

Delårsrapport 1 januari - 30 september 2015

för

Kvalitena AB (publ)

Org.nr 556527-3314

- Hyresintäkterna uppgick till 276,1 Mkr (223,4)
- Driftsnettot uppgick till 193,5 Mkr (113,8)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 37,4 Mkr (24,7)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 105,2 Mkr (321,3)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 237,6 Mkr (320,0)

Delårsrapport 1 januari - 30 september 2015

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna uppgick till 276,1 Mkr (223,4). Fastighetskostnaderna blev 88,9 Mkr (113,1). Driftsnettot uppgick till 193,5 Mkr (113,8). Förvaltningsresultatet landade på 37,4 Mkr (24,7). 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 82 fastigheter. Den uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 590 tusen kvadratmeter.

Investeringar och försäljningar under tredje kvartalet

Kvalitena har under kvartalet tillträtt en fastighet i en bolagstransaktion med ett underliggande fastighetsvärde om 28,7 miljoner kronor. Den totala uthyrbara arean för fastigheten uppgår till cirka 20 000 kvadratmeter, huvudsakligen för lager/logistik. Vidare har Kvalitena under kvartalet förvärvat 1 100 000 aktier i det noterade bolaget Scandi Standard AB (publ) samt 36 400 preferensaktier i det noterade bolaget A Group of Retail Assets Sweden AB (publ) (AGORA). Kvalitena har även köpt en Bombardier Challenger 300. Dotterbolaget Stendörren Fastigheter AB (publ) har under kvartalet tillträtt två fastigheter i två olika transaktioner för totalt 31 miljoner kronor omfattande cirka 3 500 kvadratmeter lokaler, huvudsakligen för lätt industri. Bolaget har under perioden fortsatt att räntesäkra sin låneportfölj genom tecknande av räntederivat varvid skulder om ytterligare cirka 251 miljoner kronor räntesäkrats.

Fastighetsvärden

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per den 30 september ett bedömt värde om 5 480 Mkr (1 966).

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2015	2014	2014
Förvaltningsfastigheter (Mkr)	jan - sept	jan - sept	jan - dec
Bokfört värde vid periodens början	2 945,5	4 077,6	4 077,6
Förvärv och nybyggnation	2 347,6	429,7	1 200,5
Investeringar i befintliga fastigheter	166,0	167,4	192,1
Förvärv tidigare intresseföretag	-	223,5	223,5
Försäljning	-84,0	-3 132,6	-3 132,6
Värdeförändring	105,2	200,4	384,4
Bokfört värde vid periodens utgång	5 480,4	1 966,0	2 945,5

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 113,8 Mkr (31,2). Det egna kapitalet uppgick till 2 403,7 Mkr (1 329,3)

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat. Totalt har 1606 Mkr (206) av låneportföljen bundits via räntederivat vid periodens utgång.

Räntederivat 2015-09-30

Startdag	Nominella belopp (Mkr)	Marknadsvärde (Mkr)	Återstående löptid (År)	Antal
Ränteswappar	1 451,0	-25,0	6,2	23
Ränteswappar	155,0	-20,3	2,9	2
Summa	1 606,0	-45,3	5,9	25

Räntederivaten upptas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Per den 30 september 2015 uppgick derivatens verkliga värde till -45,3 Mkr (-28,3). Derivatens genomsnittliga räntebindning uppgick vid periodens utgång till 5,9 år till en genomsnittlig lång swapränta om 1,35%.

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 lån från kreditinstitut per den 30 september 2015 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur, lån från kreditinstitut

Förfallotidpunkt (År)	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2015	1 029,9	31%
2016	774,6	24%
2017	522,4	16%
2018	70,0	2%
2019	340,7	10%
>2019	542,3	17%
Summa	3 279,8	100%

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 28,4 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 28,1 månader med effekter av räntesäkring via derivat.

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

Kvalitena har avtalat om förvärv av tomträtten Nacka Siklaön 38:14 av Nacka kommun. Förvärvet beräknas att vara slutfört i juni 2016. Kvalitena har efter periodens utgång förvärvat ytterligare 300 000 aktier i D.Carnegie & Co. Det sammanlagda innehavet uppgår nu till 5 270 523 A-aktier och 13 469 804 B-aktier. Kvalitena har även förvärvat 1 100 000 aktier i det noterade bolaget Scandi standard samt avtalat om ytterligare förvärv av aktier i bolaget i samband med en affärstransaktion med bl.a Lantmännen. Kvalitena har också förvärvat 30% av aktierna i fastighetsbolaget Kuststaden. Kvalitena har avtalat om förvärv av fastigheter på Bromma flygplats genom en bolagstransaktion där Kvalitena förvärvar Bromma Business Jet från SCA, Sandvik och Industrivärlden. I oktober emitterade Kvalitena en ny obligation om 600 mkr med löptid om 3 år med en rörlig ränta; STIBOR 3m + 6,50 procentenheter. Kvalitena kommer även att förtidsinlösa utstående 350 Mkr obligationslån den 30 november.

Ekonomisk information

- Bokslutskommuniké 2015 publiceras 29 februari 2016.

Information kan beställas per telefon 08-121 317 00 eller per e-post: info@kvalitena.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 30 november 2015

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

Nyckeltal - koncernen

	2015-01-01	2014-01-01	2014-01-01
Fastighetsrelaterade nyckeltal	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
Antal fastigheter	82	26	35
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	5 480	1 966	2 946
Uthyrningsbar yta (kvm)	590 000	102 000	290 000
Finansiella nyckeltal			
Soliditet (%)	31%	35%	37%
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,9	1,6	1,5
Belåningsgrad, Fastigheter (%)	57%	62%	58%
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,5	1,3	1,7
Genomsnittlig ränta på fastighetslån (%)	2,67%	2,87%	2,45%
Genomsnittlig ränta på obligationslån och övriga lån (%)	5,40%	6,61%	7,17%
Avkastning eget kapital (%)	26,5%	28,9%	40,5%
Avkastning totalt kapital (%)	11,3%	10,4%	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 räntenettet.

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 jan - sept	2014 jan - sept	2015 juli - sept	2014 juli - sept	2014 jan - dec
Hyresintäkter	276 122	223 425	108 520	40 853	256 477
Övriga rörelseintäkter	6 360	3 426	4 423	1 560	30 489
Summa intäkter	282 482	226 851	112 943	42 413	286 966
Fastlighetskostnader	-88 939	-113 096	-32 850	-13 890	-134 431
Driftsnetto	193 543	113 755	80 093	28 523	152 535
Central administration	-41 437	-19 420	-17 863	-5 911	-30 821
Projektutvecklingskostnader	-5 379	-8 425	-610	-1 438	-11 084
Övriga rörelsekostnader	-5 752	-3 185	-3 116	-2 181	-4 960
Finansiella intäkter	16 515	30 305	5 236	13 576	40 296
Finansiella kostnader	-120 083	-88 317	-46 333	-22 955	-123 274
Förvaltningsresultat	37 407	24 713	17 407	9 614	22 692
Resultatandelar i intresseföretag	154 542	23 390	73 908	28 015	69 000
Värdeförändring förvaltningsfastigheter *	105 219	321 348	31 320	176 075	505 317
Värdeförändring finansiella instrument	-27 770	-9 774	-29 067	-2 317	-12 512
Resultat före skatt	269 398	359 677	93 568	211 387	584 497
Skatt på periodens resultat	-31 838	-39 613	-5 659	-6 906	-83 396
Periodens resultat	237 560	320 064	87 909	204 481	501 101
<i>Övrigt totalresultat</i>	0	0	0	0	0
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Summa totalresultat för perioden	237 560	320 064	87 909	204 481	501 101
* Varav omvärderingseffekt vid avyttring av verksamhet under år 2014, 121 mkr					
<i>Hänförligt till:</i>					
Moderföretagets aktieägare	159 722	282 929	73 555	200 414	453 563
Innehav utan bestämmande inflytande	77 838	37 135	14 354	4 067	47 538
Summa totalresultat för perioden	237 560	320 064	87 909	204 481	501 101

Balansräkning i sammandrag för koncernen

TSEK	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	0	32 728	0
	0	32 728	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	5 480 378	1 966 000	2 945 500
Materiella anläggningstillgångar	126 950	44 345	24 119
	5 607 328	2 010 345	2 969 619
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	1 293 457	997 986	1 084 515
Finansiella fordringar	475 372	476 412	296 732
Räntederivat	-	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25 649	4 138	7 992
	1 794 478	1 478 536	1 389 239
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	0	15 858	18 805
Summa anläggningstillgångar	7 401 806	3 537 467	4 377 663
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Lager	0	100 410	0
Kundfordringar	75 307	33 135	42 892
Fordringar hos intresseföretag och koncernföretag	7 062	26 191	148 828
Skattefordran	3 002	3 087	1 224
Övriga fordringar	30 174	17 332	42 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 842	39 290	24 253
Likvida medel	113 754	31 156	43 562
Summa omsättningstillgångar	270 141	250 601	302 971
SUMMA TILLGÅNGAR	7 671 947	3 788 068	4 680 634

Balansräkning i sammandrag för koncernen

TSEK	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	1 674 938	1 321 997	1 485 099
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	1 675 438	1 322 497	1 485 599
Innehav utan bestämmande inflytande	728 246	6 763	245 909
Summa eget kapital	2 403 684	1 329 260	1 731 508
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 656 216	1 954 585	2 270 274
Räntederivat	45 264	23 279	24 051
Övriga långfristiga skulder	3 483	897	1 722
Övriga avsättningar	0	1 386	0
Uppskjuten skatteskuld	152 181	110 476	153 288
Summa långfristiga skulder	2 857 144	2 090 623	2 449 335
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 961 487	227 939	362 695
Leverantörsskulder	67 089	69 416	40 136
Skulder till koncernföretag	5 700	0	0
Skulder till intresseföretag	184 552	11 466	10 319
Skatteskulder	25 918	4 607	8 221
Övriga skulder	41 322	14 007	21 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	125 051	40 750	56 642
Summa kortfristiga skulder	2 411 119	368 185	499 791
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 671 947	3 788 068	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		282 929	282 929	37 135	320 064
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande *1		646	646	-149 731	-149 085
Utgående eget kapital per 2014-09-30	500	1 321 997	1 322 497	6 763	1 329 260
Totalresultat för perioden		170 634	170 634	10 403	181 037
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande *1		-7 532	-7 532	228 743	221 211
Utgående eget kapital per 2014-12-31	500	1 485 099	1 485 599	245 909	1 731 508
Totalresultat för perioden		159 722	159 722	77 838	237 560
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande		30 117	30 117	404 499	434 616
Utgående eget kapital per 2015-09-30	500	1 674 938	1 675 438	728 246	2 403 684

*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 - sept	2014 jan - sept	2014 jan - dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	37 407	24 713	22 692
Realiserad värdeförändring derivat	-6 557	-5 271	-7 237
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 869	-1 573	9 930
Betald inkomstskatt	-7 598	56	313
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	28 121	17 925	25 698
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	27 092	37 724	-23 869
Förändring av rörelseskulder	-1 466	19 145	-27 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten	53 747	74 794	-25 582
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter m m	-701 282	-407 248	-403 795
Övriga investeringar och avyttringar	-30 809	-6 508	-13 535
Försäljning av förvaltningsfastigheter/koncernföretag	51 727	-500 744	-507 080
Förvärv av andelar i intresseföretag	-90 560	-21 676	-41 888
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-169 434	-76 750	-122 337
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	118 633	0	169 508
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-821 725	-1 012 926	-919 127
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	1 051 692	313 171	442 075
Amortering och lösen av lån	-213 611	-17 895	-123 341
Återbetalning av övriga lån och depositioner	-150	-13 085	-63 085
Förändring av övriga långfristiga skulder	239	-	-
Tillskjutet kapital	-	659 545	705 070
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	838 170	941 736	960 719
Periodens kassaflöde	70 192	3 604	16 010
Likvida medel vid periodens ingång	43 562	27 552	27 552
Periodens kassaflöde	70 191	3 604	16 010
Likvida medel vid periodens utgång	113 754	31 156	43 562

Resultaträkning i sammandrag för moderbolaget

TSEK	2015 jan - sept	2014 jan - sept	2015 juli - sept	2014 juli - sept	2014 jan - dec
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	180	162	56	52	211
Övriga rörelseintäkter	0	450	0	0	450
Summa rörelsens intäkter	180	612	56	52	661
Rörelsens kostnader					
			0		
Fastighetskostnader	-116	-518	-103	-5	-1 501
Övriga externa kostnader	-8 680	-2 937	-5 049	-1 190	-8 078
Personalkostnader	-917	-263	-250	0	-90
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-922	-327	-831	-109	-535
Summa rörelsens kostnader	-10 635	-4 045	-6 233	-1 304	-10 204
Rörelseresultat	-10 455	-3 433	-6 177	-1 252	-9 543
Resultat från finansiella poster					
			0		
Resultat från andelar i koncernföretag	1 445	538 968	0	0	1 068 669
Resultat från andelar i intresseföretag	894	20 791	1 206	0	20 791
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	2 076	-	2 076	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	19 253	28 512	4 757	13 406	41 949
Räntekostnader och liknande resultatposter	-46 459	-39 706	-18 209	-13 208	-57 332
	-22 791	548 565	-10 170	198	1 074 077
Resultat efter finansiella poster	-33 246	545 132	-16 347	-1 054	1 064 534
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	-780
Resultat före skatt	-33 246	545 132	-16 347	-1 054	1 063 754
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0
Periodens resultat	-33 246	545 132	-16 347	-1 054	1 063 754

Rapport över totalresultat i sammandrag för moderbolaget

TSEK	2015 jan - sept	2014 jan - sept	2015 juli - sept	2014 juli - sept	2014 jan - dec
Periodens resultat	-33 246	545 132	-16 347	-1 054	1 063 754
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Summa övrig totalresultat	0	0	0	0	0
Totalresultat för perioden	-33 246	545 132	-16 347	-1 054	1 063 754

Balansräkning i sammandrag för moderbolaget

TSEK	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	1 722	1 111	1 722
Inventarier, verktyg och installationer	99 990	5 990	5 822
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar			
	1 520	2 374	1 723
	103 232	9 475	9 267
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	570 063	10 603	555 291
Fordringar hos koncernföretag	557 296	191 712	405 452
Andelar i intresseföretag	921 261	837 808	870 517
Fordringar hos intresseföretag	185 215	419 922	96 808
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25 399	2 992	7 992
Andra långfristiga fordringar	51 022	48 796	21 555
	2 310 256	1 511 833	1 957 615
Summa anläggningstillgångar	2 413 488	1 521 308	1 966 882
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	3 283	3 149	6 003
Fordringar hos koncernföretag	10 240	77 763	16 677
Fordringar hos intresseföretag	2 905	9 309	146 294
Aktuell skattefordran	1 567	1 578	868
Övriga fordringar	11 824	1 825	10 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 049	18 977	6 237
	48 868	112 601	186 190
Kassa och bank	35 898	8 584	10 857
Summa omsättningstillgångar	84 766	121 185	197 047
SUMMA TILLGÅNGAR	2 498 254	1 642 493	2 163 929

Balansräkning i sammandrag för moderbolaget

TSEK	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Reservfond	40	40	40
Summa bundet eget kapital	540	540	540
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 323 419	259 665	259 665
Periodens resultat	-33 246	545 132	1 063 754
Summa fritt eget kapital	1 290 173	804 797	1 323 419
Summa eget kapital	1 290 713	805 337	1 323 959
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	240 938	740 156	613 175
Övriga skulder	0	0	0
Summa långfristiga skulder	240 938	740 156	613 175
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	660 422	1 528	179 663
Leverantörsskulder	3 497	2 515	4 058
Skulder till koncernföretag	96 087	56 555	13 225
Skulder till intresseföretag	184 552	11 400	10 319
Övriga skulder	16 561	6 402	6 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 484	18 600	12 662
Summa kortfristiga skulder	966 603	97 000	226 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 498 254	1 642 493	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				545 132	545 132
Belopp vid periodens utgång 2014-09-30	500	40	259 665	545 132	805 337
Periodens resultat				518 622	518 622
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				-33 246	-33 246
Belopp vid periodens utgång 2015-09-30	500	40	1 323 419	-33 246	1 290 713

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 ägarerna 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 aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

Entreprenadavtal

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

Leasing

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

Ersättningar till anställda

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

Inkomstskatter

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

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

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar 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 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 fördelarna som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avskrivningarna baseras på anskaffningsvärdet 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

Flygplan 20 år

Avskrivningarna på inventarier har fördelats enligt följande:

TSEK	Koncern	Koncern	Koncern
	2015	2014	2014
	jan - sept	jan - sept	jan - dec
Fastighetskostnader	474	712	869
Central administration	1 226	410	670
Övriga rörelsekostnader	738	558	799
Summa	2 438	1 680	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.