

## KVARTALSRAPPORT 1 januari - 30 juni 2014

för

**Kvalitena AB (publ)**

**Org.nr 556527-3314**

- Hyresintäkterna uppgick till 182,6 Mkr (145,5).
- Driftsnettot uppgick till 85,2 Mkr (85,9)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 15,1 Mkr (-15,0).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 145,3 Mkr (273,1)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 115,6 Mkr (195,2)

## KVARTALSRAPPORT 1 januari - 30 juni 2014

### Omsättning och resultat

Hyresintäkterna ökade till 182,6 Mkr (145,5). Fastighetskostnaderna uppgick till 99,2 Mkr (79,8). Driftsnettot blev 85,2 Mkr (85,9) dock har driftsnettot förbättrats med 17,3 Mkr jämfört med samma period förra året exkluderat byggtreprenadintäkter om 18 Mkr. Förvaltningsresultatet blev 15,1 Mkr (-15,0).

### Fastighetsinnehav och marknad

Koncernens fastighetsbestånd består av 45 fastigheter varav 20 stycken är bostadsfastigheter. Uthyrningsbar yta uppgår till 387 200 kvm, varav bostäder utgör 246 905 kvm. Antalet lägenheter uppgår till 3 505.

### Investeringar och försäljning

Nyinvesteringar i fastigheter för perioden uppgår till 614,1 Mkr (322,4) och utgörs i till i stor del 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. Efter genomförd nyemission i D. Carnegie & Co. uppgår Kvalitenas ägarandel av rösterna till 54,9%. Aktierna i D. Carnegie & Co. noterades den 9 april på Nasdaq OMX First North. Kvalitena har också förvärvat, via dotterbolag, två industrifastigheter i Upplands-Bro och Rosersberg norr om Stockholm samt förvärvat en industrifastighet i Helsingborg. Kvalitena har sålt ett dotterbolag som ägde byggrätter i Södertälje. Vidare har Kvalitena sålt 50% av sitt helägda dotterbolag Byggsystem AB Stenholm.

### Fastighetsvärden

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per den 30 juni ett bedömt värde om 4 837 Mkr (3 543). 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 - juni	jan - juni	jan - dec
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>4 077,6</b>	<b>2 910,8</b>	<b>2 910,8</b>
Förvärv och nybyggnation	286,4	307,3	721,2
Investeringar i befintliga fastigheter	104,2	52,2	76,2
Förvärv tidigare intresseföretag	223,5	-	-
Försäljning	-	-	-
Värdeförändring	145,3	273,1	369,4
<b>Bokfört värde vid periodens utgång</b>	<b>4 837,0</b>	<b>3 543,4</b>	<b>4 077,6</b>

### Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 536,9 Mkr (30,6). Det egna kapitalet uppgick till 2 094,0 Mkr (1 069,3)

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per den 30 juni 2014 framgår av nedanstående tabell:

#### Räntebindningsstruktur 2014-06-30

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)	Snittränta (%)	Andel (%)
2014	2 663,5	3,32	76
2015	453,0	5,28	13
2016	135,5	5,00	4
2017	118,0	10,22	3
2018	155,0	4,42	4
<b>Summa</b>	<b>3 525,0</b>	<b>3,87</b>	<b>100</b>

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

#### Räntederivat 2014-06-30

Startdag	Förfallodag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2011-03-30	2015-09-17	51,0	-2,0
2013-09-17	2018-09-17	155,0	-20,8
<b>Summa</b>		<b>206,0</b>	<b>-22,8</b>

Räntederivaten upptas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Per den 30 juni 2014 uppgick derivatens verkliga värde till -22,8 Mkr (-23,9).

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

Kapitalbindningsstrukturen för koncernens fastighetslån per den 30 juni 2014 framgår av nedanstående tabell.

#### Kapitalbindningsstruktur 2014-06-30

Förfallotidpunkt (År)	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2015	969,1	27
2016	849,5	24
2017	1 260,4	36
2018	316,0	9
2019	0,0	0
2020	0,0	0
2021	0,0	0
2022	130,0	4
<b>Summa</b>	<b>3 525,0</b>	<b>100</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 24,0 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 9,0 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 en bostadsfastighet i Stockholms innerstad med 27 lägenheter. Dotterbolaget D. Carnegie & Co. har tecknat avtal om att förvärva bostadsfastigheter i Sollentuna med 450 lägenheter och knappt 8 000 kvm kommersiella ytor. Vidare har D. Carnegie & Co. tecknat avtal om att förvärva närmare 9 500 lägenheter belägna i Storstockholm samt Mälardalen.

### **Ekonomisk information**

- Delårsrapport Kv 3 2014 publiceras 28 november 2014.
- Delårsrapport Kv 4 2014 publiceras 1 mars 2014.

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

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

Stockholm den 29 augusti 2014

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

**Resultaträkning i sammandrag för koncernen**

TSEK	2014 april - juni	2013 april - juni	2014 jan - juni	2013 jan - juni	2013 jan - dec
Hyresintäkter	95 289	77 332	182 572	145 545	308 954
Övriga rörelseintäkter	1 866	1 154	1 866	20 142	31 370
<b>Summa intäkter</b>	<b>97 155</b>	<b>78 486</b>	<b>184 438</b>	<b>165 687</b>	<b>340 324</b>
Fastighetskostnader	-47 434	-39 484	-99 206	-79 777	-166 879
<b>Driftsnetto</b>	<b>49 721</b>	<b>39 002</b>	<b>85 232</b>	<b>85 910</b>	<b>173 445</b>
Central administration	-6 900	-5 022	-13 509	-8 709	-26 824
Projektutvecklingskostnader	-3 679	221	-6 987	-2 279	-5 053
Övriga rörelsekostnader	-746	-6 745	-1 004	-24 842	-42 007
Finansiella intäkter	9 344	1 229	16 729	2 072	9 356
Finansiella kostnader *	-33 610	-49 098	-65 362	-67 162	-128 397
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>14 130</b>	<b>-20 413</b>	<b>15 099</b>	<b>-15 010</b>	<b>-19 480</b>
Resultatandelar i intresseföretag	17 589	0	-4 625	0	20 017
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	78 920	273 143	145 273	273 143	369 444
Värdeförändring finansiella instrument	-3 850	-6 095	-7 457	-3 880	2 554
<b>Resultat före skatt</b>	<b>106 789</b>	<b>246 635</b>	<b>148 290</b>	<b>254 253</b>	<b>372 535</b>
Skatt på periodens resultat	-21 959	-58 231	-32 707	-59 042	-88 937
<b>Periodens resultat</b>	<b>84 830</b>	<b>188 404</b>	<b>115 583</b>	<b>195 211</b>	<b>283 598</b>
<i>Övrigt totalresultat</i>	0	0	0	0	0
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>84 830</b>	<b>188 404</b>	<b>115 583</b>	<b>195 211</b>	<b>283 598</b>
<i>Hänförligt till:</i>					
Moderföretagets aktieägare	60 379	163 120	82 515	169 014	245 532
Innehav utan bestämmande inflytande	24 451	25 284	33 068	26 197	38 066
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>84 830</b>	<b>188 404</b>	<b>115 583</b>	<b>195 211</b>	<b>283 598</b>

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

**Balansräkning i sammandrag för koncernen**

<b>TSEK</b>	<b>2014-06-30</b>	<b>2013-06-30</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	4 836 976	3 543 350	4 077 617
Materiella anläggningstillgångar	23 126	28 513	34 810
	<b>4 860 102</b>	<b>3 571 863</b>	<b>4 112 427</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	130 730	124 341	152 082
Fordringar hos intresseföretag	424 240	119 017	368 332
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2 992	0	0
Andra långfristiga fordringar	59 917	54 400	13 966
	<b>617 879</b>	<b>297 758</b>	<b>534 380</b>
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	30 234	15 127	19 849
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>5 508 215</b>	<b>3 884 748</b>	<b>4 666 656</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	20 510	21 138	29 211
Fordringar hos koncernföretag	12 032	15 217	11 973
Fordringar hos intresseföretag	22 795	929	26 038
Skattefordran	3 391	844	1 301
Övriga fordringar	9 953	15 397	19 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 215	9 555	23 233
Likvida medel	536 922	30 565	27 552
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>640 818</b>	<b>93 645</b>	<b>138 719</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 149 033</b>	<b>3 978 393</b>	<b>4 805 375</b>

**Balansräkning i sammandrag för koncernen**

TSEK	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	1 088 198	961 904	1 038 422
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	<b>1 088 698</b>	<b>962 404</b>	<b>1 038 922</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	1 005 331	106 930	119 359
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 094 029</b>	<b>1 069 334</b>	<b>1 158 281</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3 407 706	2 395 868	3 105 524
Räntederivat	22 776	19 624	18 776
Övriga långfristiga skulder	2 835	1 115	1 002
Uppskjuten skatteskuld	329 860	253 635	286 834
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 763 177</b>	<b>2 670 242</b>	<b>3 412 136</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	117 621	76 966	51 030
Leverantörsskulder	54 965	34 384	42 432
Skulder till koncernföretag	0	4 368	0
Skulder till intresseföretag	6 400	0	0
Skatteskulder	4 826	4 706	5 188
Övriga skulder	41 281	58 808	72 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66 734	61 585	63 345
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>291 827</b>	<b>238 817</b>	<b>234 958</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 149 033</b>	<b>3 978 393</b>	<b>4 805 375</b>
Ställda säkerheter	3 932 989	2 520 691	3 656 617
Eventualförpliktelser	191 455	254 205	273 285

## Rapport över kassaflöde i sammandrag för koncernen

TSEK	2014 jan - juni	2013 jan - juni	2013 jan - dec
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	15 099	-15 010	-19 480
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 234	1 086	2 328
Betald inkomstskatt	-2 624	-1 655	-855
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>13 709</b>	<b>-15 579</b>	<b>-18 007</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar	30 580	9 984	44 451
Förändring av rörelseskulder	2 046	-54 787	-66 456
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>46 335</b>	<b>-60 382</b>	<b>-40 012</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i förvaltningsfastigheter m m	-231 547	-162 751	-332 899
Övriga investeringar och avyttringar	-5 434	-423	-23 978
Försäljning av andelar i koncernföretag	6 232	0	0
Förvärv av andelar i intresseföretag	-3 959	0	-6 783
Försäljning av andelar i intresseföretag	0	0	1 893
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-74 950	-76 624	-87 509
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	0	4 675	6 644
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-309 658</b>	<b>-235 123</b>	<b>-442 632</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	121 908	420 000	739 601
Amortering av lån	-8 760	-93 301	-199 979
Återbetalning av övriga lån och depositioner	0	-14 830	-43 627
Tillskjutet kapital	659 545	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>772 693</b>	<b>311 869</b>	<b>495 995</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>509 370</b>	<b>16 364</b>	<b>13 351</b>
Likvida medel vid periodens ingång	27 552	14 201	14 201
Periodens kassaflöde	509 370	16 364	13 351
Likvida medel vid periodens utgång	536 922	30 565	27 552

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

		Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare	Innehavare utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
<b>TSEK</b>						
Ingående eget kapital per	2013-01-01	500	792 890	793 390	80 733	874 123
Totalresultat för perioden			169 014	169 014	26 197	195 211
Utgående eget kapital per	2013-06-30	500	961 904	962 404	106 930	1 069 334
Totalresultat för perioden			76 518	76 518	11 869	88 387
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			82 515	82 515	33 068	115 583
Tillskjutet kapital				0	952 440	952 440
Övrigt avgående kapital vid avyttring koncernföretag			-32 739	-32 739	-99 536	-132 275
Utgående eget kapital per	2014-06-30	500	1 088 198	1 088 698	1 005 331	2 094 029



## Nyckeltal - koncernen

	2014-01-01	2013-01-01	2013-01-01
Fastighetsrelaterade nyckeltal	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
Antal fastigheter	45	23	37
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	4 837	3 543	4 078
Uthyrningsbar yta ( kvm)	387 200	262 869	349 985
<b>Finansiella nyckeltal</b>			
Soliditet (%)	34%	27%	24%
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,7	2,3	2,7
Belåningsgrad, Fastigheter (%)	67%	67%	69%
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,2	1,1	1,0
Genomsnittlig ränta på fastighetslån (%)	3,87%	3,70%	4,04%
Avkastning eget kapital (%)	16,4%	33,2%	36,7%
Avkastning totalt kapital (%)	7,2%	11,9%	12,4%

## Definitioner

### Avkastning på eget kapital (%)

Resultat före skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

### Avkastning på totalt kapital (%)

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

### Belåningsgrad, Fastigheter (%)

Räntebärande skulder minus fordringar på fastighetsägande intressebolag i procent av fastigheternas redovisade värde.

### Räntetäckningsgrad (ggr)

Förvaltningsresultat med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader.

Räntetäckningsgrad är beräknad exklusive poster av engångskaraktär.

### Skuldsättningsgrad (ggr)

Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital.

### Soliditet (%)

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

### Uthyrningsbar area (kvm)

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

### Genomsnittlig ränta på fastighetslån (%)

Genomsnittlig ränta på fastighetslån vid periodens utgång i procent.

**Resultaträkning i sammandrag för moderbolaget**

TSEK	2014 april - juni	2013 april - juni	2014 jan - juni	2013 jan - juni	2013 jan - dec
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Nettoomsättning	45	1 291	110	2 572	3 949
Övriga rörelseintäkter	450	0	450	0	2
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>495</b>	<b>1 291</b>	<b>560</b>	<b>2 572</b>	<b>3 951</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Fastighetskostnader	-90	-27	-513	-1 237	-2 235
Övriga externa kostnader	-525	-1 680	-1 747	-1 859	-7 951
Personalkostnader	0	-177	-263	-354	-1 434
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-110	-109	-218	-217	-1 546
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-725</b>	<b>-1 993</b>	<b>-2 741</b>	<b>-3 667</b>	<b>-13 166</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-230</b>	<b>-702</b>	<b>-2 181</b>	<b>-1 095</b>	<b>-9 215</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag	529	-2 466	538 968	-2 491	-2 215
Resultat från andelar i intresseföretag	0	0	20 791	0	2 034
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7 868	2 078	15 106	3 543	19 094
Räntekostnader och liknande resultatposter	-13 848	-31 772	-26 498	-35 040	-55 284
	-5 451	-32 160	548 367	-33 988	-36 371
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-5 681</b>	<b>-32 862</b>	<b>546 186</b>	<b>-35 083</b>	<b>-45 586</b>
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	700
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-5 681</b>	<b>-32 862</b>	<b>546 186</b>	<b>-35 083</b>	<b>-44 886</b>
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0
<b>Periodens resultat</b>	<b>-5 681</b>	<b>-32 862</b>	<b>546 186</b>	<b>-35 083</b>	<b>-44 886</b>

**Rapport över totalresultat i sammandrag för moderbolaget**

TSEK	2014 april - juni	2013 april - juni	2014 jan - juni	2013 jan - juni	2013 jan - dec
<b>Periodens resultat</b>	<b>-5 681</b>	<b>-32 862</b>	<b>546 186</b>	<b>-35 083</b>	<b>-44 886</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa övrig totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>-5 681</b>	<b>-32 862</b>	<b>546 186</b>	<b>-35 083</b>	<b>-44 886</b>

**Balansräkning i sammandrag för moderbolaget**

TSEK	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	1 111	46 177	1 111
Inventarier, verktyg och installationer	6 100	6 027	5 908
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6 946	6 641	6 946
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	14 157	58 845	13 965
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	778 716	42 151	40 530
Fordringar hos koncernföretag	172 977	425 529	143 086
Andelar i intresseföretag	47 929	37 106	43 865
Fordringar hos intresseföretag	414 725	119 017	358 817
Andra finansiella tillgångar	47 161	53 114	27 235
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1 461 508	676 917	613 533
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 475 665</b>	<b>735 762</b>	<b>627 498</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	5 420	3 869	5 351
Fordringar hos koncernföretag	92 964	23 133	294 013
Fordringar hos intresseföretag	16 395	848	26 038
Aktuell skattefordran	1 341	827	1 247
Övriga fordringar	1 202	1 648	5 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 318	4 322	7 684
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	131 640	34 647	339 952
Kassa och bank	3 674	8 710	10 689
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>135 314</b>	<b>43 357</b>	<b>350 641</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 610 979</b>	<b>779 119</b>	<b>978 139</b>

**Balansräkning i sammandrag för moderbolaget**

TSEK	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<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	546 186	-35 083	-44 886
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>805 851</i>	<i>269 468</i>	<i>259 665</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>806 391</b>	<b>270 008</b>	<b>260 205</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	683 420	400 074	645 478
Övriga skulder	13 085	13 085	13 085
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>696 505</b>	<b>413 159</b>	<b>658 563</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 528	11 432	4 528
Övriga skulder reverslån	6 500	58 800	5 500
Leverantörsskulder	6 191	2 055	4 179
Skulder till koncernföretag	68 580	12 981	6 265
Skulder till intresseföretag	6 400	0	0
Övriga skulder	3 943	1 824	27 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 941	8 860	11 060
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>108 083</b>	<b>95 952</b>	<b>59 371</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 610 979</b>	<b>779 119</b>	<b>978 139</b>
Ställda säkerheter	604 250	127 761	646 478
Ansvarsförbindelser	2 287 240	2 245 201	2 262 942

**Kassaflödesanalys moderbolaget i sammandrag**

	2014	2013	2013
TSEK	jan - juni	jan - juni	jan - dec
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	-2 181	-1 095	-9 215
Justering för poster som inte är kassaflödespåverkande	218	217	1 546
Erhållna räntor	8 728	0	2 377
Betalda räntor	-21 120	-29 413	-48 359
Betald inkomstskatt	-94	-814	-779
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>-14 449</b>	<b>-31 105</b>	<b>-54 430</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar	-910	-3 587	8 377
Förändring av rörelseskulder	-4 316	-12 239	299
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-19 675</b>	<b>-46 931</b>	<b>-45 754</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-410	-10 050	-3 920
Förvärv av aktier i dotterföretag	-204	-7 094	-6 524
Försäljning av dotterbolag	6 232	96	-3 070
Förvärv av aktier i intresseföretag	-3 959	0	-4 083
Försäljning av intresseföretag	0	0	1 893
Förvärv av andra långfristiga värdepappersinnehav	-2 992	0	0
Återbetalning lån	0	0	6 644
Lämnade lån	-77 790	-213 125	-175 389
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-79 123</b>	<b>-230 173</b>	<b>-184 449</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagande av lån	93 922	350 000	371 402
Amortering och lösen av lån	-2 139	-70 174	-136 499
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>91 783</b>	<b>279 826</b>	<b>234 903</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-7 015</b>	<b>2 722</b>	<b>4 700</b>
Likvida medel vid periodens ingång	10 689	5 988	5 989
Periodens kassaflöde	-7 015	2 722	4 700
Likvida medel vid periodens utgång	3 674	8 710	10 689

## Förändringar i moderbolagets eget kapital i sammandrag

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
<b>TSEK</b>					
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				-35 083	-35 083
<b>Belopp vid periodens utgång 2013-06-30</b>	<b>500</b>	<b>40</b>	<b>304 551</b>	<b>-35 083</b>	<b>270 008</b>
Periodens resultat				-9 803	-9 803
<b>Belopp vid periodens utgång 2013-12-31</b>	<b>500</b>	<b>40</b>	<b>304 551</b>	<b>-44 886</b>	<b>260 205</b>
Föregående års resultat omföres			-44 886	44 886	0
Periodens resultat				546 186	546 186
<b>Belopp vid periodens utgång 2014-06-30</b>	<b>500</b>	<b>40</b>	<b>259 665</b>	<b>546 186</b>	<b>806 391</b>

## 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 förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Vinster 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. Färdigställandegraden har beräknats med utgångspunkt från nedlagda kostnader i förhållande till prognostiserade kostnader.

### Leasing

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

### Ersättningar till anställda

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

### Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt samt uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultatet, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

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

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviseras 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 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 marknadposition. Även byggrätter inom detaljplanelagt 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 sannolikt 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 5 år

Avskrivningarna på inventarier har fördelats enligt följande:

TSEK	Koncern	Koncern	Koncern
	2014	2013	2013
	jan - juni	jan - juni	jan - dec
Fastighetskostnader	629	665	1 331
Central administration	273	246	492
Övriga rörelsekostnader	332	175	350
<b>Summa</b>	<b>1 234</b>	<b>1 086</b>	<b>2 173</b>

### Nedskrivningar

Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det sk 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, d v s 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 färdigställas 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.