014-03-31	2013-03-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	1 111	33 760	1 111
Inventarier, verktyg och installationer	5 900	6 057	5 908
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6 946	6 819	6 946
	13 957	46 636	13 965
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	818 436	41 230	40 530
Fordringar hos koncernföretag	160 387	271 649	143 086
Andelar i intresseföretag	47 775	36 882	43 865
Fordringar hos intresseföretag	377 392	93 114	358 817
Andra långfristiga fordringar	17 141	25 660	27 235
	1 421 131	468 535	613 533
Summa anläggningstillgångar	1 435 088	515 171	627 498
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	5 380	4 125	5 351
Fordringar hos koncernföretag	77 828	19 218	294 013
Fordringar hos intresseföretag	10 548	8 035	26 038
Aktuell skattefordran	1 483	462	1 247
Övriga fordringar	548	2 152	5 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 894	6 026	7 684
	110 681	40 018	339 952
Kassa och bank	3 378	4 541	10 689
Summa omsättningstillgångar	114 059	44 559	350 641
SUMMA TILLGÅNGAR	1 549 147	559 730	978 139

Balansräkning i sammandrag för moderbolaget

TSEK	2014-03-31	2013-03-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Reservfond	40	40	40
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>540</i>	<i>540</i>	<i>540</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	259 665	304 551	304 551
Periodens resultat	551 867	-2 221	-44 886
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>811 532</i>	<i>302 330</i>	<i>259 665</i>
Summa eget kapital	812 072	302 870	260 205
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	668 276	102 905	645 478
Övriga skulder	13 085	13 085	13 085
Summa långfristiga skulder	681 361	115 990	658 563
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 528	95 200	4 528
Övriga skulder reverslån	4 500	5 500	5 500
Leverantörsskulder	5 812	6 972	4 179
Skulder till koncernföretag	20 104	24 924	6 265
Skulder till intresseföretag	6 400	0	0
Övriga skulder	4 796	2 991	27 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 574	5 283	11 060
Summa kortfristiga skulder	55 714	140 870	59 371
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 549 147	559 730	978 139
Ställda säkerheter	604 250	110 980	646 478
Ansvarsförbindelser	2 265 447	1 941 866	2 262 942

Förändringar i moderbolagets eget kapital i sammandrag

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat	Årets	
			resultat	resultat	
TSEK					
Ingående eget kapital 2013-01-01	500	40	285 980	18 571	305 091
Föregående års resultat omföres			18 571	-18 571	0
Periodens resultat				-2 221	-2 221
Belopp vid periodens utgång 2013-03-31	500	40	304 551	-2 221	302 870
Periodens resultat				-42 665	-42 665
Belopp vid periodens utgång 2013-12-31	500	40	304 551	-44 886	260 205
Föregående års resultat omföres			-44 886	44 886	0
Periodens resultat				551 867	551 867
Belopp vid periodens utgång 2014-03-31	500	40	259 665	551 867	812 072

Kassaflödesanalys moderbolaget i sammandrag

TSEK	2014 jan - mars	2013 jan - mars	2013 jan - dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-1 951	-393	-9 215
Justering för poster som inte är kassaflödespåverkande	108	108	1 546
Erhållna räntor	43	0	2 377
Betalda räntor	-10 663	-1 109	-48 359
Betald inkomstskatt	-236	-194	-779
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	-12 699	-1 588	-54 430
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	18 238	211	8 377
Förändring av rörelseskulder	-7 177	-20 383	299
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 638	-21 760	-45 754
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-100	-46	-3 920
Förvärv av aktier i dotterföretag, handpenning	-5 360	-8 410	-6 524
Försäljning av dotterbolag	37	96	-3 070
Förvärv av aktier i intresseföretag	-3 955	0	-4 083
Försäljning av intresseföretag	0	0	1 893
Återbetalning lån	8 993	14 878	6 644
Lämnade lån	-29 619	-38 561	-175 389
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 004	-32 043	-184 449
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av lån	24 400	63 050	371 402
Amortering och lösen av lån	-69	-10 694	-136 499
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	24 331	52 356	234 903
Periodens kassaflöde	-7 311	-1 447	4 700
Likvida medel vid periodens ingång	10 689	5 988	5 989
Periodens kassaflöde	-7 311	-1 447	4 700
Likvida medel vid periodens utgång	3 378	4 541	10 689

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 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. 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 för tid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Vinster och förluster från fastighetsförvaltningen redovisas på kontraktetsdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Räntointäkter 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. 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 utförde 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 s k kassafödesanalys 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, anlåtts. 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	Koncern	Koncern
	2014	2013	2013
	jan - mars	jan - mars	jan - dec
Fastighetskostnader	307	333	1 331
Central administration	136	123	492
Övriga rörelsekostnader	152	87	350
Summa	595	543	2 173

Nedskrivningar

Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det s k återvinningsvärdet. 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 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.

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 eventalförpliktelser

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.

Eventalförpliktelser 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

Delårsrapporten 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 redovisas enligt alternativregeln dvs. som bokslutsdisposition.

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

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