

# BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

## 1 januari - 31 december 2013

för

**Kvalitena AB (publ)**

**Org.nr 556527-3314**

- Hyresintäkterna uppgick till 308,3 Mkr (241,5).
- Driftsnettot uppgick till 173,9 Mkr (132,0)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 13,5 Mkr (66,6).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 354,4 Mkr (167,6)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 321,6 Mkr (213,3)

## BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

### 1 januari - 31 december 2013

#### Omsättning och resultat

Hyresintäkterna ökade till 308,3 Mkr (241,5). Fastighetskostnaderna uppgick till 165,7 Mkr (131,5). Driftsnettot ökade med över 30% till 173,9 Mkr (132,0). Det förbättrade driftsnettot beror på höjda hyror, en förbättrad uthyrningsgrad samt nyförvävade fastigheter. Förvaltningsresultatet blev 13,5 Mkr (66,6). Nedgången beror framförallt på höga engångskostnader för lösen av lån samt en kallare och mer snörik vinter än normalt. Därtill kommer ett negativt resultat i perioden för entreprenadverksamheten.

#### Fastighetsinnehav och marknad

Koncernens fastighetsbestånd består av 37 fastigheter varav 19 stycken är bostadsfastigheter. Uthyrningsbar yta uppgår till 349 985 kvm, varav bostäder utgör 240 272 kvm. Antalet lägenheter uppgår till 3 420.

#### Investeringar och försäljning

Nyinvesteringar i fastigheter för perioden uppgår till 736,2 Mkr (308,5) och utgörs i huvudsak av förvärv av 500 lägenheter i Rinkeby och 1 900 lägenheter i Norrköping via intresseföretag samt förvärv av ett antal industrifastigheter i Storstockholm och renovering av lägenheter i befintligt bostadsbestånd.

#### Fastighetsvärden

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per den 31 december ett bedömt värde om 4 077,6 Mkr (2 910,8). Ökningen beror på förvärv och investeringar i fastigheter samt i projektportföljen främst hänförligt till förädlingsvinster i projektfastigheter.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2013	2012
	jan - dec	jan - dec
Förvaltningsfastigheter (Mkr)		
Bokfört värde vid periodens början	2 910,8	2 455,5
Förvärv och nybyggnation	736,2	308,5
Investeringar i befintliga fastigheter	76,2	76,4
Försäljning	0,0	-97,2
Värdeförändring	354,4	167,6
Bokfört värde vid periodens utgång	4 077,6	2 910,8

#### Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 26,5 Mkr (14,2). Det egna kapitalet uppgick till 1 178,4 Mkr (874,1)

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per den 31 december 2013 framgår av nedanstående tabell:

#### Räntebindningsstruktur 2013-12-31

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)	Snittränta (%)	Andel (%)
2014	2 438,0	3,52	83
2015	247,0	4,38	8
2016	0,0	0,00	0
2017	100,0	11,00	4
2018	155,0	4,42	5
<b>Summa</b>	<b>2 940,0</b>	<b>4,00</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 2013-12-31

Startdag	Förfalldag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2011-03-30	2015-09-17	51,0	-2,4
2013-09-17	2018-09-17	155,0	-16,3
<b>Summa</b>		<b>206,0</b>	<b>-18,7</b>

Räntederivaten upptas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Per den 31 december 2013 uppgick derivatens verkliga värde till -18,7 Mkr.

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 december 2013 framgår av nedanstående tabell.

#### Kapitalbindningsstruktur 2013-12-31

Förfallotidpunkt (År)	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2014	768,0	26
2015	247,0	8
2016	1 495,0	51
2017	100,0	3
2018	200,0	7
2019	0,0	0
2020	0,0	0
2021	130,0	4
<b>Summa</b>	<b>2 940,0</b>	<b>100</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 28,6 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 den första finansiella rapport som Kvalitena upprättar med tillämpning av redovisningsprinciper som följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC). I bilaga till denna delårsrapport redogörs för de redovisningsprinciper som tillämpas samt effekten på resultat, ställning och kassaflöde vid övergången från tidigare tillämpade 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 2013 har inte haft någon effekt på koncernens resultat och ställning.

**Händelser efter periodens utgång**

Bolaget har efter balansdagen via dotterbolag förvärvat industrifastigheter i Upplands-Väsby och Upplands-Bro norr om Stockholm. Kvalitena avser att delta i föreslagen kvittningsemission i D. Carnegie & Co. Genom emissionen överförs bostadsfastigheter till D. Carnegie & Co. Avsikten är att under andra kvartalet i år notera aktierna i D. Carnegie & Co. på Nasdaq OMX First North. Bolaget kommer även efter noteringen att förbli ett dotterbolag till Kvalitena.

**Ekonomisk information**

- Delårsrapport Kv 1 2014 publiceras 30 maj 2014.
- Årsredovisning 2013 publiceras 30 maj 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 28 februari 2014

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

**Resultaträkning i sammandrag för koncernen**

TSEK	2013	2012
	jan - dec	jan - dec
Hysesintäkter	308 282	241 481
Övriga rörelseintäkter	31 300	22 047
<b>Summa intäkter</b>	<b>339 582</b>	<b>263 528</b>
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>-165 727</b>	<b>-131 490</b>
<b>Driftsnetto</b>	<b>173 855</b>	<b>132 038</b>
Central administration	-23 721	-13 526
Projektutvecklingskostnader	-6 285	-4 081
Resultat från andelar i intresseföretag	32 407	33 670
Övriga rörelsekostnader	-41 367	-17 975
Finansiella intäkter	8 237	5 926
Finansiella kostnader *	-129 606	-69 405
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>13 520</b>	<b>66 647</b>
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	354 373	167 617
Realiserad värdoförändring finansiella instrument	-6 232	-4 352
Orealiserad värdoförändring finansiella instrument	8 786	-786
<b>Resultat före skatt</b>	<b>370 447</b>	<b>229 126</b>
Skatt på periodens resultat	-48 856	-15 848
<b>Periodens resultat</b>	<b>321 591</b>	<b>213 278</b>
<i>Övrigt totalresultat</i>	0	0
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>321 591</b>	<b>213 278</b>
<i>Hänförligt till:</i>		
Moderföretagets aktieägare	276 048	169 110
Innehav utan bestämmande inflytande	45 543	44 168
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>321 591</b>	<b>213 278</b>

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

**Balansräkning i sammandrag för koncernen**

<b>TSEK</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	4 077 617	2 910 783
Materiella anläggningstillgångar	33 068	12 307
	<b>4 110 685</b>	<b>2 923 090</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i intresseföretag	164 472	124 341
Fordringar hos intresseföretag	316 187	48 971
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10 561	0
Andra långfristiga fordringar	24 849	9 374
	<b>516 069</b>	<b>182 686</b>
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	19 849	16 274
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 646 603</b>	<b>3 122 050</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kundfordringar	29 204	24 265
Fordringar hos koncernföretag	11 973	1 546
Fordringar hos intresseföretag	68 668	40 220
Skattefordran	181	480
Övriga fordringar	9 359	28 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 004	14 873
Likvida medel	26 510	14 201
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>158 899</b>	<b>123 732</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 805 502</b>	<b>3 245 782</b>

**Balansräkning i sammandrag för koncernen**

TSEK	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	500	500
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	1 051 265	792 890
<b><i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i></b>	<b>1 051 765</b>	<b>793 390</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	126 677	80 734
<b><i>Summa eget kapital</i></b>	<b>1 178 442</b>	<b>874 124</b>
 <i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	2 848 688	1 690 927
Räntederivat	18 776	27 561
Övriga räntebärande skulder	290 672	162 960
Uppskjuten skatteskuld	273 824	193 411
<b><i>Summa långfristiga skulder</i></b>	<b>3 431 960</b>	<b>2 074 859</b>
 <i>Kortfristiga skulder</i>		
Checkräkningskredit	12 120	42 307
Räntebärande skulder	25 202	20 135
Övriga skulder reverslån	0	54 200
Leverantörsskulder	40 604	65 102
Skulder till koncernföretag	0	16 881
Skulder till intresseföretag	0	0
Skatteskulder	5 149	6 733
Räntederivat	0	0
Övriga skulder	57 130	36 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 895	55 225
<b><i>Summa kortfristiga skulder</i></b>	<b>195 100</b>	<b>296 799</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 805 502</b>	<b>3 245 782</b>
 Ställda säkerheter	3 181 156	2 174 315
Eventualförpliktelser	165 154	308 347

**Resultaträkning i sammandrag för moderbolaget**

	2013	2012
TSEK	jan - dec	jan - dec
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Nettoomsättning	3 949	5 369
Övriga rörelseintäkter	2	0
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>3 951</b>	<b>5 369</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Fastighetskostnader	-2 235	-3 551
Övriga externa kostnader	-7 872	-9 485
Personalkostnader	-1 434	-2 051
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-1 545	-1 888
Övriga rörelsekostnader	0	0
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-13 086</b>	<b>-16 975</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-9 135</b>	<b>-11 606</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i koncernföretag	-2 215	20 658
Resultat från andelar i intresseföretag	2 034	-275
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	0	1 151
Ränteintäkter och liknande resultatposter	17 981	6 298
Räntekostnader och liknande resultatposter	-57 680	-4 559
	-39 880	23 273
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-49 015</b>	<b>11 667</b>
Bokslutsdispositioner	0	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-49 015</b>	<b>11 667</b>
Skatt på periodens resultat	0	1 796
<b>Periodens resultat</b>	<b>-49 015</b>	<b>13 463</b>

**Rapport över totalresultat i sammandrag för moderbolaget**

	2013	2012
TSEK	jan - dec	jan - dec
<b>Periodens resultat</b>	<b>-49 015</b>	<b>13 463</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa övrig totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>-49 015</b>	<b>13 463</b>

**Balansräkning i sammandrag för moderbolaget**

TSEK	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnad och mark	1 112	39 177
Inventarier, verktyg och installationer	5 908	5 544
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6 946	4 449
	13 966	49 170
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	34 634	42 018
Fordringar hos koncernföretag	143 086	265 062
Andelar i intresseföretag	43 865	37 107
Fordringar hos intresseföretag	358 817	80 954
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10 560	0
Andra långfristiga fordringar	27 235	11 036
Uppskjuten skattefordran	0	0
	618 197	436 177
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>632 163</b>	<b>485 347</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	5 351	4 315
Fordringar hos koncernföretag	297 322	14 942
Fordringar hos intresseföretag	26 038	8 233
Aktuell skattefordran	59	468
Övriga fordringar	477	884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 567	1 860
	335 814	30 702
Kassa och bank	10 689	5 989
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>346 503</b>	<b>36 691</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>978 666</b>	<b>522 038</b>



**Balansräkning i sammandrag för moderbolaget**

TSEK	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	500	500
Reservfond	40	40
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>540</i>	<i>540</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	308 763	291 088
Periodens resultat	-49 015	13 463
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>259 748</i>	<i>304 551</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>260 288</b>	<b>305 091</b>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Obligationslån	343 602	0
Checkräkningskredit	0	28 133
Skulder till kreditinstitut	127 800	58 231
Skulder till koncernföretag	0	20 247
Skulder till intresseföretag	0	0
Övriga skulder	211 885	23 385
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>683 287</b>	<b>129 996</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	0	1 435
Övriga kortfristiga lån	0	54 200
Leverantörsskulder	4 179	8 634
Skulder till koncernföretag	1 393	5 762
Skulder till intresseföretag	0	0
Övriga skulder	18 538	8 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 981	7 997
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>35 091</b>	<b>86 951</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>978 666</b>	<b>522 038</b>
Ställda säkerheter	74 500	107 180
Ansvarsförbindelser	2 123 512	2 087 581

## Nyckeltal - koncernen

	2013-01-01	2012-01-01
Fastighetsrelaterade nyckeltal	2013-12-31	2012-12-31
Antal fastigheter	37	21
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	4 078	2 911
Uthyrningsbar yta ( kvm)	349 985	249 650
<b>Finansiella nyckeltal</b>		
Soliditet (%)	25%	27%
Skuldsättningsgrad (ggr)	2,7	2,2
Belåningsgrad, Fastigheter (%)	68%	66%
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,3	2,0
Genomsnittlig ränta på fastighetslån (%)	3,90%	3,24%
Avkastning eget kapital (%)	36,1%	30,0%
Avkastning totalt kapital (%)	12,4%	9,9%

## 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 fodringar på fastighetsägande intressebolag i procent av fastigheternas redovisade värde.

### Räntetäckningsgrad (ggr)

Förvaltningsresultat med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader.

Räntetäckningsgrad är beräknad exklusive finansiella kostnader om 20,9 Mkr 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.

## 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 kontraktetsdagen 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. Färdigställande-graden har beräknats med utgångspunkt från nedlagda kostnader i förhållande till prognostiserade kostnader.

### Leasing

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

### Ersättningar till anställda

Koncernens pensionsplaner för ersättning efter avslutad anställning omfattar endast avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet. När avgiften är betalad har företaget inga ytterligare förpliktelser. Ersättning till anställda så som lön och pension redovisas som kostnad under den period när de anställda utför 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 detaljplanlagt område men som i dagsläget saknar fastställd detaljplan har tagits upp till bedömt verkligt värde. Vid bedömningen av verkligt värde har hänsyn tagits till var respektive projekt befinner sig i avseende planläggningsprocessen enligt de interna riktlinjer som bolaget har fastställt. Samtliga fastigheter och byggrätter värderas årligen till verkligt värde av externa värderingsmän. Som externa värderingsmän har Savilles Sweden AB och Nordier Property Advisors AB, vilka är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare, anlitats. Internt i koncernen och av värderingsmännen sker löpande revidering av gjorda värderingar. Utgifter som är värdehöjande aktiveras. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till-, eller ombyggnader aktiveras räntekostnaden.

Resultatet av fastighetsförsäljning utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och redovisat värde baserat på senast upprättade värdering till verkligt värde, med avdrag för genomförda investeringar under året och direkta transaktionskostnader.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I det fall en materiell anläggningstillgång består av flera betydande delar fördelas anskaffningsvärdet på dessa delar. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avskrivningarna baseras på anskaffningsvärden vilka, efter avdrag för eventuella restvärden, fördelas över uppskattad nyttjandeperiod. Nyttjandeperiod och restvärde prövas varje balansdag och justeras vid behov. Avskrivningarna baseras på följande nyttjandeperioder:

Inventarier 5 år

Avskrivningarna på inventarier har fördelats enligt följande:

TSEK	Koncern 2013	Koncern 2012
Fastighetskostnader	1 468	844
Central administration	387	538
Övriga rörelsekostnader	448	96
<b>Summa</b>	<b>2 303</b>	<b>1 478</b>

## Nedskrivningar

Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det s k återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

## Finansiella instrument

Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i följande kategorier.

Klassificeringen är beroende av för vilket syfte instrumentet förvärvats.

### Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna klass av finansiella instrument utgörs av finansiella tillgångar som innehas för handel. En finansiell tillgång klassas i denna kategori om den förvärvats huvudsakligen i syfte att säljas inom kort.

Derivatinstrument ingår alltid i denna klass utom i det fall derivatet utgör en del i en säkringstransaktion.

### Finansiella tillgångar som kan säljas

I denna klass återfinns finansiella tillgångar som kan säljas och som inte är derivat. Finansiella instrument i denna kategori värderas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat.

### Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

I denna klass återfinns derivatinstrument som inte utgör säkringsredovisning.

### Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar har fastställda betalningar och innehas utan handelssyfte. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för de poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Värdering efter anskaffningstidpunkten sker till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

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

### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde.

Köp och försäljning 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 erhållit 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 eventualförpliktelser**

Avsättningar redovisas när det finns ett åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Eventualförpliktelser redovisas om det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

#### **Moderbolagets redovisningsprinciper**

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 kräver att moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen, 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 förvärsrelaterade utgifter. I de fall det redovisade värdet avseende investeringen överstiger återvinningsvärdet, sker nedskrivning.

#### **Andelar i intresseföretag**

Andelar i intresseföretag värderas utifrån anskaffningsvärde. I de fall det redovisade värdet avseende investeringen överstiger anskaffningsvärdet, sker nedskrivning.

#### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i dotterföretag hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras.

Koncernbidrag som lämnas till dotterföretag är att se som aktieägartillskott. Koncernbidraget med beaktande av skatteeffekten, redovisas som en ökning av aktier i dotterföretag, därefter prövas värdet för att se om det finns något nedskrivningsbehov. Koncernbidrag som erhålls från dotterföretag är att jämställa med utdelning och redovisas som finansiell intäkt i resultaträkningen. Skatteeffekten redovisas i resultaträkningen.

#### **Uppställningsform för resultat- och balansräkning**

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