

# KVALITENA

## Delårsrapport

2024-01-01 – 2024-03-31

---

KVALITENA AB (PUBL)  
556527-3314

## KVALITENA I KORTHET

Kvalitena är ett privatägt fastighetsbolag grundat 1995. Bolagets innehav består i huvudsak av onoterade fastighetsbolag samt direktägda fastigheter. Grunden i Kvalitenas verksamhet är förvärv, utveckling och förvaltning av fastigheter inom segmenten lager och lätt industri, bostäder samt samhällsfastigheter.

## JANUARI – MARS 2024

- Nettoomsättningen uppgick till 91,1 (106,9) miljoner kronor.
- Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures uppgick till -31,4 (-13,2) miljoner kronor.
- Rörelseresultatet uppgick till -19,1 (7,7) miljoner kronor.
- Periodens resultat uppgick till -232,4 (-151,6) miljoner kronor.
- Periodens totalresultat uppgick till -180,7 (-166,0) miljoner kronor.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET FÖRSTA KVARTALET

### Avyttringar och frånträden

- Kvalitena har under perioden avyttrat och frånträtt aktierna i dotterbolaget Biskopsuddens fastighetsförvaltning AB. Biskopsudden äger byggnad på del av fastigheten Djurgården 1:1, Stockholm.
- Kvalitena har i februari 2024 tecknat avtal om att avyttra 49,9% av aktierna i Hedvig Eleonora Holding AB. Frånträdet av aktierna har skett 12 mars 2024 till köparen Tulia AB. Bolaget äger fyra fastigheter på Östermalm i centrala Stockholm.

### Övriga händelser

- Kvalitena har under perioden mottagit av agenten för Bolagets seniora icke säkerställda obligation med ISIN SE0012675155 att en konkursansökan har lämnats in till Stockholms tingsrätt. Konkursansökan har bestridits av Kvalitena.
- Kvalitena har under perioden beviljats företagsrekonstruktion av Stockholms tingsrätt som tillåts fortsätta till i första hand 23 maj 2024. Syftet är att under ordnade och kontrollerade former sälja tillräckligt med tillgångar för att så snart som möjligt till fullo reglera Kvalitenas samtliga skulder. Bolaget har i maj 2024 inlämnat ansökan om förlängning av rekonstruktionen.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

### Avyttringar och frånträden

- Kvalitena har efter periodens slut avyttrat och frånträtt aktierna i Fastighets AB Idbäcken. Fastighets AB Idbäcken äger en fastighet om ca 15 000 kvm uthyrbar area i Nyköping.

**VD HAR ORDET**

Första kvartalet 2024 har innehållit en hel del aktivitet i koncernen. Bolaget är sedan 23 februari i rekonstruktion och arbetar efter den rekonstruktionsplan som inlämnades till Tingsrätten. Fokus ligger på att sälja tillgångar och omfinansiera lån för att snabbast möjligt återbetala utestående obligation och andra skulder. Bolaget följer planen och har under kvartalet sålt fastighetstillgångar i Sverige samt aktieinnehav i mindre bolag. Bolaget arbetar vidare med försäljningar både i Sverige och i USA.

Kvalitena har ansökt om att förlänga rekonstruktionen med tre månader för att få tillräckligt med tid för att genomföra planerade åtgärder. Bolaget räknar med att få besked om beviljad förlängning inom några dagar.

Lite mer positiva ekonomiska utsikter för svensk ekonomi gör att vi ser goda möjligheter att genomföra vår försäljningsplan med ett gott utfall. I USA är ekonomin stark vilket har inneburit att räntor inte har sjunkit i den takt som förväntats. Detta har påverkat fastighetsmarknaden negativt och gör att priserna är något lägre än förväntat samt att transaktioner tar längre tid.

Kvalitena och dess dotterbolag arbetar med att se över och minska driftkostnader samt amortera och lösa lån. Detta tillsammans med ovan nämnda åtgärdsplan leder till en stärkt balansräkning och förbättrat resultat.

Stockholm den 30 maj 2024

Harald Pousette, verkställande direktör

**NYCKELTAL FÖR KONCERNEN**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>	<b>Jan - mars</b>	<b>Jan - mars</b>	<b>Jan – dec</b>
Antal fastigheter	98	101	99
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	4 609	6 206	4 602
Uthyrningsbar yta (kvm)	212 375	216 009	213 470
<b>Finansiella nyckeltal</b>			
Soliditet (%)	22,7	41,6	22,7
Skuldsättningsgrad (ggr)	3,0	1,2	3,0
Räntetäckningsgrad (ggr)	-	0,2	-
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder (%)	6,8	5,4	6,7
Avkastning eget kapital (%)	-	-	-
Avkastning totalt kapital (%)	-	-	-

**DEFINITIONER**

Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA) har gett ut riktlinjer avseende användandet av alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures, APM) som omfattar företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad. Riktlinjerna är framtagna i syfte att öka transparensen och jämförbarheten i de nyckeltal (APM) som ofta presenteras i prospekt och obligatorisk information som lämnas av noterade företag. Kvalitena publicerar på sin hemsida, under "Finansiella Rapporter", närmare definitioner och förklaringar av redovisade nyckeltal i enlighet med dessa riktlinjer.

**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.

**Räntetäckningsgrad (ggr)**

Rörelseresultatet dividerat med finansnettot.

**Skuldsättningsgrad (ggr)**

Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital.

**Soliditet (%)**

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid årets utgång.

**Uthyrningsbar area (kvm)**

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

**Genomsnittlig ränta på samtliga lån (%)**

Genomsnittlig ränta på samtliga lån vid årets utgång i procent.

## FASTIGHETSVÄRDEN

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per den 31 mars 2024 ett bedömt värde om 4 609 (6 206) mkr. Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2024	2023	2023
Förvaltningsfastigheter (Mkr)	Jan-mars	Jan-mars	Jan – dec
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>4 602,0</b>	<b>6 372,0</b>	<b>6 372,0</b>
Förvärv av fastigheter	-	-	-
Investeringar i befintligt bestånd	5,6	9,2	41,1
Avyttring av fastigheter	-62,6	-	-231,1
Omräkningseffekt valuta	171,5	-32,0	-123,0
Värdeförändring	-107,6	-143,4	-1 457,0
<b>Bokfört värde vid periodens utgång</b>	<b>4 608,9</b>	<b>6 205,8</b>	<b>4 602,0</b>

## FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 176,4 (76,9) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 442,4 (3 592,1) mkr.

### Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för koncernens samtliga räntebärande skulder per den 31 mars 2024 framgår av nedanstående tabell.

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2023	809,4	18,8%
2024	736,5	17,1%
2025	35,4	0,8%
2026	1 112,7	25,8%
2027	184,4	4,3%
>2027	1 436,5	33,3%
<b>Summa</b>	<b>4 314,9</b>	<b>100,00%</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 35,9 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 34,3 månader.

**RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

TSEK	2024	2023	2023
	jan - mars	jan - mars	jan - dec
Nettoomsättning	91 060	106 878	444 991
Övriga intäkter	8 617	11 256	43 336
	<b>99 676</b>	<b>118 134</b>	<b>488 327</b>
Fastighetskostnader	-51 343	-58 425	-231 201
Personalkostnader	-8 804	-7 385	-33 314
Övriga externa kostnader	-24 053	-27 994	-98 747
Avskrivningar	-3 202	-3 444	-13 457
Resultat från andelar i joint ventures & intresseföretag	-31 391	-13 173	-275 759
	<b>-118 794</b>	<b>-110 421</b>	<b>-652 477</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-19 118</b>	<b>7 713</b>	<b>-164 150</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-105 823</b>	<b>-40 969</b>	<b>-796 475</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-124 941</b>	<b>-33 256</b>	<b>-960 626</b>
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-107 592	-143 378	-1 456 990
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-232 533</b>	<b>-176 634</b>	<b>-2 417 616</b>
Skatt på periodens resultat	103	25 061	202 217
<b>Periodens resultat</b>	<b>-232 431</b>	<b>-151 574</b>	<b>-2 215 399</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>51 763</b>	<b>-14 394</b>	<b>-110 068</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-180 668</b>	<b>-165 968</b>	<b>-2 325 467</b>
<i>Hänförligt till:</i>			
Moderföretagets aktieägare	-193 153	-134 160	-2 110 431
Innehav utan bestämmande inflytande	12 486	-31 808	-215 037
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-180 668</b>	<b>-165 968</b>	<b>-2 325 467</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

<b>TSEK</b>	<b>2024-03-31</b>	<b>2023-03-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	4 608 968	6 205 806	4 602 028
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter	-	10 359	10 359
Materiella anläggningstillgångar	18 545	30 282	23 944
	<b>4 627 513</b>	<b>6 246 447</b>	<b>4 636 331</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint ventures & intresseföretag	382 732	507 552	410 423
Fordringar hos koncernföretag	217 633	625 384	217 503
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	324 028	556 053	377 411
Andra långfristiga värdepappersinnehav	63 527	216 218	66 920
Övriga långfristiga fordringar	62 455	46 856	72 410
	<b>1 050 375</b>	<b>1 952 064</b>	<b>1 144 667</b>
<b><i>Summa anläggningstillgångar</i></b>	<b>5 677 888</b>	<b>8 198 510</b>	<b>5 780 999</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	72 578	61 510	90 889
Fordringar hos joint ventures & intresseföretag	1 857	9 879	2 024,00
Övriga fordringar	263 130	138 593	100 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	172 961	142 993	160 212
Likvida medel	176 368	76 899	85 333
<b><i>Summa omsättningstillgångar</i></b>	<b>686 895</b>	<b>429 874</b>	<b>439 452</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 364 783</b>	<b>8 628 384</b>	<b>6 220 451</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

<b>TSEK</b>	<b>2024-03-31</b>	<b>2023-03-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Reserver	214 716	220 122	141 390
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	603 546	2 822 196	924 657
<b><i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i></b>	<b>818 762</b>	<b>3 042 819</b>	<b>1 066 548</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	623 616	549 308	345 141
<b><i>Summa eget kapital</i></b>	<b>1 442 378</b>	<b>3 592 126</b>	<b>1 411 689</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 721 688	3 479 032	2 650 801
Övriga långfristiga skulder	40 473	1 086	415
Skuld nyttjanderättstillgångar	-	10 359	10 359
Övriga avsättningar	20 000	16 300	20 000
Uppskjuten skatteskuld	125 063	320 025	125 177
<b><i>Summa långfristiga skulder</i></b>	<b>2 907 224</b>	<b>3 826 802</b>	<b>2 806 752</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 557 635	942 932	1 568 257
Leverantörsskulder	58 414	56 703	61 032
Skulder till intresseföretag och koncernföretag	56 056	53 980	56 230
Skatteskulder	2 939	3 562	1 165
Övriga skulder	61 837	30 324	36 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	278 301	121 954	278 595
<b><i>Summa kortfristiga skulder</i></b>	<b>2 015 181</b>	<b>1 209 456</b>	<b>2 002 010</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 364 783</b>	<b>8 628 384</b>	<b>6 220 451</b>



**RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

TSEK	Aktiekapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moder-företagets aktieägare	Innehavare utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
<b>Ingående eget kapital per 2023-01-01</b>	<b>500</b>	<b>230 002</b>	<b>2 946 521</b>	<b>3 177 023</b>	<b>588 623</b>	<b>3 765 646</b>
Periodens resultat			-124 280	-124 280	-27 294	-151 574
Övrigt totalresultat		-9 880		-9 880	-4 514	-14 394
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-45	-45	-7 508	-7 553
<b>Utgående eget kapital per 2023-03-31</b>	<b>500</b>	<b>220 122</b>	<b>2 822 195</b>	<b>3 042 819</b>	<b>549 308</b>	<b>3 592 126</b>
Periodens resultat			-1 897 539	-1 897 539	-166 287	-2 063 826
Övrigt totalresultat		-78 732		-78 732	-16 942	-95 674
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-	0	-20 937	-20 937
<b>Ingående eget kapital per 2024-01-01</b>	<b>500</b>	<b>141 391</b>	<b>924 655</b>	<b>1 066 548</b>	<b>345 141</b>	<b>1 411 689</b>
Periodens resultat			-224 507	-224 507	-7 924	-232 431
Övrigt totalresultat		31 353		31 353	20 410	51 763
Förändring vid avyttring respektive förvärv med innehav utan bestämmande inflytande			-54 633	-54 633	265 989	211 356
<b>Utgående eget kapital per 2024-03-31</b>	<b>500</b>	<b>172 744</b>	<b>645 515</b>	<b>818 762</b>	<b>623 616</b>	<b>1 442 378</b>

**RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>
<b>TSEK</b>	<b>jan -mars</b>	<b>jan -mars</b>	<b>jan - dec</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	-19 118	7 713	-164 150
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	34 593	16 618	289 455
Erhållna räntor	3 470	4 108	15 696
Betalda räntor	-23 711	-58 644	-237 712
Betald inkomstskatt	1 794	2 133	-1 144
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i></b>	<b>-2 972</b>	<b>-28 072</b>	<b>-97 855</b>
Förändring av rörelsefordringar	22 319	8 099	-11 533
Förändring av rörelseskulder	-36 726	-14 306	10 190
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i></b>	<b>-17 378</b>	<b>-34 279</b>	<b>-99 198</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-5 575	-9 173	-41 079
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-5 201	-5 143	-9 857
Försäljning av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	38 391	-	197 328
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	52 216
Förvärv av andelar i joint venture & intresseföretag	-	-5 053	1 047
Försäljning av andelar i joint venture & intresseföretag	-	-	1 100
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-6 076	-31 798	-144 120
Avyttring och återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	4 002	30 366	151 153
Utdelning	-	2 476	25 685
<b><i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i></b>	<b>25 542</b>	<b>-18 325</b>	<b>233 474</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	40 000	177 351	261 302
Amortering och lösen av lån	-52 661	-131 984	-371 934
Tillskott från samt uttag till innehav utan bestämmande inflytande	92 218	-7 575	-28 493
<b><i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i></b>	<b>79 558</b>	<b>37 792</b>	<b>-139 125</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>87 722</b>	<b>-14 812</b>	<b>-4 849</b>
<b>Kursdifferens i valuta</b>	<b>3 313</b>	<b>-407</b>	<b>-1 936</b>
Likvida medel vid årets ingång	85 333	92 118	92 118
Periodens kassaflöde	91 035	-15 219	-6 785
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>176 368</b>	<b>76 899</b>	<b>85 333</b>

**RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

	2024	2023	2023
TSEK	jan-mars	jan-mars	jan - dec
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	74
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>74</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	-14 074	-11 366	-44 768
Personalkostnader	-224	-310	-1 327
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-26	-15	-105
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-14 324</b>	<b>-11 692</b>	<b>-46 200</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-14 324</b>	<b>-11 692</b>	<b>-46 125</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	-54 384	-6 937	-586 193
Resultat från andelar i joint venture och intresseföretag	-11 430	-9 554	-143 910
Resultat från värdepapper & fordringar som är anläggningstillgångar	-64 780	10 380	-463 267
Ränteintäkter och liknande resultatposter	31 539	18 092	77 278
Räntekostnader och liknande resultatposter	-40 097	-27 443	-220 524
	-139 152	-15 462	-1 336 616
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-153 476</b>	<b>-27 154</b>	<b>-1 382 741</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	3 050
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-153 476</b>	<b>-27 154</b>	<b>-1 379 691</b>
Skatt på periodens resultat	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-153 476</b>	<b>-27 154</b>	<b>-1 379 691</b>

**RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

	2024	2023	2023
TSEK	jan-mars	jan-mars	jan - dec
<b>Årets resultat</b>	<b>-153 476</b>	<b>-27 154</b>	<b>-1 379 691</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>-153 476</b>	<b>-27 154</b>	<b>-1 379 691</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

<b>TSEK</b>	<b>2024-03-31</b>	<b>2023-03-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	1 465	1 361	1 491
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1 465	1 361	1 491
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	473 770	745 954	687 617
Fordringar hos koncernföretag	841 817	1 937 123	936 105
Andelar i intresseföretag	178 832	200 162	186 562
Fordringar hos intresseföretag	229 751	296 469	283 520
Andra långfristiga värdepappersinnehav	31 313	48 549	34 476
Andra långfristiga fordringar	37 233	43 029	47 233
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1 792 716	3 271 285	2 175 513
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 794 181</b>	<b>3 272 646</b>	<b>2 177 004</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	17 906	-	17 906
Fordringar hos koncernföretag	14 744	85 441	2 787
Fordringar hos intresseföretag	1 703	9 690	1 870
Övriga fordringar	237 158	125 820	86 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 887	75 414	100 426
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	403 397	296 365	209 362
Kassa och bank	86 687	11 866	12 887
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>490 085</b>	<b>308 231</b>	<b>222 249</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 284 266</b>	<b>3 580 877</b>	<b>2 399 253</b>

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET**

<b>TSEK</b>	<b>2024-03-31</b>	<b>2023-03-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
Reservfond	40	40	40
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<b>540</b>	<b>540</b>	<b>540</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	820 400	2 200 091	2 200 091
Årets resultat	-153 476	-27 154	-1 379 691
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<b>666 923</b>	<b>2 172 937</b>	<b>820 400</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>667 463</b>	<b>2 173 477</b>	<b>820 940</b>
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar	20 000	16 300	20 000
<b>Summa avsättningar</b>	<b>20 000</b>	<b>16 300</b>	<b>20 000</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	280 000	280 000	280 000
Räntebärande skulder	-	720 000	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>280 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>280 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	909 776	203 976	927 644
Leverantörsskulder	23 566	12 849	21 570
Skulder till koncernföretag	62 530	47 974	58 177
Skulder till joint ventures och intresseföretag	55 427	53 377	55 627
Övriga skulder	43 317	21 665	31 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	222 188	51 259	183 693
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 316 803</b>	<b>391 101</b>	<b>1 278 313</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 284 266</b>	<b>3 580 877</b>	<b>2 399 253</b>

**FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG**

TSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Periodens Resultat	
<b>Ingående eget kapital per 2023-01-01</b>	<b>500</b>	<b>40</b>	<b>2 132 916</b>	<b>67 175</b>	<b>2 200 631</b>
Föregående års resultat omföres			67 175	-67 175	0
Periodens resultat				-27 154	-27 154
<b>Belopp vid periodens utgång 2023-03-31</b>	<b>500</b>	<b>40</b>	<b>2 200 091</b>	<b>-27 154</b>	<b>2 173 477</b>
Periodens resultat				-1 352 537	-1 352 537
<b>Belopp vid periodens utgång 2023-12-31</b>	<b>500</b>	<b>40</b>	<b>2 200 091</b>	<b>-1 379 691</b>	<b>820 940</b>
Föregående års resultat omföres			-1 379 691	1 379 691	0
Periodens resultat				-153 476	-153 476
<b>Belopp vid periodens utgång 2024-03-31</b>	<b>500</b>	<b>40</b>	<b>820 400</b>	<b>-153 476</b>	<b>667 463</b>

## KALENDARIUM

- Delårsrapport Q2 2024 publiceras den 29 augusti 2024
- Delårsrapport Q3 2024 publiceras den 29 november 2024
- Bokslutskommuniké 2024 publiceras den 1 mars 2025

## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kvalitenas verksamhet är löpande utsatt för olika risker och möjligheter som kan få betydelse för bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. De huvudsakliga riskerna som bolaget är utsatta för utgörs av prISRISK, fastighetsrelaterade risker, finansieringsrisk samt organisatoriska risker. Mer information om dessa risker och övriga osäkerhetsfaktorer återfinns i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i den senast avgivna finansiella informationen, se not 2 till årsredovisning 2023. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

## REVISORS GRANSKNING

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

Information kan beställas per telefon 08-121 317 00 eller per e-post: [info@kvalitena.se](mailto: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 maj 2024