

Delårsrapport 1 januari - 31 mars 2015

för

Kvalitena AB (publ)

Org.nr 556527-3314

- Hyresintäkterna uppgick till 62,6 Mkr (85,5)
- Driftsnettot uppgick till 39,7 Mkr (35,5)
- Förvaltningsresultatet uppgick till -1,8 Mkr (1,0)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 10,0 Mkr (66,4)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 6,4 Mkr (30,8)

Delårsrapport 1 januari - 31 mars 2015

Omsättning och resultat

Hyresintäkterna uppgick till 62,6 Mkr (85,5). Fastighetskostnaderna blev 25,6 Mkr (51,8). Driftsnettot uppgick till 39,7 Mkr (35,5). Förvaltningsresultatet landade på -1,8 Mkr (1,0). Siffrorna är inte fullt jämförbara mellan år 2014 och 2015 då D. Carnegie & Co. AB övergick från dotterbolag till intressebolag kring halvårsskiftet 2014.

Fastighetsinnehav och marknad

Koncernens fastighetsbestånd består av 71 fastigheter varav 2 stycken är bostadsfastigheter. Uthyrningsbar yta uppgår till 555 989 kvm, varav bostäder utgör 3 940 kvm. Antalet lägenheter uppgår till 46.

Investeringar och försäljning

Nyinvesteringar i fastigheter för perioden uppgår till 1 958,3 Mkr (371,7). Kvalitena har sålt 1 600 000 aktier i dotterbolaget Stendörren Fastigheter till Länsförsäkringar Fastighetsfond. Kvalitenas innehav i Stendörren Fastigheter uppgår till 66,2% av rösterna vid periodens utgång. Stendörren Fastigheter har i februari emitterat ett treårigt obligationslån om 575 Mkr med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 5,00 procentenheter. Vidare har Stendörren Fastigheter tillträtt fastigheter om totalt cirka 257 000 kvm uthyrningsbar area, vilket avser delar av tidigare avtalade förvärv.

Fastighetsvärden

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per den 31 mars ett bedömt värde om 4 914 Mkr (4 516).

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2015	2014	2014
Förvaltningsfastigheter (Mkr)	jan - mars	jan - mars	jan - dec
Bokfört värde vid periodens början	2 945,5	4 077,6	4 077,6
Förvärv och nybyggnation	1 869,7	94,7	1 200,5
Investeringar i befintliga fastigheter	88,6	53,5	192,1
Förvärv tidigare intresseföretag	-	223,5	223,5
Försäljning	-	-	-3 132,6
Värdeförändring	10,0	66,4	384,4
Bokfört värde vid periodens utgång	4 913,8	4 515,7	2 945,5

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 228,8 Mkr (25,8). Det egna kapitalet uppgick till 2 172,5 Mkr (1 314,6)

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per den 31 mars 2015 framgår av nedanstående tabell:

Räntebindningsstruktur 2015-03-31

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)	Snittränta (%)	Andel (%)
2015	3 052,0	3,70	74
2016	50,0	6,50	1
2017	124,0	8,50	3
2018	255,0	2,85	6
2019 -	630,0	2,32	15
Summa	4 111,0	3,70	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 2015-03-31

Startdag	Förfallodag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2011-03-30	2015-09-17	51,0	-1,0
2013-09-17	2018-09-17	155,0	-22,9
2014-12-23	2018-01-05	100,0	-1,1
2014-12-23	2019-01-05	100,0	-1,5
2014-12-23	2020-01-05	100,0	-1,9
2014-12-23	2021-01-05	100,0	-2,3
2014-12-23	2022-01-05	100,0	-2,8
2014-12-23	2023-01-05	100,0	-3,3
Summa		806,0	-36,8

Räntederivaten upptas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Per den 31 mars 2015 uppgick derivatens verkliga värde till -36,8 Mkr (-20,7).

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 31 mars 2015 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2014-12-31

Förfallotidpunkt (År)	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2015	1 485,0	36
2016	842,0	20
2017	421,0	10
2018	575,0	14
2019	475,0	12
2020	237,0	6
2021	0,0	0
2022	76,0	2
Summa	4 111,0	100

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 27 månader och den genomsnittliga räntebindingstiden var 14,4 månader.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Då en stor del av fastighetsbeståndet utgörs av fastigheter belägna i Stockholmsregionen med starka hyresgäster 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

Dotterbolaget Stendörren Fastigheter har tillträtt, via bolagsaffärer, fem fastigheter om 13 600 kvm. Vidare har Stendörren Fastigheter sålt en fastighet för 87 Mkr, där försäljningspriset översteg anskaffningsvärdet med 13 procent. Från den 7 maj handlas Stendörren Fastigheter's aktie på Nasdaq First North Premier. Kvalitena har förvärvat 8,8% av kapitalet och 34% av rösterna i A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ) (Agora). Agora är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar köpcentrumfastigheter.

Ekonomisk information

- Delårsrapport Kv 2 2015 publiceras 28 augusti 2015.
- Delårsrapport Kv 2 2015 publiceras 30 november 2015.

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 2 juni 2015

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

Nyckeltal - koncernen

	2015-01-01	2014-01-01	2014-01-01
Fastighetsrelaterade nyckeltal	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
Antal fastigheter	71	41	35
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	4 914	4 516	2 946
Uthyrningsbar yta (kvm)	555 989	357 285	289 580
Finansiella nyckeltal			
Soliditet (%)	31%	25%	37%
Skuldsättningsgrad (ggr)	2,0	2,6	1,5
Belåningsgrad, Fastigheter (%)	68%	68%	58%
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,0	1,7	1,7
Genomsnittlig ränta på fastighetslån (%)	2,19%	2,93%	2,45%
Genomsnittlig ränta på obligationslån och övriga lån (%)	5,98%	7,55%	7,17%
Avkastning eget kapital (%)	31,6%	32,8%	40,5%
Avkastning totalt kapital (%)	11,1%	10,9%	14,9%

Definitioner

Avkastning på eget kapital (%)

Resultat före skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital (%)

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

Belåningsgrad, Fastigheter (%)

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

Räntetäckningsgrad (ggr)

Förvaltningsresultat inklusive resultatandelar från intresseföretag 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.

Genomsnittlig ränta på obligationslån och övriga lån (%)

Genomsnittlig ränta på obligationslån och övriga lån vid periodens utgång i procent.

Resultaträkning i sammandrag för koncernen

TSEK	2015	2014	2014
	jan - mars	jan - mars	jan - dec
Hysesintäkter	62 634	85 483	256 477
Övriga rörelseintäkter	2 715	1 800	30 489
Summa intäkter	65 349	87 283	286 966
Fastighetskostnader	-25 633	-51 772	-134 431
Driftsnetto	39 716	35 511	152 535
Central administration	-9 949	-6 609	-30 821
Projektutvecklingskostnader	-2 149	-3 308	-11 084
Övriga rörelsekostnader	-1 416	-258	-4 960
Finansiella intäkter	4 317	7 385	40 296
Finansiella kostnader	-32 335	-31 752	-123 274
Förvaltningsresultat	-1 816	969	22 692
Resultatandelar i intresseföretag	15 164	-22 214	69 000
Värdeförändring förvaltningsfastigheter *	9 952	66 353	505 317
Värdeförändring finansiella instrument	-14 814	-3 607	-12 512
Resultat före skatt	8 486	41 501	584 497
Skatt på periodens resultat	-2 114	-10 748	-83 396
Periodens resultat	6 372	30 753	501 101
<i>Övrigt totalresultat</i>	0	0	0
Summa övrigt totalresultat	0	0	0
Summa totalresultat för perioden	6 372	30 753	501 101
* Varav omvärderingseffekt vid avyttring av verksamhet under år 2014, 121 mkr			
<i>Hänförligt till:</i>			
Moderföretagets aktieägare	2 924	22 136	453 563
Innehav utan bestämmande inflytande	3 448	8 617	47 538
Summa totalresultat för perioden	6 372	30 753	501 101

Balansräkning i sammandrag för koncernen

TSEK	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	4 913 800	4 515 663	2 945 500
Materiella anläggningstillgångar	33 796	25 307	24 119
	4 947 596	4 540 970	2 969 619
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	1 097 820	112 988	1 084 515
Finansiella fordringar	347 431	400 223	296 732
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16 892	0	7 992
	1 462 143	513 211	1 389 239
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	22 258	24 379	18 805
Summa anläggningstillgångar	6 431 997	5 078 560	4 377 663
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	53 900	20 416	42 892
Fordringar hos intresseföretag och koncernföretag	148 175	27 730	148 828
Skattefordran	1 164	3 659	1 224
Övriga fordringar	69 297	15 318	42 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 066	33 983	24 253
Likvida medel	228 763	25 775	43 562
Summa omsättningstillgångar	543 365	126 881	302 971
SUMMA TILLGÅNGAR	6 975 362	5 205 441	4 680 634

Balansräkning i sammandrag för koncernen

TSEK	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	1 518 140	1 027 818	1 485 099
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	1 518 640	1 028 318	1 485 599
Innehav utan bestämmande inflytande	653 856	286 237	245 909
<i>Summa eget kapital</i>	2 172 496	1 314 555	1 731 508
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3 863 117	3 302 391	2 270 274
Räntederivat	36 798	20 656	24 051
Övriga långfristiga skulder	1 892	2 835	1 722
Uppskjuten skatteskuld	160 868	302 172	153 288
<i>Summa långfristiga skulder</i>	4 062 675	3 628 054	2 449 335
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	474 453	72 549	362 695
Leverantörsskulder	71 062	80 867	40 136
Skulder till intresseföretag	21 601	6 400	10 319
Skatteskulder	14 985	5 027	8 221
Övriga skulder	59 197	38 083	21 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98 893	59 906	56 642
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	740 191	262 832	499 791
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 975 362	5 205 441	4 680 634

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 2014-01-01	500	1 038 422	1 038 922	119 359	1 158 281
Totalresultat för perioden		22 136	22 136	8 617	30 753
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande *1		-32 739	-32 739	158 260	125 521
Utgående eget kapital per 2014-03-31	500	1 027 819	1 028 319	286 236	1 314 555
Totalresultat för perioden		431 427	431 427	38 921	470 348
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande *1		25 853	25 853	-79 248	-53 395
Utgående eget kapital per 2014-12-31	500	1 485 099	1 485 599	245 909	1 731 508
Totalresultat för perioden		2 924	2 924	3 448	6 372
Tillskjutet kapital		139 710	139 710	220 833	360 543
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande		-109 593	-109 593	183 666	74 073
Utgående eget kapital per 2015-03-31	500	1 518 140	1 518 640	653 856	2 172 496

*1) Ett flertal transaktioner har under år 2014 skett med innehavare utan bestämmande inflytande. De mest väsentliga delarna av dessa transaktioner avser den successiva avyttringen av verksamheten D. Carnegie & Co AB som övergick från dotterföretag till intresseföretag vilket föregicks av ett flertal emissioner, samt transaktioner i samband med att dotterföretagen i koncernen Stendörren Fastigheter avyttrade andelar till innehavare utan inflytande.

Rapport över kassaflöde i sammandrag för koncernen

TSEK	2015 jan - mars	2014 jan - mars	2014 jan - dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	-1 816	969	22 692
Realiserad värdeförändring derivat	-2 067	-1 726	-7 237
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-3 109	594	6 442
Betald inkomstskatt	-810	-2 565	2 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	-7 802	-2 728	24 785
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	12 402	31 869	-2 727
Förändring av rörelseskulder	-25 607	23 794	-53 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-21 007	52 935	-31 394
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter m m	-397 703	-103 797	-403 806
Övriga investeringar och avyttringar	0	-559	-7 713
Försäljning av förvaltningsfastigheter/koncernföretag	71 748	0	-507 080
Förvärv av andelar i intresseföretag	0	-3 955	-41 887
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-52 157	-21 975	-122 337
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	27 605	3 400	169 508
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-350 507	-126 886	-913 315
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	593 628	68 423	442 075
Amortering av lån	-36 933	-3 014	-123 341
Återbetalning av övriga lån och depositioner	170	0	-63 085
Förändring av övriga långfristiga skulder	-150	6 400	0
Tillskjutet kapital	0	365	705 070
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	556 715	72 174	960 719
Periodens kassaflöde	185 201	-1 777	16 010
Likvida medel vid periodens ingång	43 562	27 552	27 552
Periodens kassaflöde	185 201	-1 777	16 010
Likvida medel vid periodens utgång	228 763	25 775	43 562

Resultaträkning i sammandrag för moderbolaget

TSEK	2015 jan - mars	2014 jan - mars	2014 jan - dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	74	65	211
Övriga rörelseintäkter	0	0	450
Summa rörelsens intäkter	74	65	661
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	-7	-423	-1 501
Övriga externa kostnader	-1 601	-1 222	-8 078
Personalkostnader	-333	-263	-90
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-45	-108	-535
Summa rörelsens kostnader	-1 986	-2 016	-10 204
Rörelseresultat	-1 912	-1 951	-9 543
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	1 445	538 439	1 068 669
Resultat från andelar i intresseföretag	190	20 791	20 791
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6 678	7 238	41 949
Räntekostnader och liknande resultatposter	-13 366	-12 650	-57 332
	-5 053	553 818	1 074 077
Resultat efter finansiella poster	-6 965	551 867	1 064 534
Bokslutsdispositioner	0	0	-780
Resultat före skatt	-6 965	551 867	1 063 754
Skatt på periodens resultat	0	0	0
Periodens resultat	-6 965	551 867	1 063 754

Rapport över totalresultat i sammandrag för moderbolaget

TSEK	2015 jan - mars	2014 jan - mars	2014 jan - dec
Periodens resultat	-6 965	551 867	1 063 754
Övrigt totalresultat	0	0	0
Summa övrig totalresultat	0	0	0
Totalresultat för perioden	-6 965	551 867	1 063 754

Balansräkning i sammandrag för moderbolaget

TSEK	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	1 722	1 111	1 722
Inventarier, verktyg och installationer	5 777	5 900	5 822
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	1 723	6 946	1 723
	<u>9 222</u>	<u>13 957</u>	<u>9 267</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	490 857	818 436	555 291
Fordringar hos koncernföretag	450 527	160 387	405 452
Andelar i intresseföretag	866 822	47 775	870 517
Fordringar hos intresseföretag	123 215	377 392	96 808
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16 892	0	7 992
Andra långfristiga fordringar	30 325	17 141	21 555
	<u>1 978 638</u>	<u>1 421 131</u>	<u>1 957 615</u>
Summa anläggningstillgångar	1 987 860	1 435 088	1 966 882
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	4 533	5 380	6 003
Fordringar hos koncernföretag	4 918	77 828	16 677
Fordringar hos intresseföretag	145 220	10 548	146 294
Aktuell skattefordran	1 093	1 483	868
Övriga fordringar	7 854	548	10 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 459	14 894	6 237
	<u>176 077</u>	<u>110 681</u>	<u>186 190</u>
Kassa och bank	8 789	3 378	10 857
Summa omsättningstillgångar	184 866	114 059	197 047
SUMMA TILLGÅNGAR	2 172 726	1 549 147	2 163 929

Balansräkning i sammandrag för moderbolaget

TSEK	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
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>	<u>540</u>	<u>540</u>	<u>540</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 323 418	259 665	259 665
Periodens resultat	-6 965	551 867	1 063 754
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 316 453</u>	<u>811 532</u>	<u>1 323 419</u>
Summa eget kapital	1 316 993	812 072	1 323 959
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	610 027	668 276	609 119
Övriga skulder	0	13 085	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>610 027</u>	<u>681 361</u>	<u>609 119</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	183 493	1 528	183 719
Övriga skulder reverslån	2 500	4 500	2 500
Leverantörsskulder	3 741	5 812	4 058
Skulder till koncernföretag	13 972	20 104	13 225
Skulder till intresseföretag	21 601	6 400	10 319
Övriga skulder	6 361	4 796	4 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 038	12 574	12 662
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>245 706</u>	<u>55 714</u>	<u>230 851</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 172 726	1 549 147	2 163 929

Förändringar i moderbolagets eget kapital i sammandrag

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
TSEK					
Ingående eget kapital 2014-01-01	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
Periodens resultat				511 887	511 887
Belopp vid periodens utgång 2014-12-31	500	40	259 665	1 063 754	1 323 959
Föregående års resultat omföres			1 063 754	-1 063 754	0
Periodens resultat				-6 965	-6 965
Belopp vid periodens utgång 2015-03-31	500	40	1 323 419	-6 965	1 316 994

Kassaflödesanalys moderbolaget i sammandrag

TSEK	2015 jan - mars	2014 jan - mars	2014 jan - dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-1 912	-1 951	-9 543
Justering för poster som inte är kassaflödespåverkande	45	108	535
Erhållna räntor	2 539	43	39 007
Betalda räntor	-10 964	-10 663	-51 060
Betald inkomstskatt	-225	-236	379
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	-10 517	-12 699	-20 682
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	13 404	18 238	45 954
Förändring av rörelseskulder	-5 004	-7 177	9 833
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 117	-1 638	35 105
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-100	-409
Förvärv av andelar i koncernföretag, handpenning	-17 839	-5 360	-4 798
Försäljning av andelar i koncernföretag	71 748	37	56 572
Förvärv av andelar i intresseföretag	-	-3 955	-32 586
Förvärv av andra långfristiga värdepappersinnehav	-5 000	0	-6 642
Återbetalning lån	27 605	8 993	168 783
Lämnade lån	-86 057	-29 619	-188 984
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 543	-30 004	-8 064
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av lån	10 000	24 400	146 490
Amortering och lösen av lån	-408	-69	-173 363
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 592	24 331	-26 873
Periodens kassaflöde	-2 068	-7 311	168
Likvida medel vid periodens ingång	10 857	10 689	10 689
Periodens kassaflöde	-2 068	-7 311	168
Likvida medel vid periodens utgång	8 789	3 378	10 857

Redovisningsprinciper för koncernen

Koncernredovisning

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

Tillgångsförvärv

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

Rörelseförvärv

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

Intresseföretag

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20% och 50% av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagets vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag inkluderar övervärden som identifieras vid förvärvet. Om ägarandelen i ett intresseföretag minskas men investeringen fortsätter att vara ett intresseföretag omklassificeras endast ett proportionellt belopp av den vinst eller förlust som tidigare redovisades i övrigt totalresultat till resultatet.

Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner - dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Segmentredovisning

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

Rapport över kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Likvida medel i kassaflödesanalysen överensstämmer med definitionen av likvida medel i balansräkningen.

Intäktsredovisning

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som kompenseras av en vid en annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Vinster och förluster från fastighetsförsäljningen redovisas på 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 betald har företaget inga ytterligare förpliktelser. Ersättning till anställda så som lön och pension redovisas som kostnad under den period när de anställda utfört de tjänster som ersättningen avser.

Inkomstskatter

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

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

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

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

Förvaltningsfastigheter

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

Förvaltningsfastigheter och byggrätter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod har en s k 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 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 planlägningsprocessen 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 provas 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
	2015	2014	2014
	jan - mars	jan - mars	jan - dec
Fastighetskostnader	-	307	869
Central administration	91	136	670
Övriga rörelsekostnader	246	152	799
Summa	337	595	2 338

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

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

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde.

Köp och försäljningar av finansiella instrument redovisas på affärsdagen, 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 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.